

Einzelhandelskonzept

für die Gemeinde Ladbergen

Fortschreibung 2024

Auftraggeber:
Gemeinde Ladbergen
Jahnstraße 5
49549 Ladbergen

Ihre Ansprechpartner
Dipl.-Geogr. Ann-Kathrin Lötz
(Projektleitung)

Dipl.-Kfm. Jörg Lehnerdt
(Niederlassungsleitung)

BBE Handelsberatung GmbH
Goltsteinstraße 87a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 789 41 161
Fax +49 221 789 41 169
E-Mail lehnerdt@bbe.de/ loetz@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München - Hamburg - Berlin - Köln - Leipzig - Erfurt

Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung	5
1.1	Ausgangssituation und Zielsetzung	5
1.2	Methodische Vorgehensweise	6
2	Gesetzliche und planerische Rahmenbedingungen	7
2.1	Bedeutung kommunaler Einzelhandelskonzepte aus Sicht der Landesplanung	7
2.2	Begriff des zentralen Versorgungsbereiches	11
3	Standortrahmenbedingungen	14
3.1	Aktuelle Entwicklungen im Einzelhandel.....	14
3.2	Makrostandort Ladbergen	23
3.3	Lage im Raum, Verkehrsanbindung und Strukturdaten.....	23
3.4	Siedlungsstruktur und Einwohnerentwicklung	25
4	Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in der Gemeinde Ladbergen	28
5	Einzelhandelssituation in der Gemeinde Ladbergen	30
5.1	Gesamtstädtische Strukturdaten.....	30
5.2	Einzelhandelsausstattung nach Sortimenten.....	31
5.3	Einzelhandelsentwicklung im Zeitvergleich 2010 bis 2023.....	33
5.4	Einzelhandelszentralität der Gemeinde Ladbergen	34
5.5	Standortbereiche des Einzelhandels in der Gemeinde Ladbergen	36
5.6	Städtebauliche Analyse des Ortskerns von Ladbergen	37
5.7	Wohnortnahe Versorgung in der Gemeinde Ladbergen.....	40
5.8	Zwischenfazit der Angebots- und Nachfrageanalyse	43
6	Überprüfung und Erfolgskontrolle – EHK 2010	45
7	Entwicklungsprognose	47
8	Zentren- und Standortkonzept für die Gemeinde Ladbergen sowie Handlungsempfehlungen ..	48
8.1	Leitlinien des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes	48
8.2	Standortkonzept für die Gemeinde Ladbergen	49
8.3	Überprüfung der räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches in der Gemeinde Ladbergen	50
8.4	Überprüfung der Ladberger Sortimentsliste.....	52
9	Abschließende Empfehlungen	56
10	Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung	58
10.1	Steuerung des Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten.....	58
10.2	Städtebauliche Prüfung von Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels.....	59

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Ladbergen

10.3 Festsetzungen zu Art und Umfang von Einzelhandelsnutzungen in Sondergebieten des großflächigen Einzelhandels61

10.4 Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten62

10.5 Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in sonstigen Baugebieten63

10.6 Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im unbeplanten Innenbereich64

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Prüfschema der „Nahversorgungsausnahme“ nach Ziel 6.5-2 LEP NRW	8
Abbildung 2:	Methodik zur Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches (Beispiel)	13
Abbildung 3:	Entwicklung von Umsatz und Verkaufsfläche im deutschen Einzelhandel	16
Abbildung 4:	Onlineanteil am deutschen Einzelhandelsumsatz	17
Abbildung 5:	Wachstumsraten und Onlineanteile nach Warengruppen 2022	18
Abbildung 6:	Marktanteile der Handelsformate am Einzelhandelsumsatz 2015-2021	21
Abbildung 7:	Lage der Gemeinde Ladbergen und zentralörtliche Gliederung	23
Abbildung 8:	Ausgewählte Daten zur Sozial- und Wirtschaftsstruktur.....	24
Abbildung 9:	Siedlungsstruktur der Gemeinde Ladbergen	25
Abbildung 10:	Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Ladbergen und Vergleichsräumen 2012 - 2022 (2012 = 100 %)	26
Abbildung 11:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Gemeinde Ladbergen und in Nachbarkommunen.....	28
Abbildung 12:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten	29
Abbildung 13:	Verkaufsflächen und Umsätze in der Gemeinde Ladbergen nach Sortimenten	31
Abbildung 14:	Verkaufsflächenentwicklung 2010 – 2023 (Veränderung in m ²).....	33
Abbildung 15:	Umsatz-Kaufkraft-Relation im Überblick.....	34
Abbildung 16:	Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in der Gemeinde Ladbergen	36
Abbildung 17:	Nutzungsstruktur im Ortskern von Ladbergen	38
Abbildung 18:	Ortskern von Ladbergen (Fotos).....	39
Abbildung 19:	Fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte in Ladbergen.....	41
Abbildung 20:	Lebensmittelmärkte in Ladbergen (Fotos).....	42
Abbildung 21:	Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Ladbergen 2010	45
Abbildung 22:	Standortmodell für die Gemeinde Ladbergen.....	49
Abbildung 23:	Aktualisierte räumliche Abgrenzung des Ortzentrums Ladbergen	51
Abbildung 24:	Sortimentsliste der Gemeinde Ladbergen	54

1 Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Gemeinde Ladbergen beabsichtigt, ihr 2010 aufgestelltes Einzelhandelskonzept (EHK) fortzuschreiben, um die Entwicklung des Einzelhandelsstandorts Ladbergen für die nächsten Jahre nachhaltig mitgestalten zu können. Damit soll sichergestellt werden, dass sich das Konzept weiterhin zur städtebaulichen Steuerung der Einzelhandelsstrukturen eignet.

Auf dieser Basis soll zunächst eine aktuelle Bewertung der Einzelhandelssituation erfolgen, weiterhin sind die bisherigen Zielsetzungen und Steuerungsgrundsätze hinsichtlich ihrer Zukunftsfähigkeit zu überprüfen. Dies umso mehr vor dem Hintergrund, dass sich der Einzelhandel weiterhin sehr dynamisch verändert und beispielsweise Fragen zur Nahversorgung und zu den Auswirkungen von E-Commerce auf Basis des bisherigen Konzepts nicht mehr in allen Praxisfällen gelöst werden können. Hinzu kommen die Folgewirkungen der Covid-19-Pandemie und der gegenwärtigen Unsicherheit durch Ukrainekrieg und Inflation.

Die mittlerweile deutlich spürbaren Veränderungen der Geschäftsmodelle und Standortanforderungen des Einzelhandels infolge des zunehmenden Onlineanteils stellen die planende Verwaltung vor neue Herausforderungen.

Besondere Aufmerksamkeit erfordert auch die Beachtung der rechtlichen Grundlagen. So hat die Novellierung der landesplanerischen Vorgaben zum (großflächigen) Einzelhandel (LEP NRW) umfangreiche Rechtsprechung zur Folge gehabt, die im Fall des OVG-Urteils vom 26.02.2020 (Az. 7 D 49/16.NE) die in der Praxis häufige „Nahversorgungsausnahme“ von Ziel 6.5-2 LEP NRW betrifft. Zuletzt hat Ende 2021 der neue Einzelhandelserlass den aus rechtlicher Sicht erforderlichen Handlungsbedarf für die Fortschreibung von Einzelhandelskonzepten aufgezeigt.

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Ladbergen

1.2 Methodische Vorgehensweise

Die Untersuchung basiert auf folgenden Erhebungen und Datenquellen:

Betriebsstättenerhebung in der Gemeinde Ladbergen

Im Rahmen des im Jahr 2010 durch die BBE (Münster) erstellten Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Ladbergen wurden alle ansässigen Einzelhandelsbetriebe differenziert nach Warengruppen erhoben.

