

Einzelhandelskonzept für die Stadt Borgholzhausen

- Endbericht -

29. März 2012



Inhalt

Inhalt	i
Abkürzungsverzeichnis	iii
1 Einführung und Ergebnisübersicht	1
2 Rechtliche Rahmenvorgaben	4
2.1 Rechtliche Einordnung des Einzelhandelskonzepts	4
2.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien	4
2.3 Landesrechtliche und regionalplanerische Rahmenvorgaben	8
3 Methodik	12
4 Markt- und Standortanalyse	16
4.1 Trends im Einzelhandel	16
4.2 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen	18
4.3 Angebotsanalyse	21
4.4 Nachfrageanalyse	24
4.4.1 Kaufkraft, Kaufkraftbindung und Kaufkraftabfluss	25
4.4.2 Umsatzermittlung, Zentralität und Einzugsbereich	27
4.4.3 Standortbewertungen aus Sicht der Kunden	30
4.5 Analyse und Bewertung des Ortszentrums Borgholzhausen	33
4.6 Analyse der Nahversorgungsstruktur in Borgholzhausen	48
4.7 Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelssituation in Borgholzhausen	53
5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung	56
5.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	56
5.1.1 Vorbemerkungen zum ermittelten Entwicklungspotenzial	56
5.1.2 Methodik und Berechnung	57
5.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Borgholzhausen	63
5.2 Übergeordnete räumliche Entwicklungsziele für Borgholzhausen	64
6 Instrumentelles Umsetzungs- und Steuerungskonzept	67
6.1 Das Zentrenkonzept	67
6.1.1 Zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum	68

6.1.2	Empfehlungen zur aktivierenden Entwicklung des gewachsenen Ortszentrums	75
6.2	Das Nahversorgungskonzept	85
6.3	Konzept für den ergänzenden Standort Bahnhofstraße	86
6.4	Die Sortimentsliste für Borgholzhausen	88
6.5	Ansiedlungsleitsätze	95
6.5.1	Einordnung und Begründung der Ansiedlungsleitsätze	95
6.5.2	Ansiedlungsleitsätze	96
7	Schlusswort	100
	Anhang	I
	Ersteinschätzung Vorhaben L 785 (auf Basis des Konzeptentwurfs 12/2011)	I
	Literatur- und Quellenverzeichnis	X
	Abbildungsverzeichnis	XII
	Tabellenverzeichnis	XIV
	Glossar	XVI

Abkürzungsverzeichnis

a. n. g.	anderweitig nicht genannt
Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
Anz.	Anzahl
ASB	allgemeiner Siedlungsbereich (Regionalplan)
B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogeschossfläche
B-Plan	Bebauungsplan
Bsp.	Beispiel
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise
d. h.	dass heißt
DL.....	Dienstleistung
Drog.	Drogeriewaren
EAG Bau	Europarechtsanpassungsgesetz Bau
EG	Erdgeschoss
EH	Einzelhandel
ehem.	ehemals
EHK	Einzelhandelskonzept
einschl.	einschließlich
etc.	et cetera
e. V.	eingetragener Verein
EW	Einwohner
f.	folgende
ff.	fortfolgende
FNP	Flächennutzungsplan
GE	Gewerbegebiet
gem.	gemäß
GFZ	Geschossflächenzahl
ggf.	gegebenenfalls
GIB	Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (Regionalplan)

GPK	Warengruppe Glas/Porzellan/Keramik
GZ	Grundzentrum
ha	Hektar
i. A.	im Auftrag
i. d. R.	in der Regel
i. e. S.	im engeren Sinne
inkl.	inklusive
insb.	insbesondere
ISG	Immobilien- und Standortgemeinschaft
i. S. v.	im Sinne von
i. V. m.	in Verbindung mit
IZ	Ortszentrum
Kap.	Kapitel
Kfz	Kraftfahrzeug
Km	Kilometer
KK	Kaufkraft
L	Landesstraße
LEP NRW	Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen
LEPro NRW	Landesentwicklungsprogramm NRW
LM	Lebensmittel
LPIG	Landesplanungsgesetz NRW
LROP Niedersachsen	Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen
m	Meter
m ²	Quadratmeter
max.	maximal
mind.	mindestens
Mio.	Millionen
MIV	motorisierter Individualverkehr
Mrd.	Milliarden
MZ	Mittelzentrum
n	Nennungen
niL	städtebaulich nicht integrierte Lage
Nr.	Nummer
NuG	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
NV	Nahversorgung
NVK	Nahversorgungskonzept

nvr.	Nahversorgungsrelevant
NVS	Nahversorgungsstandort
NVZ	Nahversorgungszentrum
NZ	Nebenzentrum
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
OG	Obergeschoss
OVG	Oberverwaltungsgericht
o. g.	oben genannt
OZ	Oberzentrum
PBS	Warengruppe Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
Pkw	Personenkraftwagen
rd.	rund
REHK OWL	Regionales Einzelhandelskonzept für Ostwestfalen-Lippe
Rn.	Randnummer
ROG	Raumordnungsgesetz
S.	Satz
S.	Seite
s.	siehe
SB (SB-Warenhaus)	Selbstbedienung
siL	sonstige städtebaulich integrierte Lage
sog.	sogenannt
SPNV	Schienenpersonennahverkehr
s. u.	siehe unten
Tab.	Tabelle
U	Umsatz (als Brutto-Jahresumsatz)
u. a.	unter anderem
u. ä.	und ähnliches
UG	Untergeschoss
usw.	und so weiter
u. U.	unter Umständen
v. a.	vor allem
VerfGH	Verfassungsgerichtshof
VGH	Verwaltungsgerichtshof
vgl.	vergleiche
VKF	Verkaufsfläche
WZ	Warengruppenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes

- ZVB zentraler Versorgungsbereich
- z. B. zum Beispiel
- z. T. zum Teil
- z. Z. zurzeit

1 Einführung und Ergebnisübersicht

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

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

Die Stadt Borgholzhausen beabsichtigt, die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren- und Einzelhandelsstruktur auf eine entsprechend tragfähige wie auch städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels die Vitalität und Attraktivität des Ortszentrums stabilisieren bzw. ausbauen. Nicht zuletzt soll durch die Gesamtkonzeption eine funktionierende wohnortnahe Grundversorgung gesichert und ausgebaut werden.

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

Im Einzelnen wird im Einzelhandelskonzept zunächst der aktuelle Zustand der Borgholzhausener Einzelhandelsstruktur für alle relevanten Standorte und für alle angebotenen Warengruppen beschrieben und bewertet. Die Analyse legt folgende Standortstärken, aber auch gewisse Handlungsbedarfe zur Einzelhandelsstruktur offen:

Stärken und Potenziale der Einzelhandelsstruktur in Borgholzhausen:

- Im Ortszentrum von Borgholzhausen befinden sich über die Hälfte aller Einzelhandelsbetriebe in Borgholzhausen. Die hohe Funktionsvielfalt im Ortszentrum trägt zu dessen Gesamtfunktionalität wesentlich bei.
- Die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist im Siedlungsschwerpunkt Borgholzhausen nahezu gegeben.
- Für die nächsten 5 bis 10 Jahre besteht über alle Warengruppen hinweg ein absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen. Der Ausbau des Einzelhandelsangebots sollte zur Weiterentwicklung des Ortszentrums genutzt werden.

Schwächen, Restriktionen und Handlungsbedarfe in Borgholzhausen:

- Das gewachsene Ortszentrum verfügt nur über rd. 27 % der Gesamtverkaufsfläche in Borgholzhausen. Dieser Anteil ist ausbaufähig, zumal nur wenige Frequenz erzeugende Betriebe in den gewachsenen Lagen vorhanden sind.
- Das gewachsene Ortszentrum weist eine teils sehr kleinteilige Ladenflächenstruktur auf. Hier werden Maßnahmen einer aktiven Zentrenentwicklung empfohlen.
- Die Einzelhandelszentralität von 48 % ist als unterdurchschnittlich und ausbaufähig zu bewerten. Auch die lokale Einkaufsorientierung – als Annäherungswert für die Kaufkraft-Eigenbindung – erreicht in vielen Warengruppen nur geringe Werte.

Ausgehend von der analytischen Zustandsbewertung wird der zukünftige absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen für alle Warengruppen aufgezeigt. Auf der Basis des bestehenden Entwicklungsrahmens sowie unter Berücksichtigung des mehrheitlichen politischen Entwicklungsleitbilds der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Borgholzhausen werden in diesem Einzelhandelskonzept zur Sicherung und Fortentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Borgholzhausen folgende übergeordnete, gesamtstädtische Entwicklungszielstellungen hergeleitet:

1. Fokus attraktives kleinteiliges Ortszentrum,
2. Fokus Versorgungssicherheit im kurzfristigen Bedarfsbereich,
3. Fokus angemessene Versorgungssituation im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich.

Die gesamtstädtischen Entwicklungszielstellungen sollen durch Erweiterungen von bestehenden Einzelhandelsbetrieben sowie Ansiedlungen von neuen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben im Kontext des gewachsenen Ortszentrums erreicht werden. Hierbei sollen auf der Freifläche an der L 785 keine ergänzenden Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden, wenngleich diese Fläche aus gutachterlicher Sicht unter Berücksichtigung verschiedenen Leitlinien (vgl. Ersteinschätzung Vorhaben L 785 im Anhang dieses Berichts) grundsätzlich für eine Fortentwicklung der Einzelhandelsstrukturen in Borgholzhausen geeignet erscheint.

In Verbindung mit diesen Zielstellungen werden schließlich konkrete Empfehlungen zur gesamtstädtischen Zentren- und Standortstruktur des Einzelhandels in Borgholzhausen entwickelt. Gleichzeitig wird zudem die Borgholzhausener Liste zentrenrelevanter Sortimente definiert (Sortimentsliste). Wesentliches Ergebnis dieses Einzelhandelskonzepts sind nicht zuletzt die sogenannten Ansiedlungsleitsätze in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden die wichtigen Zwischenschritte und die erarbeiteten Empfehlungen nicht allein zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt,

sondern in einem begleitenden Arbeitskreis und im Rahmen einer breit angesetzten Beteiligung der Öffentlichkeit erörtert. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen.

Das kommunale Einzelhandelskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag¹ eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden.

¹ Im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB; wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Einzelhandelskonzepts ist u. a. der politische Beschluss dieses Konzepts.

2 Rechtliche Rahmenvorgaben

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden die Abgrenzung und der Schutz der sog. zentralen Versorgungsbereiche vertieft erörtert. Auch die darauf zielende Sortimentsliste sowie ergänzende landes- und regionalplanerische Vorgaben werden nachfolgend skizziert.

2.1 Rechtliche Einordnung des Einzelhandelskonzepts

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 gesamtstädtisch 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 und Besucher interessantesten Nutzungsmix der Innenstadt, in Nebenzentren 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 gehört.

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandelskonzept sind die Anforderungen des BauGB, der BauNVO, des Einzelhandelserlasses Nordrhein-Westfalen sowie der aktuellen Rechtsprechung.

Der Bundesgesetzgeber hat mit der Novelle des BauGB zu Beginn des Jahres 2007 den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung weiter gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie neuerdings auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar.

2.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien

Die Innenstädte, die städtischen Nebenzentren und die Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO.

An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus den neuerlich geänderten bundesrechtlichen Normen und der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Der räumlich abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich der Stadt Borgholzhausen bildet die essentielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

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

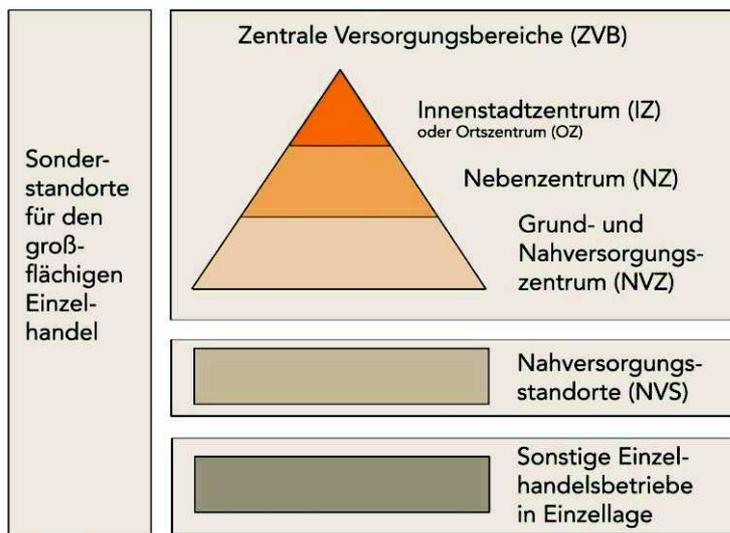
Die im Juni 2007 beschlossene Änderung des Landesentwicklungsprogramms NRW (LEPro NRW) sah als strikt zu beachtendes Ziel der Landesplanung vor, dass bestimmte großflächige Einzelhandelsbetriebe nur noch in zentralen Versorgungsbereichen (Haupt- und Nebenzentren) angesiedelt werden dürfen. Zugleich wurden verschiedene Voraussetzungen an diese zentralen Versorgungsbereiche formuliert (vgl. § 24 a Abs. 1 und 2 LEPro NRW). Mit den Urteilen zum EOC Ochtrup² wurde die Zielqualität dieser Regelungen aufgehoben; demzufolge sollten die aktuellen Inhalte des § 24 a LEPro NRW bis zu einer etwaigen Neufassung des LEPro nunmehr als sog. Grundsatz der Raumordnung im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich je nach Größe und Struktur einer Kommune i. d. R. ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Innenstadt-/ Ortszentrum, aus Nebenzentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren (vgl. folgende Abbildung). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.

² Vgl. VerfGH NRW, Urteil 18/08 vom 26.08.2009 sowie OVG NRW, Urteil 10 A 1676/08 vom 30.09.2009

Abbildung 1: Das hierarchisch abgestufte System zentraler Versorgungsbereiche (modellhaft)



Quelle: eigene Darstellung

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 Einzelhandels- und Zentrenkonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.³

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge beim Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.⁴

Im Rahmen der rechtlichen Vorgaben 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:

³ Vgl. Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54

⁴ Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10

Tabelle 1: Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)

Aspekte des Einzelhandels:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes, ▪ aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional), ▪ Vermeidung des ggf. mit der Ausweisung als ZVB einhergehenden einzelbetrieblichen Schutzes vor Konkurrenz, i. d. R. durch Nachweis mehrerer Einzelhandelsbetriebe mit konkurrierendem oder sich ergänzendem Sortiment.
Sonstige Aspekte:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 Raumes, ▪ integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets, ▪ verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen, ▪ ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.

Quelle: eigene Darstellung

In diesem Einzelhandelskonzept werden Stärken und Schwächen der Einkaufsstandorte ergänzend untersucht. Zur Darstellung der Gesamtattraktivität der zentralen Versorgungsbereiche werden auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Misstände im Zentrum erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.⁵

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs *als Ganzem* beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.⁶

⁵ Das Bundesverwaltungsgericht hat jüngst die Auffassung des OVG Münster bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist: vgl. BVerwG, Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007.

⁶ Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

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 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 können (etwa aufgrund noch nicht vorliegender Entwicklungsplanungen).⁷

2.3 Landesrechtliche und regionalplanerische Rahmenvorgaben

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 Borgholzhausen wesentlichen Vorgaben des Landesrechts und der Regionalplanung beschrieben.

Landesentwicklungsprogramm NRW 2007

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

Zur Erreichung dieser Ziele greift die Novellierung des LEPro NRW den 2004 neu ins BauGB aufgenommenen und zuvor schon in § 11 Abs. 3 BauNVO verankerten Begriff der zentralen Versorgungsbereiche auf.⁸ Mit den Urteilen zum EOC Ochtrup⁹ wurde die Zielqualität des LEPro NRW aufgehoben; demzufolge sollten die aktuellen Inhalte des § 24 a

⁷ Für den letztgenannten Fall wird empfohlen, die parzellenscharfe Abgrenzung letztlich in einem Planverfahren zur Bebauung der Entwicklungsfläche vorzunehmen.

⁸ Zum Begriff des zentralen Versorgungsbereiches vgl. auch Kap. 2.2.

⁹ Vgl. VerfGH NRW, Urteil 18/08 vom 26.08.2009 sowie OVG NRW, Urteil 10 A 1676/08 vom 30.09.2009

LEPro NRW bis zu einer etwaigen Neufassung des LEPro nur als Grundsatz der Raumordnung in die Abwägung der Bauleitplanung eingestellt werden.

Regionalplanerische Vorgaben

Die Stadt Borgholzhausen liegt im Regierungsbezirk Detmold. Der derzeit geltende Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld aus dem Jahr 2004 beinhalten folgende regionalplanerische Ziele, welche bei der weiteren Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzepts zu berücksichtigen sind:

„Ziel 1

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

Ziel 2

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

Ziel 3

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

Ziel 4

Neuplanungen, Erweiterungen und Umstrukturierungen von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Handelsbetrieben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen die vorhandenen Versorgungsfunktionen sowie die absehbaren Entwicklungsmöglichkeiten der eigenen und der benachbarten Zentren der Region nicht beeinträchtigen oder verhindern.

Bei Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ist es Aufgabe der Gemeinde darauf hinzuwirken, dass diese in Größenordnung und Standort den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechen. Die Größe der Verkaufsfläche ist so zu begrenzen, dass der Einzugsbereich eines Vorhabens den zentralörtlichen Versorgungsbereich der Ansiedlungsgemeinde nicht wesentlich überschreitet¹⁰.

¹⁰ Vgl. Regierungsbezirk Detmold 2004: Der Regionalplan – Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld

Rahmenvorgaben durch das Regionale Einzelhandelskonzept für Ostwestfalen-Lippe

Für Ostwestfalen-Lippe liegt ein regionales Einzelhandelskonzept (REHK OWL) aus dem Jahr 2003 vor, in dem übergeordnete Leitlinien für die Einzelhandelsentwicklung entworfen werden. Da das REHK OWL zeitlich vor der Novellierung des Landesentwicklungsprogramms LEPro (2007) entwickelt wurde, sind die Zielvorgaben des REHK OWL stets ergänzend vor dem Hintergrund der Grundsätze des LEPro (s. oben) zu bewerten: die Zielvorgaben des REHK dürfen den landesplanerischen Grundsätzen des LEPro nicht widersprechen. Basis für die Bewertung von Einzelhandelsvorhaben und -planungen ist gemäß REHK OWL der sog. „Regionale Konsens“, der folgende Teilaspekte umfasst (vgl. BBE/ ECON 2003: S. 140):

Verständigung auf die Abstimmung überörtlich bedeutsamer Investitionen,

- Definition von Abstimmungserfordernissen,
- Definition von Bewertungskriterien und Zulässigkeitsvoraussetzungen,
- Vereinfachung von Verfahren zur landesplanerischen Abstimmung, sofern die Bewertungskriterien und Zulässigkeitsvoraussetzungen eingehalten werden.

Inhaltlich zielen die Regelungen in erster Linie auf eine Stärkung der Zentren, sie beziehen sich aber auch auf die Nahversorgung sowie auf großflächige Anbieter etwa der Möbel und Baumarktsortimente. Es bleibt den Kommunen freigestellt, zugunsten einer bestmöglichen eigenen Standortentwicklung weitere oder geeignetere Festlegungen zu entwerfen. Insofern ist es das Ziel dieses Einzelhandelskonzepts, ein für Borgholzhausen angepasstes, anwendbares Regularium unter Berücksichtigung der regionalen Entwicklungsziele zur Verfügung zu stellen.

Rahmenvorgaben durch den Einzelhandelserlass NRW

Der Einzelhandelserlass NRW dient den Trägern der Regionalplanung, den Bezirksregierungen, den Gemeinden als Trägern der Bauleitplanung und den Bauaufsichtsbehörden als Grundlage für die Beurteilung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO und soll für Investitionswillige, Grundstückseigentümer sowie den Einzelhandel Planungs- und Investitionssicherheit schaffen. Er konkretisiert die Regelungen des BauGB, der BauNVO, des LEPro NRW sowie der Regionalpläne.

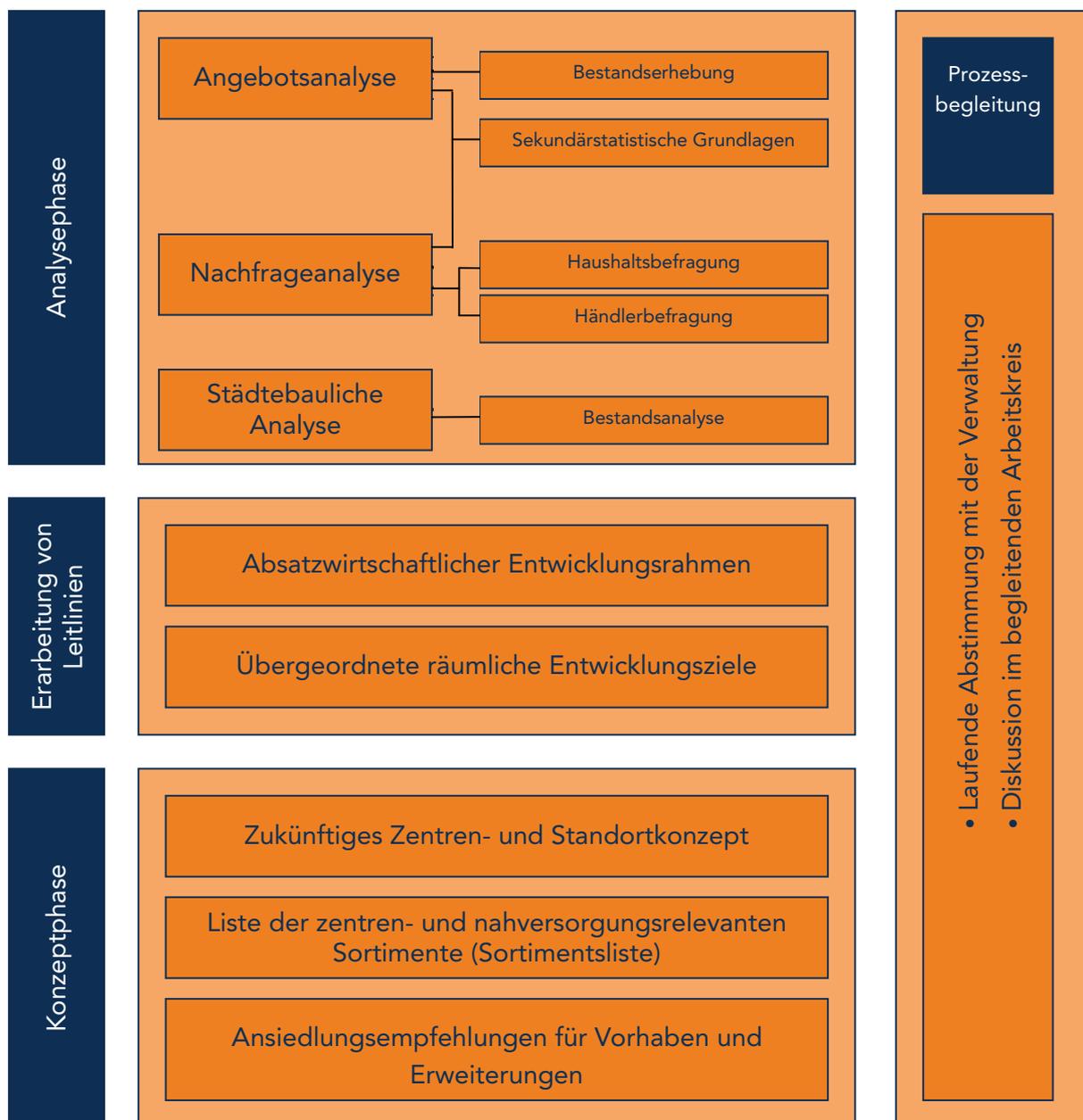
Zielsetzung des Einzelhandelserlasses NRW ist, die Zentren als Arbeits-, Handels- und Wohnstandorte konsequent zu stärken, um für alle Bevölkerungsgruppen eine flächendeckende und wohnungsnah Versorgung auf möglichst kurzen Wegen zu gewährleisten. Der Einzelhandelserlass NRW betont die entscheidende Rolle der Gemeinde bei der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. So unterstützen gemeindliche Einzelhandelskonzepte sowie deren planungsrechtliche Umsetzung durch Bauleitpläne die Entwicklung der Zentren und Nebenzentren und sorgen für eine ausgewogene Versorgungsstruktur. Neben dem angestrebten Zentrengefüge über die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche beinhaltet dies

auch die Bestimmung der Sonderstandorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten und sonstigen Sonderstandorte sowie die ortsspezifisch zu entwickelnde Liste zentrenrelevanter Sortimente.

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 Leistungsbau- steine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische empirische Erhebungen zurückgreifen.

Abbildung 2: Erarbeitungsschritte Einzelhandelskonzept



Quelle: eigene Darstellung

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

Tabelle 2: Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine

	Bestandserhebung	Haushaltsbefragung	Händlerbefragung
Daten- grundlage	Erhebung durch Stadt + Handel	Erhebung durch ein spezialisiertes Meinungsforschungsinstitut	Erhebung durch Stadt + Handel
Zeitraum	34. + 35. KW 2011	32. KW 2011	34. + 35. KW 2011
Methode	flächendeckende Vollerhebung	telefonische Befragung (n = 300)	Flächendeckende Verteilung von standardisierten Fragebögen (Rücklauf: n = 13)
Inhalt	Standortdaten, Verkaufsflächen und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe, städtebauliche Analyse/zentrenergänzende Funktionen	Einkaufsort nach Sortiment, Angebotslücken, Einschätzung zum Einzelhandelsstandort, Veränderung bei der Wahl der Einkaufsorte	Umsatzherkunft (Einzugsbereiche), Angebotslücken, Einschätzung zum Einzelhandelsstandort

Quelle: eigene Darstellung

Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

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

Durch die vom Büro Stadt + Handel durchgeführte Bestandserhebung werden zum einen die Warensortimente differenziert aufgeschlüsselt und ermöglichen so – mit Blick auf die Identifizierung zentrenrelevanter Sortimente – eine hinreichend konkrete Steuerung des

Einzelhandels. Zum anderen werden die Verkaufsflächen der bestehenden Anbieter detailliert erfasst, um die tatsächlichen Angebotsverhältnisse sowohl der Kern- als auch Nebensortimente realitätsnah abbilden zu können.

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 persönliche Befragung des Personals bzw. des Inhabers/ Geschäftsführers oder die eigenständige Vermessung der VKF in Betracht gezogen worden. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts¹¹ vom November 2005 findet dabei Anwendung. Persönlich erfragte Verkaufsflächen wurden grundsätzlich auch auf ihre Plausibilität hin überprüft und ggf. modifiziert. Eine Schätzung von Verkaufsflächen ist nur im Ausnahmefall vorgenommen worden und entsprechend kenntlich gemacht, wenn etwa trotz mehrmaliger Zugangsversuche zu einem Ladengeschäft eine Messung oder Befragung nicht möglich war (z. B. bei Ladenleerständen aufgrund von Betriebsaufgaben).

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

Die Einzelhandelsbestandserhebung ist als Stichtagserhebung durchgeführt worden, d. h. ehemals in Borgholzhausen ansässige Betriebe bzw. Betriebsschließungen oder Eröffnungen während der Erarbeitungsphase des Einzelhandelskonzepts wurden in Abstimmung mit dem Auftraggeber nicht in die Datenbasis integriert.

Bestandsanalyse Städtebau

Für das Ortszentrum sowie die bedeutsamen sonstigen Standorte erfolgte eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen orientierte städtebauliche Analyse. Stärken und Schwächen sämtlicher relevanter Einkaufsstandorte werden dabei herausgestellt. Ein wesentlicher Aspekt ist angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches. Eine solche städtebaulich-funktional hergeleitete Abgrenzung ist die Basis der Borgholzhausener Sortimentsliste und der zukünftigen räumlichen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen.

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

¹¹ Vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005

Telefonische Haushaltsbefragung

Im Rahmen der Haushaltsbefragung wurden telefonische Interviews mit 300 Bürgern geführt. Die Bevölkerungsverteilung innerhalb von Borgholzhausen ist dabei für die Befragungsstreuung äquivalent berücksichtigt worden. Die Befragung wurde von einem darauf spezialisierten Marktforschungsunternehmen mittels eines standardisierten Fragebogens durchgeführt.

Anhand der Haushaltsbefragung werden auf repräsentative Weise Daten des räumlichen Versorgungsverhaltens der Wohnbevölkerung nach Sortimenten differenziert gewonnen. So können Rückschlüsse hinsichtlich sortimentspezifischer örtlicher und überörtlicher Kaufkraftströme und ggf. deren Veränderungen in den letzten Jahren gezogen werden. Durch die Haushaltsbefragung werden insbesondere Aussagen zu aktivierbaren Kaufkraftpotenzialen aus Borgholzhausen selbst getroffen.

Händlerbefragung

Die Befragung der Einzelhändler ist für das kommunale Einzelhandelskonzept der Stadt Borgholzhausen von besonderer Bedeutung. Anhand der Befragung werden Informationen gewonnen, die allein durch die Bestandsaufnahme nicht ermittelt werden können. Die Befragungsbögen wurden flächendeckend im Stadtgebiet verteilt. Die Fragebögen sind halbstandardisiert und haben sowohl betriebsbezogene Daten als auch Einschätzungen zur Qualität der Einzelhandelsstruktur und Angebotsqualität im Ortszentrum Borgholzhausen abgefragt. Somit wurden neben statistischen Kenngrößen wie Gründungsjahr des Betriebs, Anzahl der Mitarbeiter oder Umsatzzahlen vorwiegend qualitative Bewertungen der Einzelhändler ermittelt. Die Informationen wurden vertraulich behandelt und für die weitere Verarbeitung im Hinblick auf die Betriebsnamen anonymisiert¹².

Prozessbegleitung durch einen Arbeitskreis

Neben den laufenden Abstimmungsgesprächen zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung wurde ein prozessbegleitender Arbeitskreis während der Erstellungsphase des Einzelhandelskonzepts eingerichtet. Diese enge Einbindung relevanter Akteure hat gewährleistet, dass alle notwendigen Informationen in das Einzelhandelskonzept einfließen und sämtliche Zwischenschritte mit einem breit besetzten Gremium diskutiert wurden. Insgesamt tagte der begleitende Arbeitskreis zweimal. Vertreter folgender Institutionen wurden zur Teilnahme durch die Stadt Borgholzhausen eingeladen:

- Politik und Verwaltung der Stadt Borgholzhausen,
- Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld und Einzelhandelsverband OWL,
- Vertreter des Einzelhandels in Borgholzhausen.

¹² Es fand ein Rücklauf von 13 Bögen statt, so dass die Aussagen der Einzelhändler lediglich als Tendenzangabe gelten können.

4 Markt- und Standortanalyse

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

4.1 Trends im Einzelhandel

Bevor im Folgenden die konkrete Situation des Einzelhandels in Borgholzhausen analysiert wird, werden einleitend wichtige Trends der bundesdeutschen Einzelhandelsentwicklung skizziert. Dabei handelt es sich um Faktoren, die es bei der Erstellung dieses Konzepts aufgrund ihrer räumlichen und wirtschaftlichen Auswirkungen zu beachten gilt. Der Einzelhandel als dynamischer Wirtschaftsbereich unterliegt seit einigen Jahrzehnten einem fortwährenden, dynamischen Veränderungsprozess. Maßgeblich sind dabei Veränderungen sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite, die in einem engen gegenseitigen Wirkungszusammenhang stehen.

Entwicklungen auf der Angebotsseite

Wesentliche Faktoren, die zu Veränderungen auf der Angebotsseite des Einzelhandels geführt haben, sind mit den folgenden Schlagworten zu charakterisieren:

- **Wandel der Betriebsformen und rückläufige Betriebszahlen:** Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe ist in Deutschland bereits seit Jahrzehnten rückläufig. Neben dem absoluten Rückgang der Betriebszahlen ist auch eine Verschiebung innerhalb der verschiedenen Betriebsformen des Einzelhandels zu erkennen. Hierbei kann man von einem Trend zur Großflächigkeit und einer zunehmenden Discountorientierung sprechen. Im Rahmen der Standortpräferenzen der Einzelhandelsunternehmen geht dies mit einer Orientierung auf autokundenorientierte, meist nicht integrierte Standorte einher.
- **Entstehen neuer Handelsformen:** Neben dem Entstehen und dem Bedeutungsgewinn meist großflächiger Betriebsformen, wie z. B. Shopping Center und Factory Outlet Center, sind auch neue Entwicklungen im nicht stationären Einzelhandel, z. B. im Bereich E-Commerce, zu beobachten.
- **Unternehmens- und Umsatzkonzentration:** Nach dem zweiten Weltkrieg dominierte in Deutschland noch der eigentümergeführte Betrieb. Heute wird der Einzelhandel von nationalen und internationalen Konzernen geprägt. Die Konzentrationstendenzen betreffen in besonderem Maße den Lebensmitteleinzelhandel, in dem die fünf größten Unternehmen der Branche einen Bruttoumsatz von rd. 146 Mrd. Euro erwirtschaften.¹³

¹³ Vgl. EHI (2008): S. 199

Durch den Unternehmenskonzentrationsprozess werden die Ausdünnung des Versorgungsnetzes und das Wachstum nicht integrierter Standorte verstärkt.

- **Anhaltendes Verkaufsflächenwachstum bei gleichzeitig zurückgehender Flächenproduktivität durch stagnierende Umsätze:** Die Verkaufsfläche hat in Deutschland in den letzten Jahrzehnten durch Erweiterungen und Neuansiedelungen stark zugenommen. Bereits heute entfallen auf jeden Bundesbürger rd. 1,46 m² Verkaufsfläche.¹⁴ Durch den beschriebenen Rückgang der absoluten Zahl der Einzelhandelsbetriebe herrschen immer mehr großflächige Betriebe vor. Die gleichzeitige Stagnation der Umsätze im Einzelhandel hat zudem zu einer Senkung der durchschnittlichen Flächenproduktivität, d. h. dem Umsatz pro Quadratmeter Verkaufsfläche, geführt.

Entwicklungen auf der Nachfrageseite

Neben den skizzierten Veränderungen auf der Angebotsseite nehmen auch Veränderungen auf der Nachfrageseite Einfluss auf die Handelslandschaft. Die Nachfrage der Konsumenten wird im Wesentlichen durch den privaten Verbrauch sowie das verfügbare Einkommen bestimmt. Die Nachfrageseite ist durch folgende Entwicklungen geprägt:

- **Wandel der demographischen Strukturen mit Veränderungen der Einwohnerzahlen, der Anzahl und der Größe der Haushalte:** Für Deutschland hat das Statistische Bundesamt eine deutliche Abnahme der Gesamtbevölkerung prognostiziert, wobei mit erheblichen regionalen Unterschieden in der Bevölkerungsentwicklung zu rechnen ist. Gleichzeitig stieg die Anzahl der Privathaushalte seit 1965 stetig an, wobei sich die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt stetig reduzierte. Im Jahr 2006 bildeten die Single-Haushalte mit einem Wert von 35 % den größten Teil der privaten Haushalte.¹⁵
- **Entwicklung der Altersstrukturen:** Im Zusammenhang mit dem demographischen Wandel steigt der Anteil Älterer an der Gesamtbevölkerung; zudem nimmt innerhalb der Gruppe der über 65-Jährigen der Anteil der Betagten zu. Relevant ist diese Entwicklung vor allem für die örtliche Nahversorgungsstruktur, da die Nahraumversorgung für diese Kundengruppe gerade dann wichtiger wird, wenn mit dem Alter die (Auto-) Mobilität eingeschränkt wird. Der Handel selbst reagiert bereits in Ansätzen mit bestimmten Betriebsformaten und Serviceleistungen für Senioren (u. a. Bringdienste).
- **Veränderte Einkommensverhältnisse und die Ausgabenstruktur der Konsumenten:** Obwohl insgesamt ein Wachstum der Haushaltseinkommen zu verzeichnen ist, wird dieses Einkommen nicht analog steigend im Einzelhandel ausgegeben. Ein stetig wachsender Teil des Budgets der privaten Haushalte wird hingegen für Dienstleistungs- und Freizeitaktivitäten sowie für das Wohnen ausgegeben.