Im November 2023 wurden diese Daten im Rahmen einer erneuten Vollerhebung durch das Projektteam der BBE Handelsberatung aktualisiert und fortgeschrieben. Dabei wurden die Verkaufsflächen der im Gemeindegebiet ansässigen Einzelhandelsbetriebe¹ nach 31 Warengruppen differenziert erfasst. Darüber hinaus wurden im Ortszentrum von Ladbergen die publikumsintensiven sonstigen Nutzungen (private Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen) kartografisch dokumentiert. Unter Beachtung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern wurden Sortimente, Verkaufsflächen und Umsatzleistung der Einzelhandelsbetriebe erhoben bzw. eingeschätzt.

Weitere Grundlagen

Die Zahlen zum einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial basieren auf Daten des Instituts für Handelsforschung (IfH) zum Branchenumsatz (Brancheninformationssystem Datenstand: 2022), aus dem die Pro-Kopf-Ausgaben berechnet werden. Zur Regionalisierung des Kaufkraftniveaus werden die sortimentsbezogenen Kaufkraftkennziffern aus der aktuellen MB-Research-Veröffentlichung „Kaufkraft nach Sortimenten 2023“ zugrunde gelegt.

Für die Konzeptentwicklung wurde darüber hinaus Einwohnerzahlen aus dem Melderegister der Gemeinde Ladbergen², weitere relevante Daten aus sekundärstatistischen Quellen sowie einzelhandelsbezogene Kenndaten der BBE Marktforschung zurückgegriffen. Der Gemeindeverwaltung von Ladbergen vorliegende Planungsunterlagen wurden ebenfalls berücksichtigt.

Das BBE Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ladbergen aus dem Jahre 2010 wurde u. a. für einen Zeitvergleich ausgewertet.³

¹ Als Einzelhandelsbetriebe werden die Betriebe bezeichnet, die Waren ausschließlich oder überwiegend an Endverbraucher in Verkaufsräumen verkaufen. Dabei werden auch Ladenhandwerksbetriebe (Bäckereien, Konditoren, Metzgereien) und Apotheken berücksichtigt. Aus der Betrachtung ausgeklammert werden die Betriebe des Kfz-Handels/-Handwerks, des Handels mit Mineralölerzeugnissen (außer größere „Tankstellenshops“) und ähnlichen Waren.

² Stand 31.10.2023

³ Vgl. BBE, Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ladbergen – Bericht – 2010

2 Gesetzliche und planerische Rahmenbedingungen

2.1 Bedeutung kommunaler Einzelhandelskonzepte aus Sicht der Landesplanung

Das kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt eine Ausgestaltung des landesplanerischen Steuerungsansatzes unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Besonderheiten dar. Mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen bestehen folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen der Bauleitplanverfahren in der Abwägung beachtet (Ziele) bzw. berücksichtigt (Grundsätze) werden müssen und somit auch den Rahmen für das kommunale Einzelhandelskonzept bilden:

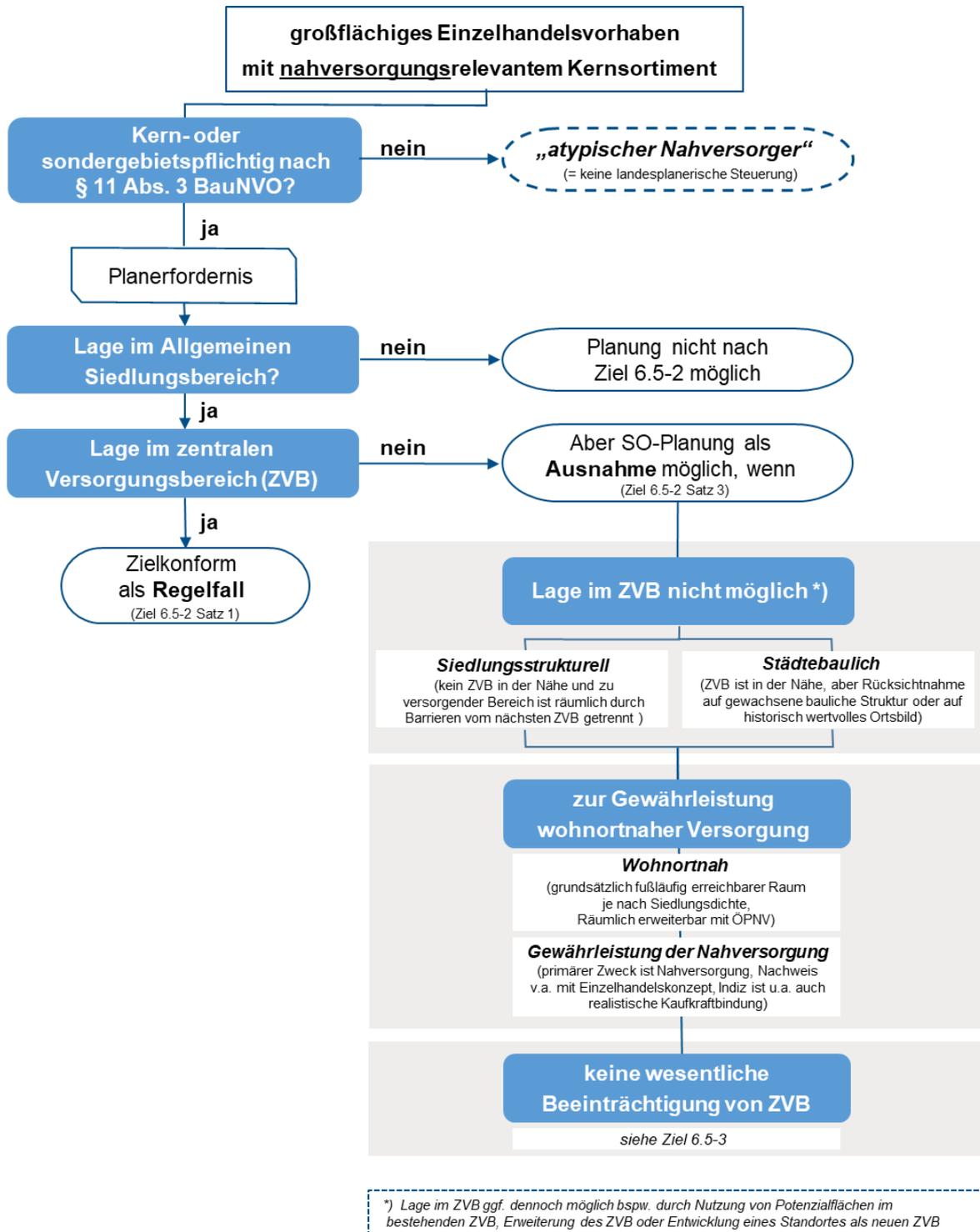
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe dürfen nur innerhalb der in den Regionalplänen dargestellten „Allgemeinen Siedlungsbereichen“ errichtet werden (Ziel 6.5-1).
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur in zentralen Versorgungsbereichen errichtet werden (Ziel 6.5-2).

Welche Sortimente als zentrenrelevant gelten, regeln die Gemeinden über ortstypische Sortimentslisten. Bei der Festlegung der Liste sind so genannte „zentrenrelevante Leitsortimente“ zu beachten.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) dürfen ausnahmsweise auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen realisiert werden. Dazu ist nachzuweisen, dass eine Errichtung in integrierter Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist, die Bauleitplanung der Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung dient und zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Ladbergen

Abbildung 1: Prüfschema der „Nahversorgungsausnahme“ nach Ziel 6.5-2 LEP NRW



Quelle: BBE-Darstellung auf der Grundlage von Einzelhandelserlass NRW 2021, Seite 37

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Ladbergen

- Durch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Ziel 6.5-3).
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen so dimensioniert werden, dass der zu erwartende Gesamtumsatz die sortimentsbezogene Kaufkraft in der Gemeinde nicht überschreitet (Grundsatz 6.5-4).
- Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen dann außerhalb zentraler Versorgungsbereiche angesiedelt werden, wenn die zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 10 % der Verkaufsfläche beschränkt werden (Ziel 6.5-5). Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente soll 2.500 m² Verkaufsfläche je Betrieb nicht überschreiten (Grundsatz 6.5-6).
- Die Gemeinden werden veranlasst, vorhandene Standorte großflächiger Betriebe außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen über Bebauungspläne auf den Bestand zu begrenzen, der baurechtlichen Bestandsschutz genießt. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten ist (Ziel 6.5-7).
- Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche und Agglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ist auf der Ebene der Bauleitplanung entgegenzuwirken. Dabei ist eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche zu vermeiden (Ziel 6.5-8).
- Zwischen Kommunen durch förmliche Beschlüsse vereinbarte Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen zu berücksichtigen (Ziel 6.5-9).
- Die Regelungen gelten auch für vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO (Ziel 6.5-10).