¹⁴ Vgl. Website HDE 2010

¹⁵ Vgl. EHI (2008): S. 57

- **Verändertes Einkaufsverhalten der Verbraucher:** In den letzten Jahrzehnten hat sich in Deutschland ein gesellschaftlicher Wertewandel vollzogen, der dem Konsum neben der materiellen Bedeutung auch zunehmend einen immateriellen Erlebniswert beimisst. Aus diesem Grund ist eine Aufspaltung des Einkaufs in ein Segment „Erlebniseinkauf“ und in ein Segment „Versorgungseinkauf“ zu beobachten. Der Erlebniseinkauf zeichnet sich durch die Faktoren Qualität, Status und Atmosphäre aus, beim Versorgungseinkauf hingegen stehen der Preis und die schnelle Erreichbarkeit im Fokus der Konsumenten. In diesem Zusammenhang steht auch das so genannte one-stop-shopping, das dem Kunden durch Agglomerationen mehrerer Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe ermöglicht, alle Waren an einem Einkaufsort zu besorgen, so dass Einkaufshäufigkeit und -aufwand reduziert werden können.

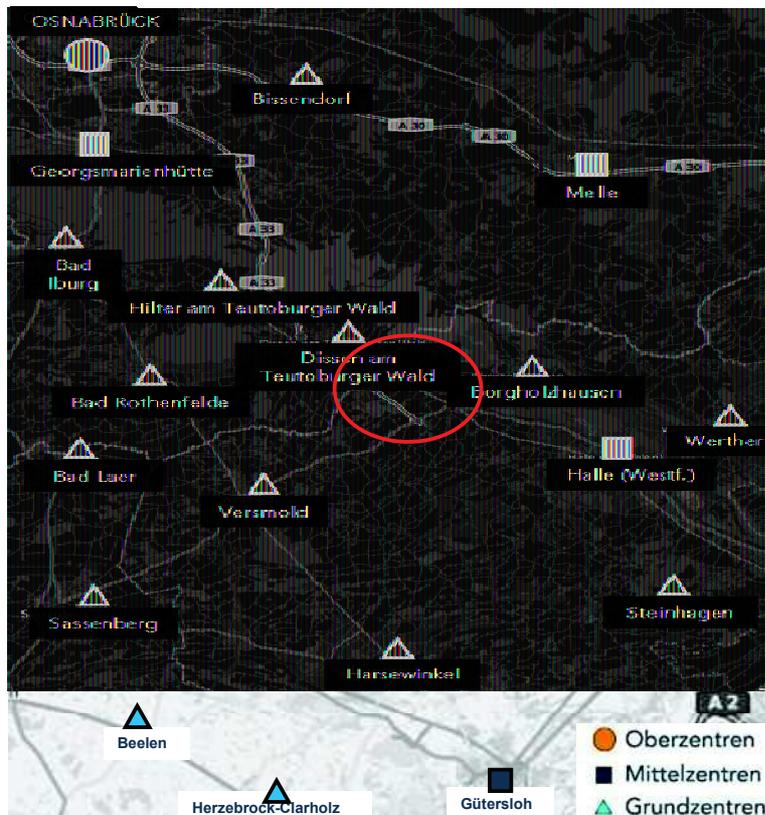
4.2 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

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

Lage, Siedlungsstruktur und Einwohnerverteilung

Das Grundzentrum Borgholzhausen liegt im nordwestlichen Teil Nordrhein-Westfalens im Kreis Gütersloh. Die nächstgelegenen Oberzentren sind Bielefeld und Osnabrück in rd. 20 bzw. 30 km Entfernung. Die Stadt ist umgeben von den Mittelzentren Halle (Westf.) und Melle sowie den Grundzentren Dissen, Werther und Versmold. Die umgebende Siedlungsstruktur ist ländlich geprägt.

Abbildung 3: Lage in der Region



Quelle: Eigene Darstellung gem. LEP NRW und LROP Niedersachsen; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0.

Die Stadt Borgholzhausen setzt sich aus den Ortsteilen Barnhausen, Berghausen, Borgholzhausen, Casum, Cleve, Hamlingdorf, Holtfeld, Kleekamp, Oldendorf, Ostbarthausen, Westbarthausen sowie Wichlinghausen zusammen. Insgesamt beträgt die Bevölkerungszahl Borgholzhausens etwa 8.750 Einwohner (vgl. folgende Tabelle), davon leben rd. 50 % der Einwohner im Siedlungsschwerpunkt Borgholzhausen. Die Bevölkerung im Stadtteil Barnhausen nimmt rd. 9 % ein, während Wichlinghausen als kleinster Ortsteil rd. 65 Einwohner und somit einen Anteil an der Gesamtbevölkerung von unter 1 % verzeichnet. Die am weitesten vom Ortszentrum entfernten Ortsteile sind Westbarthausen und Ostbarthausen in Richtung Dispen in bis zu rd. zehn Kilometern Distanz.

Borgholzhausen übernimmt als Grundzentrum eine Versorgungsfunktion im Rahmen einer erweiterten Grundversorgung für die rd. 8.750 Einwohner des Stadtgebiets. Dennoch gibt es einige Siedlungsbereiche, z. B. Westbarthausen und Kleekamp, die relativ weit von der Kernstadt und den dort vorhandenen Versorgungseinrichtungen entfernt liegen. Die dort lebenden Einwohner Borgholzhausens sind aufgrund der Nähe zu den Nachbarstädten stark in Richtung der dortigen Versorgungseinrichtungen orientiert (vgl. Kap. 4.4.1). Grundsätzlich besteht dennoch die Zielstellung, den Versorgungsauftrag auch für diese Bevölkerungsteile anzunehmen und durch Schaffung attraktiver Angebote entsprechende

einzelhandelsrelevante Kaufkraftanteile auch aus diesen Ortsteilen in Borgholzhausen zu binden. Aufgrund der dispersen Siedlungsstruktur Borgholzhausens werden jedoch im Rahmen der weiteren Ausführungen die wesentlichen Ausstattungskennwerte ebenfalls bezogen auf einen Anteil von 75 % bis 80 % der Bevölkerung (rd. 6.500 bis 7.000 Einwohner) dargestellt bzw. dementsprechend eingeordnet. Mit dieser verringerten Bevölkerungszahl sind somit vor allem die zentral in der Kernstadt lebenden bzw. auf die Kernstadt orientierten Bevölkerungsanteile erfasst.

Tabelle 3: Die Bevölkerungsverteilung in Borgholzhausen

Ortsteil	Einwohner	Anteil in %
Barnhausen	818	9
Berghausen	491	6
Borgholzhausen	4.387	50
Casum	392	5
Cleve	276	3
Hamlingdorf	246	3
Holtfeld	490	6
Kleekamp	472	5
Oldendorf	214	2
Ostbarthausen	201	2
Westbarthausen	702	8
Wichlinghausen	65	1
Summe	8.754	100
Summe zentral zur Kernstadt lebender/ orientierter Bevölkerungsanteile	6.500 bis 7.000	75 – 80 %

Quelle: Stadt Borgholzhausen, Bevölkerungsstatistik Stand 2011

Verkehrsinfrastruktur

Die Verkehrsanbindung der Stadt Borgholzhausen an das überörtliche Verkehrsstraßennetz wird überwiegend durch die Bundesstraßen B 476 sowie die B 68 sowie die Landesstraßen L 785 und L 647 gewährleistet. Über die genannten Straßen bestehen unmittelbare Anbindungen in die umliegenden Mittel- und Oberzentren. Über den Anschluss an die BAB 33 besteht eine direkte Anbindung in Richtung Osnabrück und die dortigen Autobahnkreuze Osnabrück-Süd und Lotte-Osnabrück.

Borgholzhausen ist durch die Haltepunkte Borgholzhausen und Westbarthausen an das Regionalbahnnetz der Deutschen Bahn in Richtung Bielefeld und Osnabrück angebunden.

Weitere Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs stellt das Busliniennetz der OWL Verkehr GmbH dar.

Zwischenfazit: Die wesentlichen Rahmenbedingungen

Die Stadt Borgholzhausen ist geprägt durch ihre ländliche Lage im Teutoburger Wald mit einem starken Wettbewerbsumfeld durch die angrenzenden Grund- und Mittelzentren sowie die in rd. 20 und 30 Kilometer entfernt liegenden Oberzentren Bielefeld und Osnabrück.

Die verkehrliche Anbindung Borgholzhausens ist durch den nahe liegenden Autobahnanschluss, die gute regionale Straßeninfrastruktur sowie die vorhandenen ÖPNV-Einrichtungen gut gegeben, das bestehende Gerüst fördert die Ausrichtung auf die Nachbarstädte und Oberzentren.

Den Siedlungsschwerpunkt innerhalb des gesamten Stadtgebiets bildet der Ortsteil Borgholzhausen; die Hälfte der Borgholzhausener Bevölkerung ist dort ansässig. Durch die ausgedehnte, disperse Siedlungsstruktur ergeben sich besondere Rahmenbedingungen, die in der nachfolgenden Analyse zu berücksichtigen sind. In diesem Kontext werden die wesentlichen Kennwerte ebenfalls bezogen auf einen Bevölkerungsanteil von 75 – 80 %, d. h. auf zentral in der Kernstadt lebende bzw. auf die Kernstadt orientierte Bevölkerungsanteile, dargestellt bzw. eingeordnet.

4.3 Angebotsanalyse

Die insgesamt 43 Betriebe in Borgholzhausen verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 6.400 m².

Tabelle 4: Einzelhandelsbestand in Borgholzhausen

	Borgholzhausen (Stadt + Handel 2011)
Anzahl der Betriebe	43
Gesamtverkaufsfläche	rd. 6.410 m ²
Gesamtverkaufsfläche je Einwohner	0,73 m ² / EW
Verkaufsfläche Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel je EW	0,34 m ² / EW

Quellen: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/ 2011

Bezogen auf die Einwohner ergibt sich eine durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung von 0,73 m² Verkaufsfläche je Einwohner. Bundesweit stehen jedem Einwohner im Schnitt

1,43 m² VKF zur Verfügung.¹⁶ Betrachtet man die Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, liegt Borgholzhausen mit 0,34 m²/EW ebenfalls unter dem bundesdeutschen Durchschnitt, der derzeit für Nahrungs- und Genussmittel bei einer Verkaufsfläche von 0,4 m²/EW liegt.¹⁷ Dies zeigt rein quantitativ eine Unterausstattung der Bevölkerung.

Bezieht man die Verkaufsflächenausstattung auf die reduzierte Einwohnerzahl (vgl. Kap. 4.2) ergeben sich folgende Werte: Es ergibt sich eine durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,96 m² bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche. Auch bezogen auf die reduzierte Einwohnerzahl ist somit insgesamt von einer unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung auszugehen. Für den Bereich Nahrungs- und Genussmittel ergibt sich mit rd. 0,44 m² Verkaufsfläche je Einwohner eine leicht über dem Bundesdurchschnitt liegende Verkaufsflächenausstattung.

Die Konzentration des Einzelhandelsangebotes liegt im Ortsteil Borgholzhausen (vgl. nachstehende Tabelle). Hier ist mit 30 Betrieben der größte Anteil der gesamten Verkaufsfläche und somit die größte Angebotsvielfalt vorhanden. Borgholzhausen Bahnhof verfügt mit sieben Betrieben ebenfalls noch über eine vergleichsweise hohe Betriebsanzahl. In den anderen Ortsteilen sind keine oder nur vereinzelte Betriebe vorhanden.

Tabelle 5: Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen

	Borgholzhausen	Borgholzhausen Bahnhof	Sonstige Ortsteile
Anzahl der Betriebe	30	7	6
Anteil	70 %	16 %	14 %
Verkaufsfläche (in m ²)	5.240	780	430
Anteil	81 %	12 %	7 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/ 2011; Leerstände nicht enthalten; Werte der Verkaufsflächen auf 10 m² gerundet; Abweichungen ergeben sich aus Rundungen.

Das gewachsene Ortszentrum vereint mit einer Zahl von 21 Betrieben die mit Abstand meisten Einzelhandelsbetriebe (49 %) auf sich, weist aber nur etwa ein Viertel der gesamten

¹⁶ Vgl. HDE 2010

¹⁷ Für die bundesdeutsche durchschnittliche Verkaufsfläche des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel werden je nach Quelle leicht unterschiedliche Daten angegeben: EHI Handel aktuell 2008/2009, Köln (0,395 m² VKF/ EW); Lebensmitteleinzelhandels-Atlas Deutschland 2009, Institut für Immobilienwirtschaft, Hamburg 2009 (0,416 m² VKF/ EW). Für die weitere Berichtsbearbeitung wird ein Durchschnittswert von 0,4 VKF/ EW verwendet.

Verkaufsfläche auf (27 %). Mit 12 % der Betriebe und dem größten Anteil der Verkaufsfläche (48 %) erlangt der Standortbereich Bahnhofstraße gleichzeitig ein deutliches Gewicht.

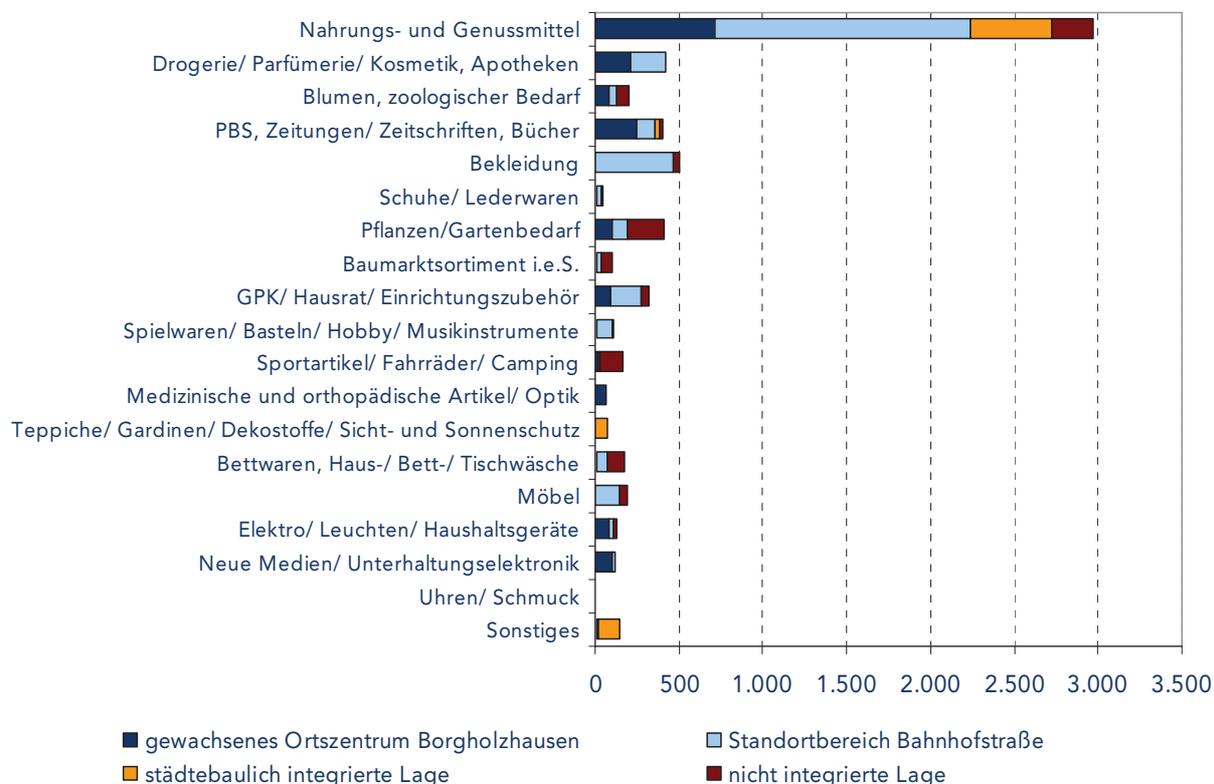
Tabelle 6: Einzelhandelsstruktur nach städtebaulichen Lagebereichen

	Ortszentrum		Sonstige städtebaulich integrierte Lagen (siL)	Städtebaulich nicht integrierte Lagen (niL)
	gewachsenes Ortszentrum	Standortbereich Bahnhofstraße		
Anzahl der Betriebe	21	5	7	10
Anteil	49 %	12 %	16 %	23 %
Verkaufsfläche (in m²)	1.750	3.080	570	1.010
Anteil	27 %	48 %	9 %	16 %

Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 08/ 2011; Leerstände nicht enthalten; Werte der Verkaufsflächen auf 10 m² gerundet; Abweichungen ergeben sich aus Rundungen.

Bei der Betrachtung des Verkaufsflächenbestandes (vgl. nachfolgende Abbildung) fällt insbesondere die starke Ausprägung der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (NuG) auf, alle anderen Warengruppen fallen im Vergleich deutlich ab. Die nächst höheren Werte werden in den Bereichen Bekleidung, PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher, Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken sowie im Bereich Pflanzen/ Gartenbedarf erzielt. Der überwiegende Anteil der Verkaufsflächen befindet sich im Ortszentrum. Verkaufsflächen in städtebaulich integrierten und nicht integrierten Lagen sind in einigen Warengruppen zwar vorhanden, jedoch überwiegend nicht strukturprägend. Der Einzelhandel ist in Borgholzhausen somit siedlungsstrukturell überwiegend integriert.

Abbildung 4: Verkaufsflächenbestand nach Warengruppen und Lagebereichen



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/ 2011

Im Ergebnis zeigt die Angebotsverteilung ein deutliches Standortgewicht des Ortszentrums innerhalb des Stadtgebiets auf. Vor dem Hintergrund der Lage und der Einordnung der Stadt Borgholzhausen im System der zentralen Orte ist zugleich auch auf regionaler Ebene von einem starken Wettbewerb der Einzelhandelsstandorte mit den umliegenden Mittel- und Oberzentren auszugehen.

4.4 Nachfrageanalyse

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

Anhand eigener primärstatistisch erhobener Werte aus der Haushaltsbefragung können zudem einzelhandelsrelevante Kaufkraftflüsse aus Borgholzhausen heraus dargestellt werden, so dass u. a. die lokale Einkaufsorientierung branchenspezifisch angegeben werden kann. Die Nachfrageanalyse wird ergänzt um qualitative Bewertungen des Einzelhandelsstandorts Borgholzhausen durch die Kunden.

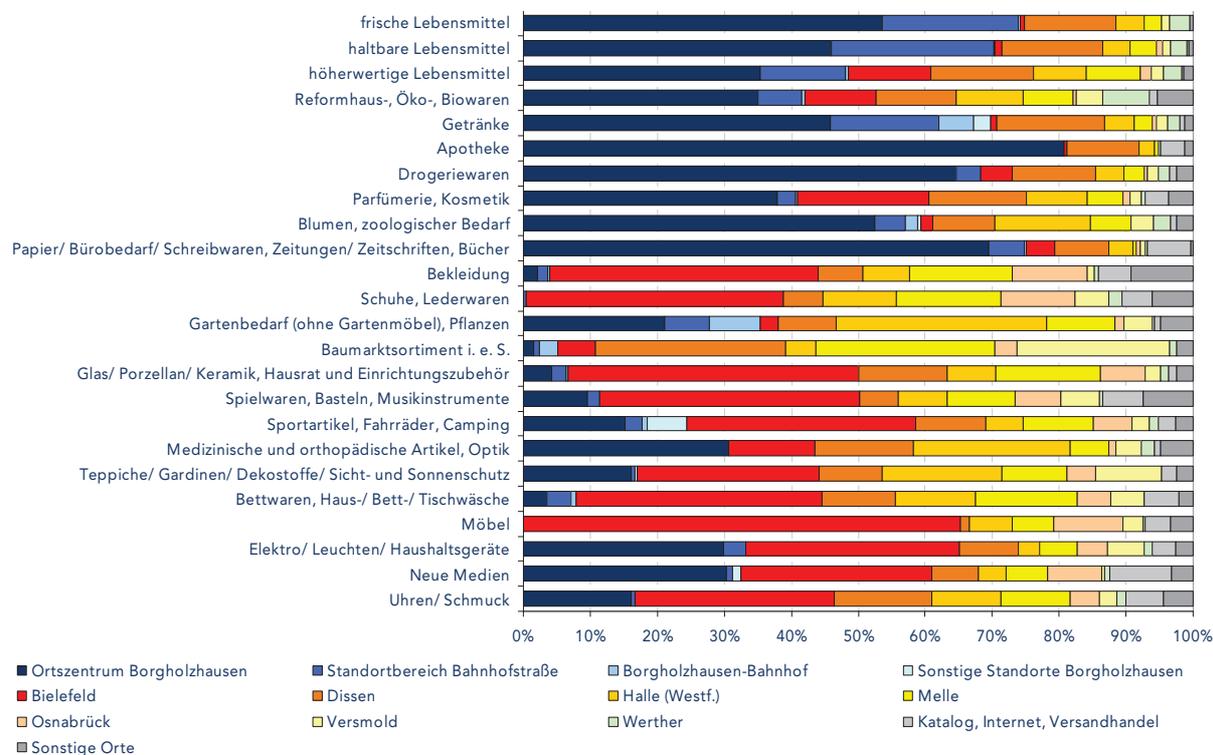
4.4.1 Kaufkraft, Kaufkraftbindung und Kaufkraftabfluss

Borgholzhausen verfügt gemäß IBH über eine Kaufkraftkennziffer von 99,2 und einer einzelhandelsrelevante Kaufkraft (inkl. Versandhandel & e-Commerce) von 5.804 € je Einwohner und Jahr. Gegenüber dem Bundesdurchschnitt von 100 bzw. 5.853 € weist Borgholzhausen daher eine um rund 0,8 Prozentpunkte erniedrigte Kaufkraft auf. Der Schwerpunkt der Kaufkraft liegt mit etwa 2.128 € je Jahr in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke).

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

Zur Ermittlung dieser Kenngrößen dient die telefonische Haushaltsbefragung. Im Rahmen der telefonischen Haushaltsbefragung wurden insgesamt 300 Interviews durchgeführt, davon entfielen je rd. 150 Interviews auf die Kernstadt sowie weitere rd. 150 Interviews auf die Bevölkerungsanteile in den Ortsteilen. Im Ergebnis liefert diese Befragung Daten zur sog. lokalen Einkaufsorientierung und somit Annäherungswerte für die Kaufkraftbindung (vgl. folgende Abbildung). Anteilsmäßig sind somit auch die Bevölkerungsteile in den weiter entfernt zur Kernstadt gelegenen Ortsteilen erfasst, von denen die Ergebnisse der telefonischen Haushaltsbefragung zeigen, dass sie über eine geringere lokale Einkaufsorientierung auf die Borgholzhausener Einkaufsstandorte in der Kernstadt verfügen, als die in der Kernstadt ansässigen Bevölkerungsteile.

Abbildung 5: Lokale Einkaufsorientierung in Borgholzhausen



Quelle: Haushaltsbefragung Stadt + Handel 08/ 2011

Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung zeigen, dass ein Teil der Borgholzhausener Kaufkraft in andere Gemeinden fließt, zum Beispiel in das benachbarte Oberzentrum Bielefeld, nach Dissen, Halle (Westf.) und Melle. Die Einkaufsorientierung auf Borgholzhausen bzw. auf andere Gemeinden variiert zwischen den untersuchten Warengruppen.

Es wird deutlich, dass die lokale Einkaufsorientierung auf Borgholzhausen bei den kurzfristigen Bedarfsgütern noch weiter ausgebaut werden kann: Bei frischen und haltbaren Lebensmitteln sowie Getränken liegt sie bei rd. 70 %, bei höherwertigen Lebensmitteln sowie Reformhaus-, Öko- und Biowaren jedoch nur bei unter 50 %. Auch die übrigen kurzfristigen Warengruppen erreichen knapp 60 bis 80 %, bei Parfümerie, Kosmetik orientieren sich nur rd. 40 % der Bürger auf Borgholzhausen.

Des Weiteren konnte ermittelt werden, dass vor allem die Einwohner aus Kleekamp, Westbarthausen und Ostbarthausen im Bereich der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (v. a. haltbare und frische Lebensmittel) stark auf Einkaufsstandorte außerhalb Borgholzhausens orientiert sind. Dagegen ist in der Kernstadt sowie in den Ortsteilen Barnhausen, Hamlingdorf und Wichlinghausen eine deutliche Orientierung auf die Borgholzhausener Standorte vorzufinden.

Bei zahlreichen mittel- und langfristigen Bedarfsgütern führt vor allem das Angebot im Oberzentrum Bielefeld sowie im Grundzentrum Dissen und den Mittelzentren Halle (Westf.) und Melle zu einem Kaufkraftabfluss in erwartungsgemäßer Größenordnung. Bielefeld er-

zielt in den Warengruppen Glas/ Porzellan/ Keramik, Hausrat und Einrichtungszubehör (rd. 43 %), Bekleidung (rd. 40 %), Schuhe/ Lederwaren (rd. 38 %) sowie Möbel (rd. 65 %) nennenswerte Nachfrageanteile aus Borgholzhausen. Auch die benachbarten Grund- und Mittelzentren können im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich hohe Kaufkraftanteile abschöpfen. Einige Warengruppen weisen keine oder eine nur sehr geringe Einkaufsorientierung auf Borgholzhausen auf, dies ist vor allem bei Schuhe/ Lederwaren und Möbeln der Fall. In beiden Warengruppen sind nur sehr geringe Verkaufsflächen vorhanden.

Der Verkauf via Internet oder Katalog fällt erfahrungsgemäß, und so auch in Borgholzhausen, bei einzelnen Sortimenten wie etwa Neue Medien ins Gewicht, ist aber insgesamt zu vernachlässigen.

4.4.2 Umsatzermittlung, Zentralität und Einzugsbereich

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze¹⁸ im Borgholzhausener Einzelhandel basiert auf allgemeinen und für Borgholzhausen spezifizierten angebots- wie nachfrageseitigen Eingangsparametern:

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

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rund 22,1 Mio. € brutto je Jahr ermitteln. Rund 80 % dieses Umsatzes wird durch die überwiegend kurzfristigen Bedarfsgüter erzielt (vgl. nachfolgende Tabelle). Jeweils rund ein Zehntel des Umsatzes entfallen auf mittelfristige sowie langfristige Bedarfsgüter. Gemessen an der vorhandenen Kaufkraft ergibt sich gesamtstädtisch eine Zentralität von 48 %¹⁹.

¹⁸ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

¹⁹ Die Zentralität gibt das Verhältnis des örtlichen Umsatzes zur örtlichen Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 100 % ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 100 % ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

Tabelle 7: Relevante Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Borgholzhausen

Warengruppen	VKF (m ²)	Brutto-Jahresumsatz (Mio. €)	Kaufkraft (Mio. €)	Zentralität	VKF (m ²) / Einwohner
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	2.970	13,9	18,6	75 %	0,34
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	420	1,7	2,8	60 %	0,05
Blumen, zoologischer Bedarf	210	0,6	0,9	64 %	0,02
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	400	1,4	1,8	80 %	0,05
kurzfristiger Bedarfsbereich	4.000	17,6	24,1	73 %	0,46
Bekleidung	500	0,7	3,9	17 %	0,06
Schuhe/Lederwaren	50	0,1	1,1	7 %	0,01
Pflanzen/Gartenbedarf	420	0,4	0,7	54 %	0,05
Baumarktsortiment i. e. S.	110	0,2	4,0	5 %	0,01
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	320	0,3	0,5	60 %	0,04
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	100	0,2	1,0	19 %	0,01
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	160	0,4	0,8	45 %	0,02
mittelfristiger Bedarfsbereich	1.660	2,2	12,0	18 %	0,2
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	60	0,3	0,7	49 %	0,01
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	70	0,1	0,5	21 %	0,01
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	160	0,2	0,5	37 %	0,02
Möbel	180	0,2	2,4	7 %	0,02
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	120	0,4	1,3	34 %	0,01
Neue Medien	120	1,0	3,3	31 %	0,01
Uhren/Schmuck	10	-	0,4	-	-
Sonstiges	30	0,1	0,4	21 %	0,00
langfristiger Bedarfsbereich	750	2,4	9,5	25 %	0,09
Gesamt	6.410	22,1	45,6	48 %	0,73

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/ 2011, eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005 und 2006, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007, IBH 2011.

Die Zentralität liegt in Borgholzhausen in allen Bedarfsbereich unter 100 %. Die höchsten Zentralitätswerte werden mit 80 % in der Warengruppe PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher sowie im Bereich Nahrungs- und Genussmittel (75 %) erzielt.

Auch in den übrigen Bedarfsgruppen sind im Saldo deutliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Im mittelfristigen Bedarfsbereich werden nur Zentralitäten zwischen 5 % (Baumarktsortiment) und 60 % (GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör) erzielt. Die Kaufkraftzu- und -abflüsse gestalten sich somit innerhalb ihrer Bedarfsgruppeneinteilung sehr unterschiedlich. Insgesamt wird im mittelfristigen Bedarfsbereich eine Zentralität von 18 % erreicht. Im langfristigen Bedarfsbereich liegt die Zentralität bei 25 %. Auch hier bewegt sich das Spektrum zwischen nahezu 0 % (Uhren/ Schmuck) und 49 % (Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik).

Bezogen auf die geringere Bevölkerungszahl (vgl. Kap. 4.2) von rd. 6.500 bis 7.000 Einwohnern ergibt sich eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Borgholzhausen über alle Branchen hinweg von jährlich rd. 34 bis 36 Mio. €. Würde man diese Kaufkraft mit den im Rahmen der Umsatzermittlung errechneten Einzelhandelsumsätzen ins Verhältnis setzen, würden die gesamtstädtischen Zentralitätswerte bei rd. 61 bis 65 % liegen (hier zu beachten: die Einzelhandelsbestandsdaten beziehen sich räumlich auf das gesamte Stadtgebiet). Auch bezogen auf die reduzierte Einwohnerzahl würden sich somit ausbaufähige Zentralitätswerte in Borgholzhausen ergeben.

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

Borgholzhausen ist landesplanerisch als Grundzentrum eingestuft und sollte eine erweiterte Grundversorgung für die eigene Bevölkerung übernehmen. Der kurzfristige Bedarfsbereich, der vollständig zur Verfügung gestellt werden sollte, ist durch Warengruppen des mittel- bis langfristigen Bedarfs zu ergänzen. Nicht vorhandene Warengruppen in den mittel- und insbesondere langfristigen Bedarfsbereichen sind angesichts dieser Versorgungsfunktion nicht ungewöhnlich.

Insgesamt weist Borgholzhausen einen Einzugsbereich auf, der für ein landesplanerisch ausgewiesenes Grundzentrum angemessen ist. Branchenspezifische Besonderheiten und/ oder besondere Einkaufsqualitäten können in Einzelfällen jedoch dennoch zu überörtlichen Verflechtungen und damit zu Kaufkraftzuflüssen führen. Zu solchen Besonderheiten zählen

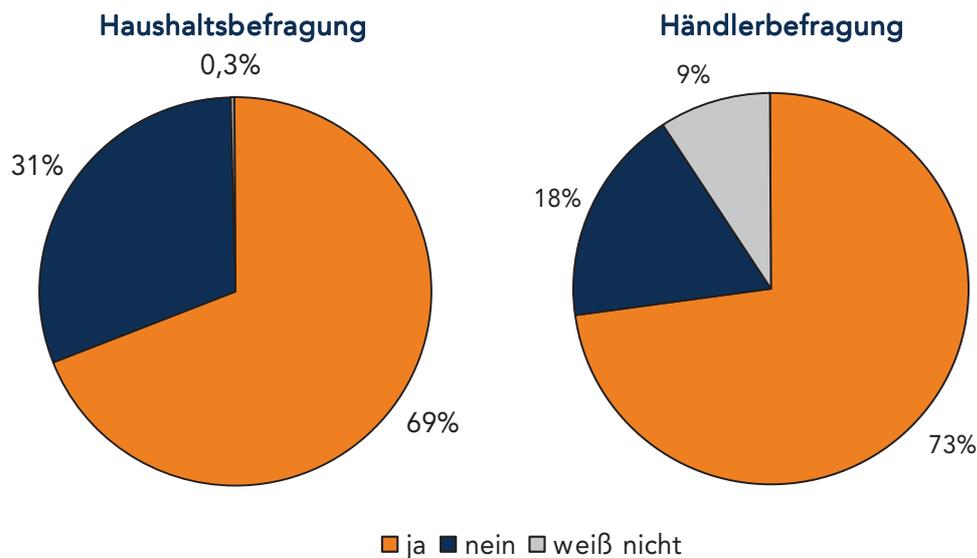
- Sortimente bzw. Branchen, die in Nachbarkommunen nicht oder nur in geringem Umfang angesiedelt sind,
- ortsspezifische städtebauliche Qualitäten (Aufenthaltsqualität im Ortszentrum, Erlebniswert der Stadtstruktur).

Sofern solche Besonderheiten für die weiteren Analyse- und Empfehlungsbausteine relevant sind, werden sie nachfolgend gesondert hervorgehoben.

4.4.3 Standortbewertungen aus Sicht der Kunden

In der telefonischen Haushaltsbefragung und in der Einzelhändlerbefragung wurden neben den Kaufkraftströmen ergänzend Aspekte qualitativer Art abgefragt. Diese qualitativen Einschätzungen der Befragten runden die quantitativen Analysen u. a. hinsichtlich vermisser Sortimente und der Zufriedenheit mit dem Einkaufsstandort Borgholzhausen ab.

Abbildung 6: Vermisste Angebote in Borgholzhausen



Quelle: Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel 08/ 2011; n = 300; Händlerbefragung Stadt + Handel 08/ 2011; n = 13, Frage: „Gibt es Artikel oder Angebote, die Sie beim Einkauf in der Stadt Borgholzhausen vermissen?“

Es zeigt sich, dass der überwiegende Teil der Befragungsteilnehmer sowohl bei der Haushaltsbefragung (rd. 69 %), als auch der Händlerbefragung (rd. 73 %) Artikel oder Angebote in Borgholzhausen vermisst und mit der gesamtstädtischen Angebotssituation daher nicht vollends zufrieden ist. Welche Angebote im Detail vermisst werden veranschaulicht die nachstehende Abbildung.

Tabelle 8: Vermisste Angebote in Borgholzhausen im Detail

Vermisste Angebote	Haushaltsbefragung (n=441)	Händlerbefragung (n=13)
Schuhe, Lederwaren	149	2
Bekleidung	130	1
Glas/ Porzellan/ Keramik	29	-
Baumarktsortiment i.e.S.	17	3
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik	17	1
Frische Lebensmittel	13	-
Haltbare Lebensmittel	12	-
Sonstiges	74	6

Quelle: Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel 08/ 2011; n=441 (= Anzahl aller Nennungen); Händlerbefragung Stadt + Handel 08/ 2011; n = 13 (= Anzahl aller Nennungen); Frage: „Gibt es Artikel oder Angebote, die Sie beim Einkauf in der Stadt Borgholzhausen vermissen? Wenn ja, welche?“ Mehrfachnennungen möglich; Antworten beziehen sich auf diejenigen, die etwas vermissen.