Der „**Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen**“ in der Fassung vom 14. Dezember 2021 fasst als Verwaltungsvorschrift wesentliche Punkte der gesetzlichen Rahmenbedingungen zusammen und erläutert diese. Dieser Erlass soll⁴

„den Trägern der Regionalplanung, den Bezirksregierungen, den Gemeinden als Trägern der Bauleitplanung und den Bauaufsichtsbehörden als Grundlage für die Beurteilung von Einzelhandelsbetrieben, insb. Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben i. S. v. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (...) (BauNVO) dienen und für Investitionswillige, Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer und den Einzelhandel Planungs- und Investitionssicherheit schaffen.“

⁴ Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie sowie Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in Nordrhein-Westfalen (Einzelhandelserlass NRW 2021), Seite 8

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Ladbergen

Unter Punkt 4.1 „Gemeindliche Einzelhandelskonzepte“ führt der Einzelhandelserlass NRW einleitend aus:

„Mit der Aufstellung von gemeindlichen Einzelhandelskonzepten und der planungsrechtlichen Umsetzung dieser Konzepte durch Bauleitpläne können die Gemeinden die Entwicklung ihrer Zentren und Nebenzentren unterstützen und für eine ausgewogene Versorgungsstruktur sorgen. (...)

Einzelhandelskonzepte schaffen einerseits eine Orientierungs- und Beurteilungsgrundlage für die Bauleitplanung und die Beurteilung von Vorhaben wie auch andererseits Planungs- und Investitionssicherheit für Einzelhandel, Investoren und Grundstückseigentümer.

In den Einzelhandelskonzepten legen die Gemeinden ihre Entwicklungsziele für den Einzelhandel fest.

Im Rahmen ihrer Planungshoheit sind die Gemeinden ermächtigt, die Städtebaupolitik und damit die Einzelhandelssteuerung zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Hierzu gehört neben der Schaffung von Baurechten für gewünschte Einzelhandelsstandorte auch der konzeptionelle Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben oder die Reglementierung von Sortimenten in bestimmten Bereichen, um z.B. zentrale Versorgungsbereiche zu schützen oder zu entwickeln.“

Mit einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts von 2013 wurde nochmals die Bedeutung von Einzelhandelskonzepten für die Bauleitplanung klargestellt. Demnach kann sich die Kommune bei der Rechtfertigung eines Bebauungsplans zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung allein auf das beschlossene Einzelhandelskonzept berufen.⁵

Das gemeindliche Einzelhandelskonzept soll auf Basis einer Bestandserhebung der örtlichen Einzelhandels-situation eine städtebauliche Konzeption für die Einzelhandelsentwicklung umfassen. Dies beinhaltet neben dem angestrebten Zentrengefüge über die räumliche und funktionale Festlegung tatsächlicher und zu entwickelnder zentraler Versorgungsbereiche auch die Bestimmung der bestehenden oder perspektivischen Nahversorgungsstandorte sowie die ihnen zuzuordnenden Nahbereiche. Zu einem Einzelhandelskonzept gehört auch die ortsspezifisch zu entwickelnde Liste zentrenrelevanter Sortimente und Empfehlungen für die Bauleitplanung.⁶

⁵ Vgl. hierzu ausführlicher Kapitel 10.1

⁶ Vgl. auch Einzelhandelserlass NRW 2021, Anlage 2

2.2 Begriff des zentralen Versorgungsbereiches

RECHTSBEGRIFF

Bei einem stadtplanerischen Konzept zur Steuerung des Einzelhandels handelt es sich – nach entsprechender Beschlussfassung durch den Rat der Stadt – um ein städtebauliches Entwicklungskonzept, das nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung der Bebauungspläne zu berücksichtigen ist.

Bei der Erarbeitung derartiger informeller Planungen liegt der Schwerpunkt darin, städtebauliche Belange zu konkretisieren, die in die Abwägung einzustellen sind. Insbesondere die in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB genannten Belange der Bauleitplanung der Erhaltung und Entwicklung **zentraler Versorgungsbereiche** spielen dabei eine wichtige Rolle. Darüber hinaus ist der Begriff der zentralen Versorgungsbereiche Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO), der bundesrechtlichen Leitsätze zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie der planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich (§ 34 Abs. 3 BauGB). Zudem berechtigt das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche die Aufstellung vereinfachter Bebauungspläne (§ 9 Abs. 2a BauGB). Es handelt sich um einen Begriff des durch den Bundesgesetzgeber geregelten Bauplanungsrechts. Darüber hinaus nehmen die Grundsätze der Raumordnung nach § 2 Abs. 2 Nr. 3 Raumordnungsgesetz und die landesplanerischen Regelungen in Kapitel 6.5 des LEP NRW Bezug auf diesen Begriff.

Ziel eines Einzelhandelskonzeptes ist es, auf Gemeindeebene die konkreten **Abgrenzungen und Funktionen** der (vorhandenen und ggf. zu entwickelnden) zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte zu bestimmen.⁷

Zentrale Versorgungsbereiche sind nach der hierzu vorliegenden Rechtsprechung, insbesondere des OVG NRW sowie des Bundesverwaltungsgerichts, räumlich abgrenzbare Bereiche, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.

Diese Kernaussage seiner früheren Rechtsprechung hat das Bundesverwaltungsgericht in einem Urteil vom 17.12.2009 (4C 2.08) weitergehend konkretisiert: Entscheidend ist danach, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff „zentral“ ist nicht geographisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen.

Betont hat das Bundesverwaltungsgericht in der genannten Entscheidung auch, dass ein zentraler Versorgungsbereich eine „**integrierte Lage**“ voraussetzt. Dies hatte das OVG NRW in seinem Urteil vom 19.06.2008 (7 A 1392/07) dahingehend beschrieben, dass der Standort für die zu versorgende Bevölkerung nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen sein muss. Das Bundesverwaltungsgericht hat ergänzt, dass isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben keinen zentralen Versorgungsbereich bilden können, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen.

⁷ Vgl. ebenda, Seite 20 f

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Ladbergen

Ein zentraler Versorgungsbereich setzt keinen übergemeindlichen Einzugsbereich voraus. Auch ein Bereich, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlichen Bereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnehmen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherstellung einer wohnortnahen Grundversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung. In dem OVG NRW-Urteil vom 15.02.2012 (10 D 32/11.NE bzw. 10 A 1770/09) wurden die Kriterien für Nahversorgungszentren konkretisiert. Demgemäß muss die ansässige Einzelhandelsausstattung geeignet sein, „den allgemeinen Anforderungen an ein Nahversorgungszentrum“ zu entsprechen. Als Grundvoraussetzung sollte im Allgemeinen mindestens ein moderner und zukunftsfähiger Anbieter aus dem Nahrungs- und Genussmittelsektor ansässig sein. Darüber hinaus ist ein Angebotsmix unterschiedlicher nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsangebote und Dienstleistungen notwendig. Bei einem zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereich muss die städtebauliche Begründung auch belegen, dass die Entwicklung in einem überschaubaren Zeitraum wahrscheinlich ist bzw. durch den Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums realisierbar erscheint.

HERLEITUNG ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICHE

Die zentralen Versorgungsbereiche stellen die zukünftig zu schützenden und zu entwickelnden Bereiche insbesondere mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Zentrengefüge dar. Das Ortszentrum sowie die Nahversorgungsstandorte sind somit städtebaurechtlich und regionalplanerisch Schutzgüter im Sinne des BauGB, der BauNVO sowie der Regionalplanung. Deren räumliche Abgrenzung sowie funktionale Zuordnung ist die wesentliche Grundlage zur Steuerung des Einzelhandels gemäß den städtischen Leitlinien und Zielvorstellungen im Rahmen der Bauleitplanung.

Dabei können sich zentrale Versorgungsbereiche insbesondere aus entsprechenden Darstellungen und Festsetzungen in Bauleitplänen bzw. in Raumordnungsplänen ergeben. Sie können aber auch aus sonstigen raumordnerischen oder städtebaulichen Konzeptionen abgeleitet werden, nicht zuletzt auch aus nachvollziehbar eindeutigen Verhältnissen.

Die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche hinsichtlich ihrer konkreten Lage und räumlichen Abgrenzung ist unter Berücksichtigung funktionaler und städtebaulicher Kriterien vorzunehmen und erfolgt auf der Grundlage der städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Ladbergen, den Ergebnissen der Situationsanalyse sowie der Zentrenkonzeption, in der die zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche planerisch festgelegt werden.

Als relevante Kriterien für die Festlegung bzw. Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches lassen sich u. a. anführen:

- Städtebaulich integrierte Lage in baulich verdichtetem Siedlungsbereich mit wesentlichen Wohnanteilen
- städtebaulich identifizierbarer Bereich mit charakteristischer baulicher Ausprägung unter **Einbeziehung aller vorhandenen Nutzungen**, die in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen (tatsächlich vorhandener zentraler Versorgungsbereich darf nicht durch ein städtebauliches Entwicklungskonzept räumlich eingegrenzt werden), hierbei sind u. a. folgende Aspekte von Bedeutung:
 - Funktionale oder in sich geschlossene, kompakte städtebauliche Einheiten/Bebauungsstrukturen
 - Gestaltung des öffentlichen Raumes

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Ladbergen

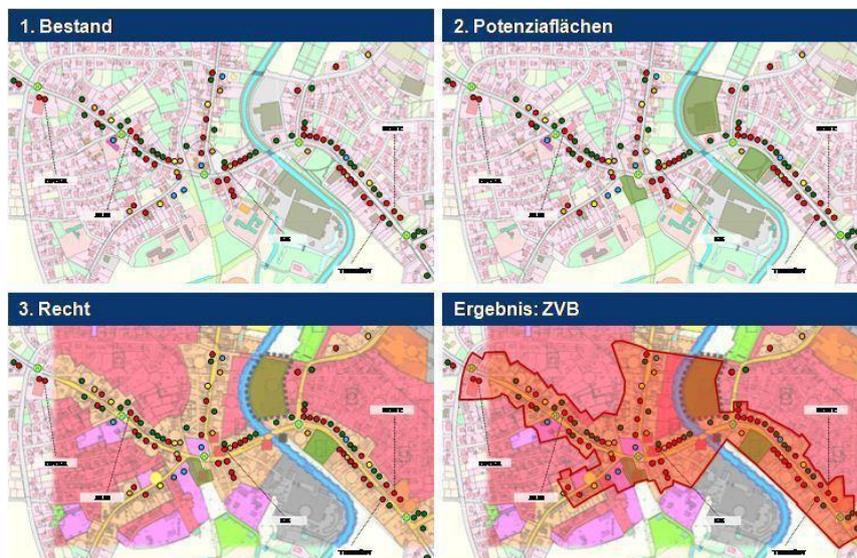
- Räumliche Ausdehnung
 - Passantenfrequenzen, -ströme
 - Barrieren und Zäsuren, z.B. Verkehrsstraßen und Bahntrassen
 - Gestaltung, Einbindung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur
- **hohe Nutzungsdichte und Vielfalt** im Geschäfts- und Dienstleistungsbesatz sowie Mischung der zentralörtlich bedeutsamen öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen in einem fußläufig erlebbaren Bereich unter Berücksichtigung von Magnet- bzw. strukturprägenden Betrieben
 - **funktionsfähige Verkehrserschließung** für den Fußgänger- und Radverkehr, den motorisierten Individualverkehr sowie den öffentlichen Personennahverkehr.

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

Da gemäß aktueller Rechtsprechung bei der Abgrenzung etwaige künftige Entwicklungsperspektiven (brachliegende Flächen; leerstehende Objekte etc.) zu berücksichtigen sind, ist neben dem tatsächlichen Bestand die Einbeziehung solcher Flächen ebenfalls möglich und sinnvoll.

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

Abbildung 2: Methodik zur Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches (Beispiel)



3 Standortrahmenbedingungen

3.1 Aktuelle Entwicklungen im Einzelhandel

Die Veränderungen im Handel (u. a. Konzentrationsprozesse und Betriebsformenwandel) haben in den letzten Jahrzehnten stets auch Auswirkungen auf die Stadt, die Stadtgestaltung und die Lebensqualität in den Städten entfaltet. Einhergehend mit den aktuellen Entwicklungen im Einzelhandel, bestehend aus einer zunehmenden Digitalisierung, veränderten Einkaufs- und Freizeitverhalten und folglich abnehmenden Passantenfrequenzen unterliegen Zentren einem stetigen Wandel. Veränderungen ergeben sich sowohl auf der Anbieterseite als auch aus den demographischen Entwicklungen und einem veränderten Verbraucherverhalten auf der Nachfrageseite. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie haben zudem eine Beschleunigung struktureller Veränderungen im Einzelhandel bewirkt. Die langfristigen Auswirkungen der vorangegangenen Krisen (u. a. Ukraine-Krise, Energiekrise und Inflation, weitere geopolitische Krisen) sind aktuell noch nicht einschätzbar, da sie wesentlich von der Dauer und dem Ablauf der Konflikte abhängen.

DEMOGRAPHISCHE ENTWICKLUNGEN

Der Einzelhandel ist maßgeblich abhängig von den sozioökonomischen und demographischen Entwicklungen der Gesellschaft. Entscheidend für den demographischen Wandel sind vor allem die drei Entwicklungen: Rückgang der Einwohnerzahl, Alterung der Bevölkerung und Zunahme kleinerer Haushalte.

Insgesamt wird die Bevölkerung in Deutschland durchschnittlich älter und weniger – trotz kurzfristiger Sondereffekte bedingt durch zunehmende Migration. Demnach wird die Anzahl der Einwohner bis zum Jahr 2060 auf etwa 74 bis 83 Millionen Menschen tendenziell zurückgehen. Erkennbar sind hier jedoch deutliche regionale Unterschiede. Auch die Alterung der Bevölkerung ist ausschlaggebend für die Entwicklung im Einzelhandel. Bis zum Jahr 2035 wird die Zahl der Personen im Alter ab 67 Jahren um 22 % auf voraussichtlich 20 Millionen steigen. Gleichzeitig wird bis zum Jahr 2035 die Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter deutlich abnehmen.

Im Kontext des Einzelhandels bedeutet die aktuelle demographische Entwicklung einen Kaufkraftrückgang durch Bevölkerungsverluste sowie getrübbte Wachstumsaussichten der Branche durch Schrumpfung der konsumfreudigen Altersgruppen und eine Umstellung des Einzelhandels auf die Bedürfnisse immer älter werdender Kunden.

Als dritte Komponente des demographischen Wandels gilt die Zunahme kleinerer Haushalte. Demnach wird die Anzahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte in Zukunft weiter steigen und die Zahl der durchschnittlichen Haushaltsgröße bis zum Jahr 2025 auf 1,91 fallen. Für den Einzelhandel bedeutet diese Entwicklung zunächst keine negativen Auswirkungen, da viele Anschaffungen grundsätzlich nicht pro Haushalt getätigt werden. Dennoch nimmt durch die kleineren Haushaltsgrößen die Ungleichheit der Kundenstruktur – bestehend aus Singles, Familien und Rentnern – zu, wodurch die Ansprüche verschiedener Konsumenten berücksichtigt werden müssen.