Zu den vermissten Artikeln zählt in erster Linie Schuhe/ Lederwaren, die von etwa der Hälfte der Haushalte²⁰, die etwas vermissen, genannt wird. Ebenfalls sehr häufig wird Bekleidung von den Haushalten genannt (130 Nennungen). Mit Abstand folgen der Wunsch nach weiteren Angeboten im Bereich Glas/ Porzellan/ Keramik (29 Nennungen) sowie Baumarktsortiment i. e. S. und Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik (je 17 Nennungen). Die Händler geben ebenfalls, jedoch mit einer veränderten Gewichtung Baumarktsortiment i. e. S., Schuhe/ Lederwaren, Bekleidung und Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik als vermisste Sortimente an.

Bei einer näheren Bewertung der vermissten Artikel oder Angebote ist zu berücksichtigen, dass in den Nennungen weitere Kundenanforderungen enthalten sind, die aber durch diese Abfrage nicht offen gelegt werden können (z. B. bestimmte Teilsortimente innerhalb der als vermisst genannten Sortimente, ein bestimmter Zielgruppenbezug wie etwa Junge Mode/ Mode für Senioren, sowie bestimmte Ansprüche an Warenqualität, Bedienung, Service und Shopperlebnis). Aus den Nennungen zu vermissten Angeboten ergeben sich daher nicht unmittelbar Hinweise auf marktgerechte Ansiedlungspotenziale (solche Ansiedlungspotenziale werden erst in Kapitel 6.5 näher untersucht). Die Aussagen zu vermissten Angeboten stellen somit einen ersten Hinweis auf eine Standort(un-)zufriedenheit sowie auf Handlungspotenziale dar, die im Weiteren näher überprüft werden müssen.

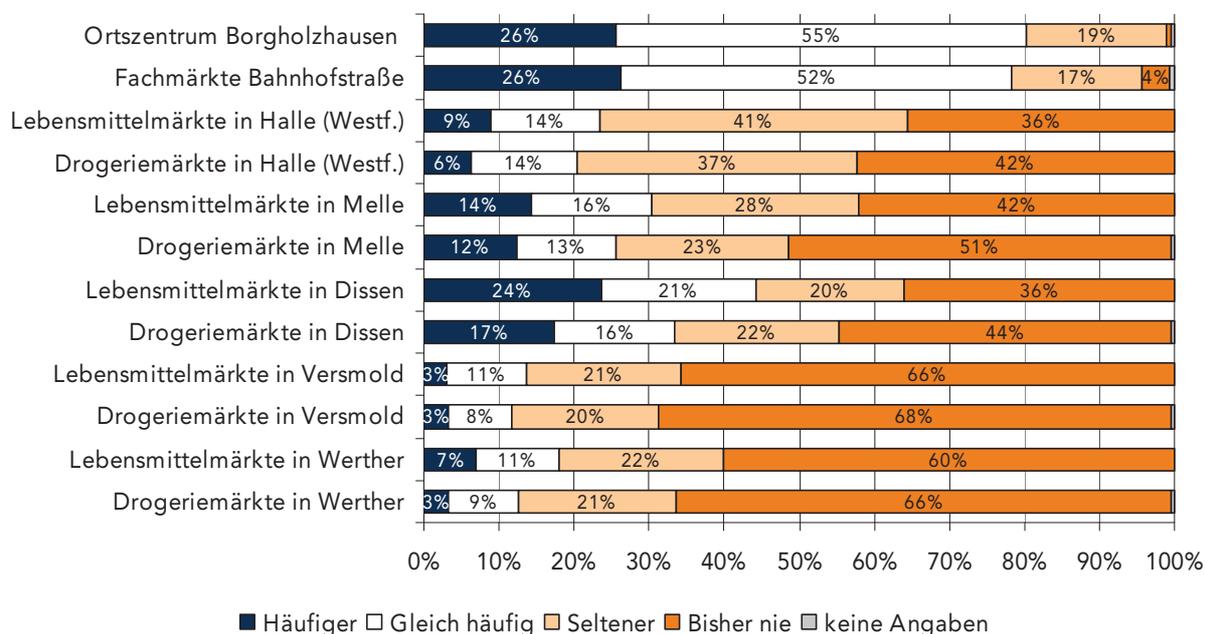
Einkaufshäufigkeit

Auch Angaben zur Veränderung der Einkaufshäufigkeit in den letzten drei Jahren geben Hinweise auf die Kundenzufriedenheit mit bestimmten Standorten. Bei Betrachtung der fol-

²⁰ 300 Haushalte in Borgholzhausen wurden befragt, davon geben 149 Haushalte an, Schuhe/ Lederwaren in Borgholzhausen zu vermissen.

genden Abbildung fällt auf, dass die Besuchshäufigkeit des Ortszentrums Borgholzhausen aus Kundensicht im Saldo positiv ist. Rund 26 % der Befragten geben an, dort häufiger als vor drei Jahren einzukaufen, während etwa 19 % der Befragten heute eher seltener im Ortszentrum einkaufen. Ähnliche Werte ergeben sich für die Einkaufshäufigkeit am Standortbereich Bahnhofstraße. Fast die Hälfte der befragten Borgholzhausener Haushalte gibt an, in den letzten drei Jahren keine Veränderungen in der Einkaufshäufigkeit an einem der beiden Standorte vorgenommen zu haben und somit gleich häufig am jeweiligen Standort eingekauft zu haben.

Abbildung 7: Veränderung der Einkaufshäufigkeit in den letzten drei Jahren an ausgewählten Standorten



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. Stadt + Handel 08/ 2011; Frage: „Kaufen Sie im Vergleich zu den letzten drei Jahren häufiger an einem der folgenden Standorte ein?“, n = 300

Zusätzlich wurde die Veränderung der Einkaufshäufigkeit in den letzten drei Jahren allgemein von Lebensmittelmärkten und Drogeriemärkten in Nachbarstädten abgefragt. Für die abgefragten Anbieter in Halle (Westf.), Melle, Dissen, Versmold und Werther ist jeweils ein negatives Saldo bei der Einkaufshäufigkeit zu verzeichnen. Viele der Befragten gaben zudem an, noch nie in einer der genannten Städte eingekauft zu haben. Lediglich für die Lebensmittelmärkte in Dissen ist ein leicht positiver Saldo zu verzeichnen.

Es ist anzumerken, dass die Analyse zur Veränderung der Einkaufshäufigkeit lediglich Tendenzen aufzeigen kann und relativiert werden sollte. Eine absolute Aussage ist in Bezug auf einen Rückblick auf die letzten drei Jahre aufgrund einer stark subjektiven Wahrnehmung des jeweils Befragten nicht ableitbar. Die Einkaufsorientierung zeigt deutliche Kaufkraftab-

flüsse nach Halle (Westf.), Melle und Dissen auf (vgl. Kap. 4.4.1), was diesen Ergebnissen klar entgegensteht.

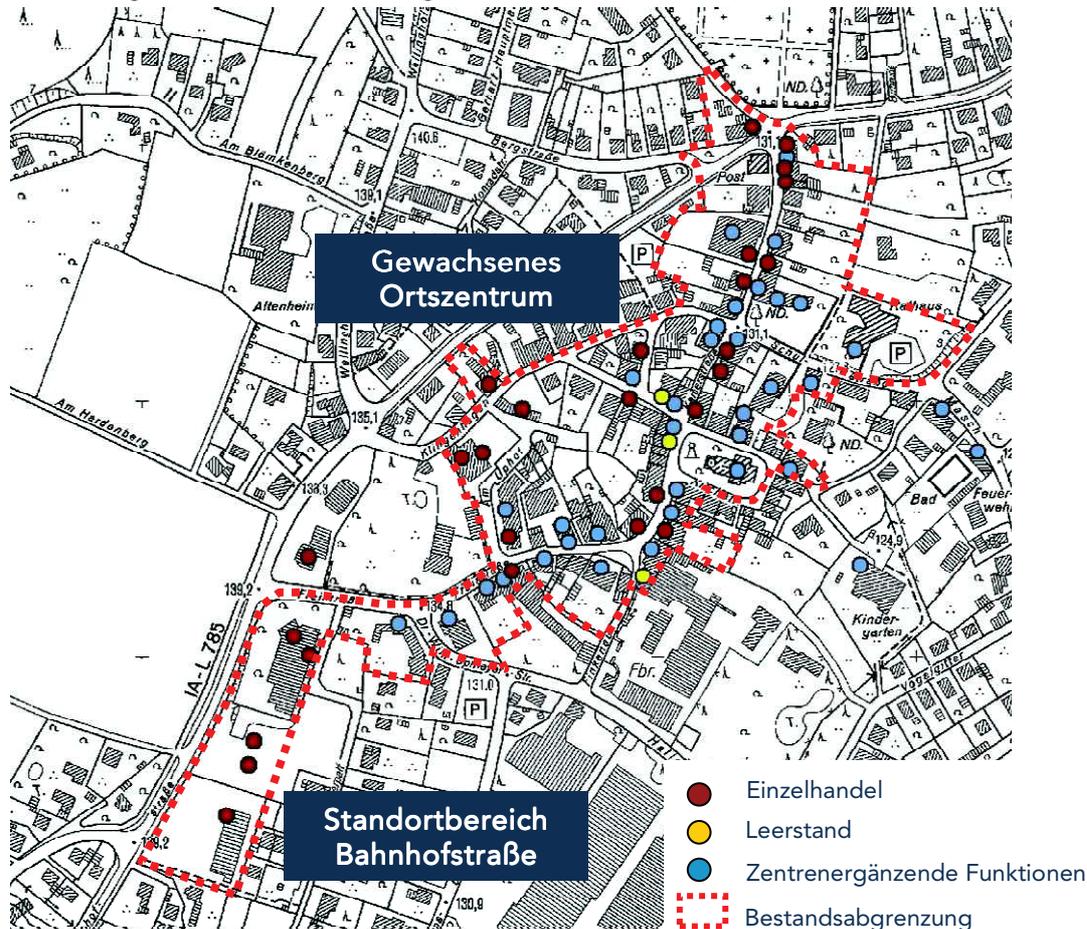
4.5 Analyse und Bewertung des Ortszentrums Borgholzhausen

In der nachfolgenden städtebaulichen Analyse wird das Ortszentrum Borgholzhausen hinsichtlich städtebaulich-funktionaler Kriterien analysiert und in die Gesamtbewertung des Einzelhandels in Borgholzhausen einbezogen. An späterer Stelle werden – nach der Erörterung der übergeordneten Entwicklungsziele für den Einzelhandel – der sog. zentrale Versorgungsbereich hergeleitet sowie zusätzlich zielorientierte Empfehlungen für die *künftige Weiterentwicklung* des Ortszentrums wie auch der sonstigen Standorte vorgestellt (vgl. Kapitel 6).

Räumliche Ausprägung und verkehrliche Anbindung des Ortszentrums

Das Ortszentrum Borgholzhausen (vgl. nachfolgende Abbildung) liegt im Siedlungsschwerpunkt Borgholzhausen. Überwiegend von Wohnbebauung umschlossen erstreckt es sich hauptsächlich entlang von Frei- und Kaiserstraße, Am Uphof und der Bahnhofstraße. Es setzt sich aus zwei verschiedenen strukturierten Standortbereichen zusammen: dem historisch gewachsenen Ortskern und dem Standortbereich Bahnhofstraße. Städtebaulich weist das Ortszentrum typische Zentrenmerkmale der städtebaulichen Dichte und Nutzungsmischung auf. Der Standortbereich Bahnhofstraße ist ein geplanter Fachmarktstandort.

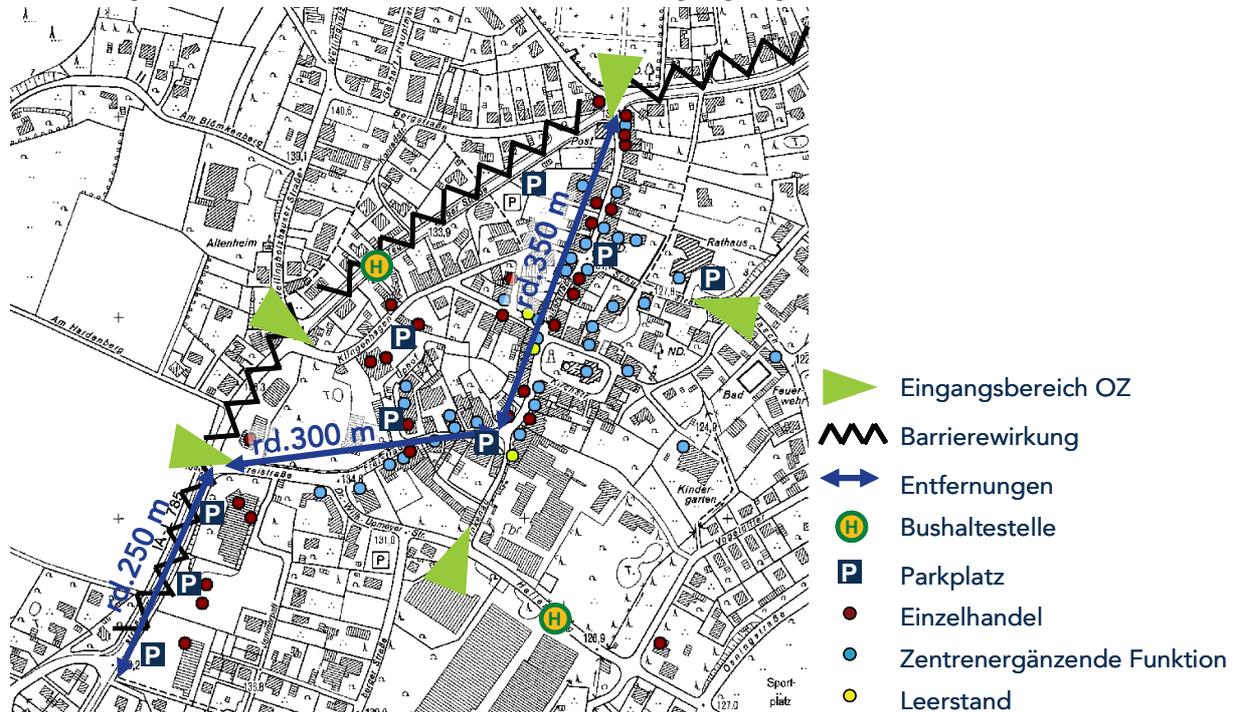
Abbildung 8: Ortszentrum Borgholzhausen (Bestandsstruktur)



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2011; Kartengrundlage: Stadt Borgholzhausen.

Für den motorisierten Individualverkehr besteht eine gute Anbindung: Die Ortsdurchfahrt L 785 verläuft im Westen des Ortszentrums und bietet direkte Zugänge zum Ortszentrum (vgl. folgende Abbildung). Gleichzeitig bildet die Ortsdurchfahrtsstraße eine deutliche Barriere. Das Ortszentrum ist per Kfz befahrbar und bietet kostenlose Parkplätze. Kleinere Stellplatzanlagen sind im Ortszentrum verteilt, an den Einzelhandelsbetrieben selbst sowie Straßen begleitend. Durch den öffentlichen Personennahverkehr wird das Ortszentrum über eine Haltestelle erreicht. Insgesamt ist das Ortszentrum eher linear aufgebaut und erstreckt sich über eine Länge von rd. 900 m vom Kreuzungsbereich Kaiserstraße/ Teutoburger Straße im Norden über die Kaiser- und Freistraße bis zum südlichsten Betrieb am Standortbereich Bahnhofstraße.

Abbildung 9: Städtebauliche und verkehrliche Ausgangslage Ortszentrum



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 08/2011; Kartengrundlage: Stadt Borgholzhausen.

Angebotsschwerpunkte und Fristigkeitsstufen

Im Ortszentrum Borgholzhausen sind 26 Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Durch diese Ausstattung bietet das Ortszentrum gesamtstädtisch die größte Angebotsvielfalt. Dennoch werden einzelne Warengruppen nicht oder nur als Randsortiment angeboten. Dazu zählen unter anderem die Warengruppen Schuhe/ Lederwaren, Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente oder Sportartikel/ Fahrräder/ Camping.

Das Ortszentrum bildet mit rd. 60 % der Einzelhandelsbetriebe und einem Verkaufsflächenanteil von rd. 75 % den Einzelhandelschwerpunkt im Stadtgebiet. Der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots liegt gemessen an der Verkaufsfläche mit rd. 2.230 m² im Bereich Nahrungs- und Genussmittel (vgl. folgende Tabelle) und macht sowohl in den gewachsenen Lagen als auch am Standortbereich Bahnhofstraße den höchsten Anteil aus. Nachfolgend verzeichnen die Warengruppen Bekleidung (ausschließlich am Standortbereich Bahnhofstraße vorhanden), Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken sowie PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher eine Verkaufsfläche von rd. 470 m², rd. 420 m² sowie rd. 370 m². Die Verkaufsflächen der sonstigen Warengruppen betragen zwischen 0 und rd. 270 m². Am Standortbereich Bahnhofstraße führt insbesondere das Angebot des Sonderpostenmarktes dazu, dass nahezu alle Warengruppen Verkaufsflächen aufzeigen.

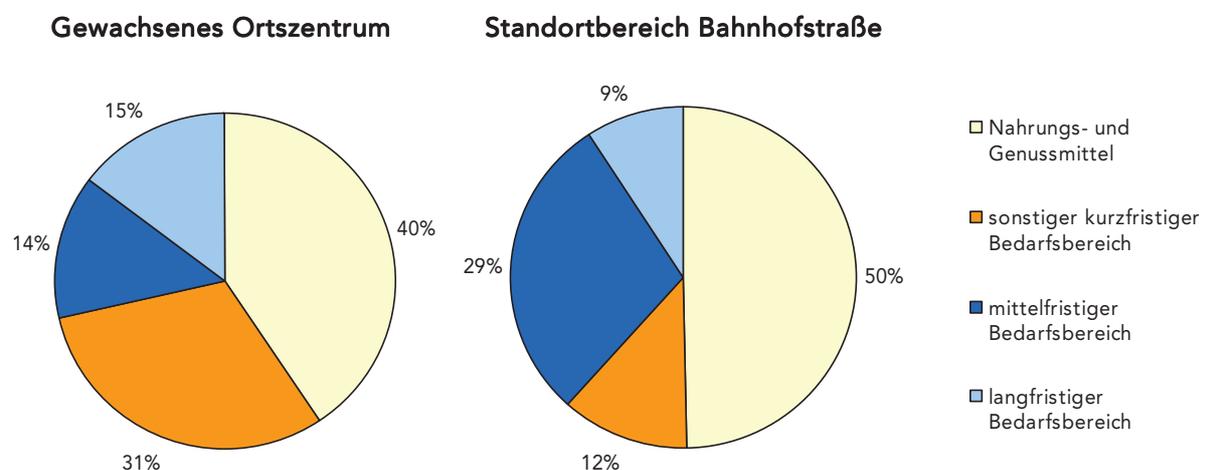
Tabelle 9: Anzahl der Betriebe nach Hauptbranche und Verkaufsflächen im Ortszentrum

	Ortszentrum		davon gewachsenes Ortszentrum		davon Standortbereich Bahnhofstraße	
	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche (in m ²)	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche (in m ²)	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche (in m ²)
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	9	2.230	6	710	3	1.530
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	3	420	3	210	0	210
Blumen, zoologischer Bedarf	4	130	4	80	0	50
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	2	370	2	250	0	110
kurzfristiger Bedarfsbereich	18	3.150	15	1.250	3	1.900
Bekleidung	1	470	0	0	1	470
Schuhe/Lederwaren	0	40	0	10	0	30
Pflanzen/Gartenbedarf	0	200	0	100	0	90
Baummarktsortiment i.e.S.	0	40	0	10	0	30
GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	0	270	0	90	1	180
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	0	100	0	10	0	90
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	1	30	1	20	0	10
mittelfristiger Bedarfsbereich	2	1.150	1	240	2	900
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	1	60	1	60	0	0
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	0	0	0	0	0	0
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	0	60	0	10	0	60
Möbel	0	150	0	0	0	150
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	1	110	1	80	0	30
Neue Medien	3	120	3	100	0	20
Uhren/ Schmuck	0	10	0	0	0	10
Sonstiges	0	20	0	10	0	10
langfristiger Bedarfsbereich	5	530	5	260	0	280
Gesamt	26	4.830	21	1.750	5	3.080

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/ 2011

Das Angebot generiert sich in der Summe überwiegend aus Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs. Dieses Angebot wird neben Nahrungs- und Genussmitteln aus den Warengruppen Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken, Blumen, zoologischer Bedarf sowie PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher gebildet. Zusätzlich entfallen im gewachsenen Ortszentrum jeweils rd. 15 % der Verkaufsfläche auf den mittelfristigen sowie langfristigen Bedarfsbereich (vgl. folgende Abbildungen), am Standortbereich Bahnhofstraße rd. 30 % für den mittelfristigen und nur rd. 9 % für den langfristigen Bedarf. Der Standortbereich Bahnhofstraße zeichnet sich demnach insbesondere durch seine Nahversorgungsfunktion aus, während das gewachsene Ortszentrum durch die höhere Betriebsanzahl einen differenzierteren Branchenmix aufweist.

Abbildung 10: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Ortszentrum



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/ 2011.

Magnetbetriebe und Kundenläufe

Magnetbetriebe im Ortszentrum Borgholzhausen befinden sich vor allem an der Bahnhofstraße. Mit dem Lebensmittelsupermarkt Edeka neukauf sowie dem Lebensmitteldiscounter Aldi zählen die zwei größten Betriebe der Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel zu den Betrieben am Standortbereich Bahnhofstraße. Des Weiteren sind zwei Fachmärkte (Sonderpostenmarkt, Textilfachmarkt) vorhanden. In den gewachsenen Lagen zählen der Markant-Markt, Schreibwaren Herold sowie Schlecker zu den größten Betrieben, die zwar deutlich unter dem Verkaufsflächenniveau vom Standortbereich Bahnhofstraße liegen, aber dennoch eine gewisse Funktion als Frequenzbringer im Ortszentrum übernehmen.

Die gradlinige Struktur und teils aufgelockerte Besatzdichte der Einkaufslage lässt einen Kundenlauf aktuell nicht erkennen. Zudem ist durch die gute Erreichbarkeit und Parkmöglichkeiten im Zentrum keine Laufkundschaft im klassischen Sinne zu erwarten.

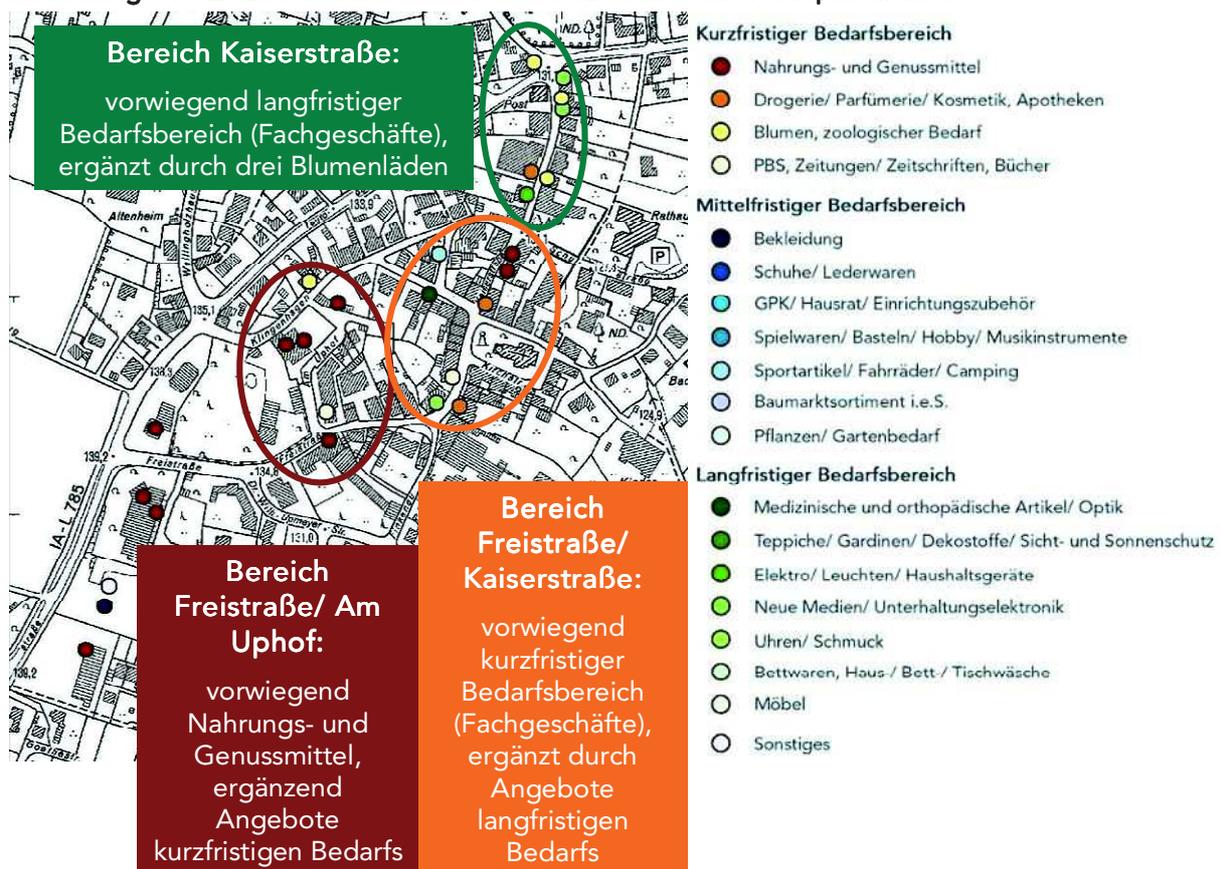
Trotz der erkennbaren Leitfunktion des Einzelhandels ist der analytische Blick ergänzend auf die weiteren Zentrenfunktionen im Ortszentrum zu richten, wenn die Struktur und Funk-

tionsweise des Zentrums vollständig dargestellt und bewertet werden soll: die Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen, Banken, Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie die Gastronomie übernehmen neben dem Einzelhandel selbst – wie oben dargestellt – zusätzlich eine gewisse Magnetfunktion im gewachsenen Ortszentrum. Am Standortbereich Bahnhofstraße befinden sich keine Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe.

Vielfalt und Qualität des Einzelhandelsangebotes

Das Warenangebot am Standortbereich Bahnhofstraße ist zum großen Teil discountorientiert. Trotz der bereits beschriebenen Verkaufsflächenschwerpunkte bietet das gewachsene Ortszentrum überwiegend nur wenig Angebotsvielfalt. In zahlreichen zentrentypischen Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs wie Bekleidung und Schuhe/ Lederwaren findet der Kunde hier keine Einzelhandelsbetriebe, die diese als Hauptwarengruppe und teils auch nicht als Randsortiment anbieten. Zudem ist oftmals nur ein Betrieb mit dem jeweiligen Angebot pro Warengruppe vorhanden (vgl. Abbildung 11).

Abbildung 11: Einzelhandelsbestand im Ortszentrum nach Hauptbranchen



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/ 2011

Räumlich geben sich folgende Strukturen, die jedoch im Verhältnis der insgesamt geringen Einzelhandelsausstattung im Ortszentrum gesehen werden müssen: Am Standortbereich

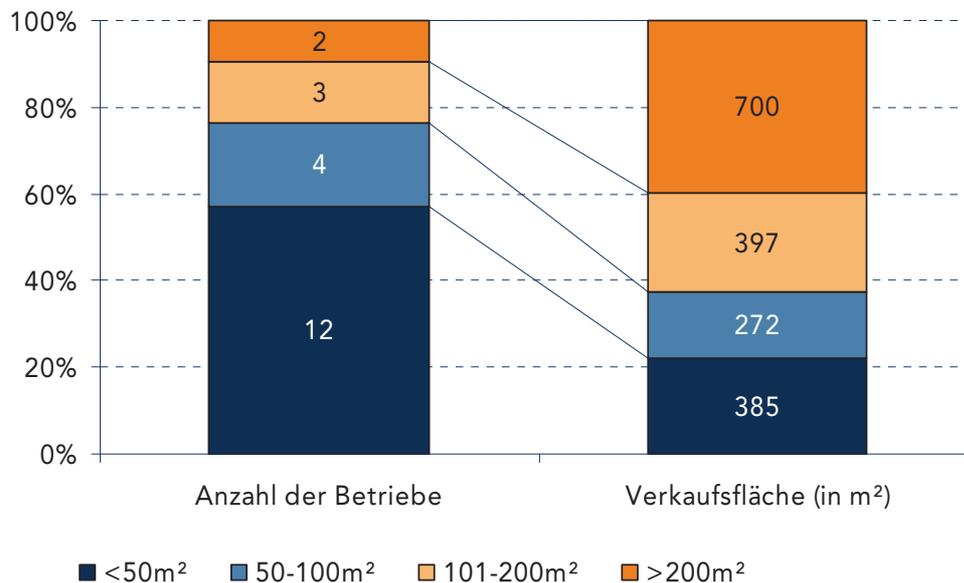
Bahnhofstraße sind vor allem Betriebe mit Nahrungs- und Genussmitteln sowie Bekleidung vorhanden. Im südwestlichen Bereich des gewachsenen Ortszentrums sind vorwiegend Betriebe mit Nahrungs- und Genussmitteln vorhanden. Der Markant-Markt als Lebensmittelmarkt in den gewachsenen Lagen ist zudem der größte Betrieb im Ortszentrum. Ergänzt wird der Bereich durch weitere Angebote des kurzfristigen Bedarfs (z. B. Schreibwaren, Blumen). Dieser Standort weist damit bezogen auf die angebotenen Warengruppen einen Bezug zum Standortbereich Bahnhofstraße auf. Der mittlere Bereich des gewachsenen Ortszentrums um den Kreuzungsbereich Freistraße/ Kaiserstraße und Tanfanastraße hält ebenfalls Angebote des kurzfristigen Bedarfsbereichs in kleineren Fachgeschäften bereit, jedoch sind hier bereits Betriebe mit Angeboten aus mittel- und langfristigen Bedarf vorhanden. In der nördlichen Kaiserstraße gibt es vor allem Warengruppen aus dem langfristigen Bedarfsbereich, die durch drei Blumenläden (Friedhofsnähe) ergänzt werden.

Die Verkaufsflächen insgesamt und die Vielfalt des Einzelhandelsangebots im gewachsenen Ortszentrum sind ausbaufähig, da diese Lagen in vielen Warengruppen an quantitativer Bedeutung z. B. hinter dem Standortbereich Bahnhofstraße zurückstehen. Dies drückt sich auch durch die Bewertung der Kunden angesichts der vorhandenen Angebotsvielfalt aus, die von den befragten Haushalten kritisiert wird (vgl. Abbildung 15). Die Qualität der Waren wird hingegen deutlich positiver eingeschätzt.

Verkaufsflächenstruktur im gewachsenen Ortszentrum

Rd. 90 % der Einzelhandelsbetriebe im gewachsenen Ortszentrum verfügen über Ladenflächen von bis zu 200 m². Nur zwei Betriebe haben eine Verkaufsfläche von über 200 m². Knapp 80 % der Betriebe sind sogar kleiner als 100 m² (vgl. folgende Abbildung).

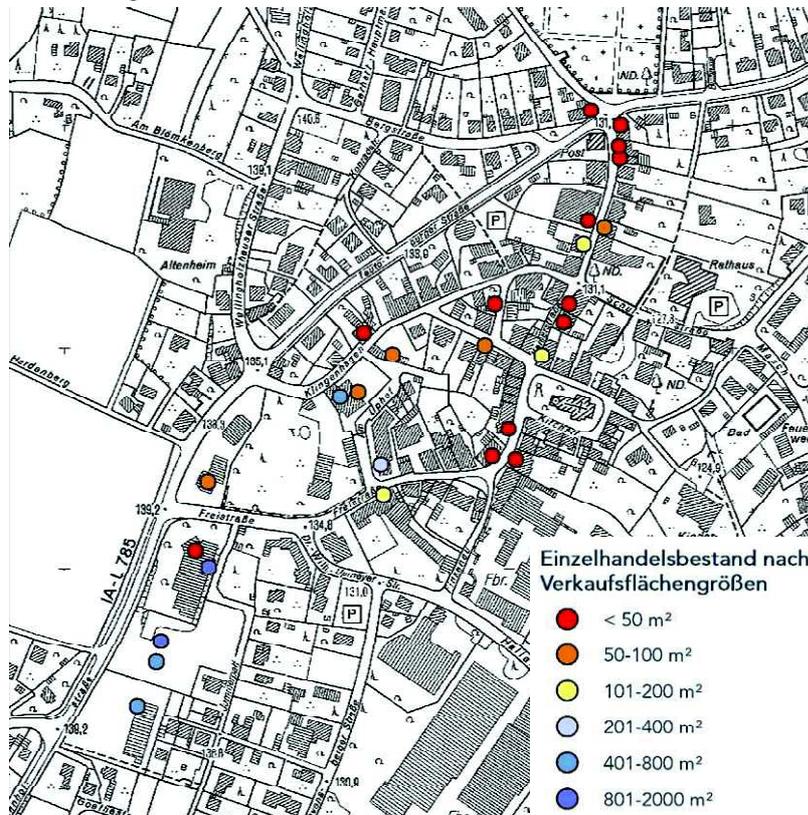
Abbildung 12: Verkaufsflächenstruktur im gewachsenen Ortszentrum



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/ 2011

Diese Kleinteiligkeit (bzw. anders ausgedrückt Feingliedrigkeit) ist prinzipiell positiv zu bewerten, da sie auf gleicher Fläche zu einer größeren Sortimentsdichte und Angebotsvielfalt führt und daher aus Kundensicht einen überaus abwechslungsreichen Einkauf ermöglicht. Insofern ergänzt eine Vielfalt von kleinen Fachgeschäften städtebaulich-funktional die Bedeutung der größeren Betriebe für die Funktionalität des Ortszentrums (vgl. auch nachfolgende Abbildung). Angesichts aktueller Betreiberanforderungen an Einzelhandelsstandorte kann sich eine kleinteilige Ladenstruktur auch als durchaus problematisch erweisen. Insbesondere Ladenlokale unter 50 bzw. teils auch 100 m² VKF sind nach heutigen Maßstäben nur unter besonderen Bedingungen zu betreiben bzw. zu vermitteln.

Abbildung 13: Einzelhandelsbestand im Ortszentrum nach Ladengrößenklassen



Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 08/ 2011

Aus der Feingliedrigkeit ergibt sich ein Problem für die Gesamtattraktivität des Ortszentrums erst dann, wenn

- den kleinen Fachgeschäften zu wenige große Anbieter gegenüberstehen oder die großen Magnetbetriebe gänzlich fehlen,
- eine räumliche Unausgewogenheit von großen bzw. kleinen Ladeneinheiten vorherrscht, so dass sich attraktive Kundenläufe nicht optimal entwickeln können,
- etwa aufgrund einer kleinteiligen historischen Bausubstanz bzw. Parzellenstruktur keine Ansiedlungsflächen für größere ansiedlungsinteressierte Einzelhandelsbetriebe zur Verfügung stehen²¹
- oder wenn aufgrund der je Laden zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche insgesamt zwar eine breite, nicht aber eine tiefe Sortimentsstruktur angeboten werden kann.