Gleichzeitig ergeben sich für den Einzelhandel neue Herausforderungen hinsichtlich der langfristigen Anforderungen an Service, Personal, Warenangebot, Ladengestaltung, Erreichbarkeit und Standortpolitik. Insgesamt führen die gegenwärtigen Bevölkerungsentwicklungen zu gedämpften Wachstumsaussichten des Einzelhandels. Zwar sind die Konsumausgaben bis zum Jahr 2019 infolge wachsender Reallöhne stetig gestiegen, dennoch verspricht die Entwicklung der Konsumausgaben langfristig kein erhöhtes Wachstum bei

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Ladbergen

schrumpfender Bevölkerung. Aufgrund steigender Ausgaben für den langfristigen Bedarf sowie Erlebniskonsum (Reisen und Freizeit) und steigender Kosten für Wohnen und Energie werden Ausgaben zudem tendenziell seltener für das Einzelhandelsangebot getätigt.

VERÄNDERUNGEN IM VERBRAUCHERVERHALTEN

Für das Einkaufsverhalten der Konsumenten ist – trotz der Steigerung der Einkommen – der Preiseinkauf nach wie vor prägend. Neben einer starken Preisorientierung der Konsumenten spielt aber auch der Freizeitwert eine wichtige Rolle, insbesondere im Wettbewerb mit dem stark wachsenden Onlinehandel. Der klassische Einkaufsbummel dient häufig nicht mehr lediglich dem Ziel des Warenkaufs, sondern weist einen starken Freizeitwert auf. Das Einkaufserlebnis weckt demnach höhere Erwartungen an den stationären Einzelhandel. Damit rücken für den Handel z.B. die Ladengestaltung und die aufwendige Inszenierung der Waren in den Vordergrund, um durch die Emotionalisierung des Einkaufs den Kunden in den stationären Einzelhandel zu locken. Auch der Service sowie die Beratung im Einzelhandel bekommen einen immer höheren Stellenwert. Eine persönliche Verkaufsberatung während des Einkaufs sowie der After-Sales-Service sind für die Steigerung des Einkaufserlebnisses bedeutend – laut einer Studie von pwc 2018 gilt das insbesondere für die jüngere Generation.

ENTWICKLUNGEN IM ONLINE-HANDEL

Auch weiterhin wird die Einzelhandelsentwicklung insbesondere durch den Onlinehandel bestimmt. Die starke Dynamik des Online-Einkaufs wird sich ebenfalls vielschichtig auf Stadt und Raum auswirken. Dabei werden als Folgen u. a. zunehmende Leerstände in klassischen Geschäftsstraßen, die kürzer werdenden Nutzungszyklen von Handelsimmobilien, die Verödung des öffentlichen Raumes oder die Verschlechterung der Versorgungssituation in einzelnen Siedlungsräumen befürchtet.

Die aktuelle Diskussion um die weiteren Trends im Onlinehandel und dessen Auswirkungen – insbesondere auf die deutschen Innenstädte als Einkaufsstandorte – lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Die technischen Möglichkeiten werden sich weiterentwickeln, sodass das Online-Angebot und die Online-Nachfrage weiter ansteigen werden. Dabei gewinnen Fragen zur Sicherheit und zum Datenschutz immer mehr an Bedeutung.
- Die Kunden werden gleichermaßen online und offline einkaufen, die Motive sind dabei sehr unterschiedlich. Der demografische Wandel wird zukünftig nur sehr eingeschränkte Auswirkungen auf das Einkaufsverhalten haben, da die Unterschiede zwischen den Altersgruppen weiter abnehmen werden.
- Der Umsatzanteil des stationären Einzelhandels am zur Verfügung stehenden Haushaltseinkommen wird weiter sinken und gleichzeitig wird der Onlineanteil in vielen Sortimenten steigen. Damit wird der Wettbewerb um Marktanteile und der Druck auf den stationären Einzelhandel – insbesondere auf den inhabergeführten Einzelhandel – weiter zunehmen. Der bereits seit Jahren anhaltende Strukturwandel im Handel wird durch den zunehmenden Onlinehandel noch verstärkt.
- Die Zukunft liegt in einer intelligenten Verknüpfung von Online- und Offlinehandel („Cross- bzw. Omni-Channel“). Bislang fehlten hierzu für den kleinteiligen und inhabergeführten Einzelhandel jedoch noch flächendeckend einsetzbare und tragfähige Strukturen und Konzepte, sodass vor allem der filialgestützte Einzelhandel hiervon profitiert. Zukünftig können Showrooms die klassischen Einzelhandelsnutzungen vor allem in den Zentren größerer Städte zumindest teilweise ablösen.

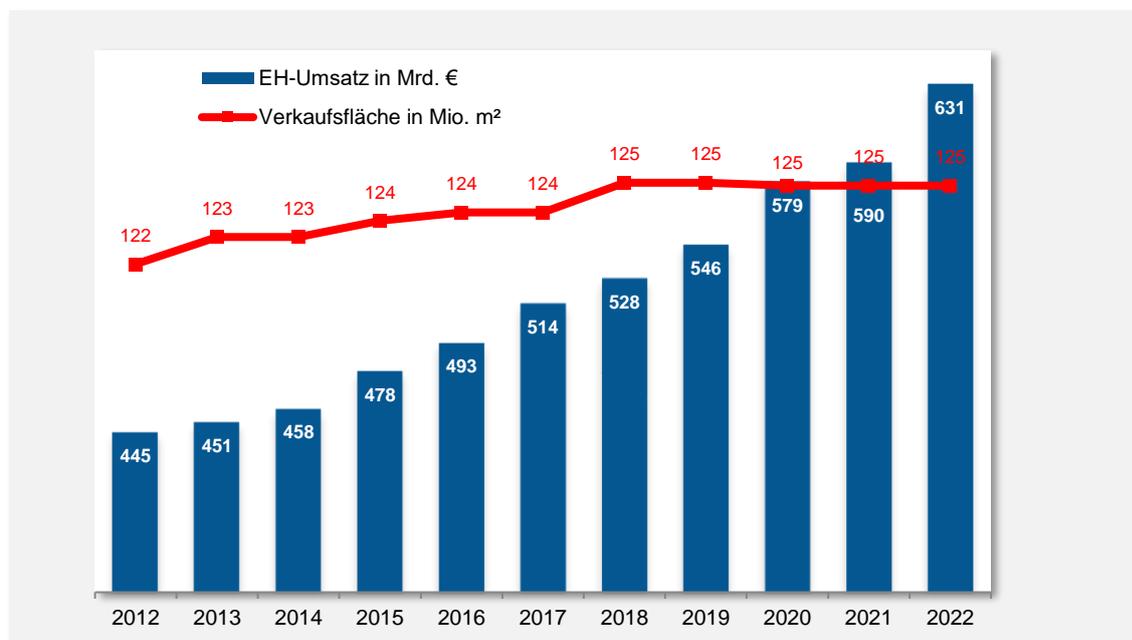
Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Ladbergen

- Der Wettbewerb um zentrale „Toplagen“ wird zunehmen, während sich Strukturprobleme vor allem auf Streulagen, kleinere zentrale Versorgungsbereiche und die Nebenlagen von Innenstädten beziehen werden. Damit wird es insbesondere innerhalb der Innenstädte zu Konzentrationstendenzen kommen.

Der Onlinehandel hat mit der Smartphone-Entwicklung einen erheblichen Bedeutungsgewinn erlangt. Dies spiegelt sich zwischenzeitlich auch in einer stagnierenden Flächenentwicklung des deutschen Einzelhandels wider, die durch eine positive Flächenentwicklung u.a. bei den Lebensmittel- und Drogeriemärkten bei gleichzeitigen Flächenrückgängen in vielen innenstadtypischen Nonfood-Sortimenten geprägt ist.

Im Jahr 2021 zeigte vor allem der Onlinehandel Wachstumseffekte, während der stationäre Nonfood-Handel deutliche Umsatzverluste erlitt, die vor allem auf die pandemie-bedingten Zugangsbeschränkungen zurückzuführen sind. Dies konnte der stationäre Handel im Jahr 2022 allerdings wieder ein Stück weit aufholen und verzeichnete hier einen Zuwachs von knapp 9 %, wobei ein wesentlicher Anteil hier auf die inflationsbedingten Preissteigerungen zurückzuführen ist. In seiner Prognose für das Gesamtjahr 2023 rechnet der HDE mit einem nominalen Umsatzplus von 3 % im Einzelhandel (stationär und online). Preisbereinigt wird – je nach Inflationsentwicklung – bestenfalls das Vorjahresergebnis erreicht.

Abbildung 3: Entwicklung von Umsatz und Verkaufsfläche im deutschen Einzelhandel

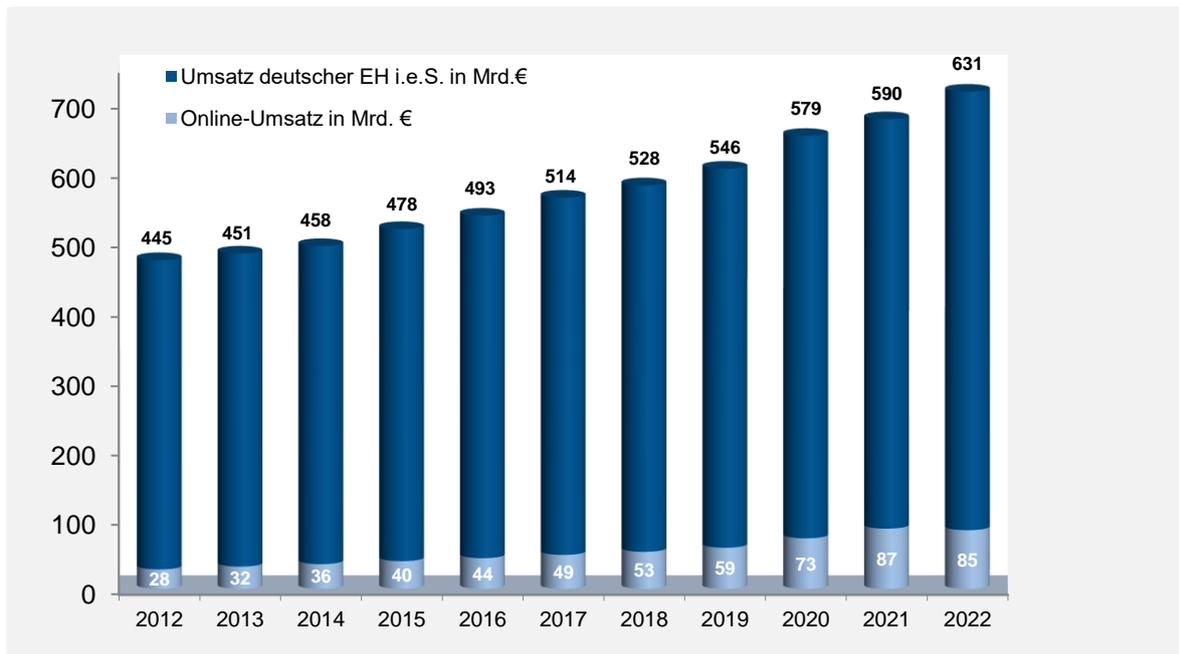


Quelle: HDE-Daten (Einzelhandel im engeren Sinne: institutioneller Einzelhandel inkl. Onlineumsätze, ohne Apotheken, Kfz-, Brennstoff- und Kraftstoffhandel)

Der deutsche Onlinehandel wuchs 2021 auf ein Volumen von rd. 86,7 Mrd. € (netto). Gegenüber dem Vorjahr ist der Umsatz um rd. 14 Mrd. € gestiegen. Damit setzte sich der bisherigen Rekordwert im Umsatzsprung aus 2020 zunächst fort, erhielt in 2022 nun aber einen Dämpfer mit einem leichten Rückgang zum Vorjahr von 2,5 %, während der Offline-Handel ausnahmslos hinzugewinnen konnte.

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Ladbergen

Abbildung 4: Onlineanteil am deutschen Einzelhandelsumsatz

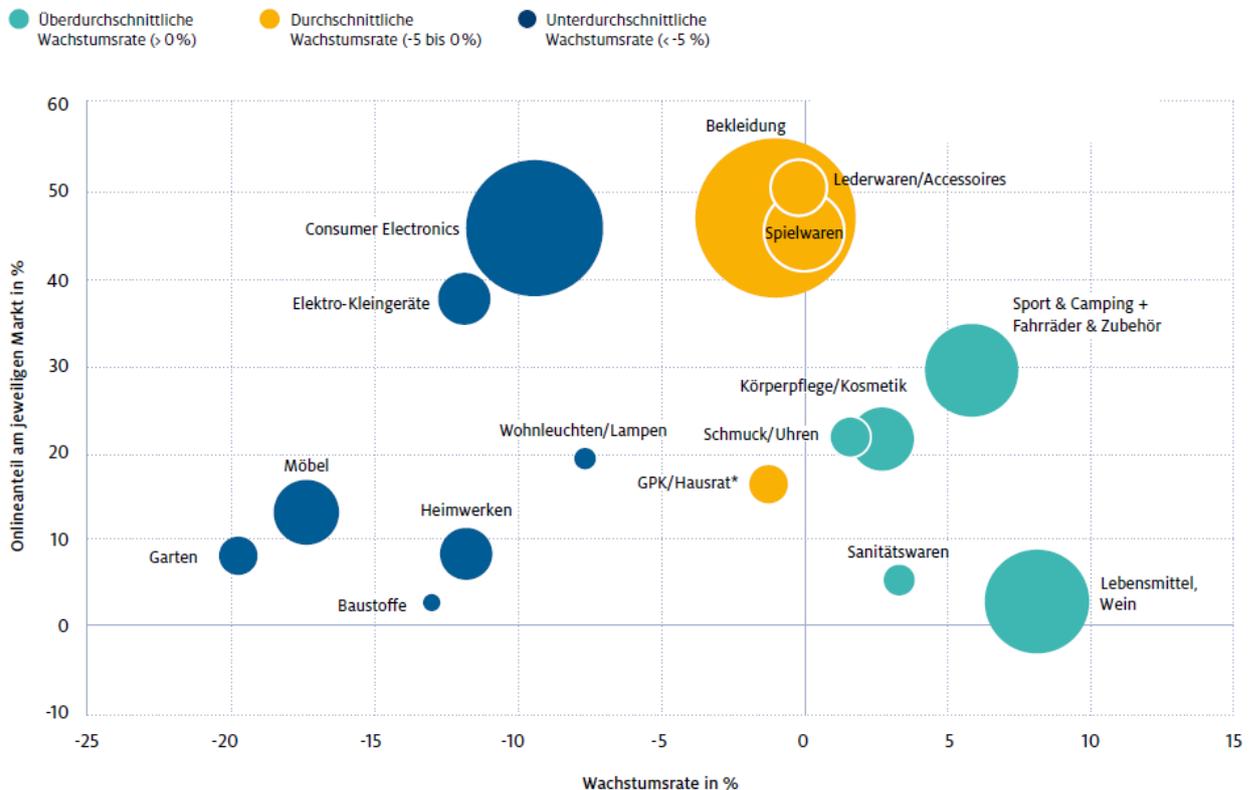


Quelle: HDE-Online-Monitor 2023 (Einzelhandel im engeren Sinne: institutioneller Einzelhandel inkl. Onlineumsätze, ohne Apotheken, Kfz-, Brennstoff- und Kraftstoffhandel)