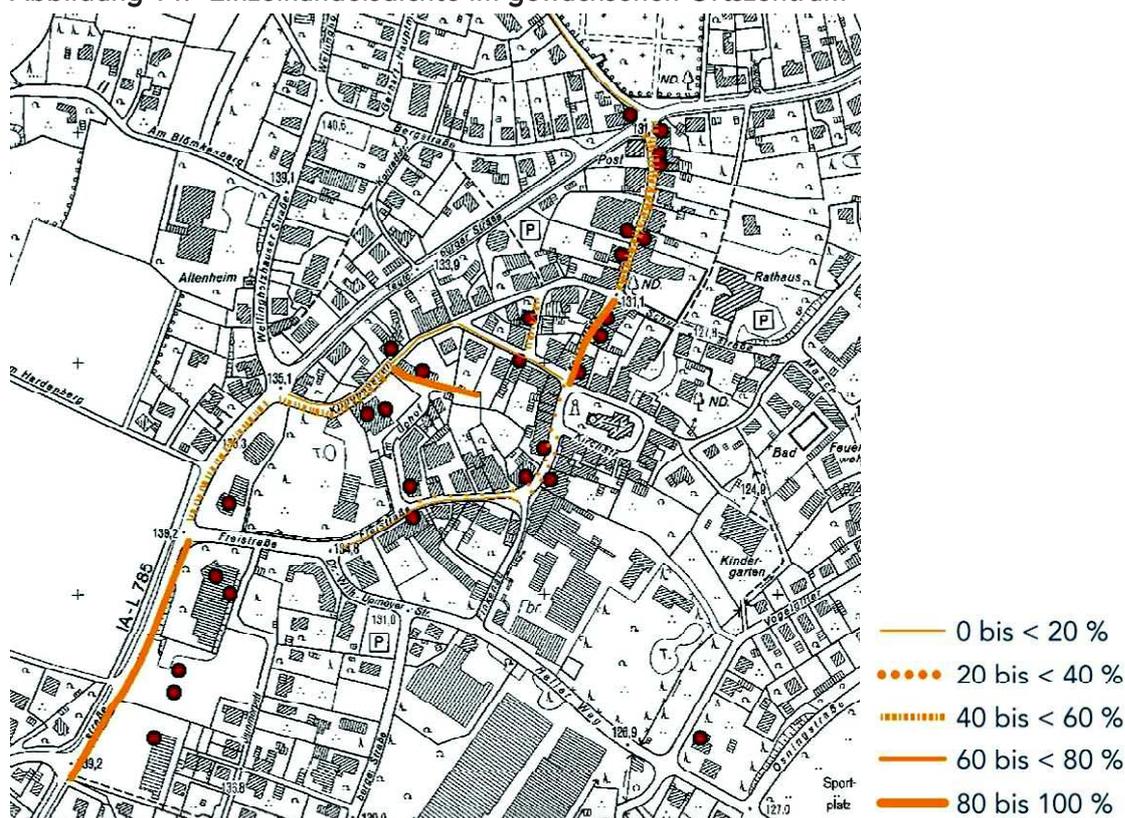
²¹ Auch nicht unter Berücksichtigung der Möglichkeit, Verkaufsflächen benachbarter Gebäude zusammenzulegen, vertikal (in die Höhe und in die Untergeschosse) und horizontal (auf rückwärtige oder andere benachbarte Bereiche) neue Geschossflächen zu gewinnen oder durch Nutzungsverlagerung und Neustrukturierung von Arealen neue Einzelhandelsflächen zu gewinnen

Diesen Problemen stehen die gewachsenen Lagen im Borgholzhausener Ortszentrum im vollen Umfang gegenüber. Herausragende Magnetbetriebe (Ausnahme: ggf. Markant) sind im gewachsenen Ortszentrum nicht vorhanden und in den gewachsenen Lagen stehen keine Flächen für größere Ansiedlungen zur Verfügung. Zur Optimierung der Angebots- und Verkaufsflächenstruktur sollten daher unbedingt struktur verändernde Maßnahmen geprüft und durchgeführt werden (u. a. Flächenzusammenlegungen benachbarter Ladenlokale), um der Kleinteiligkeit entgegenzuwirken. Diese Maßnahmen werden in Kapitel 6.1 detailliert erläutert.

Einzelhandelsdichte

Der dichteste Besatz im Ortszentrum befindet sich entlang von Kaiser- und Bahnhofstraße, während der Einzelhandelsbesatz entlang von Freistraße, Am Uphof/ Klingenhagen und Tanfanastraße weniger dicht ausgeprägt ist. Insgesamt ist feststellbar, dass sich aufgrund des lockereren Einzelhandelsbesatzes keine erkennbare Hauptlage aufzeigt.

Abbildung 14: Einzelhandelsdichte im gewachsenen Ortszentrum



Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 08/ 2011

Zentrenergänzende Funktionen

Zusätzlich zu den einzelhandelsrelevanten Nutzungen steigern Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen die Attraktivität eines Ortszentrums. Daher sollten hinsichtlich der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches öffentliche und private Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen in die Bewertung der Nutzungsdichte und -vielfalt eingehen.

In Borgholzhausen wurden neben 21 Einzelhandelsbetrieben ferner 38 ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen allein in Erdgeschosslage im Ortszentrum kartiert. Besondere Bedeutung kommt im Allgemeinen den einzelhandelsnahen Dienstleistungen wie Friseuren, Banken, Versicherungsbüros und wellnesorientierten Angeboten zu. Es besteht prinzipiell eine wichtige Kopplungsbeziehung zwischen der Tätigkeit eines Einkaufs und dem Aufsuchen solcher Dienstleistungs- und Gastronomieangebote. Wie oben bereits erörtert stellen größere Verwaltungsstellen, Banken oder etwa die Post relevante Frequenzbringer für den Einzelhandel und alle übrigen Zentrennutzungen dar. Das gastronomische Angebot im Ortszentrum ist mit aktuell vier Anbietern und kaum Außengastronomie eingeschränkt.

Ladenleerstand

Im gewachsenen Ortszentrum standen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme insgesamt drei Ladenlokale leer, was einen Anteil von rd. 7 % bezogen auf die aktuell für Einzelhandel und einzelhandelsnahe Dienstleistungen genutzten sowie leerstehenden Ladenlokale ausmacht. Die Leerstände verteilen sich im Ortszentrum und fallen durch ihre getrennte räumliche Lage sowie ihre geringe Größe insgesamt nur wenig ins Gewicht, sodass kein Handlungsbedarf besteht.

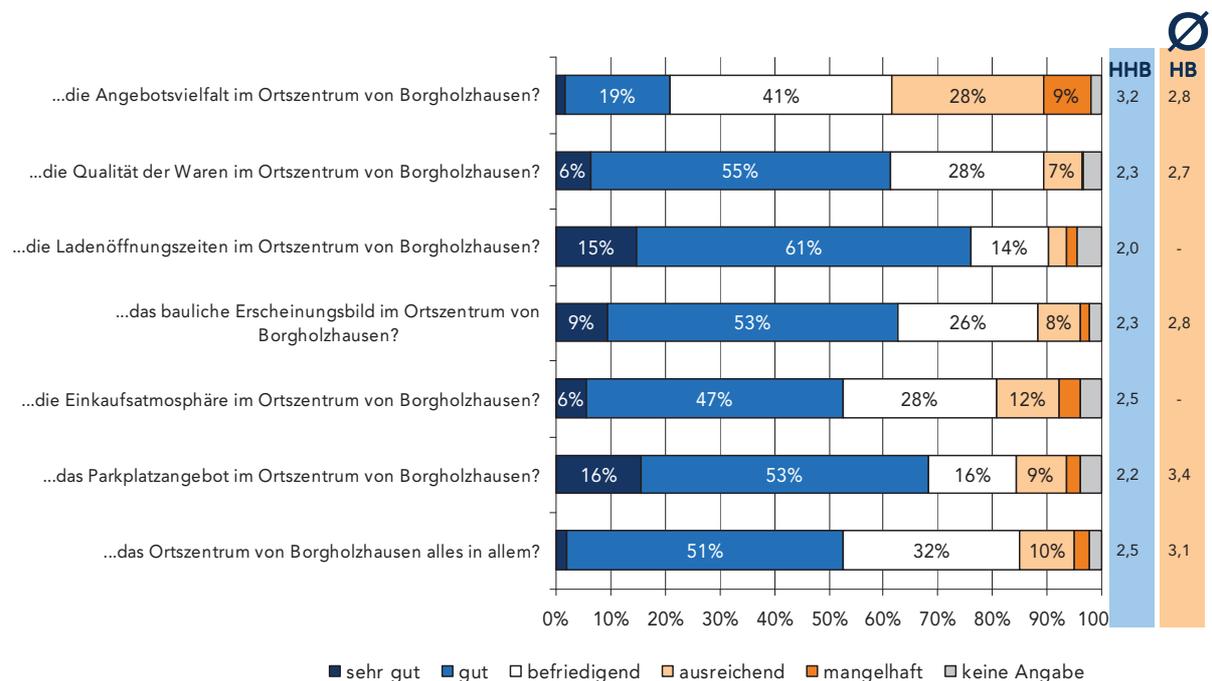
Bewertung des Ortszentrums aus Kundensicht

Die Attraktivität des Ortszentrums wird unter anderem durch folgende Faktoren aus Kundensicht mitbestimmt:

- die Zufriedenheit mit der Vielfalt und Qualität des Warenangebotes,
- der „Bummelfaktor“,
- das Parkplatzangebot.

Die folgende Abbildung gibt einen Überblick über die von den befragten Haushalten genannten Bewertungen des Ortszentrums.

Abbildung 15: Bewertung des Ortszentrums aus Kundensicht



Quelle: Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel 08/ 2011; n = 300; Händlerbefragung 08/ 2011; n = 13; „Ich nenne Ihnen jetzt einige Aspekte zum Ortszentrum von Borgholzhausen und würde gerne wissen, welche Schulnote von 1 bis 5 Sie hierfür vergeben würden.“

Die Abbildung verdeutlicht die Einstellungen der Borgholzhausener Haushalte zum Ortszentrum. Auf den ersten Blick überwiegen zwar die positiven Äußerungen, jedoch ist Handlungsbedarf insbesondere bei der Angebotsvielfalt abzulesen.

Auf die Frage, ob das Warenangebot vielfältig ist, antworten die Borgholzhausener zweigeteilt. Rd. 21 % zufriedene Kunden stehen rd. 37 % unzufriedenen Kunden gegenüber. Rd. 41 % geben ein unentschiedenes Urteil ab. Bezüglich der Qualität der Waren sind die Befragungsteilnehmer überwiegend zufrieden (rd. 61 %), nur rd. 7 % schätzen diese als ausreichend oder mangelhaft ein. Positiv werden die Ladenöffnungszeiten bewertet, diese werden von mehr als drei Vierteln der Befragten als gut bis sehr gut bewertet.

Als weiterer Attraktivitätsfaktor werden für das Ortszentrum das bauliche Erscheinungsbild sowie die Einkaufsatmosphäre abgefragt. Nur ein ansprechend gestaltetes Ortszentrum lädt Kunden ein, dort über eine längere Zeit zu verweilen und zu „bummeln“. Diese beiden Aspekte werden von den Befragten ebenfalls überwiegend positiv bewertet. Lediglich eine Minderheit von rd. 9 bzw. rd. 15 % der Befragten kommt zu einer negativen Bewertung (ausreichend und mangelhaft).

Rd. 70 % der Respondenten sind mit dem Parkplatzangebot im Ortszentrum zufrieden. Nur knapp 11 % äußern sich eher negativ zur Parkplatzsituation. Im Saldo setzt sich die Zufriedenheit durch.

Zusammenfassend nach einem Gesamturteil befragt, äußern sich die befragten Haushalte bezüglich des Ortszentrums mehrheitlich (rd. 53 %) zufrieden. Nur rd. 13 % äußern sich kritisch. Die befragten Händler äußern sich insgesamt eher kritischer als die befragten Haushalte. Es kristallisiert sich insgesamt also eine überwiegend positive Kundenzufriedenheit heraus, die jedoch im Teilaspekt der Warenvielfalt noch deutlich erhöht werden sollte.

Tabelle 10: Stärken und Schwächen des Ortszentrums aus Sicht der Einzelhändler

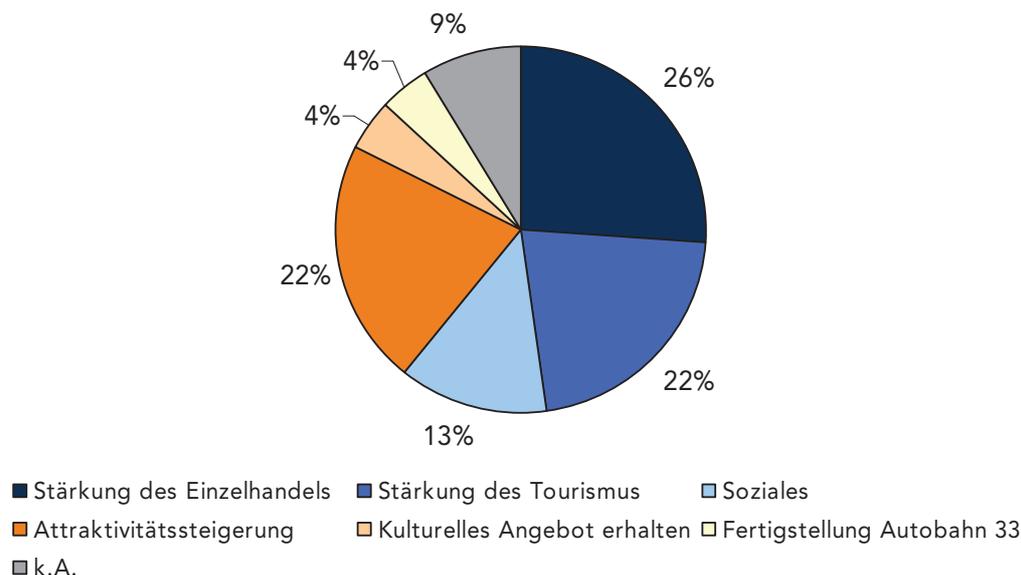
Stärken	n = 16	Schwächen	n = 13
Atmosphäre/ Aufenthaltsqualität	7	fehlende Attraktivität/ Einzelhandelsangebote	7
Kompaktheit	5	bauliches Erscheinungsbild	1
Grundversorgung	2	Parkplatzsituation	1
Sauberkeit	1	Leerstände	1
Grünanlagen	1	geringe Gastronomieangebote	1
		ungenügender Winterdienst	1
		geringe Sauberkeit	1

Quelle: Händlerbefragung Stadt + Handel 08/ 2011; n = 16 (= Anzahl aller Nennungen); Frage: „Wo liegen Ihrer Meinung nach die Stärken/ Schwächen des Ortszentrums von Borgholzhausen?“ Mehrfachnennungen möglich; Antworten beziehen sich auf diejenigen, die etwas vermissen.

Die Einzelhändler stellen als Stärke des Ortszentrums die Atmosphäre und die Aufenthaltsqualität sowie die Kompaktheit des Ortszentrums hervor. Bei den Schwächen dominiert mit über der Hälfte der Nennungen deutlich die fehlende Attraktivität und fehlende Einzelhandelsangebote. Die bereits aufgezeigte mangelnde Angebotsvielfalt im Ortszentrum wird demnach auch durch die Händler als deutliches Manko eingestuft. Bei der Bewertung dieser Aussagen ist jedoch die niedrige Stichprobe zu berücksichtigen, sodass keine absoluten Aussagen getroffen werden können.

Gleiches gilt für die nachfolgende Abbildung. Handlungsfelder werden aus Sicht der Einzelhändler vor allem in der Stärkung des Einzelhandels und des Tourismus gesehen. Aber auch andere Themenfelder wie Soziales und eine allgemeine Attraktivitätssteigerung werden genannt.

Abbildung 16: Bürgermeisterfrage



Quelle: Händlerbefragung 08/ 2011; n = 23; „Stellen Sie sich bitte kurz vor, Sie wären für einen Tag Bürgermeister der Stadt Borgholzhausen. Welche drei Themenfelder würden Sie aus Einzelhandelssicht als Erstes anpacken?“; Mehrfachnennungen möglich; Antworten beziehen sich auf diejenigen, die etwas vermissen.

Zwischenfazit: Städtebaulich-funktionale Bewertung des Ortszentrums

Das Ortszentrum ist der Kern aller gesamtstädtischen Einzelhandelsaktivitäten und der gewachsene Teil des Ortszentrums zudem der bedeutendste Standort für viele weitere Aktivitäten in Borgholzhausen (Inanspruchnahme von Verwaltungsdiensten, Bildung, Gastronomie, Freizeit, Kultur etc.). Besonders vor dem Hintergrund der Verkaufsflächenausstattung des Ortszentrums wird deutlich, dass es als wichtigster Einzelhandelsstandort in Borgholzhausen über eine entsprechende Attraktivität für den Kunden verfügt. Durch die Strukturmischung von kleinen Fachgeschäften auf der einen und Nahversorgungsbetrieben auf der anderen Seite werden Kopplung verschiedener Einkaufsaktivitäten ermöglicht. Aus Sicht der Einzelhandelsanalyse und der Bewertung der vorgestellten Ausstattungskriterien lassen sich für das Ortszentrum von Borgholzhausen folgende **Stärken** festhalten:

- eine wichtige Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt und ein hohes Standortgewicht gemessen an der Zahl der Einzelhandelsbetriebe (rd. 60 % der Betriebe im Ortszentrum) und des Verkaufsflächeanteils (rd. 75 %),
- eine ansprechende Gestaltung des öffentlichen Raums,
- wichtige zentrenergänzende Funktionen,
- eine gute Erreichbarkeit,
- insgesamt überwiegend positive Bewertung durch die Kunden und Einzelhändler.

Gleichzeitig lassen sich einige **Schwachpunkte** erkennen:

- ein geringer gesamtstädtischer Verkaufsflächenanteil (rd. 27 % der Verkaufsfläche) im gewachsenen Ortszentrum,
- eine sehr kleinteilige Ladengrößenstruktur im gewachsenen Ortszentrum,
- eine geringe Angebotsvielfalt, auch aus Sicht der Kunden und Einzelhändler,
- ein linearer Aufbau mit teils langen Wegen.

Handlungsbedarfe für die künftige strategische Weiterentwicklung ergeben sich zudem bereits daraus, dass die genannten positiven Standortfaktoren im Einzelnen wie in der Summe für die Zukunft gesichert werden sollten. Trotz der überwiegend positiven Bewertungen aus Kundensicht ergibt sich Handlungsbedarf auch aufgrund der Tatsache, dass die Nachbarstädte und Standorte vorrangig in nicht integrierten Lagen aktiv ihre örtlichen Standorte weiterentwickeln. Stillstand würde daher für das gewachsene Ortszentrum Rückschritt bedeuten. Im Einzelnen wird daher in den folgenden Kapiteln dargestellt,

- welche Ansiedlungspotenziale erkennbar sind und wo diese mikroräumlich mit den größtmöglichen Synergieeffekten für das gewachsene Ortszentrum angesiedelt werden könnten,
- wie die kleinteilige Ladenstruktur in Zusammenarbeit mit den Immobilieneigentümern z. B. durch Flächenzusammenlegungen an marktübliche Anforderungen angepasst werden können,
- wie die Struktur der größeren und wichtigen Betriebe für die Zukunft weiterzuentwickeln ist,
- wie mikroräumliche Lagen (und auch einzelne Immobilien) in ihrer Attraktivität gesichert oder auch gesteigert werden können.

Neben dem Ortszentrum sind in Borgholzhausen keine weiteren Standortagglomerationen vorhanden. Im Bereich Borgholzhausen-Bahnhof weisen die sieben Einzelhandelsbetriebe keinen räumlich-funktionalen Zusammenhang auf, sodass dieser Bereich über eine mögliche einzelbetriebliche Bedeutung hinaus nicht als zusammenhängender Einzelhandelsstandort für Borgholzhausen eingestuft werden kann.

4.6 Analyse der Nahversorgungsstruktur in Borgholzhausen

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürger wird die Nahversorgungsstruktur in Borgholzhausen vertieft analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung wohnortnah gewährleistet wird.

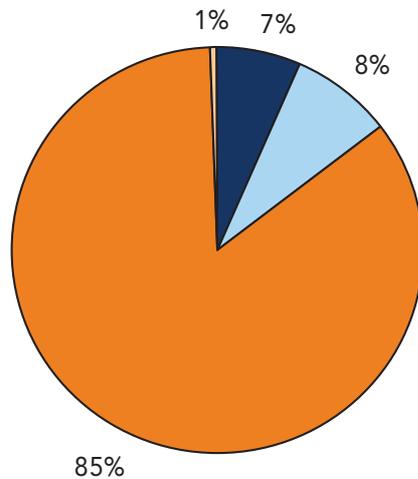
Die Nahversorgungsangebote unterliegen bundesweit einem rasanten Strukturwandel, der verbunden ist mit Standortaufgaben bzw. -verlagerungen, Betriebserweiterungen und Veränderungen der Betriebstypen. Als Folge des Strukturwandels wächst zwar i. d. R. die Verkaufsflächensumme insbesondere bei Nahrungs-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

In diesem Leistungsbaustein wird insbesondere die Frage geklärt, welche Siedlungsbereiche aktuell nicht ausreichend mit Nahversorgungsangeboten versorgt werden. Im instrumentellen, umsetzungsbezogenen Teil dieses Einzelhandelskonzepts werden die konzeptionellen Empfehlungen zur Sicherung und Fortentwicklung der Nahversorgungsstruktur für Borgholzhausen zusammengefasst (vgl. Kap. 6.2).

Verkehrsmittelwahl für den Einkauf von Lebensmitteln und Drogeriewaren

Für den Einkauf von Lebensmitteln und Drogeriewaren wird das Auto am häufigsten genutzt. Rd. 85 % der befragten Borgholzhausener erledigen ihre täglichen Einkäufe mit dem Pkw/ sonstiges Kfz (vgl. nachfolgende Abbildung). Der verbleibende Anteil von je rd. 7 - 8 % der befragten Haushalte greift in der Regel nicht auf einen Pkw zurück, sondern erledigt die Einkäufe zu Fuß und mit dem Fahrrad, was es in der folgenden Nahversorgungsanalyse zu berücksichtigen gilt. Öffentliche Verkehrsmittel spielen für die Nahversorgung in Borgholzhausen keine Rolle.

Abbildung 17: Verkehrsmittelwahl für den Einkauf von Lebensmitteln und Drogeriewaren



■ Zu Fuß ■ Fahrrad ■ Auto/ sonstiges Kfz ■ Motorrad/ Moped

Quelle: Haushaltsbefragung Stadt + Handel 08/ 2011; n=300; Frage: „Welches Verkehrsmittel nutzen Sie in der Regel für den Einkauf von Lebensmitteln und Drogeriewaren?“

Der Anteil der Pkw-Nutzung am Versorgungseinkauf ist im Vergleich zu anderen Kommunen relativ hoch. Jedoch ist im ländlichen Raum die Nutzung des Pkw für Einkäufe und auch andere Erledigungen üblich und unumgänglich und dementsprechend zu relativieren.

Gesamtstädtische Angebotsdaten zur Nahversorgung

Borgholzhausen verfügt gesamtstädtisch über eine unterdurchschnittliche quantitative Ausstattung im Bereich Nahversorgung. So liegt z. B. die durchschnittliche Verkaufsfläche je Einwohner mit 0,34 m² Verkaufsfläche unter dem Bundesdurchschnitt von rund 0,4 m² (vgl. folgende Tabelle).

Die Zentralitätskennziffer von 75 % im Bereich Nahrungs- und Genussmittel verdeutlicht zudem, dass Borgholzhausen als Grundzentrum die Versorgungsfunktion für die eigene Bevölkerung aktuell nicht vollständig gewährleistet. Es fließt Kaufkraft aus der Stadt in andere Kommunen ab. Hierbei ist zu attestieren, dass vor allem Einwohner aus den weit von der Kernstadt entfernten Siedlungsgebieten auch im Bereich Nahrungs- und Genussmittel stark auf Einkaufsstandorte außerhalb Borgholzhausens orientiert sind (vgl. Kap. 4.4.1). Bezogen auf die reduzierte Einwohnerzahl, die vor allem die auf die Borgholzhausener Einkaufsstandorte orientierten Einwohner aus den zentralen Siedlungsbereichen beinhaltet, liegt die Verkaufsflächenausstattung bei rd. 0,44 m² Verkaufsfläche je Einwohner und somit leicht über dem Bundesdurchschnitt.

Tabelle 11: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Borgholzhausen gesamt

Einwohner	8.754
Verkaufsflächenausstattung NuG	2.970 m ² VKF
VKF-Ausstattung je Einwohner	0,34 m ² VKF/EW <small>(im Bundesschnitt 0,4 m²)</small>
Jahresumsatz NuG	rund 13,9 Mio. €
Zentralitätskennziffer NuG	75 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/ 2011; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005 bis 2009, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007 bis 2009, IBH 2011

Versorgungskriterien für die Nahversorgung

In die Analyse der Nahversorgungsangebote werden alle Lebensmittelmärkte mit über 400 m² Verkaufsfläche eingestellt, da anzunehmen ist, dass ab dieser Angebotsgröße ein ausreichendes Vollsortiment insbesondere der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel handelsseitig bereitgestellt werden kann. Die nachfolgende Abbildung veranschaulicht das derzeitige Grundgerüst der Lebensmittel-Nahversorgung für den Siedlungsschwerpunkt von Borgholzhausen. In den weiteren Stadtteilen sind keine Lebensmittelmärkte > 400 m² VKF vorhanden.

Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte mit einem Radius von 500 m Luftlinie um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet. Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann dort von einer ausreichenden Nahversorgung ausgegangen werden.²² In Gebieten außerhalb dieser Nahbereiche ist die Nahversorgungssituation hinsichtlich der räumlichen Erreichbarkeit bereits als nicht mehr optimal zu werten. Die nachstehende Abbildung gibt einen Überblick die gesamtstädtische Nahversorgungsstruktur in Borgholzhausen.

Die strukturprägenden Lebensmittelanbieter (> 400 m² VKF) in Borgholzhausen werden im Hinblick auf ihre städtebauliche Funktion und ihre aktuellen Standortrahmenbedingungen bewertet. Hierzu werden folgende Kategorien gebildet:

²² Eine Luftlinienentfernung von 500 m wird allgemein als Kriterium der Versorgungsqualität angenommen, da diese Entfernung einer Wegelänge von bis zu rund 700 m bzw. einem Zeitaufwand von rund 10 Gehminuten entspricht, vgl. hierzu Einzelhandelserlass NRW 1996: Nr. 2.3.1

Abbildung 18: Bewertungskategorien für Lebensmittelmärkte

Städtebauliche Funktion	Standortrahmenbedingungen
Frequenzbringer/ Magnetbetriebe im zentralen Versorgungsbereich und Sicherung der wohnortnahen Versorgung	Standortrahmenbedingungen sind gemäß der aktuellen Betreiberanforderungen zeitgemäß → Handlungsbedarf aktuell nicht erkennbar
Hohe Bedeutung für die Sicherung der wohnortnahen Versorgung	Standortrahmenbedingungen gemäß der aktuellen Betreiberanforderungen verbesserungsfähig → Handlungsbedarf perspektivisch absehbar
Untergeordnete Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung (autokundenorientierte Standorte/ nicht integrierte Lagen)	Standortrahmenbedingungen sind gemäß der aktuellen Betreiberanforderungen nicht zeitgemäß → Zeitnaher Handlungsbedarf

Quelle: eigene Darstellung

Die **städtebauliche Funktion** bezieht sich insgesamt auf die städtebauliche Lage des Betriebs – ob sich ein Betrieb in einem zentralen Versorgungsbereich, in städtebaulich integrierter Lage oder eher in einer gewerblich geprägten Lage befindet.

Die **Standortrahmenbedingungen** der Betriebe beziehen sich neben den aktuellen Verkaufsflächengrößenklassen auch auf die Parkplatzausstattung, die Sichtbarkeit und Andienung des Betriebs. Hier wird überprüft, ob die Betriebe den aktuellen Anforderungen aus Sicht der Betreiber genügen.

Die Lebensmittelmärkte in der Kategorie *Handlungsbedarf aktuell nicht erkennbar* sind dadurch gekennzeichnet, dass sie den derzeitigen Standortrahmenbedingungen der Betreiber grundsätzlich entsprechen. Für diese Lebensmittelmärkte ist aus fachgutachterlicher Sicht daher aktuell kein Handlungsbedarf erkennbar. Dieses kann sich allerdings durch veränderte Standortanforderungen von Seiten der Betreiber zukünftig verändern.

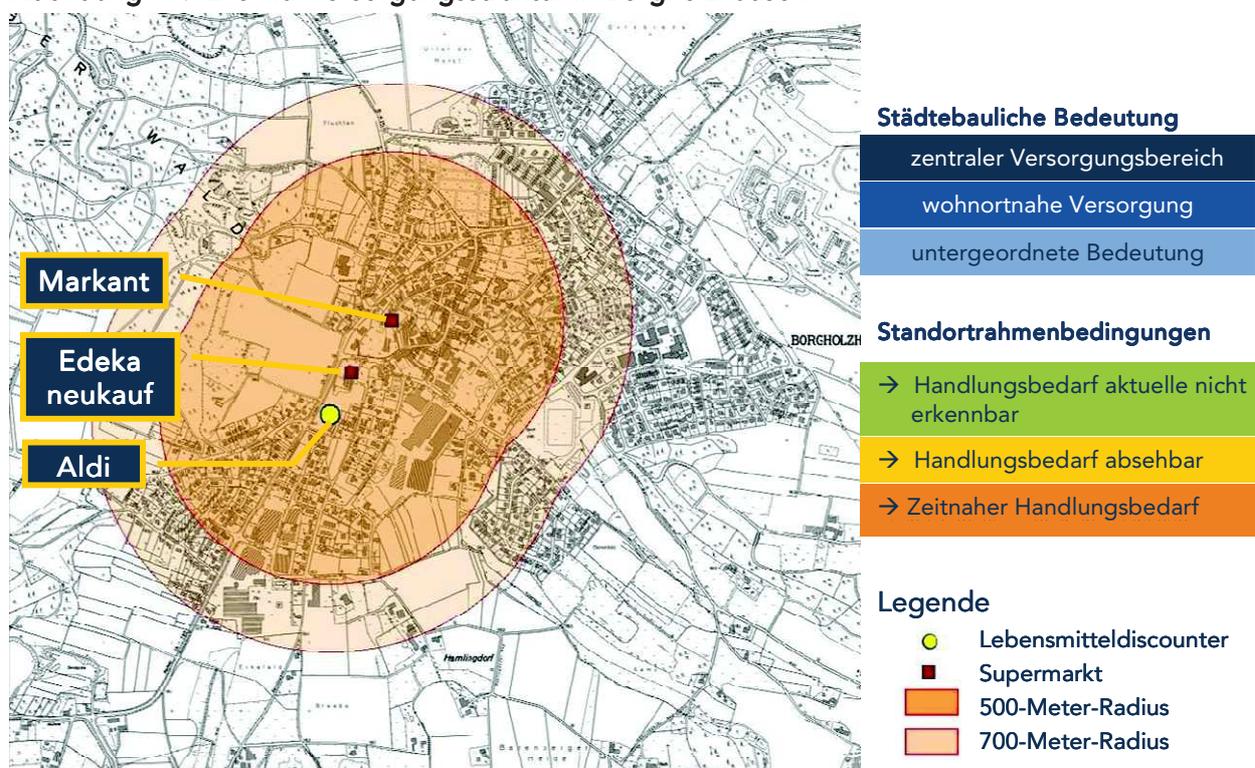
Lebensmittelmärkte, die der Kategorie *Handlungsbedarf perspektivisch absehbar* zugeordnet worden sind, werden den aktuellen Standortanforderungen der Betreiber nicht mehr zur Gänze gerecht. Daraus ergibt sich, dass für diese Märkte perspektivisch gesehen ein Handlungsbedarf erforderlich werden kann, um auch auf lange Sicht konkurrenzfähig zu bleiben.

Die Lebensmittelmärkte der Kategorie *zeitnaher Handlungsbedarf* werden bereits heute den Standortanforderungen der Betreiber nicht mehr gerecht. Hier besteht die Möglichkeit, dass diese Betriebe in naher Zukunft nicht mehr konkurrenzfähig sein können. Somit ist hier ein zeitnahe Handeln (z. B. Prüfung der Optimierungsmöglichkeiten der Standortrahmenbedingungen oder eine frühzeitige Prüfung von Standortalternativen) zu empfehlen.

Die vorgenommene Einordnung der strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe ist u. a. als verwaltungsinterne Arbeitshilfe zur Bewertung von Erweiterungs- und oder Verlagerungsabsichten zu verstehen. Auch Betriebe, die heutigen Betreiberanforderungen nicht mehr (in vollem Umfang) entsprechen, können durchaus betriebswirtschaftlich gewinnbringend arbeiten.

Im Ortsteil Borgholzhausen sind drei Lebensmittelmärkte vorhanden. Alle Lebensmittelmärkte wirken für ihren jeweiligen Lagebereich als Frequenzbringer stabilisierend und begünstigend für die unmittelbar benachbarten Einzelhandelsbetriebe wie z. B. auch für die sonstigen zentrenergänzenden Funktionen.

Abbildung 19: Die Nahversorgungsstruktur in Borgholzhausen



Quelle: eigene Darstellung auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 08/ 2011; Kartengrundlage: Stadt Borgholzhausen

Die Einordnung zeigt, dass die bestehenden Betriebe in Borgholzhausen den aktuellen Betreiberanforderungen nicht mehr in vollem Umfang entsprechen. Dies bezieht sich hier vor allem auf die bestehenden Verkaufsflächengrößen. An der Bahnhofsstraße besteht mit dem Supermarkt Edeka in Nachbarschaft zu dem Lebensmitteldiscounter Aldi und ergänzenden Fachmärkten eine für Kunden attraktive Standortgemeinschaft. Der Supermarkt Markant befindet sich im historisch gewachsenen Ortszentrum und wird ergänzt durch eine integrierte Fleischerei.

Positiv zu bewerten ist jedoch, dass sich alle Lebensmittelmärkte im Ortszentrum von Borgholzhausen befinden und trotz dieser Konzentration eine gute wohnortnahe Versorgung vorhanden ist.

In den weiteren Ortsteilen von Borgholzhausen sind, u. a. aufgrund der zu geringen Mantelbevölkerung, keine strukturprägenden Lebensmittelbetriebe vorhanden. Dort erfüllen in Teilen einige Betriebe des Ladenhandwerks bzw. Hofläden eine gewisse Grundversorgung. Eine über diese Angebote hinausgehende Versorgungsstruktur ist bei Ortschaften mit geringen Einwohnerzahlen im Sinne einer ausgewogenen gesamtstädtischen Zentren- und Standortstruktur auch meist nicht als sinnvoll zu bewerten, weil die Umsätze hier zu hohem Maße aus Kaufkraft der weiteren Ortsteile, auch der Kernstadt, generiert werden würden. Eine reine auf die Nahversorgung der umliegenden Bevölkerung ausgerichtete Funktion wäre in diesem Falle nicht mehr gegeben. Das Ortszentrum Borgholzhausen übernimmt für diese Ortsteile eine wichtige Mitversorgungsfunktion.

4.7 Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelsituation in Borgholzhausen

Die derzeitige Einzelhandelsituation in Borgholzhausen kann je nach Sortimentsbereich und je nach Standort unterschiedlich bewertet werden. Daher fällt auch der erkennbare Handlungsbedarf entsprechend differenziert aus, wobei im Konzeptteil diesen Berichts die Abhängigkeiten, die zwischen den einzelnen Stellgrößen und Einflussfaktoren bestehen, nicht außer Acht gelassen werden dürfen.

Zu den für den Einzelhandel in Borgholzhausen wesentlichen Rahmenbedingungen zählt:

- Die Kaufkraft in Borgholzhausen liegt im Bundesdurchschnitt.
- Borgholzhausen liegt im ländlichen Raum am Rande von siedlungsstrukturell teils stark verflochtenen polyzentralen Räumen mit einer starken Wettbewerbssituation durch die Oberzentren (insbesondere Großraum Bielefeld).
- Borgholzhausen ist Grundzentrum. Der Einzugsbereich beschränkt sich daher zum größten Teil auf Borgholzhausen selbst.
- Borgholzhausen hat einen Siedlungsschwerpunkt und besteht zudem aus weiteren Ortsteilen mit überwiegend dörflichen Strukturen.
- Die dispersen Siedlungsstrukturen in Borgholzhausen mit Ortsteilen von bis zu rd. 10 km Entfernung zum Kernort bedingen, auch bei Warengruppen des kurzfristigen Bedarfsbereichs, teilweise eine hohe Orientierung der dort wohnenden Bevölkerungsteile auf Einkaufsstandorte in den Nachbarstädten.