In den einzelnen Branchen zeigten sich auch 2022 zumindest teilweise noch die Auswirkungen der Corona-Krise, welche sich sehr unterschiedlich in Bezug auf die Online-Branchenkonjunktur bemerkbar machen. Das in den Pandemie-Jahren starke Wachstum des Onlinehandels im Fashionbereich ist mittlerweile zum Stillstand gekommen. Der große Nachholbedarf im Fashionsegment verhinderte deutliche Onlineverluste und bleibt trotz der Rückgänge bei über 40 Prozent Onlineanteil. Die nach der Pandemie abnehmenden Bedarfe in einigen Segmenten (z. B. DIY, Wohnen/Einrichten oder CE/Elektro) lassen das Onlinewachstum mindestens stagnieren, wenn nicht sogar absinken. Unverändert hoch bleibt jedoch das Wachstum bei Lebensmitteln. So liegt im Nahrungs- und Genussmittelbereich/Drogeriewaren (FMCG) der Onlineanteil aktuell immer noch bei „nur“ 4,3 %, weist jedoch mit einer Umsatzsteigerung um ca. 33 % zwischen 2019 und 2022 eine dynamische Entwicklung auf.

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Ladbergen

Abbildung 5: Wachstumsraten und Onlineanteile nach Warengruppen 2022



* Glas, Porzellan, Keramik

Quelle: HDE Online-Monitor 2023

Die aktuellen Entwicklungen im Onlinehandel werden im HDE-Online-Monitor 2023 wie folgt zusammengefasst:

- Nachdem die Onlineumsätze in den Pandemie Jahren insgesamt um mehr als 25 Milliarden Euro (netto – auch im Folgenden) wachsen konnten, ist die Entwicklung 2022 im Vergleich zum Vorjahr gebremst. Der Onlinehandel hat mit einem Minus von 2,5 Prozent (nominal – auch im Folgenden) bzw. 2,2 Mrd. Euro auf 84,5 Mrd. Euro erstmals einen leichten Umsatzverlust erfahren. Im Vergleich zu den Onlineumsätzen von 2019, vor der Corona-Sonderkonjunktur, beträgt der Zuwachs immer noch 42,8 Prozent.
- Die meisten Warengruppen rund ums Wohnen (-8 %) sowie Heimwerken und Garten (-15 %), welche während der Coronapandemie (auch) online stark nachgefragt wurden, büßten die Zuwächse zumindest teilweise wieder ein. Lebensmittel sind online hingegen erneut überdurchschnittlich gewachsen (+8 %) – dies spricht für ein weiteres und nachhaltiges Onlinewachstum.
- Das zum Teil preisgetriebene Wachstum des Einzelhandels insgesamt (+7,2 %) wirkt zusätzlich negativ auf den Onlineanteil, welcher auf 13,4 Prozent (2022) gesunken ist (2021 14,7 %). In den Branchen Fashion & Accessoires sowie CE/Elektro bleibt der Onlineanteil am jeweiligen Gesamtmarkt weiterhin über 40 Prozent.

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Ladbergen

- Die Anbieter mit stationärer DNA konnten ihre Position gegenüber den Anbietern mit Online DNA behaupten. Gegen den Markttrend wächst Amazons Marktplatz weiter – alle Marktplätze zusammen kommen auf 50 Prozent Anteil am Onlinehandel.
- Durch die hohe Inflation steht das Thema Nachhaltigkeit neben Convenience im Spannungsfeld mit dem Preisaspekt. Konsumverzicht ist nach wie vor eine beliebte Option – und umsetzbar bei Preissteigerungen. Ansonsten verzeichnet nachhaltiges Verhalten leichte Einbrüche. Die Onlineshops sind jedoch weiter aufgerüstet: 35 Prozent der Top100-Fashion-Shops nutzen für das komplette Sortiment Nachhaltigkeitsfilter.“⁸

COVID 19-PANDEMIE

Die sich schnell ausbreitende Corona-Pandemie brachte auch für den Einzelhandel wachsende Herausforderungen mit sich. Nicht zuletzt durch die Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie, veränderten sich in den Jahren 2019-2021 das Einkaufs- und Konsumverhalten der Gesellschaft sowie die Nachfrage nach einzelnen Warengruppen. So führte die Corona-Pandemie zu einer beschleunigten Entwicklung der Trends im Einzelhandel, die nun sowohl Gewinner als auch Verlierer der Pandemie mit sich bringt.

Nahezu jede Branche des Einzelhandels verspürt durch rückläufige Umsatz- und Ertragszahlen die Auswirkungen der Pandemie, die sich insbesondere durch z.T. gesunkene Passantenfrequenzen auch auf das öffentliche Stadtbild auswirken. Dabei zeigt sich seit Beginn der Corona-Krise kein einheitliches Bild – weder in Bezug auf die einzelnen Branchen noch auf die städtischen Handelsstandorte.

Die wenigen Branchen, die während Corona eine deutliche Nachfrage erlebten – z. B. Fahrradläden und Baumärkte – befinden sich in der Regel nicht in Innenstadtlagen. Auch der umsatzstarke, nicht von Lockdown bedingten Schließungen betroffene Lebensmitteleinzelhandel hat maßgeblich durch Ausgabeverschiebungen als Kompensation ausgefallener Restaurantbesuche Umsatzsteigerungen verzeichnen können und sich vielfach als stabile Ankernutzung gezeigt. Demgegenüber gehören zu den Branchen mit den höchsten Umsatzrückgängen gleich mehrere zentrenprägende Leitsortimente. Mit Umsatzrückgängen von bis zu 30 % zählen vor allem Bekleidung, Schuhe, Spiel- und Elektrowaren zu den größten Verlierern der Krise, die allerdings schon vor Corona mit strukturellen Problemen zu kämpfen hatten. Die Corona-Pandemie hat somit in vielen Fällen seit Jahren bestehende Veränderungsprozesse beschleunigt und in Teilen verstärkt, ist aber nicht als alleiniger Auslöser zum Teil tiefgreifender (Konsum)Veränderungen zu sehen.

DER FACHHANDEL IST VERSTÄRKT UNTER DRUCK – STRUKTURELLE VERÄNDERUNGEN ZEIGEN SICH IN DEN VERSCHIEBUNGEN DER VERTRIEBSFORMATE

Neben unterschiedlichen Branchenkonjunkturen und Kanalverschiebungen ändern sich auch zunehmend die Formatstrukturen. Die bereits seit Mitte der 1990er Jahre erkennbaren Tendenzen setzen sich nun verstärkt fort. Bei den traditionellen Formaten wird deutlich, in welchem Maße sie unter Druck stehen. Verlierer sind insbesondere der kleinbetriebliche Fachhandel sowie Kauf- und Warenhäuser. Gewinner sind dagegen der institutionelle Onlinehandel („reine Online-Händler“), der Lebensmitteleinzelhandel und Nonfood-Fachmärkte.

An die Wachstumsgrenzen sind mittlerweile auch die Nonfood-Filialisten gekommen. Bis kurz vor der Corona-Pandemie schienen die Filialsysteme dem veränderten Kaufverhalten zu trotzen. Inzwischen musste

⁸ HDE-Online-Monitor 2023, Seite 3

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Ladbergen

aber auch bei vertikalen Filialisten⁹ der Nonfood-Branchen das Filialsystem bereinigt werden. Gleichwohl stehen die Zeichen häufig wieder auf Filialexpansion, was zuvorderst zu Lasten des übrigen kleinbetrieblichen Fachhandels gehen dürfte.