Als positiv zu bewertende Standortfaktoren können folgende Aspekte aufgeführt werden:

- Von den 43 Einzelhandelsbetrieben sind rd. 49 % im gewachsenen Ortszentrum angesiedelt.

- Die gute Durchmischung von Einzelhandelsbetrieben und weiteren Zentrenfunktionen im Ortszentrum tragen zu einer Gesamtfunktionalität des Ortszentrums bei.
- Im Ortszentrum befinden sich für den Einzelhandel in Borgholzhausen insgesamt wichtige Magnetbetriebe, die eine bedeutende Nahversorgungsfunktion übernehmen.
- Die siedlungsstrukturelle Integration des Einzelhandels in die städtebaulich integrierten Lagen ist überwiegend gegeben.
- Die wohnortnahe Ausstattung mit Versorgungsmöglichkeiten im kurzfristigen Bedarfsbereich ist durch die Verteilung der Lebensmittelmärkte im Siedlungsschwerpunkt Borgholzhausen weitgehend gut gegeben. Allenfalls in Randbereichen sind Versorgungslücken erkennbar.
- Die Ladenöffnungszeiten, das Parkplatzangebot, das bauliche Erscheinungsbild sowie die Qualität der Waren im Ortszentrum bewerten die befragten Haushalte überwiegend positiv.
- Zudem ist eine (aus Kundensicht subjektiv wahrgenommene) zunehmende Besuchshäufigkeit im Ortszentrum zu verzeichnen.

Besondere Aufmerksamkeit verlangen dagegen aus fachgutachterlicher Bewertung folgende Aspekte:

- Der gewachsene Teil des Ortszentrums stellt sich gemessen an den Verkaufsflächen nicht als bedeutendster Einzelhandelsstandort dar: dort liegen zwar rd. 49 % der Einzelhandelsbetriebe, diese verfügen aber nur über rd. 27 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche.
- Vor dem Hintergrund des starken regionalen Wettbewerbs erreicht das gewachsene Ortszentrum eine insgesamt deutlich ausbaufähige strukturelle Ausstattung, da nur wenige Frequenz bringende Betriebe und eine geringe Angebotsvielfalt vorhanden sind.
- Die ermittelte Einzelhandelszentralität von 48 % ist trotz der regionalen Wettbewerbssituation und eines vergleichsweise kleinen Einzugsbereichs als unterdurchschnittlich und ausbaufähig zu bewerten.
- Gleiches trifft auf die lokale Einkaufsorientierung – als Annäherungswert für die Kaufkraft-Eigenbindung – in vielen Warengruppen zu.
- Die innere räumlich-funktionale Struktur des Ortszentrums mit den gewachsenen Lagen und dem Pol Bahnhofstraße ist nicht grundlegend kritisch zu bewerten, könnte allerdings hinsichtlich der Ausstattung mit starken Magneten und ihrer mikroräumlichen Lage und der städtebaulich-funktionalen Beziehung beider Bereiche zueinander ebenso ausgebaut werden wie hinsichtlich der stark linearen Kundenläufe, die bislang Diagonalverbindungen nur begrenzt ermöglichen.

- Die befragten Haushalte vermissen gesamtstädtisch vor allem Schuhe/ Lederwaren und Bekleidung.

Handlungsbedarf ergibt sich insgesamt zudem daraus, dass einerseits die vorhandenen positiven Einzelhandelsmerkmale Borgholzhausens für die Zukunft gesichert werden und nachfragegerecht weiterentwickelt werden müssen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund einer sehr aktiven überörtlichen Konkurrenz gerade in den benachbarten Kommunen, die ihr Angebot ständig fortentwickeln sowie vor dem Hintergrund, dass die vorhandenen Betriebe im kurzfristigen Bedarfsbereich nicht mehr den aktuellen Kunden- und Marktanforderungen entsprechen.

Andererseits sollten praxisnahe und marktgerechte Optimierungslösungen für diejenigen Aspekte entwickelt werden, die eher kritischer zu bewerten sind. Solche Lösungen sind in den nachfolgenden Teilbausteinen dieses Konzepts in städtebaulicher Sicht als auch funktional zu erarbeiten.

5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf die Bestandsanalyse und -bewertung konkrete Instrumente entwickelt und vorgestellt werden können, sind zunächst der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen sowie die übergeordnete räumliche Entwicklungszielstellung in Borgholzhausen zu erarbeiten.

5.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

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

5.1.1 Vorbemerkungen zum ermittelten Entwicklungspotenzial

Das nachfolgend vorgestellte Entwicklungspotenzial ist im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

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

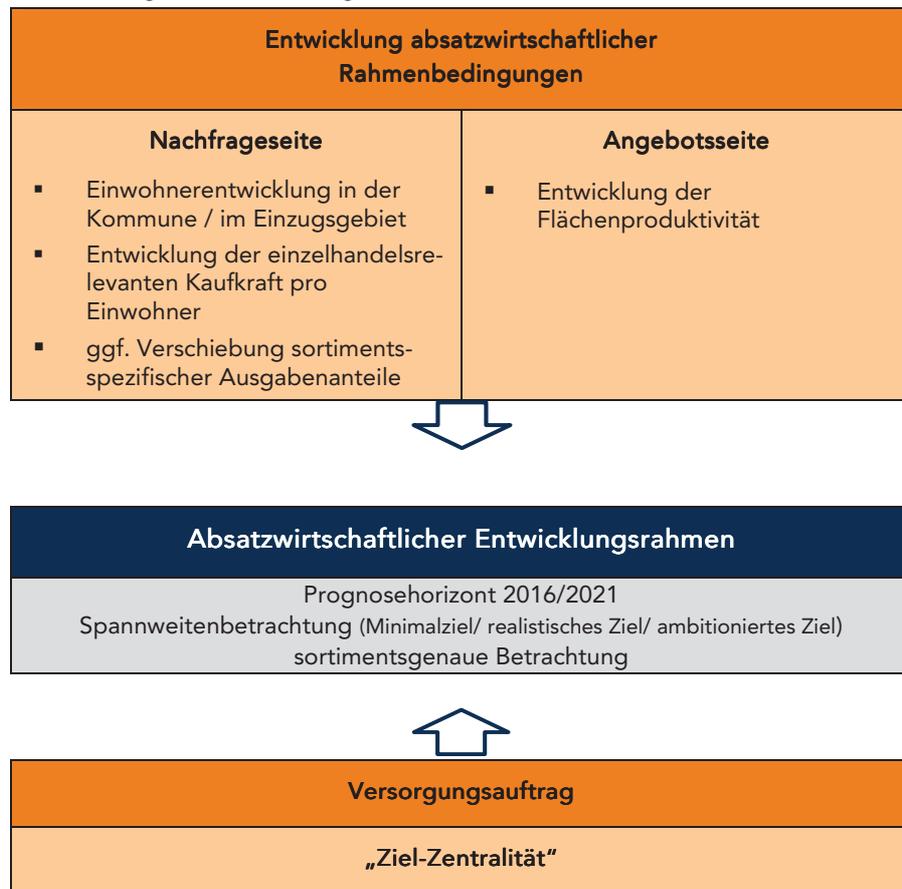
liche Entwicklungsrahmen zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter ist ein Entwicklungsrahmen auch oberhalb der Verkaufsflächenangaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Form der Potenzialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb Borgholzhausens gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial 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 gegenwärtigen, die vergangenen Entwicklungen sowie die angebots- und nachfrageseitigen Zielgrößen einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in Borgholzhausen werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt:

Abbildung 20: Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens



Quelle: eigene Darstellung

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen ist der Versorgungsauftrag einer Kommune bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume von Bedeutung. Der anzustrebende Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Regional- und Landesplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren beispielsweise zentrale Einzelhandelsfunktionen mit breit gefächerten Einzelhandelsangeboten auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Grundzentren kommt die bevölkerungs- und wohnstandortnahe Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung zu. Dieser planerisch und rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag wird hier als sogenannte Ziel-Zentralität aufgegriffen.

Durch die Darstellung von sowohl zeitlichen und inhaltlichen angebots- und nachfrageseitigen Spannweiten (obere, mittlere und untere Variante) wird ein Korridor eröffnet, der ein Spektrum an möglichen Entwicklungen aufzeigt. Somit können Politik und Verwaltung sowohl fachlich abgesichert als auch mit der notwendigen Flexibilität – unter Berücksichtigung sich im Zeitverlauf verändernder, teilweise auch konkretisierender angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen – auf zukünftige Einzelhandelsentwicklungen reagieren.

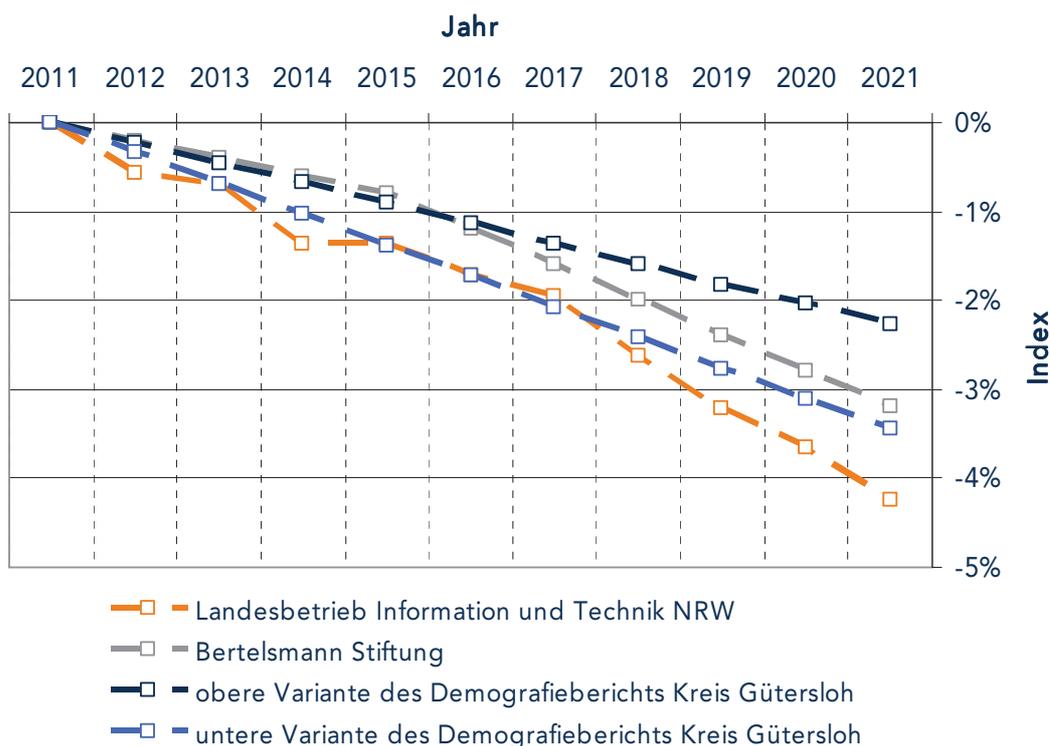
Im Folgenden werden die Eingangsgrößen für die Ermittlung des Entwicklungspotenzials einzeln erörtert.

Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Zur Untersuchung der künftigen Kaufkraft in Borgholzhausen werden die vorhandenen kommunalen Bevölkerungsvorausberechnungen des Demografieberichts für den Kreis Gütersloh, der Bertelsmann Stiftung und des IT.NRW zugrunde gelegt. Diese Bevölkerungsprognosen zeigen vier Entwicklungsvarianten auf, die hier übernommen werden: im Ergebnis berücksichtigt die obere Variante eine Abnahme der Bevölkerungszahl bis 2021 um rd. -2,3 %. Die mittleren Varianten gehen von rd. -3,2 % und -3,5 % aus. In der unteren Variante geht die Bevölkerungszahl um rd. -4,2 % gegenüber dem Ausgangswert zurück.

Aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung sind daher insgesamt - unabhängig von der zugrunde gelegten Variante – keine Impulse für die künftige Kaufkraft zu erwarten.

Abbildung 21: Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Borgholzhausen



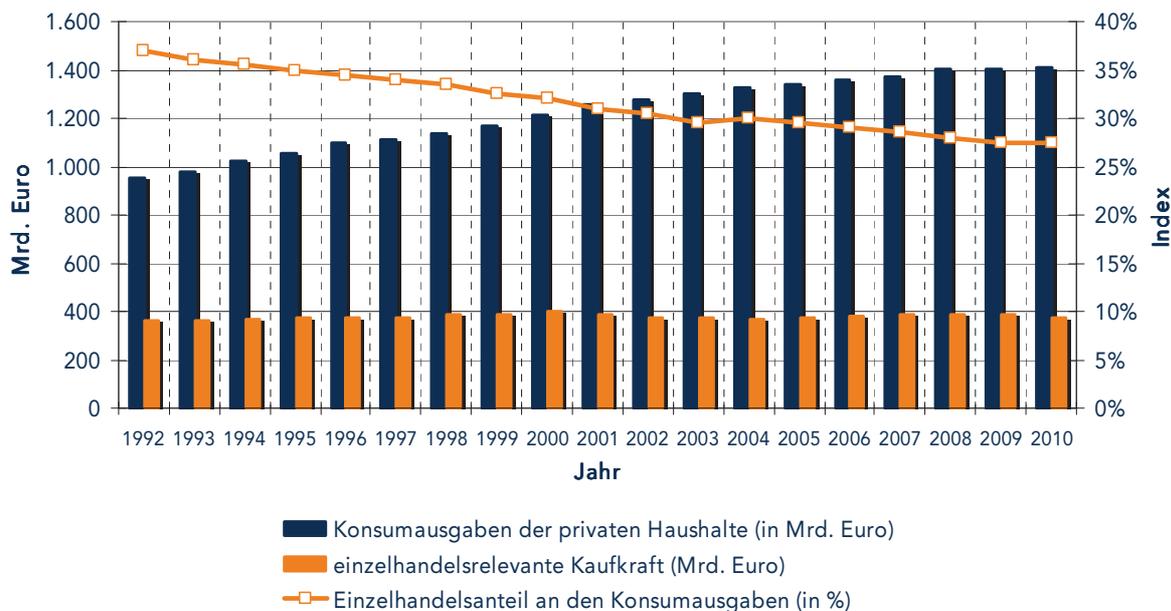
Quelle: IT.NRW 2011, Bertelsmann Stiftung 2011; pro Wirtschaft GT 2011

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind in den letzten 15 Jahren um insgesamt knapp 34 % (rd. 350 Mrd. Euro) auf rd. 1.400 Mrd. Euro gestiegen. Die ein-

zelhandelsrelevante Kaufkraft dagegen stagniert im gleichen Zeitraum bei etwa 360 bis 390 Mrd. Euro je Jahr. So lag der Einzelhandelsanteil an den Gesamtkonsumausgaben 1992 noch bei 37 %, während er 2008 nach stetigem Rückgang in den vergangenen Jahren nur noch rd. 28 % ausmacht.

Abbildung 22: Entwicklung von Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft



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

In der Summe stagnieren somit die realen einzelhandelsrelevanten Ausgaben²³ seit Jahren. Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist angesichts der aktuellen unsicheren konjunkturellen Lage für den Einzelhandel und dessen einzelnen Branchen nicht präzise vorherzusagen. Für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens werden daher als mögliche Spannweiten sowohl eine stagnierende als auch eine moderat steigende Entwicklung eingestellt.

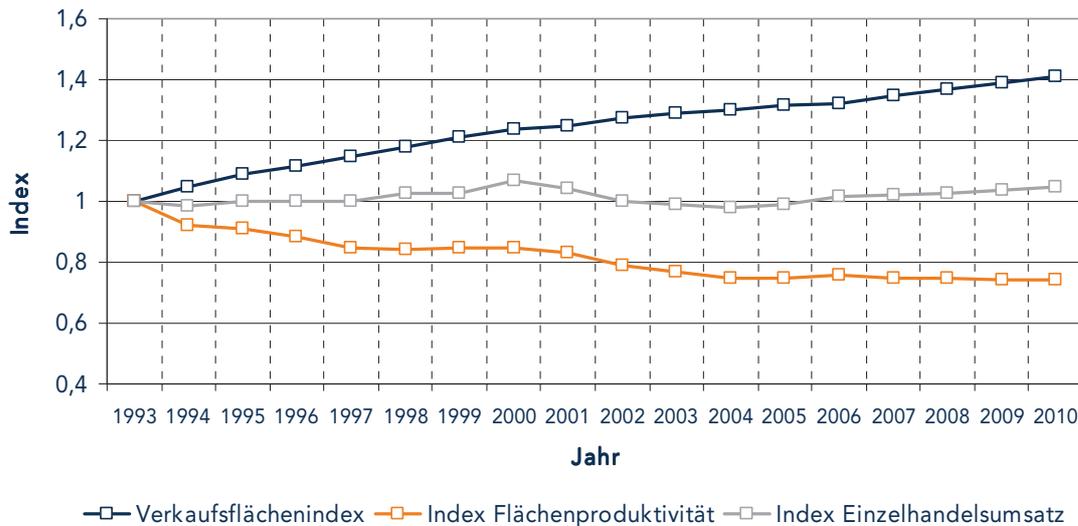
Berücksichtigung bei der Prognose der Konsumausgaben im Einzelhandel findet dabei zudem die Verschiebung der Vertriebswege, die einen stetig steigenden Anteil des E-Commerce als nicht stationärer Einzelhandel aufweist. Des Weiteren hat sich in den vergangenen Jahren eine Verschiebung der sortimentspezifischen Kaufkraft ergeben, die sich insbesondere in einem deutlichen Bedeutungsgewinn den Warengruppen Neue Medien/ Unterhaltungselektronik und Drogeriewaren zeigt.

²³ Grundsätzlich ist zwischen der nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft zu differenzieren. Da die nominale Entwicklung die inflationären Entwicklungen unberücksichtigt lässt, lassen sich aus der nominalen Entwicklung keine Rückschlüsse auf ein zusätzliches absatzwirtschaftlich tragfähiges Entwicklungspotenzial ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

Entwicklung der Flächenproduktivitäten

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

Abbildung 23: Entwicklungsindex der Flächenproduktivitäten von 1993 bis 2008



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

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

Versorgungsauftrag: Ziel-Zentralitäten

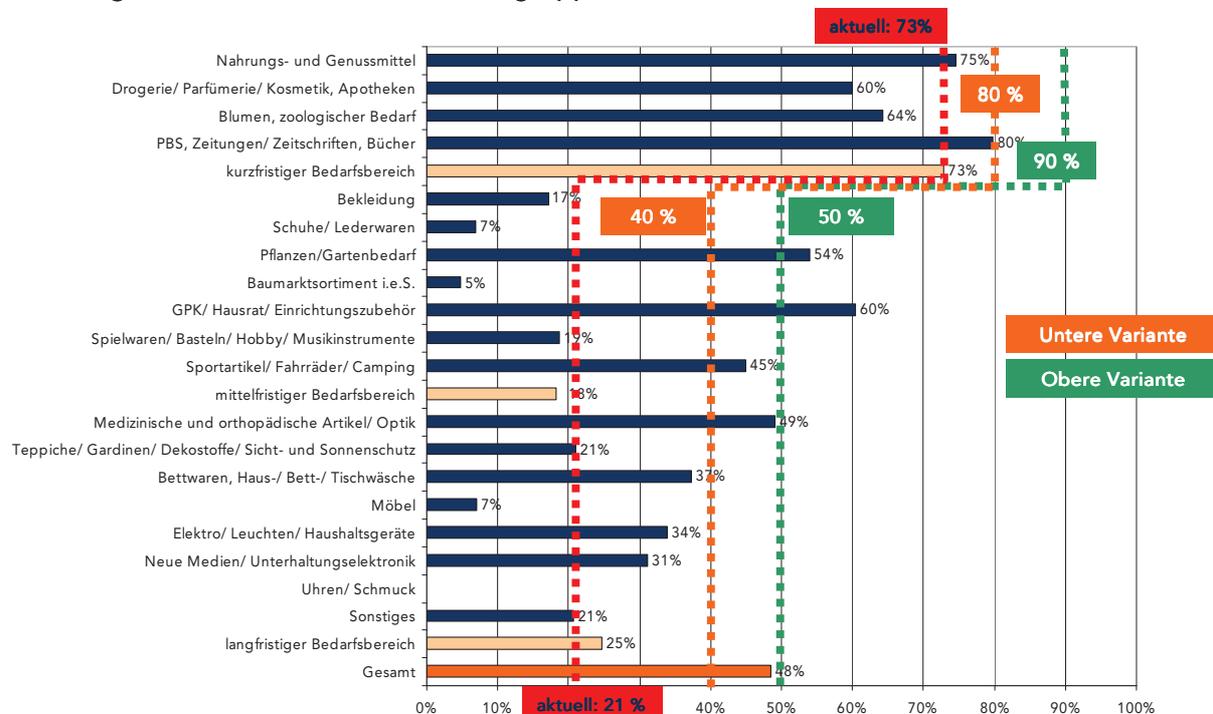
Die heutige Einzelhandelszentralität von Borgholzhausen beträgt 48 % (vgl. Kap. 4.4.2). Hieraus erwachsen für einige der Warengruppen Erweiterungsspielräume bis zur jeweiligen Ziel-Zentralität (vgl. folgende Abbildung; Ziel-Zentralität als gestrichelte Orientierungslinie).

Für alle Sortimente des kurzfristigen Bedarfs ist dauerhaft eine Ziel-Zentralität von 80 % als untere Variante sowie in der oberen Variante 90 % entwicklungspolitisch und gemessen am

landesplanerischen Versorgungsauftrag plausibel, da diese Sortimente grundsätzlich von allen Kommunen (und so auch denen im Einzugsbereich) gemessen an der jeweils vor Ort verfügbaren Kaufkraft zur Verfügung gestellt werden sollen. In der Zielzentralität von insgesamt 80 % für den kurzfristigen Bedarfsbereich ist bereits verankert, dass nicht in allen Ortsteilen das vorhandene Kaufkraftpotenzial vollständig aktiviert werden kann bzw. in den abgelegenen Ortsteilen nur geringfügig zurück gewonnen werden kann. Zielzentralitäten von 80 bis 90 % im kurzfristigen Bedarfsbereich werden als realistisch erreichbar bewertet. Aktuell liegt die lokale Einkaufsorientierung im Bereich der kurzfristigen Bedarfsgüter bei rd. 60 bis 70 %. Insbesondere durch lagebedingte übliche Abschöpfungseffekte (L 785, Durchgangsverkehr) ergibt sich bereits heute eine Zentralität von 73 % im kurzfristigen Bedarfsbereich.

Für die Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs soll in Borgholzhausen künftig ebenfalls mindestens eine Ziel-Zentralität von 40 % angelegt werden. In der oberen Variante werden 50 % angesetzt. Eine höhere Ziel-Zentralität wäre mittel- und langfristig zwar wünschenswert, kann aber aktuell aufgrund der vielfältigen Wettbewerbssituation mit den Nachbarkommunen und der siedlungsstrukturell ländlich geprägten Rahmenbedingungen von Borgholzhausen, nicht als realistische Prognosevariante zugrunde gelegt werden. Gleichwohl resultieren bereits aus diesen Ziel-Zentralitäten Entwicklungsbedarfe für die einzelnen Warengruppen.

Abbildung 24: Zentralitäten nach Warengruppen und die Ziel-Zentralität



Quelle: eigene Annahmen auf Basis der ermittelten Zentralitätswerte

5.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Borgholzhausen

Die nachstehende Tabelle zeigt den künftigen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen differenziert nach Warengruppen. Die Prognose ergibt sich aus den oben dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen und den Ziel-Zentralitäten.

Tabelle 12: Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Borgholzhausen

	Sortimente	2016	2021
Üblicherweise nahversorgungsrelevante Branchen	Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	500 - 1.100	500 - 1.100
	Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken		
	Blumen, zoologischer Bedarf		
Üblicherweise zentrentypische Branchen	PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	900 - 1.400	900 - 1.400
	Bekleidung		
	Schuhe/Lederwaren		
	GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör		
	Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente		
	Sportartikel/Fahrräder/Camping		
	Medizinische und orthopädische Artikel/Optik		
	Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sichtschutz		
	Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche		
	Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte		
	Neue Medien/ Unterhaltungselektronik		
Uhren/Schmuck			
Sonstiges			
Üblicherweise nicht zentrentypische Branchen	Pflanzen/Gartenbedarf	1.800 - 2.300	1.800 - 2.400
	Baumarktsortiment i.e.S.		
	Möbel		
Gesamt		3.100 - 4.800	3.100 - 4.800

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2011; Werte in m² VKF (gerundet)

Die Ermittlung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen ergibt folgendes Potenzial für die Perspektive bis 2021: Es besteht ein rechnerischer Entwicklungsrahmen in einer Größenordnung von rd. 3.100 bis 4.800 m². Diese Größenordnung entspricht etwa 50 bis 75 % der aktuell vorhandenen Gesamtverkaufsfläche in Borgholzhausen. Bei den üblicherweise nahversorgungsrelevanten Branchen besteht ein absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen von 500 – 1.100 m² VKF, bei den üblicherweise zentrentypischen Branchen von 900 – 1.400 m² VKF und bei den üblicherweise nicht zentrentypischen Branchen 1.800 – 2.400 m² VKF.

Für Borgholzhausen bedeuten diese Prognoseergebnisse,

- dass die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion Borgholzhausens in einigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann,

- dass bei einer deutlichen Überschreitung des ermittelten Entwicklungspotenzials ein ruinöser Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die Borgholzhausener Zentrenstruktur einerseits oder die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultiert,
- und dass angesichts des teils begrenzten Entwicklungspotenzials der Standortfrage im stadtentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden sollte.

Generell müssen diese Ansiedlungsspielräume stets mit üblicherweise am Markt vertretenen Betriebstypen und -formen gespiegelt werden; nicht jedes rechnerische Ansiedlungspotenzial entspricht einem für die jeweilige Warengruppe üblichen Fachgeschäft oder Fachmarkt. Zudem legen Handelsunternehmen für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht zu berücksichtigende Marktfaktoren²⁴ zugrunde; diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die vom hier ermittelten Entwicklungspotenzial ggf. abweichen.

Wie vorausgehend beschrieben, können und sollen die Prognosewerte keine „Grenze der Entwicklung“ etwa als oberer oder als unterer Grenzwert darstellen, sondern vielmehr als Orientierungswert verstanden werden. Auch Vorhaben, die die absatzwirtschaftlich tragfähigen Verkaufsflächenspielräume überschreiten, können zur Verbesserung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Borgholzhausen korrespondieren und sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

5.2 Übergeordnete räumliche Entwicklungsziele für Borgholzhausen

Angesichts der vorgestellten Angebots- und Nachfrageanalyse (vgl. Kap. 4.3 und 4.4) sowie vor dem Hintergrund der Ergebnisse des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens (Kap. 5.1) ist in Borgholzhausen ein weiteres Potenzial zur Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur vorhanden. Wie sich der Einzelhandel räumlich entwickeln soll, wird nachfolgend in diesem Kapitel erörtert. Es sollte dabei jedoch stets Berücksichtigung finden, dass Borgholzhausen als Grundzentrum die Funktion einer erweiterten Grundversorgung nicht überschreiten sollte und die absatzwirtschaftlichen Potenziale in diesem Sinne eingesetzt werden sollen.

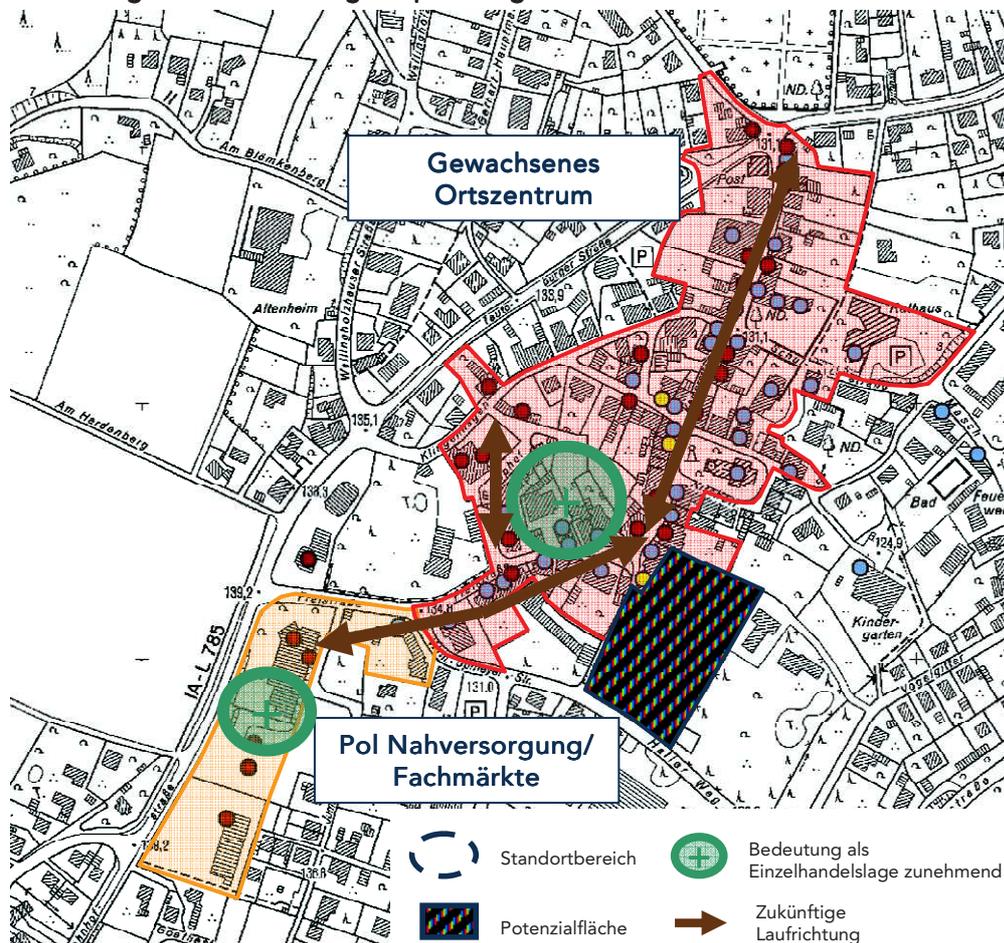
Als Zielstellungen zur Weiterentwicklung des Einzelhandels sind erkennbar:

1. Fokus attraktives kleinteiliges Ortszentrum,
2. Fokus Versorgungssicherheit im kurzfristigen Bedarfsbereich,

²⁴ Stellung im regionalen Wettbewerb, Positionierung gegenüber Mitbewerbern etc.

3. Fokus angemessene Versorgungssituation im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich.

Abbildung 25: Entwicklungsempfehlung zum Ortszentrum



Quelle: eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandsaufnahme 08/ 2011; Kartengrundlage: Stadt Borgolzhausen

Die gesamtstädtischen Entwicklungszielstellungen sollen durch Erweiterungen von bestehenden Einzelhandelsbetrieben sowie Ansiedlungen von neuen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben im Kontext des gewachsenen Ortszentrums bzw. auf der Potenzialfläche Poppenburg-Gelände erreicht werden. Der Fokus liegt somit auf einer Attraktivitätssteigerung und einem qualitativen Ausbau der bestehenden Strukturen. Es soll ebenfalls ein quantitativer Ausbau des Einzelhandelsangebots erfolgen, dieser ist jedoch aufgrund der geringen Flächenpotenziale in den gewachsenen Lagen als deutlich erschwert anzusehen. Einzige größere Potenzialfläche ist aktuell das Poppenburg-Gelände (vgl. Kap. 6.1.1). Grundsätzlich können hierfür zusätzlich auch weitere Grundstücksflächen mit einem direkten räumlichen Bezug zum Ortszentrum genutzt werden (vgl. Kap. 6.1.1). Maßnahmen der aktiven Zentrenentwicklung, wie beispielsweise ein aktives Ladenflächenmanagement, sind zu empfehlen. Auf der Freifläche an der L 785 sollen keine ergänzenden Einzelhan-

delsbetriebe angesiedelt werden, wenngleich diese Fläche aus gutachterlicher Sicht unter Berücksichtigung verschiedenen Leitlinien (vgl. Ersteinschätzung Vorhaben L 785 im Anhang dieses Berichts) grundsätzlich für eine Fortentwicklung der Einzelhandelsstrukturen geeignet erscheint.

Neben der Weiterentwicklung des Ortszentrums sind auch die Weiterentwicklung der Nahversorgung und die Bereitstellung ergänzender Standorte für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel in die räumliche Entwicklung einzubeziehen.

Für diese Sortimentsbereiche (zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente) wird im nachfolgenden Kapitel (Instrumentelles Umsetzungs- und Steuerungskonzept) ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium entwickelt, das diese übergeordneten Entwicklungsziele räumlich konkretisiert. Des Weiteren ist eine genaue Definition der zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente erforderlich (vgl. Kap. 6.4). Nicht zuletzt ist auch die Erarbeitung von auf diese Sortimentsgruppen bezogenen Ansiedlungsleitsätzen erforderlich, die in Kapitel 6.5 erfolgt.

6 Instrumentelles Umsetzungs- und Steuerungskonzept

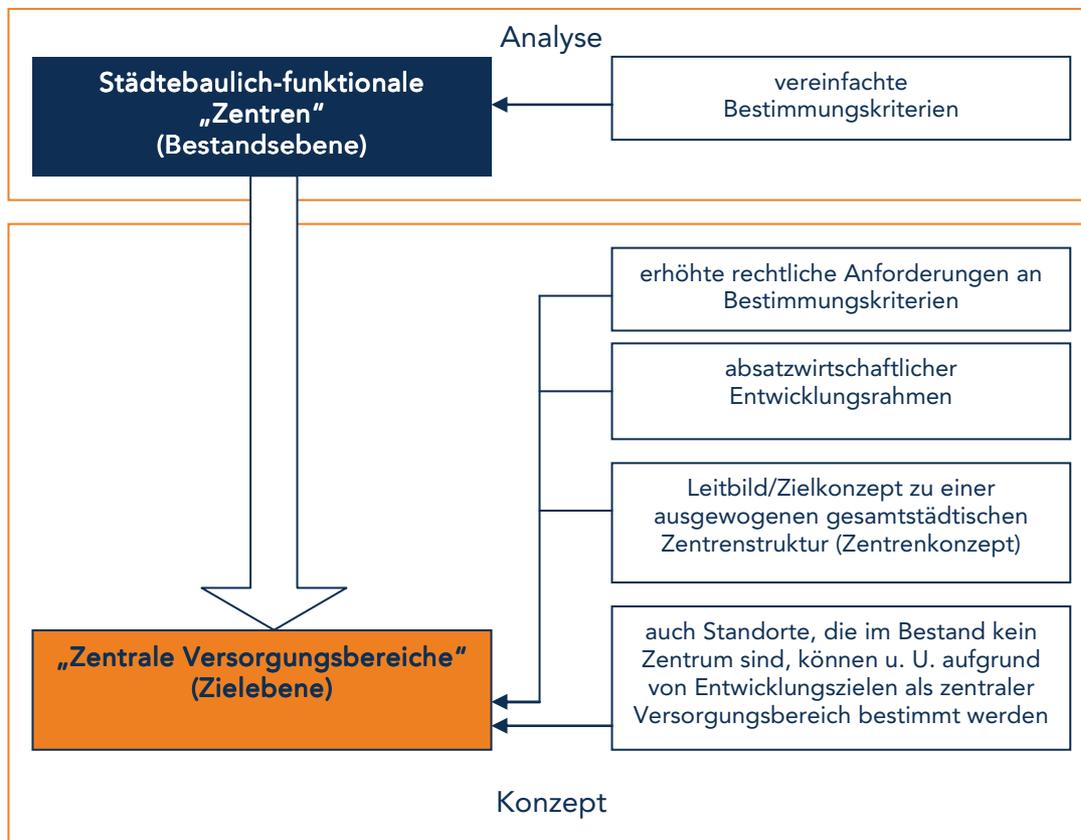
Während im vorangegangenen Kapitel die übergeordneten Entwicklungsziele erörtert werden, können im Folgenden konkrete konzeptionelle Umsetzungsinstrumente darauf aufbauend vorgestellt werden. Diese sind neben dem Zentren- und Standortkonzept (Kapitel 6.1 bis 6.3), der Liste zentrenrelevanter Sortimente (Sortimentsliste bzw. „Borgholzhausener Liste“, Kapitel 6.4) auch die bei Standortanfragen anzuwendenden Ansiedlungsleitsätze (Kapitel 6.5).

6.1 Das Zentrenkonzept

Das Zentrenkonzept definiert die empfohlene künftige gesamtörtliche Zentrenstruktur für Borgholzhausen unter Berücksichtigung der Analyseergebnisse, des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens und der übergeordneten räumlichen Entwicklungsziele.

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzepts ist die räumliche und funktionale Festlegung des zu empfehlenden künftigen Zentrums als sog. zentraler Versorgungsbereich. Die hierbei zugrunde zu legenden Festlegungskriterien werden in Kapitel 2.2 detailliert vorgestellt. Die folgende Grafik veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Standort-Bestandsstruktur hinaus geht.

Abbildung 26: Methodik: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen aus dem Bestand kommunaler städtebaulich-funktionaler Zentren



Quelle: eigene Darstellung

In Borgholzhausen ist mit dem Ortszentrum ein zentraler Versorgungsbereich vorhanden. Neben dem Ortszentrum werden keine weiteren Einzelhandelsstandorte als zentrale Versorgungsbereiche definiert, da kein weiterer Standort die genannten erforderlichen Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche aufweist.

6.1.1 Zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum

Das Ortszentrum ist der zentrale Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet von Borgholzhausen. Als städtebauliches Zentrum der regionalplanerisch als Grundzentrum ausgewiesenen Kommune soll es (wie bisher) auch künftig vorrangig Angebotsschwerpunkte für kurzfristig nachgefragte Bedarfsgüter verschiedener Qualität bereithalten, ergänzt auch um mittelfristig und langfristig nachgefragte Bedarfsgüter im Sinne einer erweiterten Grundversorgung.

Als Leitfunktion sichert der Einzelhandel den übrigen Zentrenfunktionen ein hohes Besucheraufkommen; er trägt somit erheblich zu einer vitalen kulturellen, handwerks- und dienstleistungsbezogenen sowie gastronomischen Nutzungsvielfalt bei, unterstützt auch

durch das Wohnen, durch die angemessene Verkehrsstruktur sowie nicht zuletzt Bildungseinrichtungen und Freizeitangebote. Als vitaler und vielfältiger Mittelpunkt der Stadt soll das Ortszentrum somit nicht nur Motor für die Versorgungsfunktion sein, sondern auch die gesamtökonomische, soziale und kulturelle Entwicklung der Stadt Borgholzhausen fördern.

Städtebaulich-funktionale Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen

Zur Gewährleistung dieser Leitfunktion sollte die beschriebene Einzelhandelsbestandsstruktur (vgl. Kapitel 4.5) erhalten und fortentwickelt werden. Im Einzelnen sollten insbesondere folgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Ortszentrum in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Borgholzhausen, die einen Bezug zum Ortszentrum aufweisen, berücksichtigt werden.

Tabelle 13: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Ortszentrum

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben ▪ Ausbau eines vielfältigen Warenangebots, Schaffung weiterer (spezialisierter) Angebote, Verbesserung der Standortrahmenbedingungen für die Ansiedlung von filialisierten und inhabergeführten Einzelhandelsbetrieben in den gewachsenen Strukturen, Verdichtung des Bestands ▪ Bewahren der Kleinteiligkeit, ergänzt durch größere Flächen: Schlüsselimmobilien für Ansiedlung von (z. B. filialisierten) Frequenzbringern nutzen ▪ Erhöhung der Aufenthaltsqualität, u. a. durch Schaffung von Außengastronomie ▪ Verbesserung der Anbindung der gewachsenen Einzelhandelslagen an den Pol Bahnhofstraße

Quelle: eigene Darstellung

Hierzu werden folgende Empfehlungen im Detail formuliert:

1. Sicherung der vorhandenen (Magnet-)Betriebe und der vorhandenen Branchen- und Betriebsstruktur auch der kleineren Einzelhandelsbetriebe durch Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb des Ortszentrums resultieren könnten²⁵.
2. Stärkung der vorhandenen (Magnet-)Betriebe (insbesondere auch der Lebensmittelmärkte) durch einen zeit- und nachfragegemäßen Ausbau der Ladenflächen

²⁵ Hierbei – wie bei allen Empfehlungen im Rahmen dieses Einzelhandelskonzepts – stehen nicht einzelne Anbieter im Fokus, sondern im Mittelpunkt der Ziele steht die unternehmens- und wettbewerbsneutrale *Funktion* der genannten Objekte für den Standort als Ganzes. Insofern ist es für die Empfehlungen und Ziele im Rahmen dieses Konzepts irrelevant, ob bestimmte Anbieter im Einzelfall ihren Betrieb schließen, sofern sich funktionsgleiche oder -ähnliche Betriebe als Funktionsersatz oder -verbesserung ansiedeln.

(sofern die Angebotsstruktur dieser (Magnet-)Betriebe nicht mehr den marktüblichen Anforderungen entspricht), und zwar unmittelbar am Objekt selbst oder – sofern die verfügbaren Flächen hierzu nicht ausreichen sollten – in unmittelbarer räumlicher Nähe.

3. Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben in den gewachsenen Lagen, auch in Verbindung mit einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität (z. B. Außengastronomie).
4. Erweiterung und Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben aller Art und Größe im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze I bis II (vgl. Kap. 6.5):
 - im gewachsenen Ortszentrum: vorrangig zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, in denen ein qualifiziertes Ansiedlungspotenzial besteht; Zielgröße: bis kleine Fachmarktgrößen (i. d. R. 100 - 200 m² VKF, je nach Flächenverfügbarkeit auch größer), für Filialisten variabel, mindestens aber 100 m² VKF,
 - am Pol Nahversorgung/ Fachmärkte: nachrangige Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsvorhaben; grundsätzlich alle Warengruppen empfehlenswert; im Sinne einer funktionalen Abstimmung jedoch: Angebote, die nicht in den gewachsenen Strukturen untergebracht werden können (je nach Flächenverfügbarkeit), jedoch kein kleinteiliger Einzelhandel (Ausnahmen sind im Detail zu prüfen).
5. Ergänzung des Betriebstypenmixes und der Angebotsvielfalt durch bislang unterrepräsentierte (und spezialisierte) Betriebstypen und Angebote auch in Warengruppen, in dem die Ansiedlungspotenziale nur begrenzt sind.
6. Verbesserung der Standortrahmenbedingungen für die Ansiedlung von filialisierten und nicht filialisierten Einzelhandelsbetrieben in den gewachsenen Lagen; hierbei Kleinteiligkeit im gewachsenen Zentrum bewahren, jedoch Schlüsselimmobilien für die Ansiedlung von (z. B. filialisierten) Frequenzbringern nutzen und z. B. Flächenzusammenlegungen und aktivierbare Flächenpotenziale prüfen.
7. Ansiedlung von Vorhaben mit *nicht* zentrenrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment im Bereich Bahnhofstraße, denn auch solche Sortimente können zur Attraktivitätssteigerung des Ortszentrums beitragen.
8. Verbesserung der städtebaulich-funktionalen Anbindung der gewachsenen Einzelhandelslagen mit dem Pol Nahversorgung/ Fachmärkte (z. B. durch Beschilderung, Verbesserung der Wegeführung („Öffnung zum Ortszentrum“ und/ oder gemeinsame Werbung).

Für alle Empfehlungen ist entsprechend der übergeordneten Entwicklungszielstellung für Borgholzhausen zu berücksichtigen, dass Maßnahmen nicht zu negativen Auswirkungen auf die vorhandene Nahversorgung führen. Die Ansiedlungsleitsätze berücksichtigen diese zugrunde liegende ausgewogene Zielstellung (vgl. Kapitel 6.5).

Potenzialflächen zur räumlich-funktionalen Fortentwicklung des Ortszentrums

Im Rahmen des Einzelhandelskonzepts werden aktuell erkennbare größere Potenzialflächen, die aus fachgutachterlicher Sicht für Umnutzungen bzw. Neunutzungen zugunsten der Weiterentwicklung des Ortszentrums entwickelt werden könnten, bewertet. Tabelle 14 fasst die Bewertungen zum einen der Freifläche an der L 785 gegenüber dem Pol Nahversorgung/ Fachmärkte sowie zum anderen des Poppenburg-Geländes zusammen. Weitere größere Potenzialflächen sind aktuell nicht erkennbar (für kleinteilige Ergänzungen siehe Kap. 6.1.2).

Tabelle 14: Kurzcheck aktuell erkennbarer Potenzialflächen

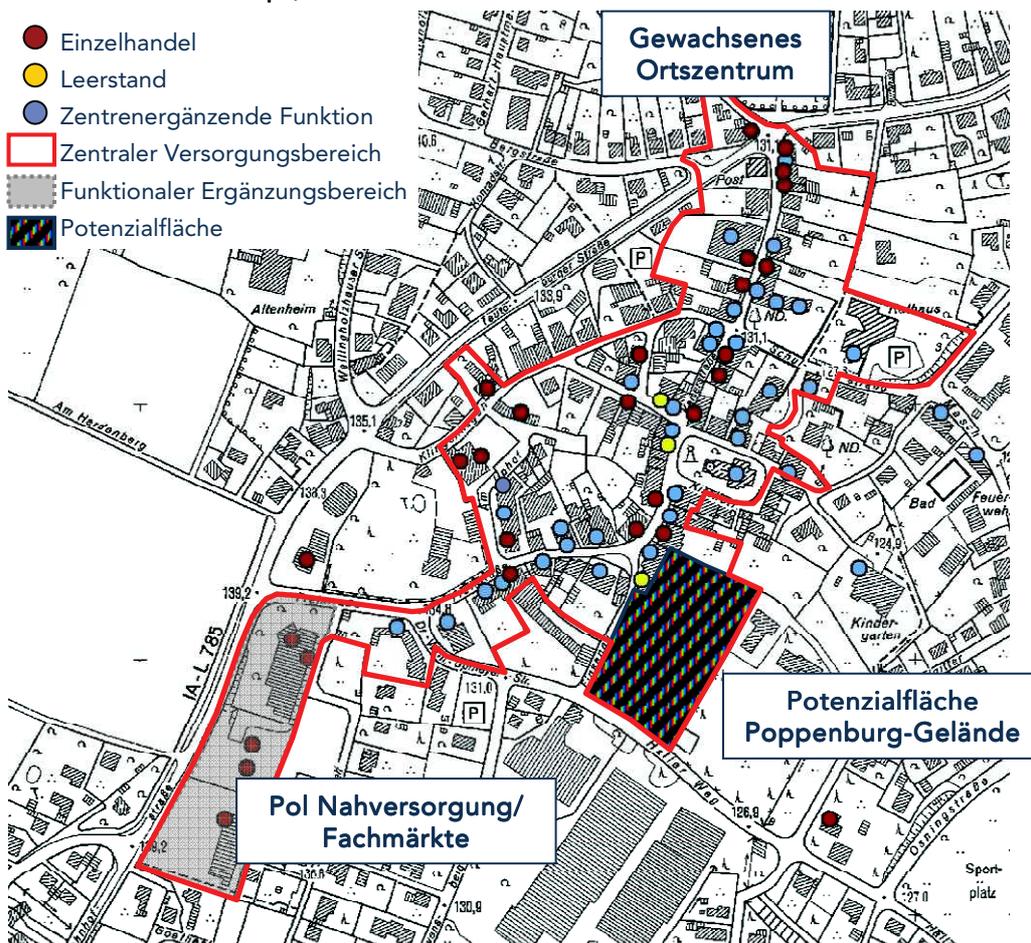
	Potenzialflächen	
	L 785	ehem. Poppenburg-Gelände
Aktuelle Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Landwirtschaftliche Nutzung 	<ul style="list-style-type: none"> (Industrie-)Brache
Mikroräumliche Lage, Bezug zu den Kundenläufen	<ul style="list-style-type: none"> Angrenzend an das Ortszentrum (Pol Nahversorgung) Lage an Ortsdurchfahrt L 785 	<ul style="list-style-type: none"> Unmittelbar angrenzend an Freistraße im Ortszentrum
Bewertung hinsichtlich einer Eignung für Einzelhandelszwecke und zur strategischen Fortentwicklung des Ortszentrums	<p>Positive Faktoren:</p> <ul style="list-style-type: none"> gut für den motorisierten Individualverkehr erreichbar gute Einsehbarkeit Grundstückszuschnitt und -größe für Ansiedlung von Einzelhandel (z. B. Fachmärkte) geeignet Lage am Ortszentrum kann zu Synergieeffekten führen <p>Hemmende Faktoren:</p> <ul style="list-style-type: none"> Überschneidung mit vorhandenen Angeboten im gewachsenen Ortszentrum nicht auszuschließen Beitrag zur Stärkung der gewachsenen Lagen bei fehlender städtebaulicher Anbindung möglicherweise begrenzt <p>Ersteinschätzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> grundsätzliches gutes Eignungspotenzial für eine Einzelhandelsentwicklung städtebauliche Orientierung an das gewachsene Ortszentrum zu empfehlen abgestimmte Entwicklung mit gewachsenen Lagen ist Grundvoraussetzung für eine Einzelhandelsentwicklung (Detailprüfung zur Verträglichkeit konkreter Vorhaben erforderlich) Nutzung dieser Fläche für eine Einzelhandelsentwicklung widerspricht dem mehrheitlichen politischen Entwicklungsleitbild für Borgholzhausen. Daher wird diese Fläche nicht weiter in die konzeptionellen Empfehlungen dieses Einzelhandelskonzepts einbezogen. 	<p>Positive Faktoren:</p> <ul style="list-style-type: none"> direkte Lage am Ortszentrum Stärkung der südlichen Zentrenlage <p>Hemmende Faktoren:</p> <ul style="list-style-type: none"> ggf. Flächengröße: Prüfung welche Flächengröße für eine gewerbliche Entwicklung (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie) zur Verfügung steht empfehlenswert verkehrliche Erschließung <p>Ersteinschätzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> sehr gutes Eignungspotenzial für eine Einzelhandelsentwicklung zur Stärkung des Ortszentrums zur funktionalen Stärkung des Ortszentrums kann ergänzend auch eine Bebauung mit alternativen Nutzungsarten (z. B. (betreutes) Wohnen, Arztpraxen, etc.) beitragen Ausrichtung der Ladenlokale zur Freistraße zu empfehlen abgestimmte Entwicklung mit gewachsenen Lagen sowie eine entsprechende städtebauliche Anbindung ist Grundvoraussetzung für eine (größere) Einzelhandelsentwicklung (Detailprüfung zur Verträglichkeit konkreter Vorhaben erforderlich) Fläche wird als Potenzialfläche zur Weiterentwicklung des Ortszentrums empfohlen

Quelle: eigene Darstellung

Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des Ortszentrums als zentraler Versorgungsbereich erforderlich. Diese wird in der folgenden Abbildung dargestellt.

Abbildung 27: Räumliche Festlegung des Ortszentrums als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)



Quelle: eigene Darstellung auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 08/ 2011; Kartengrundlage: Stadt Borgholzhausen

Der zentrale Versorgungsbereich Ortszentrum umfasst die gewachsenen Lagen mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt im Bereich Frei- und Kaiserstraße sowie Am Uphof, den Pol Nahversorgung/ Fachmärkte an der Bahnhofstraße sowie die Potenzialfläche Poppenburg-Gelände.

Das historisch gewachsene Ortszentrum ist wichtigster Teil des zentralen Versorgungsbereichs und gemäß der übergeordneten Entwicklungsziele für Borgholzhausen zu sichern und weiterzuentwickeln (vgl. Kap. 5.2). Das Poppenburg-Gelände ist als unmittelbar an das gewachsene Ortszentrum angrenzende Potenzialfläche in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs integriert.

Neben dem Poppenburg-Gelände werden keine weiteren Potenzialflächen explizit ausgewiesen bzw. kartografisch dargestellt, da sich neben dem Poppenburg-Gelände und der Fläche an der L 785 (diese wird aufgrund des mehrheitlichen politischen Entwicklungsleitbilds nicht als Potenzialfläche für eine Einzelhandelsentwicklung angesehen) aktuell keine weiteren (größeren) Brach- und Freiflächen im Kontext des Ortszentrum befinden. Die Ausweisung einzelner bebauter Flächen ist nicht zielführend, da keine plausiblen Annahmen zur Flächenverfügbarkeit getroffen werden können bzw. die Auswahl einer Ausweisung als Erweiterungs- und Potenzialfläche nicht hinreichend begründet werden kann. In Einzelfällen ist eine Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereichs jedoch zielführend, um marktgerechte Betriebsstrukturen ansiedeln bzw. Bestandsbetrieben die Möglichkeit zur Flächenerweiterungen ermöglichen zu können. Daher werden im Folgenden Kriterien für die Ausweitung des zentralen Versorgungsbereichs Ortszentrum dargestellt, die bei einer möglichen zukünftigen Ausweitung der bestehenden Abgrenzungen als Leitlinie dienen sollen:

- Es handelt sich um unmittelbar benachbarte Erweiterungsflächen, die in einem engen räumlichen Kontext zu dem bestehenden Ortszentrum stehen.
- Es ist eine städtebaulich-funktionale Anbindung des Ortszentrums an die Erweiterungsfläche vorhanden (oder kann hergestellt werden).
- Es bestehen keine städtebaulichen Barrieren, die das Ortszentrum von den Erweiterungsflächen trennen (oder die durch städtebauliche und verkehrliche Maßnahmen nicht gemildert werden können).
- Für Betriebsansiedlungen auf möglichen Erweiterungsflächen gilt: Das bestehende Einzelhandelsangebot im Ortszentrum sollte im Hinblick auf Ladenlokalgrößenklassen, Sortimente und Qualitäten ergänzt und nicht substituiert werden.

Es ergibt sich im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (vgl. Kap. 2.2) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs:

- Im Norden ist entlang der Kaiserstraße der gesamte dicht bebaute Bereich bis einschließlich des bebauten Grundstücks nördlich des Kreuzungsbereichs Kaiserstraße/ Teutoburger Straße in den zentralen Versorgungsbereich eingeschlossen. Der Kreuzungsbereich stellt eine der Eingangssituationen in das gewachsene Ortszentrum dar, sodass auch der gegenüberliegende Einzelhandelsbetrieb funktional noch dem Ortszentrum zuzuordnen ist.
- Im Osten werden wichtige zentrenergänzende Funktionen mit in den zentralen Versorgungsbereich eingeschlossen, die zur Funktionsfähigkeit des gesamten Ortszentrums beitragen. Es handelt sich dabei vor allem um das Rathaus, ein Jugendhaus, ein Gemeindezentrum, eine Bibliothek sowie die Kirche.
- Westlich von Kaiser- und Freistraße ist der Bereich bis zur Straße Klingenhagen bzw. bis zur Grundstücksgrenze hinter der Immobilie des derzeitigen Markant-Markts so-

wie der Straße Am Uphof im zentralen Versorgungsbereich enthalten. In diesem Bereich befinden sich einige Einzelhandelsbetriebe und Betriebe mit zentrenergänzenden Funktionen, die funktional einen Zusammenhang mit dem Besatz an Kaiser- und Freistraße bilden. Städtebaulich fügt sich dieser Bereich in die Strukturen des gewachsenen Ortszentrums ein. Das direkt westlich anschließende größere zu Wohnzwecken genutzte Privatgrundstück wird nicht in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen, da perspektivisch keine Entwicklung des Areals im Zusammenhang mit dem Ortszentrum (z. B. durch Einzelhandel) absehbar ist.

- Im mittleren Bereich des Ortszentrums ist der gesamte dicht bebaute Bereich entlang der Freistraße bis zum Bereich der Einmündung der Dr.-W.-Upmeier-Straße Teil des zentralen Versorgungsbereichs. Zudem wird ein Teil des ehem. Poppenburg-Geländes als Potenzialfläche in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen. Dieser Bereich schließt sich direkt an den Hauptgeschäftsbereich im gewachsenen Ortszentrum an und wird von der Straße Finkenau sowie dem Haller Weg begrenzt. Planungen zum gesamten Areal sehen Wohn- und Dienstleistungsnutzungen vor. Im dem bestehenden Ortszentrum zugewandten Teil sind perspektivisch Einzelhandelsnutzungen geplant und grundsätzlich auch empfehlenswert, sodass dieser Teilbereich des ehem. Poppenburg-Geländes aufgrund des unmittelbaren räumlichen Zusammenhangs zum Ortszentrum in der Zielperspektive als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen wird.
- Im Südwesten des Ortszentrums ist der Fachmarktstandort an der Bahnhofstraße (Pol Nahversorgung/ Fachmärkte) Teil des zentralen Versorgungsbereichs. Durch die geringe Entfernung von unter 100 m besteht jedoch ein unmittelbarer – auch fußläufig „gehbarer“ – räumlich-funktionaler Zusammenhang. Insbesondere der Standort der Sparkasse trägt als Bindeglied dazu bei, die beiden unterschiedlich strukturierten Teile des Ortszentrums miteinander als einen Gesamtstandort zu sehen. Der gegenüberliegende Bereich mit einer Tankstelle wird nicht als Teil des zentralen Versorgungsbereichs erfasst, da diese Nutzung explizit auf den Verkehr der Ortsdurchfahrtsstraße ausgerichtet ist und somit keine funktionale Beziehung zum Ortszentrum besteht.

6.1.2 Empfehlungen zur aktivierenden Entwicklung des gewachsenen Ortszentrums

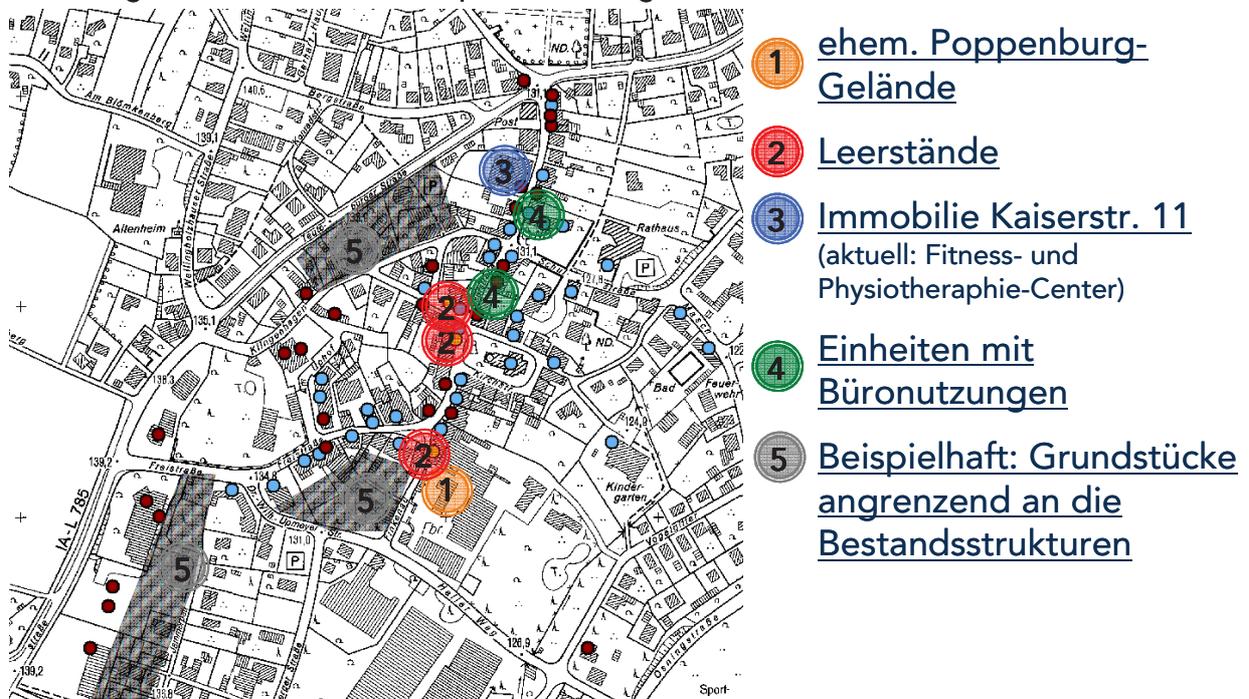
Auf Grundlage der Analyse der Angebotsstrukturen des Ortszentrums zeigt sich zum einen eine zum großen Teil sehr kleinteilige Ladengrößenklassenstruktur mit nur wenigen – gemessen an der Verkaufsfläche – Magnetbetrieben (vgl. dazu Kap. 4.5). Außerdem sind deutliche Defizite in einigen Warengruppen auszumachen, die gemessen an der funktionalen und planerischen Bedeutung des Ortszentrums für die Stadt Borgholzhausen

unterrepräsentiert sind. In diesem Kapitel werden daher Entwicklungsperspektiven und Handlungsempfehlungen für das kleinteilige, gewachsene Ortszentrum aufgezeigt.

Möglicherweise aktivierbare Flächenpotenziale

Die Aktivierung von zusätzlichen Verkaufsflächen im Ortszentrum Borgholzhausen ist grundsätzlich durch Einzelmaßnahmen möglich. Insgesamt können jedoch im Bestand aufgrund der Kleinteiligkeit und mangelnder Freiflächen voraussichtlich ausschließlich kleine Impulse gesetzt werden. Dennoch sind durchaus Flächenpotenziale erkennbar wie folgende Abbildung zeigt. Die aufgezeigten Flächenpotenziale sind durch die Analysen im Rahmen des Ortszentrum-Checks hervorgetreten, jedoch nicht als abschließende Aufzählung zu interpretieren.

Abbildung 28: Erkennbare Flächenpotenziale im gewachsenen Ortszentrum



Quelle: eigene Darstellung auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 08/ 2011; Kartengrundlage: Stadt Borgholzhausen

Neben den bereits vorgestellten Aspekten zum ehemaligen Poppenburg-Gelände, das durch eine Ansiedlung von kleinteiligem Einzelhandel den südlichen Bereich des gewachsenen Ortszentrums ergänzen kann, sind Leerstände generell für eine zentrentypische Nutzung vorzusehen. Jedoch ist anzumerken, dass ein Teil der Leerstände in der bestehenden Aufstellung ggf. ohne realistische Nachnutzungsperspektive ist. Des Weiteren zeigen sich im Ortszentrum drei Alternativflächen auf, die ebenfalls grundsätzlich für eine Einzelhandelsnutzung vorgesehen werden können. So sind zwar die ehemals zu Einzelhandelszwecken genutzte Immobilie Kaiserstr. 11 sowie zwei erkennbare Einheiten mit nicht zentrentypischen, gewerblichen Büronutzungen zurzeit nicht vakant, jedoch soll-

ten diese und ggf. ähnliche Immobilien bzw. Ladenflächen generell im Blick behalten werden. Des Weiteren sind auch möglicherweise einzelne direkt an die Bestandsstrukturen angrenzende Grundstücke, wie z. B. das sogenannte Funke-Grundstück am Klingenhagen, perspektivisch für eine Weiterentwicklung der Strukturen des Ortszentrums nutzbar. Hier sollten jedoch die in Kapitel 6.1.1 genannten Kriterien für die Ausweitung des zentralen Versorgungsbereichs Ortszentrum im Einzelfall geprüft werden.

Sobald konkrete Einzelhandelsvorhaben für einzelne Flächen diskutiert werden, bietet sich eine tiefer gehende (fachgutachterliche) Bewertung auf Grundlage dieses Einzelhandelskonzepts an, um bestmögliche Entwicklungsimpulse für das Ortszentrum zu generieren.

Branchenmix

Die Angebotsvielfalt im gewachsenen Ortszentrum ist eingeschränkt und wird von den Kunden auch dementsprechend wahrgenommen (vgl. Kap. 4.5). Für Warenvielfalt und einen attraktiven Betriebstypenmix im gewachsenen Ortszentrum ist es daher empfehlenswert, die Angebotsstruktur sinnvoll und insbesondere in den Warengruppen weiterzuentwickeln, die aktuell eine unbefriedigende Ausstattung aufweisen und für die Gesamtattraktivität des Zentrums – in gesamtstädtischer Hinsicht – auszubauen sind. Anhand der folgenden Tabelle werden Empfehlungen für eine wünschenswerte, vielfältige Funktionsstruktur im Einzelhandel des gewachsenen Ortszentrums aufgezeigt. Daraus geht außerdem hervor, welche Angebotsformen im Branchenmix bereits vorhanden sind.

Tabelle 15: Empfehlungen für einen Branchenmix im gewachsenen Ortszentrum (Einzelhandel)

Warengruppe	Betriebsstruktur	Bereits vorhanden?
Nahrungs- und Genussmittel	▪ Bäckerei	✓
	▪ SB-Bäckerei	✗
	▪ Fleischerei	✓
	▪ Reformhaus	✗
	▪ Spezialitätengeschäfte (z. B. Feinkostladen, Teeladen, Süßwarenladen, reg. Spezialitäten)	(✓)
(Schnitt-) Blumen	▪ Floristikgeschäft	✓
Drogerie/ Kosmetik/ Parfümerie	▪ Drogeriefachmarkt	✓
Pharmazeutische/ medizinische/ orthopädische Artikel	▪ Apotheke	✓
	▪ (Sanitätshaus)	✗
	▪ Optiker/ Hörgeräte	✓
Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren, Zeitungen/ Zeitschriften/ Bücher	▪ Schreibwarenladen	✓
	▪ Buchhandlung	✓
Bekleidung	▪ Bekleidungsgeschäft	✗
Schuhe	▪ Schuhgeschäft	✗
Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	▪ Geschenkartikelladen	(✓)
	▪ Haushaltswarengeschäft/ Einrichtungsladen	✗
Spielwaren/ Basteln	▪ Spielwarengeschäft	(✓)
	▪ Handarbeitsladen	✗
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte, Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	▪ Elektrofachgeschäft	✓
	▪ Telekommunikations-/ Unterhaltungselektronikgeschäft	✓
	▪ Computerfachgeschäft	✓
	▪ Fotofachgeschäft	✓
Uhren/ Schmuck	▪ Uhrengeschäft/ Juwelier	✗

Quelle: eigene Darstellung; ✓ bereits vorhanden, (✓) in Teilen oder eingeschränkt vorhanden, ✗ nicht vorhanden

Gleiches gilt für Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe. Auch hier kann der Branchenmix gestärkt und die Angebotsvielfalt ausgebaut werden. Folgende Einrichtungen sind für das gewachsene Ortszentrum wünschenswert:

Tabelle 16: Empfehlungen für einen Branchenmix im gewachsenen Ortszentrum (Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe)

Warengruppe	Betriebsstruktur	Bereits vorhanden?
Einzelhandelsnahe Dienstleistungen	▪ Bank/ Sparkasse/ Bank-SB-Terminal	✓
	▪ Post/ -bank/ -agentur	(✓)*
	▪ Friseur/ Kosmetikstudio	✓
	▪ Schuster/ Schlüsseldienst	✗
	▪ Reinigung/ Änderungsschneiderei	✗
	▪ Praxen für Massagen/ Physiotherapie und Fußpflege	✓
	▪ Fotostudio	✓
	▪ Reisebüro	✗
	▪ Versicherungsbüros	✓
	▪ Freizeiteinrichtungen, z. B. Jugendzentrum	✓
Gastronomie	▪ Restaurants	(✓)
	▪ Cafés/ Bistros	✓
* im Edeka neukauf		

Quelle: eigene Darstellung; ✓ bereits vorhanden, (✓) in Teilen oder eingeschränkt vorhanden, ✗ nicht vorhanden

Markenportfolio

Zur Umsetzung dieser Entwicklungsempfehlungen zum gewachsenen Ortszentrum sind im Folgenden in einer Übersicht mögliche Betreiber aufgeführt, die den Standort Ortszentrum (inkl. Pol Nahversorgung und Potenzialfläche L 785) funktional ergänzen und stärken können²⁶. Die Übersicht soll gleichzeitig als Impulsgeber dienen, welche Branchen und Verkaufsflächengrößen generell für die Weiterentwicklung des Ortszentrums geeignet sind. Die aufgeführten Betreiber sind jeweils den betreffenden Standortbereichen zugewiesen und noch nicht in Borgholzhausen ansässig, ggf. sollte jedoch auch die Verlagerungsmöglichkeit bereits ansässiger Anbieter in das Ortszentrum geprüft werden.

Die Tabelle berücksichtigt bereits die gemäß Zentren- und Standortkonzept branchenspezifischen Empfehlungen für das gewachsene Ortszentrum und den Pol Nahversorgung/ die Potenzialfläche L 785.

²⁶ Die Auflistung versteht sich als nicht vollständig. Konkrete Ansprachen der genannten Betreiber sind im Vorfeld nicht erfolgt.

Tabelle 17: Ausgewählte Betreiber differenziert nach Warengruppen zur Ergänzung des Bestands im Ortszentrum (beispielhaft)

Sortiment	Beispielbetriebe		Verkaufsflächenanforderungen (in m ²)
	Gewachsenes Ortszentrum	Pol Nahversorgung/ Potenzialfläche L 785	
Nahrungs- und Genussmittel	-	Jacques Weindepot	80 - 200
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik	Rossmann		300 - 800
Bekleidung	Ernsting's family	-	150 - 180
	Takko		350 - 1.000
	NKD		350 - 450
Schuhe/ Lederwaren	-	ABC Schuh-Center	k. A.
	-	Quick Schuh	200 - 700
Baumarktsortiment/ Zoologischer Bedarf/ Gartenbedarf	-	Kiebitzmarkt	50 - 1.500
	-	werkmarkt	rd. 300
Medizinische/ orthopädische Artikel	Sanitätshaus Aktuell	-	k. A.
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	Matratzen Concord		200 - 500
	MFO Matratzen		200 - 300

Quelle: eigene Darstellung auf Basis Angaben der Betreiber und Handels-/ Branchenliteratur

Ladenflächenmanagement

Für die Weiterentwicklung des Ortszentrums bietet sich in Borgholzhausen die Etablierung eines Ladenflächenmanagements an, um Einzelhandelsbetriebe gezielt im zentralen Versorgungsbereich anzusiedeln und auch in die gewachsenen Lagen zu lenken. Ein Ladenflächenmanagement ist die zentrale Kümmerung um die Vermittlung verfügbarer Geschäftsflächen. Dabei steht die gleichzeitige Anstrengung des gewünschten Branchenmixes im Vordergrund, d. h. neben einem Quantitätsziel zur Verringerung der Leerstandsquote (aktuell in Borgholzhausen nicht vorrangig) spielt auch das Qualitätsziel zur Steuerung des Branchenmixes eine große Rolle. Nachstehende Abbildung zeigt den idealtypischen Ablauf eines Ladenflächenmanagements. Ein Ladenflächenmanagement gliedert sich in vier Stufen. Die erste Stufe besteht in der Schaffung einer Datengrundlage, indem alle Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie Leerstände erfasst werden (Anschrift, Verkaufsfläche) und wenn möglich auch durch Eigentümerdaten sowie Vertragslaufzeiten und weiteren Daten zu Schaufensterlänge und Nebenräumen ergänzt werden. Zusätzlich können Passanten- und Kundenbefragungen z. B. zu vermissten Sortimenten durchgeführt

werden. Im zweiten Schritt werden die erhobenen Daten analysiert und in einer umfassenden Flächendatenbank zusammengeführt. Diese Flächendatenbank und weitere Auswertungen zur räumlichen Umsetzung von Einzelhandelsansiedlungen und zu Fehlbranchen bilden das zukünftige Handwerkszeug, um auf Betreiberanfragen zielgerichtet reagieren zu können. In der dritten Stufe geht es um die Prophylaxe und aktive Beseitigung von Leerständen, indem Vermarktungsinstrumente entwickelt werden und gezielt potenzielle Betreiber und Immobilieneigentümer angesprochen werden sowie Zwischennutzungen akquiriert werden.

Abbildung 29: Gestaltungsmöglichkeiten von Leerständen/ Zwischennutzungen



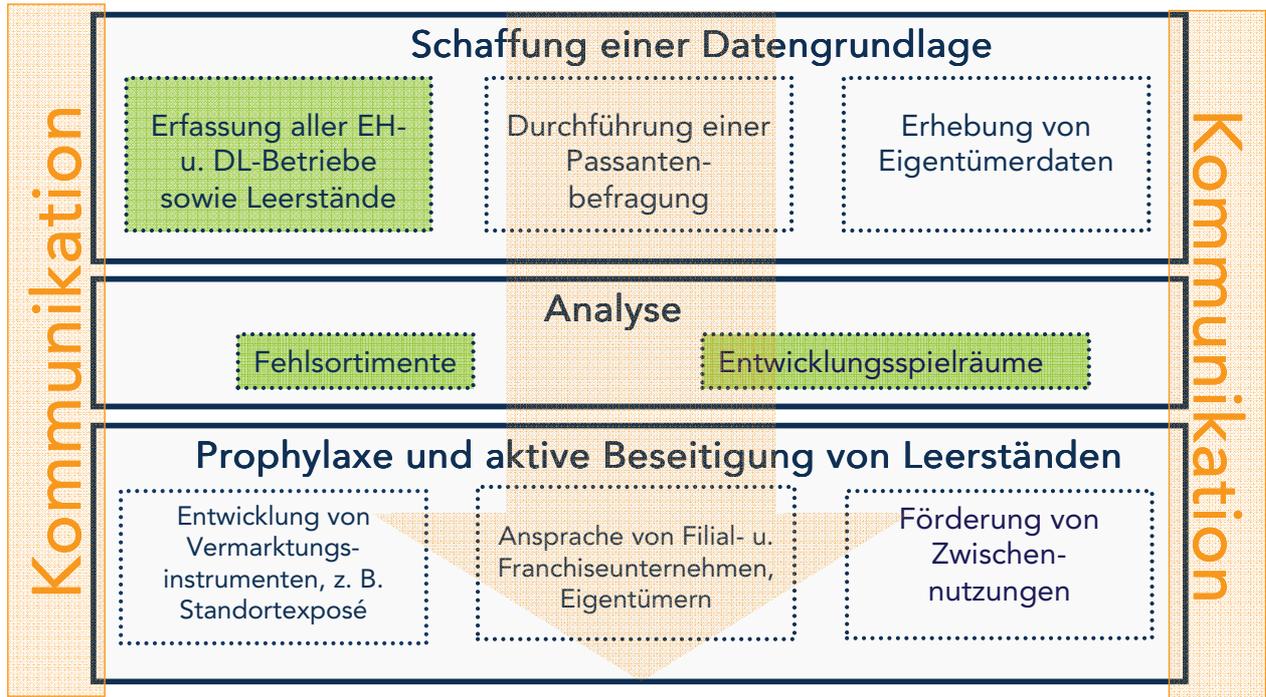
Negativ-Beispiel

Positiv-Beispiel: Kunst im Schaufenster

Quelle: eigene Aufnahmen

Der vierte Baustein der Kommunikation sollte begleitend stattfinden. Zum einen sollte eine gezielte Pressearbeit nach Außen praktiziert werden und zum anderen sollte nach Innen die Kooperation und Kommunikation am Standort durch regelmäßige Treffen gestärkt werden. Ein weiterer Schwerpunkt bildet auch hier die Beratung von Immobilieneigentümern zur Vermarktung ihrer Ladenlokale bzw. zur Sensibilisierung für mögliche Flächenzusammenlegungen.

Abbildung 30: Idealtypischer Ablauf eines Ladenflächenmanagements



Quelle: eigene Darstellung; markierte Felder bereits im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzepts erfolgt

Durch das nun vorliegende Einzelhandelskonzept und die in diesem Rahmen durchgeführten empirischen Bausteine (Einzelhandelsbestandserhebung) und Analysen (absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen) liegen in Borgholzhausen wichtige Daten für die Einrichtung eines Ladenflächenmanagements bereits vor.

Ein solches Ladenflächenmanagement kann z. B. auch in ein umfassendes City-Management eingegliedert werden, welches die Interessen aller aktiven Akteure im Ortszentrum bündelt und nach Außen vertritt. Neben dem Ladenflächenmanagement ist die Vorbereitung von Veranstaltungen ein weiteres wichtiges Aufgabenfeld im City-Management.

Im Rahmen eines Ladenflächen- und/ oder Citymanagements sollte auch die Sicherung und Stärkung der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften im Ortszentrum fokussiert werden. Gemeinsam mit der Industrie- und Handelskammer und ggf. weiteren Akteuren können unter Zuhilfenahme von professionellen Coaching-Maßnahmen insbesondere folgende Aspekte bei bestehenden Einzelhandelsbetrieben thematisiert und optimiert werden:

- Warenpräsentation/ Schaufenstergestaltung/ Marketing,
- Inhabernachfolge,
- Zwischenfinanzierung,

- Bautechnische/ architektonische Beratung der Eigentümer zum Umbau bzw. Zusammenlegung von Ladenlokalen.

Diese qualifizierenden Maßnahmen dienen der mittel- bis langfristigen Bestandsicherung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe und somit der Sicherung der Angebotsvielfalt im Ortszentrum.

Für die Umsetzung und Finanzierung von Maßnahmen der aktiven Zentrenentwicklung steht den Kommunen und privaten Standortinitiativen eine Reihe von Förderprogrammen zur Verfügung. In diesem Kontext sind vor allem das Förderprogramm ‚Aktive Stadt- und Ortsteilzentren‘ sowie der Wettbewerbe ‚Ab in die Mitte! Die City-Offensive NRW‘ zu nennen.

Sicherung und Ausbau des Wochenmarktes

Der Wochenmarkt auf dem Kirchplatz im Ortszentrum (vgl. nachfolgende Abbildungen) sollte gesichert und ggf. sowohl quantitativ als auch qualitativ ausgebaut werden. Als Zusatzangebot zum stationären Einzelhandel sollte die Versorgungsfunktion und die Attraktivität des Wochenmarktes insbesondere für Bevölkerung bewahrt werden. Ein attraktiver Wochenmarkt kann mit einem erweiterten Angebot an frischen und regionalen Waren zu einer Passantenfrequenzsteigerung im gesamten Zentrum beitragen und somit das Ortszentrum als Ganzes stärken.

Abbildung 31: Wochenmarkt in Borgholzhausen



Quelle: eigene Aufnahmen

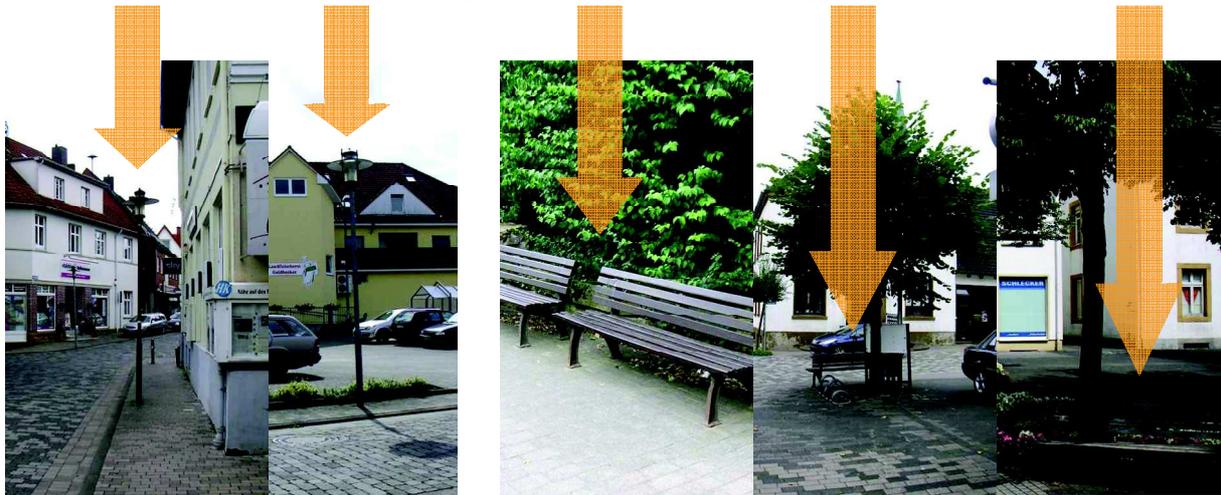
Aufenthaltsqualität und Stadtbild

Die Aufenthaltsqualität ist ein wichtiger Faktor für die Attraktivität von Zentren. Aktuell wird diese im Borgholzhausener Ortszentrum von den Kunden durchschnittlich bis positiv bewertet (vgl. Abbildung 15), liefert aber dennoch ein weiteres Potenzial zur Attraktivierung des Zentrums. Insbesondere folgende Maßnahmen sind für eine Steigerung der Aufenthaltsqualität empfehlenswert und sollten seitens der Stadt und der Immobilieneigentümer ergriffen werden:

- Verbesserung der Sauberkeit im öffentlichen Raum,
- attraktive Gestaltung der Fassaden,

- Errichtung von ausreichend Verweilmöglichkeiten in quantitativer und standörtlicher Hinsicht,
- einheitliche Bepflanzung und Möblierung des öffentlichen Raumes (u. a. Bänke, Laternen, Wegweiser, etc.).

Abbildung 32: Aktuelle Beleuchtungselemente und Möblierung im Ortszentrum



Quelle: eigene Aufnahmen

All diese Maßnahmen zielen darauf ab, dass allein anhand der einheitlichen gestalterischen Elemente der Zentrumscharakter für die Besucher ablesbar ist. Mit diesen Maßnahmen können weitere kleinteilige Optimierungsmaßnahmen seitens der Einzelhändler und Immobilieneigentümer einhergehen, die ebenfalls zu einer besseren Aufenthaltsqualität führen:

- attraktive und turnusmäßig wechselnde Schaufenstergestaltung,
- Verbesserung der Beschilderung im Zentrum,
- Verbesserung der Ladeneingangssituation, z. B. in den Punkten Barrierefreiheit, Beleuchtung, Sauberkeit,
- einheitliche Aufsteller und Schauwerbeanlagen sowie Außenbestuhlung.

Es bietet sich an, vorstehende Maßnahmen im Rahmen einer Gestaltungssatzung für das Ortszentrum für alle Gewerbetreibenden einheitlich und verbindlich zu regeln.

6.2 Das Nahversorgungskonzept

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wird in Kapitel 4.6 analysiert. Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Stabilisierung und Verbesserung der wohnortnahen Nahversorgung in Borgholzhausen ausgesprochen. Diese Empfehlungen stehen im engen Zusammenhang mit

- dem absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen (Kap. 5.1),
- den übergeordneten Zielen zur künftigen Einzelhandelsentwicklung (Kap. 5.2),
- dem empfohlenen Zentren- und Standortkonzept (Kap. 6.1 bis 6.3) sowie
- den Ansiedlungsleitsätzen (Kap. 6.5).

Handlungsprioritäten

Da das Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelsortimente begrenzt ist, und da mit zunehmendem Überschreiten des ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen können, die wiederum mit Betriebsschließungen und Trading down-Effekten einhergehen können, sollten die künftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Borgholzhausen aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

- **1. Priorität: Fokus auf das Ortszentrum Borgholzhausen.**

Das Ortszentrum Borgholzhausen übernimmt eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion. Die aktuellen Nahversorgungsstandorte sollen gesichert werden (durch Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb des Ortszentrums resultieren könnten sowie der Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Standorten).

Das Ansiedlungspotenzial sollte genutzt werden, um bestehende Lebensmittelmärkte im zentralen Versorgungsbereich nachfrage- und zeitgemäß auszubauen, sofern die Märkte im Einzelnen nicht mehr den aktuellen Marktanforderungen entsprechen und zwar unmittelbar am Objekt selbst oder – sofern die verfügbaren Flächen hierzu nicht ausreichen sollten – in unmittelbarer räumlicher Nähe. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass die Funktionalität des Ortszentrums stabilisiert wird. Detailprüfung für verträgliche Größenordnungen bei Betrieben ab 800 m² VKF sind zu empfehlen.

Außerhalb des Ortszentrums ist eine Ausweisung weiterer Nahversorgungsstandorte im Siedlungsschwerpunkt Borgholzhausens auszuschließen.

- **2. Priorität: In den weiteren Ortsteilen restriktiver Umgang mit Nahversorgungsentwicklungen ausschließlich zur Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung.**

In den weiteren Ortsteilen bzw. Siedlungsbereichen außerhalb der Kernstadt (z. B. auch im Bereich Borgholzhausen Bahnhof) sollte eine ortsspezifisch angepasste Nahversorgung/ Kleinflächenkonzepte (Orientierung an der vorhandenen Kaufkraft für Nahversorgung) geprüft werden.

Grundsätzlich gilt: Neuansiedlungen/ Verlagerungen zur Versorgung des Gebietes und ohne negative Auswirkungen auf die Nahversorgung bzw. das Ortszentrum.

- **3. Ansonsten konsequenter Ausschluss von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel.**

Umsetzungsinstrumente: u. a. § 9 Abs. 2a BauGB, Anpassung vorhandener Bebauungspläne.

In den kleineren Ortsteilen der Stadt Borgholzhausen sind aktuell keine oder stark eingeschränkte Nahversorgungsangebote vorhanden. Grundsätzlich sind kleinflächige Nahversorgungsflächen empfehlenswert, jedoch sind solche Nahversorgungsflächen wirtschaftlich meist kaum tragfähig. Für dezentral gelegene Siedlungsbereiche stellen daher alternative Vertriebskonzepte und Versorgungsangebote eine sinnvolle Ergänzung dar und sollten weiter geprüft werden:

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

Des Weiteren übernimmt der Ortsteil Borgholzhausen für die weiteren Ortsteile der Stadt eine wichtige Mitversorgungsfunktion, die durch die Arrondierung des vorhandenen Angebots noch verbessert werden kann. Dadurch können gegenwärtige Kaufkraftabflüsse in Nachbargemeinden rückgebunden werden.

Für diese Empfehlungen gelten zugleich die Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kap. 6.5); diese beinhalten ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl des Ortszentrums als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche.

6.3 Konzept für den ergänzenden Standort Bahnhofstraße

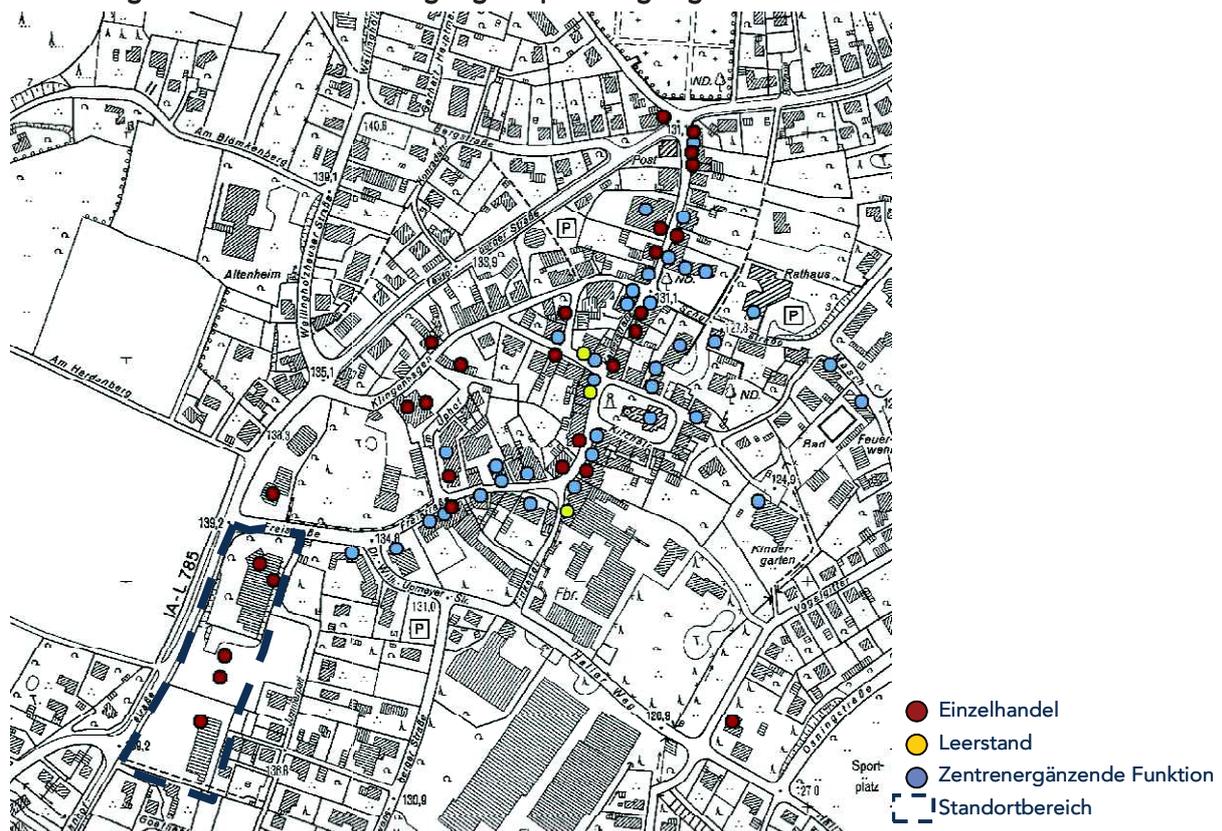
Bisher ist keine Standortagglomeration in Borgholzhausen mit einer Vorprägung von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel erkennbar. Das Ortszentrum ist gleichzeitig der einzige Einzelhandelsstandort in Borgholzhausen, an dem bereits eine Vielzahl von Einzelhandelsbetrieben vorhanden ist. Eine gesamtstädtische Konzentration des Einzelhandels auf das Ortszentrum ist sinnvoll, weil eine solche Standortbündelung aus Kundensicht attraktivere und damit auch für das Nachfragepotenzial interessantere Standorte schafft. Die Standort-

konzentration kann somit zur Steigerung der Kaufkraftbindung in Borgholzhausen beitragen.

Für Borgholzhausen wird aufgrund der vorgenannten Aspekte der Standort Bahnhofstraße als ergänzender Standort empfohlen, der dauerhaft spezifische Versorgungsfunktionen mit einer Doppelfunktion (Teil des zentralen Versorgungsbereichs/ ergänzender Standort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel) übernehmen soll.

Der ergänzende Standort Bahnhofstraße umfasst den bestehenden Pol Nahversorgung mit den ansässigen Einzelhandelsbetrieben (vgl. nachfolgende Abbildung). Der Standort liegt siedlungsräumlich direkt am gewachsenen Teil des Ortszentrums und ist Teil des zentralen Versorgungsbereichs. Hinsichtlich seiner Verkehrsanbindung für den Pkw-Verkehr ist er durch die überörtliche und örtliche Verkehrsfunktion der L 785 gut erreichbar. Der Standort ist heute durch Angebote aus dem zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen geprägt.

Abbildung 33: Räumliche Festlegungsempfehlung ergänzender Standort Bahnhofstraße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/ 2011; Kartengrundlage: Stadt Borgholzhausen

Auch Einzelhandel mit *nicht* zentrenrelevanten Sortimenten trägt im Allgemeinen zur Angebotsverbesserung in Zentren bei. Ergänzend zu Ansiedlungen am ergänzenden Standort Bahnhofstraße ist stets auch zu prüfen, inwieweit eine Ansiedlung alternativ auch im ge-

wachsenen Ortszentrum durchgeführt werden könnte. Jedoch sollte im gewachsenen Ortszentrum aufgrund des geringen aktivierbaren Flächenpotenzials der Fokus auf zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen.

Zugunsten der nicht einzelhandelsbezogenen gewerblichen Grundstücksangebote und somit zum Schutz der produzierenden Betriebe bzw. des ansässigen Handwerks sollte daher eine weitere Ausdehnung des Einzelhandels, durch den tendenziell deutlich höhere Grundstückswerte erzielt werden würden, vermieden werden. Hierzu sollte eine eindeutige räumliche Festlegung des ergänzenden Standorts im Detail insbesondere bauleitplanerisch vorgenommen werden. Die räumliche Festlegungsempfehlung sollte bauleitplanerisch konkretisiert werden.

6.4 Die Sortimentsliste für Borgholzhausen

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Borgholzhausen als zentrenrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann die Bauleitplanung oder kann im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Ansiedlungsleitsätzen des Einzelhandelskonzepts festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder ob eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzepts entspricht.

Rechtliche Anforderungen

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

Auch ein bloßer Rückgriff auf landesweite Sortimentslisten wäre nicht ausreichend. Vielmehr hat die planende Gemeinde *sortimentspezifisch* und *abschließend* darzulegen, welche aktuellen örtlichen Gründe jeweils für oder gegen die Festlegung von Sortimenten in der Sortimentsliste sprechen.²⁷

Methodische Herleitung

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandels-Bestandsstruktur 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

²⁷ Zu dieser Anforderung liegt eine gefestigte landesgerichtliche Rechtsprechung vor, so z. B. OVG Münster, Urteil 7A D 92/99.NE vom 03.06.2002, gleichlautend auch VGH Baden-Württemberg, Urteil 8 S 1848/04 vom 02.05.2005.

Zielperspektive des Einzelhandelskonzepts zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen.²⁸ Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte.

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

Über die Benennung zentren- und nicht zentrenrelevanter Sortimente hinaus hat sich im Rahmen der Planungspraxis die Konkretisierung nahversorgungsrelevanter Sortimente bewährt. Wenngleich diese aufgrund ihrer Charakteristik nahezu immer auch zentrenrelevant sind, kommt diesen Sortimentsgruppen eine besondere Aufgabe im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge im Hinblick auf die Gewährleistung einer möglichst wohnungsnahen Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs zu. Zur Gewährleistung dieses Versorgungsziels werden im folgenden Kapitel konkrete Entwicklungsleitsätze für Einzelhandelsansiedlungen oder -erweiterungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten formuliert.

²⁸ Vgl. hierzu den Beschluss 4 BN 33.04 des BVerwG vom 10.11.2004 sowie z. B. die Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg, Urteil 3 S 1259/05 vom 30.01.2006.

Tabelle 18: Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten

Zentrenrelevant sind i. d. R. Sortimente,

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

Nahversorgungsrelevant sind i. d. R. Sortimente,

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

Nicht zentrenrelevant sind i. d. R. Sortimente,

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

Quelle: eigene Darstellung

Im Ergebnis der rechtlichen Anforderungen und der methodischen Herleitung ergibt sich die folgende Liste zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente in Borgholzhausen als sog. „Borgholzhausener Liste“.

Tabelle 19: Sortimentsliste für die Stadt Borgholzhausen („Borgholzhausener Liste“)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ²⁹	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	<i>Augenoptiker</i>
Bekleidung (ohne Sportkleidung)	47.71	<i>Einzelhandel mit Bekleidung</i>
Bettwaren	aus 47.51	<i>Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)</i>
Briefmarken/ Münzen	47.78.3	<i>Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen u. Geschenkartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Briefmarken und Münzen)</i>
Bücher	47.61 47.79.2	<i>Einzelhandel mit Büchern Antiquariate</i>
Computer (PC-Hardware und -Software)	47.41	<i>Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software</i>
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	<i>Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)</i>
Elektrokleingeräte	aus 47.54	<i>Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)</i>
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	47.78.2	<i>Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)</i>
Heimtextilien/ Gardinen	aus 47.53 aus 47.51	<i>Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen) Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. Ä.)</i>

²⁹ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ³⁰	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Glas/ Porzellan/ Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (darunter NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen a. n. g.)
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Leuchten/ Lampen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Medizinische und orthopädische Geräte	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sport- und Campingartikel	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel, Anglerbedarf und Boote) (daraus NUR: Einzelhandel mit Sportartikeln)
Telekommunikationsartikel	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten

³⁰ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ³¹	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Teppiche (ohne Teppichböden)	47.53 aus 47.79.1	<i>Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)</i> <i>Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (daraus NUR: Einzelhandel mit antiken Teppichen)</i>
Uhren/ Schmuck	47.77	<i>Einzelhandel mit Uhren und Schmuck</i>
Unterhaltungselektronik	47.43 47.63	<i>Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik</i> <i>Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern</i>
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	aus 47.78.9 aus 47.64.2	<i>Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)</i> <i>Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Anglerbedarf)</i>
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	47.78.3 aus 47.59.9	<i>Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen u. Geschenkartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen und Geschenkartikeln)</i> <i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)</i>
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Blumen	aus 47.76.1	<i>Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Blumen)</i>
Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie	47.75	<i>Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln</i>
Nahrungs- und Genussmittel	47.2	<i>Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)</i>
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	<i>Apotheken</i>
Zeitungen/ Zeitschriften	47.62.1	<i>Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen</i>
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	aus 47.76.2	<i>Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren</i>

³¹ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ³²	Bezeichnung nach WZ 2008
Nicht zentrenrelevante Sortimente		
Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne	47.52 aus 47.53 aus 47.59.9 aus 47.78.9	<i>Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern, siehe Gartenartikel) Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore) Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)</i>
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	<i>Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör</i>
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9 aus 47.52.1	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten) Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren a. n. g. (daraus NUR: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)</i>
Kraftfahrzeugzubehör	45.32	<i>Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör</i>
Kinderwagen	aus 47.59.9	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a.n.g. (NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)³³</i>
Möbel	47.59.1 aus 47.79.1	<i>Einzelhandel mit Wohnmöbeln Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (daraus NUR: Einzelhandel mit Antiquitäten)</i>
Pflanzen/ Samen	47.76.1	<i>Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)</i>
Einzelhandel a.n.g.	aus 47.78.9	<i>Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Non-Food-Waren a. n. g.)</i>

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/ 2011

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründung) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelskonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen.³⁴ Hierbei sollten gleichzeitig die Sortimente mit den angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet

³² WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008

³³ Die Zuordnung zu Haushaltsgegenständen begründet sich aus der Überleitung des WZ 2003 zum WZ 2008

³⁴ Vgl. Kuschnerus 2007: Rn. 531

werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

6.5 Ansiedlungsleitsätze

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

6.5.1 Einordnung und Begründung der Ansiedlungsleitsätze

Die Ansiedlungsleitsätze enthalten Regelungen zu einem ausgewogenen Verhältnis der folgenden übergeordneten Ziele untereinander:

1. Fokus attraktives kleinteiliges Ortszentrum,
2. Fokus Versorgungssicherheit im kurzfristigen Bedarfsbereich,
3. Fokus angemessene Versorgungssituation im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich.

Zwar wurden bisher übergeordnete Entwicklungsziele, der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen, das künftige Zentren- und Standortkonzept sowie nicht zuletzt die Spezifizierung zentrenrelevanter Sortimente vorgestellt. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Leistungsbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Ansiedlungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

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

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

lunginteressierte Betreiber noch nicht in Borgholzhausen ansässiger Einzelhandelsbetriebe.³⁵

Die in den Ansiedlungsleitsätzen gefassten Steuerungsempfehlungen differenzieren Einzelhandelsbetriebe nach

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

Die Ansiedlungsleitsätze 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.

6.5.2 Ansiedlungsleitsätze

Folgende Ansiedlungsleitsätze werden für Borgholzhausen empfohlen:

Leitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment nur im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Borgholzhausen³⁶

- Ansiedlung in den gewachsenen Strukturen des Ortszentrums (Positivraum).
- Ergänzend: Ansiedlung am Pol Nahversorgung und auf der Potenzialfläche Poppenburg-Gelände gemäß den Empfehlungen des Zentren- und Standortkonzepts.
- Steuerungsmöglichkeiten innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs wahrnehmen.

Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment sollen grundsätzlich im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Borgholzhausen zulässig sein. Damit kann das Ortszentrum in seiner heutigen Attraktivität gesichert und weiter ausgebaut werden. Gleichzeitig wird eine Streuung solcher wichtiger Einzelhandelsangebote, ein Ungleichge-

³⁵ Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung der in diesem Einzelhandelskonzept enthaltenen Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ist die politisch gestützte Bekräftigung dieser Inhalte, verbunden mit einer konsequenten künftigen Anwendung. Auf diese Weise entfalten die Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ihre Potenziale für die Rechtssicherheit kommunaler Instrumente, für die Investitionssicherheit sowie für die Sicherung und strategische Weiterentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Borgholzhausen, insbesondere des Ortszentrums.

³⁶ Sofern nicht landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen bzw. das Beeinträchtigungsverbot) eine (Teil-)Begrenzung erforderlich werden lassen.

wicht sonstiger Standorte gegenüber des Ortszentrums sowie die potenzielle Gefährdung des Zentrums verhindert.

Der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen dient im Ortszentrum nur als Leitlinie, deren Überschreiten im Ortszentrum im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebots beitragen kann. Der Entwicklungsrahmen stellt für das Ortszentrum daher keine Entwicklungsgrenze dar, da es sich um einen stadtentwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort handelt.

Innerhalb des Ortszentrums sollen neue Einzelhandelsbetriebe oder Betriebserweiterungen in den gewachsenen Teilbereichen des Ortszentrums angesiedelt werden. Im gekennzeichneten funktionalen Ergänzungsbereich innerhalb des Ortszentrums (Pol Nahversorgung) sollen Einzelhandelsbetriebe ergänzend nur dann angesiedelt werden, wenn diese in den gewachsenen Strukturen nicht untergebracht werden können, eine Abstimmung mit den gewachsenen Lagen besteht und hierdurch eine strategische städtebauliche Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs und seiner inneren Struktur erreicht wird.

Leitsatz II: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum und zur Gewährleistung der Nahversorgung in den weiteren Ortsteilen gemäß der konzeptionellen Empfehlungen.

- Im Ortsteil Borgholzhausen: Im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum, sofern negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden und auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtigungsverbot).
- In den weiteren Ortsteilen an integrierten Standorten zur Versorgung des Gebiets, sofern negative Auswirkungen auf das Ortszentrum und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtigungsverbot).
 - Korrespondierend zu den konzeptionellen Aussagen des Zentren- und Standortkonzepts zur Entwicklung der Nahversorgung, absehbar nur Kleinflächenkonzepte.
 - Ohne negative Auswirkungen auf die Entwicklung des Ortszentrums und der bestehenden Nahversorgung.

Aufgrund der hohen Bedeutung, die die nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz im Ortszentrum haben, sowie mit Blick auf den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment primär nur Ortszentrum selbst angesiedelt werden.

Im Rahmen des Beeinträchtigungsverbots gelten in erster Linie die Vermutungsregeln des § 11 Abs. 3 BauNVO. Darüber hinaus gehende Größenordnungen sind im begründeten aty-

pischen Einzelfall nach Vorlage einer städtebaulichen und landesplanerischen Auswirkungsuntersuchung empfehlenswert.³⁷

In den weiteren Ortsteilen sollen sich Nahversorgungsangebote zugunsten der Gebietsversorgung auf Kleinflächenkonzepte oder mobile Versorgungseinheiten beschränken. Die weiteren Ortsteile werden zudem durch die Versorgungseinrichtungen im Ortsteil Borgholzhausen mitversorgt (vgl. Kap. 6.2).

Leitsatz III: (Großflächiger) Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel im gesamten Stadtgebiet, vorrangig im Ortszentrum.

Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen im gesamten Stadtgebiet, vorrangig aber zur Angebotsbereicherung im Ortszentrum am ergänzenden Standort Bahnhofstraße (oder unmittelbar daran angrenzend) angesiedelt werden, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und einer Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges auch im Interesse der Standortsicherung für produzierende und Handwerksbetriebe entgegenzuwirken.

Entwicklungsempfehlungen zum ergänzenden Standort Bahnhofstraße werden in Kapitel 6.3 formuliert.

Leitsatz IV: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Randsortiment begrenzt zulässig.

- Im Ortszentrum keine Beschränkung des zentrenrelevanten Randsortimentes³⁸.
- Bis zu max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche eines Vorhabens³⁹.

Zur Steigerung ihrer Attraktivität aus Kundensicht ergänzen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment dieses häufig durch sog. Randsortimente, die oftmals auch zentrenrelevante Sortimente umfassen.

Diese zentrenrelevanten Randsortimente beinhalten jedoch je nach Verkaufsflächenumfang das Potenzial einer Gefährdung des Ortszentrums sowie das potenzielle Hemmnis einer

³⁷ Mindestinhalte einer solchen Verträglichkeitsuntersuchung: Nachvollziehbare Benennung der Eingangsgrößen der Untersuchung (u. a. Angaben zu sortimentspezifischen VKF-Daten und zur prognostizierten, in Spannweiten angegebenen Flächenproduktivität des geplanten Vorhabens), Ermittlung des Einzugsbereichs, ggf. Berücksichtigung von betriebstypologischen Besonderheiten, Ermittlung der Umsatzumverteilung in Spannweiten und bezogen auf einzelne betroffene städtebaulich und landesplanerisch relevante Standorte (u. a. zentrale Versorgungsbereiche), ggf. Berücksichtigung der vorhandenen Stärken und Schwächen der betroffenen Standorte, Gesamtbewertung des geplanten Vorhabens unter Bezug auf die städtebaulichen und landesplanerischen Gesetzesvorgaben.

³⁸ Sofern nicht landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen bzw. das Beeinträchtigungsverbot) eine (Teil-)Begrenzung erforderlich werden lassen.

³⁹ Im Einzelfall ist der Nachweis zu erbringen, dass die Teilverkaufsflächengröße einzelner oder mehrerer zentrenrelevanter Randsortimente zu keinen schädlichen Auswirkungen führen.

Fortentwicklung. Um das Ortszentrum vor diesen gemäß der übergeordneten Entwicklungsziele unerwünschten Beeinträchtigungen zu schützen, um künftige Ansiedlungspotenziale für den zentralen Versorgungsbereich nicht zu verringern und um gleichzeitig jedoch auch städtebaulich nicht integrierten Einzelhandelsbetrieben eine marktübliche Mindestattraktivität im Wettbewerbsumfeld zu ermöglichen, sollen zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment auch jenseits des Ortszentrums in begrenztem Umfang zugelassen werden. Diese Begrenzung soll bei 10 % der Gesamtverkaufsfläche für die zentrenrelevanten Randsortimente liegen. Obergrenzen für einzelne zentrenrelevante Randsortimente sind an der Betriebs- und Verkaufsflächenstruktur im Ortszentrum zu orientieren. Weil jedoch im Ortszentrum nur eine eingeschränkte Angebotsvielfalt vorliegt, ist die Bewertung stets einzelfallbezogen vorzunehmen.

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

Zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment in Vorhaben *im Ortszentrum* sollen regelmäßig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden, sofern Ansiedlungsleitsatz I gewahrt bleibt.

Nicht zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment sollen ebenfalls regelmäßig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden, sofern die übrigen Empfehlungen dieses Einzelhandelskonzepts eingehalten werden (u. a. strategischer Einsatz auch nicht zentrenrelevanter Sortimente zur Stärkung des Ortszentrums, Standortbündelung, Vermeidung einer Angebotsdiversität außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches).

Leitsatz V: Ausnahmsweise zulässig: Verkaufsstellen von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden oder weiterverarbeitenden Betrieben.

Ausnahmsweise sollen Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben zugelassen werden („Handwerkerprivileg“), wenn

- eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb,
- die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang,
- eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und
- wenn eine Verkaufsflächenobergrenze von max. 800 m² nicht überschritten wird.

Die Zulässigkeit von Verkaufsstellen an landwirtschaftlichen Betrieben bemisst sich im Übrigen nach §§ 35 bzw. 201 BauGB.

7 Schlusswort

Die Stadt Borgholzhausen verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über eine ausbaufähige Ausgangsbasis, die Möglichkeiten für eine Stärkung und Weiterentwicklung des Ortszentrums und der Nahversorgungssituation aufzeigt. Während der Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzepts wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung und durch den parallel einberufenen Arbeitskreis – übergeordnete Entwicklungsziele erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung von Standorten und künftigen Vorhaben abzuleiten.

In diesem Bericht werden die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten ausgesprochen und erkennbare Handlungsmöglichkeiten angesprochen. Durch den Beschluss dieses Einzelhandelskonzepts durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung bindend (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB); zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, dass die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen gewährleistet werden kann.

Obschon dieses Einzelhandelskonzept zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge insbesondere zur Fortentwicklung des Ortszentrums leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue größere wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben und Fragestellungen (etwa dem Branchenmix) sowie für prozessbegleitende Maßnahmen, z. B. in Form eines Ladenflächenmanagements, und der Einbindung der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Stärkung des Ortszentrums.

Auf Grund der hohen Dynamik im Einzelhandel ist mittelfristig 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.

Anhang

Ersteinschätzung Vorhaben L 785 (auf Basis des Konzeptentwurfs 12/2011)

Ergänzender Hinweis zur Einordnung der Empfehlungen aus der Ersteinschätzung des Vorhabens an der L 785:

Die Ersteinschätzung des Vorhabens an der L 785 erfolgte im Rahmen der Konzepterstellung im Jahr 2011 vor dem Hintergrund eines wachstumsorientierten Entwicklungsleitbildes zur Stärkung und zum Ausbau der mittelzentralen Versorgungsfunktion Borgholzhausens. Dies beinhaltet ebenfalls, die Potenzialfläche an der L 785 für eine abgestimmte Einzelhandelsentwicklung mit dem Ortszentrum vorzusehen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der daraus resultierenden Abwägung der Stellungnahmen sowie unter Berücksichtigung des mehrheitlichen politischen Entwicklungsleitbildes für Borgholzhausen, soll die Fläche aktuell nicht für eine Einzelhandelsentwicklung zur Verfügung stehen. Aus diesem Grunde wurden die konzeptionellen Empfehlungen dieses Einzelhandelskonzepts im Jahre 2012 entsprechend überarbeitet. Die Flächenbewertung, die auf die konzeptionellen Inhalte des Entwurfsberichts vom 05. Dezember 2011 abgestimmt ist, wurde daher in den Anhang dieses Berichts verschoben sowie in kursiver Schrift dargestellt.

Es ist darauf hinzuweisen, dass bei einer möglichen späteren Änderung des räumlichen Entwicklungsleitbildes für Borgholzhausen in die Richtung, dass der Hardenberg grundsätzlich doch für eine Einzelhandelsentwicklung zur Verfügung stehen soll (z. B. im Rahmen einer Fortschreibung des Konzepts), eine entsprechende Aktualisierung der Berechnungsgrundlagen (unter Berücksichtigung aktueller Kaufkraftwerte, Einzelhandelsbestandsdaten, etc.) erfolgen sollte, um eine Einzelhandelsentwicklung (Größenklassen, Sortimente, Betriebstypen, etc.) auf der Fläche erneut zu bewerten.

Auch in Bezug auf mögliche andere Flächenpotenziale können die getroffenen Aussagen und Bewertungen vor dem Hintergrund einer anderen Standortattraktivität (mikro- und makroräumliche Lage, zu erwartender Streumsatz, Kopplungseffekte, etc.) nicht ohne Weiteres übernommen werden.

Als integraler Bestandteil dieses Einzelhandelskonzeptes ist eine Ersteinschätzung zur Realisierung eines Planvorhabens auf der Potenzialfläche L 785 enthalten. Unter Berücksichtigung der konzeptionellen Bausteine hinsichtlich ihrer Kongruenz mit den formulierten Zielvorstellungen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in Borgholzhausen wird dieses Vorhaben in diesem Kapitel einer groben Erstbewertung unterzogen. Diese Vorprüfung beurteilt sowohl die Nahversorgungsstrukturen in Borgholzhausen als insbesondere auch die Entwicklung des gesamten Ortszentrums.

Diese grobe Ersteinschätzung im Rahmen des Einzelhandelskonzepts kann die Vereinbarkeit der Einzelvorhaben (vgl. nachfolgende Tabelle) mit den konzeptionellen Aussagen

dieses Einzelhandelskonzepts bewerten. Eine konkrete Untersuchung der städtebaulichen raumordnerischen Verträglichkeit und Auswirkungen der einzelnen geplanten Anbieter als insbesondere auch des gesamten Vorhabens auf den bestehenden Einzelhandel sollten im Nachgang durch eine separate Verträglichkeitsanalyse erfolgen.

Bei der Einordnung ist grundsätzlich zu beachten, dass die Stadt Borgholzhausen über eine quantitativ unterdurchschnittliche Versorgung insbesondere in den für die Vorhabeneinschätzung relevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren verfügt (vgl. Kap. 4.3 und 4.6). Daher ist eine Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion unter Berücksichtigung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens (vgl. Kap. 5.1) und den übergeordneten räumlichen Zielen des Einzelhandelskonzeptes (vgl. Kap. 5.2) zu betrachten. Hierdurch ergibt sich, dass eine angemessene Dimensionierung im Rahmen einer abgestimmten Entwicklung mit dem gesamten Ortszentrum als auch eine angemessene räumliche Einbindung des Vorhabens in die bestehenden und gewollten Versorgungsstrukturen entscheidend für die vorzunehmende Bewertung des Vorhabens ist.

Die Potenzialfläche L 785 ist Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs Ortszentrum (vgl. Abbildung 27). Die Fläche eignet sich für eine zukunftsfähige Entwicklung des Einzelhandels in Borgholzhausen (vgl. Kap. 6.1.1), soweit eine abgestimmte Entwicklung mit den bestehenden Teilbereichen des Ortszentrums erreicht werden kann.

Das vom Vorhabenträger in die Diskussion eingebrachte Flächenprogramm des angedachten Vorhabens und der sich hieraus ergebende Umsatz werden in der nachstehenden Tabelle dargelegt:

Tabelle 20: Flächenprogramm und Zielumsatz des Vorhabens

Geplanter Anbieter	Hauptbranche	Geplante Verkaufsfläche	Annahme Flächenproduktivitäten €/ m² (in Spannweiten)	Zielumsatz (Mio. €)
<i>Lebensmittel-Discounter</i>	<i>Nahrungs- und Genussmittel</i>	<i>1.200 m²</i>	<i>4.500 - 5.500</i>	<i>5,4 - 6,6</i>
<i>Schuhfachmarkt</i>	<i>Schuhe/ Lederwaren</i>	<i>600 m²</i>	<i>1.800 - 2.200</i>	<i>1,1 - 1,3</i>
<i>Bekleidungsfachmarkt</i>	<i>Bekleidung</i>	<i>600 m²</i>	<i>2.000 - 2.500</i>	<i>1,2 - 1,5</i>
<i>Drogeriemarkt</i>	<i>Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik</i>	<i>600 m²</i>	<i>3.000 - 4.000</i>	<i>1,8 - 2,4</i>
<i>Nicht bekannt (Annahme hier: Lebensmittel-Vollsortimenter)</i>	<i>Ohne Nutzungskonkretisierung (Annahme: Nahrungs- und Genussmittel)</i>	<i>1.800 m²</i>	<i>3.800 - 4.300</i>	<i>6,8 - 7,7</i>
Summe	-	4.800 m²	-	16,3 - 19,5

Quelle: eigene Darstellung; Angaben der Stadt Borgholzhausen; eigene Berechnungen auf Basis von Handelsfachliteratur

Nachfolgend werden die geplanten Anbieter (vgl. Tabelle 20) einzeln auf Übereinstimmung mit den räumlichen Zielstellungen zur Entwicklung des Ortszentrums als auch mit dem absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen überprüft. Es wird ein grober Leitfaden aufgezeigt, ob diese Anbieter die städtebaulich-funktionalen Strukturen im Borgholzhausener Ortszentrum sinnvoll ergänzen und ob die geplanten Dimensionierungen zu einer ausgewogenen Zentren- und Nahversorgungsentwicklung in Borgholzhausen beitragen können.

Tabelle 21: Einzelbetriebliche Grobbewertung Lebensmittel-Discounter

	Lebensmittel-Discounter
Geplante Verkaufsfläche	1.200 m ² VKF (davon rd. 950 m ² VKF für Nahrungs- und Genussmittel)
Grobeinschätzung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Discountsegment ist für Nahrungs- und Genussmittel (NuG) eine Kaufkraft von rd. 7 - 8 Mio. Euro in Borgholzhausen anzunehmen. ▪ Nach der Vorhabenrealisierung des geplanten Lebensmittel-Discounters wird der Umsatz im Bereich NuG-Discount bei rd. 7,3 - 8,8 Mio. Euro* liegen.
Grobeinschätzung der städtebaulichen Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umsatzumverteilungen werden sich primär auf das Lebensmittel-Discountsegment beschränken. Eine Verdrängung des bestehenden Discounters Aldi ist nicht zu erwarten. ▪ Auswirkungen auf bestehende Lebensmittel-Vollsortimenter Markt-Markt und Edeka neukauf sind nur in geringfügigem Maße zu erwarten.
Fazit der Erstbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ein zusätzlicher Lebensmittel-Discounter erscheint in Borgholzhausen grundsätzlich tragfähig. ▪ Jedoch: Die geplante Verkaufsfläche erscheint überdimensioniert. Die konkrete Größenordnung ist durch eine Detailanalyse herzuleiten.
* Umsatzumverteilungen im Bestand sind in dieser rechnerischen Darstellung nicht berücksichtigt.	

Quelle: eigene Darstellung

Tabelle 22: Einzelbetriebliche Grobbewertung Lebensmittel-Vollsortimenter

Lebensmittel-Vollsortimenter	
Geplante Verkaufsfläche	1.800 m ² VKF (davon rd. 1.350 m ² VKF für Nahrungs- und Genussmittel)
Grobeinschätzung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Unter Berücksichtigung einer realistischerweise zu erreichenden Zentralität von 95 % für den kurzfristigen Bedarfsbereich liegt die rechnerisch denkbare Verkaufsflächengröße im Lebensmittel-Vollsortimentsbereich in Borgholzhausen bei rd. 2.000 - 2.500 m² VKF. ▪ Bisher entfallen rd. 1.300 m² VKF auf den Bereich des Lebensmittel-Vollsortiments. ▪ Somit stehen aktuell weitere rd. 700 - 1.200 m² VKF im Lebensmittel-Vollsortimentsbereich zur Verfügung.
Grobeinschätzung der städtebaulichen Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Angesichts der deutlichen Standortvorteile einer modernen Standortentwicklung auf der Potenzialfläche L 785 sind bei der Realisierung des Planvorhabens nennenswerte Auswirkungen insbesondere auf den Markant-Markt im gewachsenen Ortszentrum zu erwarten. Eine Standortaufgabe des Markant-Marktes ist nicht auszuschließen. ▪ Die Ergebnisse der telefonischen Haushaltsbefragung verdeutlichen, dass hohe Kaufkraftabflüsse im Bereich Lebensmittel-Vollsortiment bestehen, vor allem in den Bereichen höherwertige Lebensmittel sowie Reform-, Öko- und Biowaren. Um das Ziel der Verbesserung der grundzentralen Versorgungsfunktion zu erreichen, ist auch eine Steigerung der Qualität der Versorgung zu berücksichtigen. ▪ Die bestehenden Vollsortimenter entsprechen den aktuellen Markt- und Kundenanforderungen nur bedingt. Daher sind Betriebsverlagerungen innerhalb Borgholzhausens eine denkbare Option. ▪ Durch einen zusätzlichen Lebensmittel-Vollsortimenter auf der Potenzialfläche L 785 wird die Versorgungsfunktion im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in Borgholzhausen verbessert und die räumliche Nahversorgung im Ortszentrum gebündelt. Auch bei einer Veränderung der bestehenden räumlichen Versorgungsstruktur (z. B. durch Verlagerung, Betriebsaufgabe) entstehen keine wesentlichen Veränderungen der räumlichen Nahversorgung.
Fazit der Erstbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ein zusätzlicher Lebensmittel-Vollsortimenter erscheint in Borgholzhausen grundsätzlich tragfähig. ▪ Jedoch: Die geplante Verkaufsfläche erscheint überdimensioniert. Die konkrete Größenordnung ist durch eine Detailanalyse herzuleiten.

Quelle: eigene Darstellung

Tabelle 23: Einzelbetriebliche Grobbewertung Drogeriefachmarkt

	Drogeriefachmarkt
Geplante Verkaufsfläche	600 m ² VKF
Grobeinschätzung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durch die Vorhabenrealisierung ist eine Kaufkraftrückbindung im Bereich Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik zu erwarten. ▪ Umsatzumverteilungen zu Lasten des bestehenden Schlecker-Marktes im Ortszentrum sind zu erwarten. ▪ Durch die Vorhabenrealisierung wird eine verbesserte Versorgung der Bevölkerung im Bereich Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik erreicht.
Grobeinschätzung der städtebaulichen Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Angesichts der deutlichen Standortvorteile einer modernen Standortentwicklung auf der Potenzialfläche L 785 sind bei der Realisierung des Planvorhabens nennenswerte Auswirkungen insbesondere auf den Schlecker-Markt im gewachsenen Ortszentrum zu erwarten. Eine Standortaufgabe des Schlecker-Marktes ist nicht auszuschließen. ▪ Aufgrund der kleinteiligen Ladenstrukturen im gewachsenen Ortszentrum ist realistischerweise nicht von einer langfristigen Angebotssicherung bzw. der Ansiedlung eines marktgängigen Drogeriefachmarkts auszugehen. Um jedoch langfristig einen Drogeriefachmarkt im Ortszentrum von Borgholzhausen zu erhalten, erscheint die Ansiedlung auf der Potenzialfläche L 785 sinnvoll.
Fazit der Erstbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ein Drogeriefachmarkt auf der Potenzialfläche L 785 erscheint in Borgholzhausen grundsätzlich tragfähig. ▪ Jedoch: Die geplante Verkaufsfläche erscheint überdimensioniert. Eine konkrete verträgliche Größenordnung ist durch eine Detailanalyse herzuleiten.

Quelle: eigene Darstellung

Tabelle 24: Einzelbetriebliche Grobbewertung Schuhfachmarkt

Schuhfachmarkt	
Geplante Verkaufsfläche	600 m ² VKF
Grobeinschätzung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aktuell ist kein Schuhanbieter in Borgholzhausen vorhanden. Absatzwirtschaftliche Auswirkungen sind demnach nicht zu erwarten. ▪ Durch die Vorhabenrealisierung werden eine höhere Kaufkraftbindung und ein verbessertes Angebot im Bereich Schuhe/ Lederwaren erreicht.
Grobeinschätzung der städtebaulichen Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Ergebnisse der telefonischen Haushaltsbefragung verdeutlichen, dass in der Warengruppe Schuhe/ Lederwaren hohe Kaufkraftabflüsse bestehen sowie ein Fehlbedarf in Borgholzhausen gesehen wird. Durch die Vorhabenrealisierung kann eine Steigerung der Warenvielfalt im Ortszentrum erreicht werden. ▪ Angesichts der deutlichen Standortvorteile einer modernen Standortentwicklung auf der Potenzialfläche L 785 und der kleinteiligen und begrenzt zur Verfügung stehenden Ladenstrukturen im gewachsenen Ortszentrum erscheint in den gewachsenen Lagen eine Angebotsergänzung durch die Warengruppe Schuhe/ Lederwaren unrealistisch.
Fazit der Erstbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Sinne einer erweiterten Versorgungsfunktion Borgholzhausens erscheint ein Schuhfachmarkt auf der Potenzialfläche L785 grundsätzlich tragfähig. ▪ Jedoch: Die geplante Verkaufsfläche erscheint überdimensioniert. Eine konkrete verträgliche Größenordnung ist durch eine Detailanalyse herzuleiten. Dabei gilt es zu beachten, dass von Anbieterseite für einen marktgängigen Schuhfachmarkt aktuell üblicherweise rd. 400 m² VKF gefordert werden.

Quelle: eigene Darstellung

Tabelle 25: Einzelbetriebliche Grobbewertung Bekleidungsfachmarkt

	Bekleidungsfachmarkt
Geplante Verkaufsfläche	600 m ² VKF
Grobeinschätzung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aktuell ist ein Bekleidungsfachmarkt in Borgholzhausen vorhanden. Absatzwirtschaftliche Auswirkungen sind nicht in nennenswertem Umfang zu erwarten (Zentralität Bekleidung aktuell 17 %). ▪ Durch die Vorhabenrealisierung werden eine höhere Kaufkraftbindung und ein verbessertes Angebot im Bereich Bekleidung erreicht.
Grobeinschätzung der städtebaulichen Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Ergebnisse der telefonischen Haushaltsbefragung verdeutlichen, dass in der Warengruppe Bekleidung hohe Kaufkraftabflüsse bestehen sowie ein Fehlbedarf in Borgholzhausen gesehen wird. Durch die Vorhabenrealisierung kann eine Steigerung der Warenvielfalt im Ortszentrum erreicht werden. ▪ Angesichts der deutlichen Standortvorteile einer modernen Standortentwicklung auf der Potenzialfläche L 785 und der kleinteiligen und begrenzt zur Verfügung stehenden Ladenstrukturen im gewachsenen Ortszentrum erscheint eine Angebotsergänzung durch die Warengruppe Bekleidung in den gewachsenen Lagen unrealistisch.
Fazit der Erstbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Sinne einer erweiterten Versorgungsfunktion Borgholzhausens erscheint ein weiterer Bekleidungsfachmarkt auf der Potenzialfläche L785 grundsätzlich tragfähig. ▪ Jedoch: Eine konkrete verträgliche Größenordnung ist durch eine Detailanalyse herzuleiten. Dabei gilt es zu beachten, dass von Anbieterseite für einen marktgängigen Bekleidungsfachmarkt je nach konkreter Angebotsform aktuell üblicherweise ab rd. 200 - 800 m² VKF gefordert werden.

Quelle: eigene Darstellung

In der Zusammenschau betrachtet, können alle Bestandteile des Planvorhabens zur Gesamtentwicklung des Ortszentrums beitragen, indem sie verträgliche Größenordnungen aufweisen. Eine Gesamtbewertung aller Vorhaben in der gesamten Dimensionierung kann wie bereits erwähnt durch diese grobe Erstbewertung nicht erfolgen.

Zusätzlich zur Ersteinschätzung der Planvorhaben ist im Sinne dieses Einzelhandelkonzepts zu empfehlen, bei einer Einzelhandelsansiedlung auf der Potenzialfläche L 785 kleinteiligen Einzelhandel, d. h. Einzelhandelsbetriebe unterhalb einer Fachmarktgröße, konsequent auszuschießen. Sortimente, die bereits heute im Ortszentrum vorhanden sind, sollen auch weiterhin dort angeboten werden können. Dies gilt vor allem für die Sortimente bzw. Betriebsformen:

- *Apotheken,*
- *Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren,*
- *Zeitungen/ Zeitschriften, Lotto/ Toto*
- *Buchladen,*
- *Blumenladen,*
- *Elektrofachgeschäft (Elektro, Telekommunikation, Computer, Foto etc.),*
- *Optiker, Medizinische und orthopädische Artikel,*
- *Uhren/ Schmuck.*

Gleiches gilt für ergänzende Nutzungen wie Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe. All diese Nutzungen sind in den gewachsenen Lagen im Ortszentrum vorzusehen, um dort die bereits bestehende Nutzungsvielfalt zu bewahren und zukunftsfähig weiterentwickeln zu können (vgl. Kap. 6.1.2). Im Umkehrschluss bedeutet dies: Auf der Potenzialfläche sollten ausschließlich Einzelhandelsbetriebe mit Fachmarktgrößen angesiedelt werden. Bauplanungsrechtlich sollte diese Absicherung im Bebauungsplan durch die Ausweisung eines Sondergebiets mit Verkaufsflächen- und Sortimentsbeschränkungen erfolgen.

Ein wichtiger Gesichtspunkt zur Umsetzung einer Einzelhandelsentwicklung ist eine städtebauliche Ausrichtung des Vorhabens in Richtung des gewachsenen Ortszentrums (vgl. Kap. 6.1.1). Hier sollten insbesondere folgende Aspekte Beachtung finden:

- *Das Vorhaben sollte sich baulich in Richtung der gewachsenen Lagen des Ortszentrums orientieren. Dies gilt auch für die Parkplätze.*
- *Die städtebaulich fußläufige Anbindung an gewachsene Strukturen sollte verbessert werden.*
- *Aus verkehrlicher Sicht sollte eine Minderung der städtebaulichen Grenzwirkung der L 785 erfolgen, z. B. durch die Errichtung eines Kreisverkehrs.*

Besonderes Augenmerk sollte bei der Umsetzung einer Einzelhandelsentwicklung auf der Potenzialfläche L 785 auf einer attraktiven städtebaulichen Gestaltung liegen. Die Einpassung in die umgebende städtebauliche Struktur mit einer individuellen Gestaltung und ansprechender Architektur ist möglich und sollte von der Stadt Borgholzhausen mit hoher Priorität erörtert werden.

Literatur- und Quellenverzeichnis

Literatur und Handelsfachdaten

IBH (2011): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2011. Köln

BMVBW (2002): Bericht der Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO. Ohne Ort

Deutscher Bundestag (2004): Entwurf eines Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau). Bundestagsdrucksache 15/2250. Berlin

Beckmann, Ralf / Böcker, Mone / Lindemann, Maik / Nyhues, Jens (2007): Leitfaden Nahversorgung als Basis der Zentrenbildung. Aktuelle Modelle, Strategien und Konzepte gegen wegbrechende Handels- und Dienstleistungsnutzungen. Berlin

EHI Retail Institute (2005): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2005/2006. Köln

EHI Retail Institute (2006): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2006/2007. Köln

EHI Retail Institute (2007): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2007/2008. Köln

EHI Retail Institute (2008): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des internationalen Handels. Schwerpunkt Deutschland, Österreich, Schweiz Ausgabe 2008/2009. Köln

Hahn-Immobilien (2006): Real Estate Report 06. Ohne Ort

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

IfH Institut für Handelsforschung an der Universität zu Köln (2005): Branchendokumentation zum Betriebsvergleich Einzelhandel. Köln

Immobilien Zeitung (2008): Ausgabe 19/2008. Wiesbaden

Kreis Gütersloh und pro Wirtschaft GT GmbH (2011): Demographiebericht für den Kreis Gütersloh. Gütersloh

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

Lebensmittelzeitung (2007): Ausgabe Nr. 13. Ohne Ort

Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen (1995): Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf (zitiert als LEP NRW)

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

WABE-Institut (2007): Einzelhandel Branchendaten 2006. Berlin

Sonstige Quellen

Website HDE, abgerufen 15.04.2010: www.einzelhandel.de

Website Statistisches Bundesamt (Destatis), abgerufen 28.09.2007: www.destatis.de

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Das hierarchisch abgestufte System zentraler Versorgungsbereiche (modellhaft)	6
Abbildung 2:	Erarbeitungsschritte Einzelhandelskonzept	12
Abbildung 3:	Lage in der Region	19
Abbildung 4:	Verkaufsflächenbestand nach Warengruppen und Lagebereichen	24
Abbildung 5:	Lokale Einkaufsorientierung in Borgholzhausen	26
Abbildung 6:	Vermisste Angebote in Borgholzhausen	30
Abbildung 7:	Veränderung der Einkaufshäufigkeit in den letzten drei Jahren an ausgewählten Standorten	32
Abbildung 8:	Ortszentrum Borgholzhausen (Bestandsstruktur)	34
Abbildung 9:	Städtebauliche und verkehrliche Ausgangslage Ortszentrum	35
Abbildung 10:	Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Ortszentrum	37
Abbildung 11:	Einzelhandelsbestand im Ortszentrum nach Hauptbranchen	38
Abbildung 12:	Verkaufsflächenstruktur im gewachsenen Ortszentrum	40
Abbildung 13:	Einzelhandelsbestand im Ortszentrum nach Ladengrößenklassen	41
Abbildung 14:	Einzelhandelsdichte im gewachsenen Ortszentrum	42
Abbildung 15:	Bewertung des Ortszentrums aus Kundensicht	44
Abbildung 16:	Bürgermeisterfrage	46
Abbildung 17:	Verkehrsmittelwahl für den Einkauf von Lebensmitteln und Drogeriewaren	49
Abbildung 18:	Bewertungskategorien für Lebensmittelmärkte	51
Abbildung 19:	Die Nahversorgungsstruktur in Borgholzhausen	52
Abbildung 20:	Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens	58
Abbildung 21:	Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Borgholzhausen	59
Abbildung 22:	Entwicklung von Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft	60
Abbildung 23:	Entwicklungsindex der Flächenproduktivitäten von 1993 bis 2008	61
Abbildung 24:	Zentralitäten nach Warengruppen und die Ziel-Zentralität	62
Abbildung 25:	Entwicklungsempfehlung zum Ortszentrum	65

Abbildung 26:	Methodik: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen aus dem Bestand kommunaler städtebaulich-funktionaler Zentren	68
Abbildung 27:	Räumliche Festlegung des Ortszentrums als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)	73
Abbildung 28:	Erkennbare Flächenpotenziale im gewachsenen Ortszentrum	76
Abbildung 29:	Gestaltungsmöglichkeiten von Leerständen/ Zwischennutzungen	81
Abbildung 30:	Idealtypischer Ablauf eines Ladenflächenmanagements	82
Abbildung 31:	Wochenmarkt in Borgholzhausen	83
Abbildung 32:	Aktuelle Beleuchtungselemente und Möblierung im Ortszentrum	84
Abbildung 33:	Räumliche Festlegungsempfehlung ergänzender Standort Bahnhofstraße	87

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) _____	7
Tabelle 2:	Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine _____	13
Tabelle 3:	Die Bevölkerungsverteilung in Borgholzhausen _____	20
Tabelle 4:	Einzelhandelsbestand in Borgholzhausen _____	21
Tabelle 5:	Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen _____	22
Tabelle 6:	Einzelhandelsstruktur nach städtebaulichen Lagebereichen _____	23
Tabelle 7:	Relevante Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Borgholzhausen _____	28
Tabelle 8:	Vermisste Angebote in Borgholzhausen im Detail _____	31
Tabelle 9:	Anzahl der Betriebe nach Hauptbranche und Verkaufsflächen im Ortszentrum _____	36
Tabelle 10:	Stärken und Schwächen des Ortszentrums aus Sicht der Einzelhändler _____	45
Tabelle 11:	Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Borgholzhausen gesamt _____	50
Tabelle 12:	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Borgholzhausen _____	63
Tabelle 13:	Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Ortszentrum _____	69
Tabelle 14:	Kurzcheck aktuell erkennbarer Potenzialflächen _____	72
Tabelle 15:	Empfehlungen für einen Branchenmix im gewachsenen Ortszentrum (Einzelhandel) _____	78
Tabelle 16:	Empfehlungen für einen Branchenmix im gewachsenen Ortszentrum (Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe) _____	79
Tabelle 17:	Ausgewählte Betreiber differenziert nach Warengruppen zur Ergänzung des Bestands im Ortszentrum (beispielhaft) _____	80
Tabelle 18:	Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten _____	90
Tabelle 19:	Sortimentsliste für die Stadt Borgholzhausen („Borgholzhausener Liste“) _____	91
<i>Tabelle 20:</i>	<i>Flächenprogramm und Zielumsatz des Vorhabens _____</i>	<i>III</i>
<i>Tabelle 21:</i>	<i>Einzelbetriebliche Grobbewertung Lebensmittel-Discounter _____</i>	<i>IV</i>
<i>Tabelle 22:</i>	<i>Einzelbetriebliche Grobbewertung Lebensmittel-Vollsortimenter _____</i>	<i>V</i>
<i>Tabelle 23:</i>	<i>Einzelbetriebliche Grobbewertung Drogeriefachmarkt _____</i>	<i>VI</i>

Tabelle 24: Einzelbetriebliche Grobbewertung Schuhfachmarkt _____ VII

Tabelle 25: Einzelbetriebliche Grobbewertung Bekleidungsfachmarkt _____ VIII

Glossar

Betriebsform (Betriebstyp)

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

Bindungsquote

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

Einzelhandel

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

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

Einzelhandelsrelevante Nachfrage

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

Fachdiscounter

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

Fachgeschäft

Spezialisierter und branchengebundener Einzelhandelsbetrieb, der sich durch eine große Sortimentstiefe und unterschiedliches Preis- und Qualitätsniveau auszeichnet. Die Verkaufsfläche liegt meistens deutlich unter 800 m². Entscheidend für die Abgrenzung zu Fachmärkten ist vor allem der Service (z. B. Kundendienst und Beratung/Bedienung).

Fachmarkt

Fachgeschäft der Non-Food-Sparte, das in bestimmten Branchenschwerpunkten (Elektronik, Sport, Drogerie etc.) über ein breites und tiefes Sortimentsangebot verfügt, dabei aber nur eine knappe Personalbesetzung und als Verkaufsverfahren Selbstbedienung oder Vorwahl mit fachlicher und sortimentspezifischer Beratung einsetzt; übersichtliche Warenanordnung in meist ebenerdigen Betrieb mit niedrigem bis mittlerem Preisniveau. Die Standorte sind meist autokundenorientiert, davon einige Sortimente innenstadtnah (Drogerien), andere isoliert in gewachsenen oder geplanten Zentren. Verkaufsfläche > 800 m². Je nach Typ des Fachmarktes sind verschiedene Größenordnungen üblich (z. B. Drogeriefachmärkte mit rd. 800 m², Elektrofachmarkt 2.000 - 4.000 m² (z. B. Saturn), Baumarkt 2.000 - 15.000 m², Möbelmarkt bis zu 50.000 m²).

Serviceorientierte Fachmärkte bieten neben ihrem Warensortiment auch eine Vielfalt sortimentsbezogener und selbstständig vermarktbarer Dienstleistungen an. Bei diskontorientierten Fachmärkten wird zugunsten des Preises auf jedwede Beratung oder Dienstleistung verzichtet. Der Spezialfachmarkt führt Ausschnittsortimente aus dem Programm eines Fachmarktes.

Grenzrentabilität

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

Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG)

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

Innenstadt

Das Gebiet einer Stadt, in dem sich die gesamtstädtisch und überörtlich bedeutsamen Institutionen konzentrieren. Der Begriff der Innenstadt ist i. d. R. nicht mit demjenigen des Ortszentrums (IZ) gleichzusetzen, da die Abgrenzung neben der baulichen Dichte und der Dichte der Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen auch die historische Entwicklung und Bedeutung von Zentrenbereichen berücksichtigt, weniger als der Begriff des IZ jedoch auf dem Einzelhandel beruht.

Ortszentrum (OZ)

Einzelhandelsrelevante Lagebezeichnung für städtebaulich-funktionell abgegrenzte Innenstadtbereiche. Bei der Abgrenzung des IZ gegenüber weiteren Innenstadtbereichen wird die Konzentration gesamtstädtisch und überörtlich bedeutender Funktionen ebenso berücksichtigt wie die Dichte des bestehenden Handelsbesatzes oder städtebauliche Eigenschaften. Da das IZ zu den zentralen Versorgungsbereichen zählt, ist es ein Schutzgut im Sinne des Städtebaurechts. Das IZ ist je nach örtlicher Ausprägung nicht notwendiger Weise deckungsgleich mit dem historischen oder statistischen Zentrum.

Katalogschauraum

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

Kaufhaus

Zentral gelegener großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einem breiten und tiefen Non-Food-Sortiment, der meistens im Wege der Bedienung Waren aus zwei oder mehr Branchen anbietet, davon wenigstens eine in tiefer Gliederung. Am weitesten verbreitet sind Kaufhäuser mit Bekleidung und Textilien oder verwandten Bedarfsrichtungen. Starke Konzentration auf bestimmte Warengruppen. Ein Lebensmittelangebot ist meistens nicht vorhanden. Verkaufsfläche > 1.000 m²

Kaufkraft

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

Kaufkraftbindung

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

Kaufkraftkennziffer

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

Lebensmitteldiscounter

Lebensmitteldiscounter zeichnen sich durch ein spezialisiertes Sortiment mit einer niedrigen Artikelzahl aus. Weitere Merkmale sind Selbstbedienung, einfache Ladenausstattung und aggressive Marketing-Strategien. Die Ladengröße liegt zwischen 250 – 800 m², in Einzelfällen auch darüber. Der Umsatzanteil durch Non-Food-Artikel liegt zwischen 10 – 13 %.

SB-Warenhaus

Einzelhandelsbetrieb (großflächig) mit mindestens 3.000 m² Verkaufsfläche in meist peripherer Lage, der Waren überwiegend in Selbstbedienung und ohne kostenintensiven Kundendienst anbietet. Hohe Werbeaktivität in Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Das Sortiment ist umfassend und bietet ein Sortiment des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs von bis zu 100.000 Artikeln. Der Umsatzschwerpunkt (> 50 %) liegt bei Nahrungsmitteln. Der Non-Food-Anteil kommt auf 60 – 75 % bei der Fläche (35 – 50 % des Umsatzes).

Sortiment

Die Auswahl bzw. Struktur aller angebotenen Artikel eines Handelsunternehmens.

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

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

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

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

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

Städtebaulich integrierte Lage (siL)

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

Städtebaulich nicht integrierte Lage (niL)

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

Supermarkt

Verkauf des Lebensmittelvollsortiments inkl. Frischfleisch sowie Verkauf von Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs. Meist Selbstbedienung. Die Verkaufsflächen liegen zwischen 400 - 1.500 m², wobei hinsichtlich der Verkaufsflächenobergrenze in der Handelsfachliteratur divergierende Auffassungen erkennbar sind.

Trading down Prozess

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

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

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

Umsatz

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

Verbrauchermarkt

Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmittelvollsortiment sowie Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Tiefes und breites Sortiment an meist autoorientiertem Standort entweder in Alleinlage oder innerhalb Einzelhandelszentren. Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Großflächig (rd. 1.500 - 5.000 m²), überwiegend Selbstbedienung. Anteil Non-Food-Artikel: Fläche 30 – 60 %; Umsatz 20 – 40 %.

Verkaufsfläche

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

Warenhaus

Zentral gelegener, großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit breitem und tiefem Sortiment aus mehreren Branchen mit hohem Servicegrad und mittlerem bis gehobenem Preisniveau. Der Schwerpunkt liegt meist auf Bekleidung oder Textilien. Daneben werden Lebensmittel und Dienstleistungen (Gastronomie, Friseur, Versicherung etc.) angeboten. Der Verkauf erfolgt in Bedienung, Vorwahl und Selbstbedienung. Die Verkaufsfläche liegt bei mindestens 3.000 m², der Umsatz der Non-Food-Artikel macht i. d. R. mehr als 50 % aus.

Zentraler Versorgungsbereich

Zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen sämtliche städtebaulich-funktionalen Zentren (Ortszentrum, Nebenzentren, Stadtteil- oder Ortsteilzentren, Nahversorgungszentren) einer Kommune. Der Begriff ist gleichbedeutend mit dem Schutzgut „zentraler Versorgungsbereich“

z. B. nach § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO und ist damit gesetzlich begründeter Gegenstand der Bauleitplanung.

Zentralitätskennziffer

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