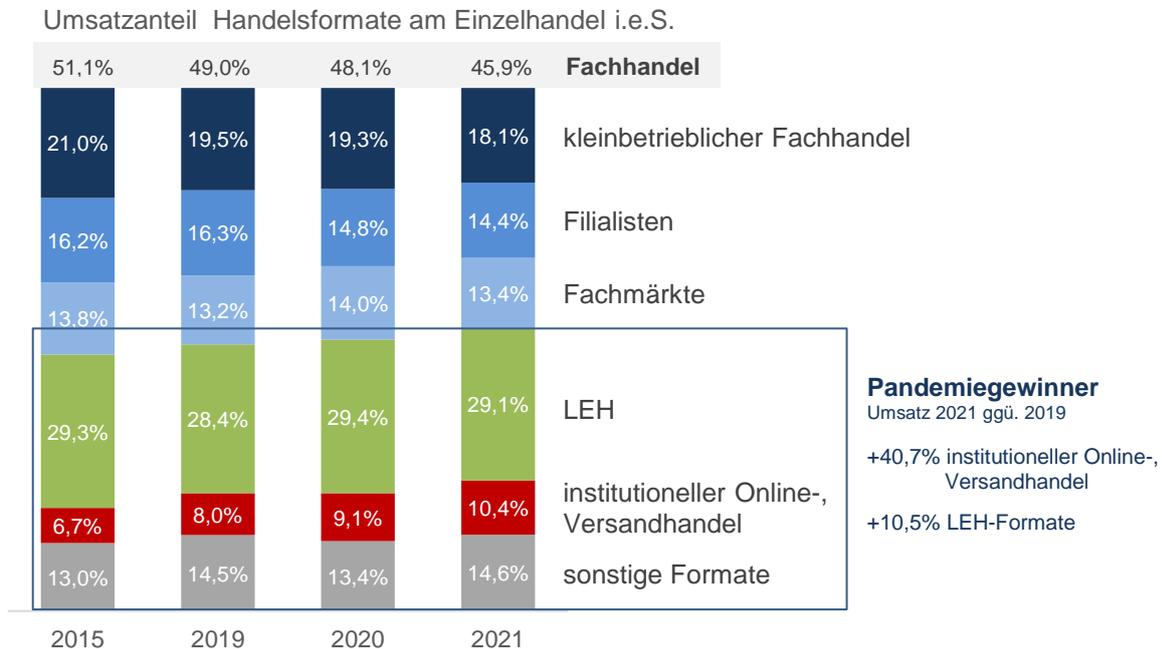
Gerade breit aufgestellte Filialisten können ihre Wettbewerbsvorteile der Kanalvernetzung ausspielen. Die Lockdowns und Zugangsbeschränkungen während der Corona-Pandemie haben indes die Vorteile zumindest vorübergehend zu den institutionellen Onlineplayern verschoben. Die Online-Offline-Vernetzung der Angebote hat den Akteuren mit stationärem Ursprung aber schon in den letzten Jahren ein Aufholen gegenüber den Onlineplayern ermöglicht.

Fachmärkte profitieren von ihrem gut angenommenen Preis-Leistungsverhältnis und waren während der Corona-Krise auch aufgrund der Standortsituation mit guter automobiler Erreichbarkeit und zusätzlich geringerem Kontakt-/Infektionsrisiko als in Innenstädten und Shopping-Centern bevorzugt. Ähnliches gilt für SB-Warenhäuser, welche als One-Stop-Shopping-Objekte während der Pandemie beliebt waren, nun allerdings wieder schwächer tendieren.

Eine besondere Situation zeigt sich im Geschäftsfeld des periodischen Bedarfes. Hier haben die Formate des Lebensmitteleinzelhandels (Supermärkte, Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser, Discounter) und die Drogeriemärkte den Fachhandel, d.h. Lebensmittelfachhandel und Drogerien weitgehend und Parfümerien teilweise ersetzt. Der coronabedingte Umsatzschub des Lebensmitteleinzelhandels dürfte langsam auslaufen. Bei rückläufigem innerstädtischem Nonfood-Fachhandel kommt dem Lebensmitteleinzelhandel indes neben der Versorgungsfunktion zunehmend eine Funktion als zentraler Ankerpunkt zu.

⁹ Unternehmen, die die gesamte Wertschöpfungskette und damit alle Prozesse der Produktion bis hin zum Verkauf an den Endverbraucher selbst steuern, damit zugleich Hersteller und Händler sind (z.B. H&M oder Zara).

Abbildung 6: Marktanteile der Handelsformate am Einzelhandelsumsatz 2015-2021



Quelle: IFH KÖLN

AUSBLICK – EINZELHANDEL MIT CORONA, UKRAINE-KRIEG, INFLATION UND KLIMAKRISE

Die weitere Entwicklung des Einzelhandels, des Onlinehandels, der Formate und der (Innenstadt-) Branchen ist auch weiterhin von großen Unsicherheiten geprägt. Die Corona-Pandemie gerade scheinbar hinter sich gelassen, birgt auch der Fortgang des Krieges in der Ukraine und weitere geopolitische Krisen große Unsicherheiten. Derzeit findet eine gewisse Gewöhnung an die Situation statt, was eine „Normalisierung“ des Alltags in Deutschland mit sich bringt. Dennoch bleiben die Folgen auch hierzulande durch immer wiederkehrende Lieferengpässe und vor allem steigende Preise täglich spürbar.

Die Preissteigerungen, die bereits vor dem Ukraine-Krieg durch coronabedingte Lieferengpässe begonnen haben, sind nun auch zwei Jahre nach Beginn des Konfliktes zu einem großen Unsicherheitsfaktor geworden. Insbesondere die hohen Energiekosten und die weltweite Knappheit von Rohstoffen, insbesondere von Getreide und anderen Lebensmitteln, haben deutliche Auswirkungen auf das Konsum- und Kaufverhalten hierzulande.

Hohe Preise an der Zapfsäule und im Supermarkt machen häufig Einsparungen an anderer Stelle notwendig. Dies trifft nicht nur Menschen mit geringem Einkommen, diese aber in erster Linie. Andere sind auch durch Einsparungen während der Corona-Krise weniger von den Preissteigerungen belastet. Dennoch werden auch diese ihre Ausgaben umschichten, den ggf. vorher geplanten Möbelkauf noch einmal aufschieben und stattdessen freies Budget für den lange ersehnten Urlaub verwenden.

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Ladbergen

Hinzu kommt, dass sich die Einstellung vieler Menschen zum Konsum geändert hat. Das muss sich nicht zwangsläufig direkt auch in verändertem Verhalten äußern, aber ein Einfluss auf das Kaufverhalten der Zukunft ist dennoch wahrscheinlich.

Schon die Corona-Pandemie hat vor dem Hintergrund der Klimakrise ein Umdenken in der Gesellschaft zu bewussterem Konsum angestoßen. Dazu gehört die Ressourcenschonung ebenso wie die Abfallvermeidung mit dem Kauf von Gebrauchsgütern bis hin zum Konsumverzicht. Mehr als drei Viertel der Internetnutzenden gehen von einer zunehmenden Bedeutung von Nachhaltigkeit aus und 43 % nutzen bereits Secondhand-Angebote.

Zumindest die Einkaufsverschiebungen vom stationären Handel zum Onlinehandel scheinen in 2022 vorerst gestoppt, was allerdings im Zusammenhang mit der hohen Vorlage der starken Wachstumsraten im Vorjahr steht. Der starke Onlinezuwachs im Jahr 2021 ist auf die lange Lockdown-Phase im ersten Halbjahr 2021 und die im Gesamtjahr anhaltenden Kontaktbeschränkungen zurückzuführen. Bereits im 2. Halbjahr 2021 deutete sich ein verlangsamtes Onlinewachstum an. Im ersten Halbjahr 2022 nutzten die Konsumentinnen und Konsumenten wieder zunehmend die Möglichkeiten des stationären Einkaufes. Selbstverständlich freuen sich die Konsumentinnen und Konsumenten über wiedergewonnene Freiheiten und die Möglichkeiten des stationären Shoppings – und nutzen dieses auch nach langer Zeit wieder ausgiebig. Mittelfristig dürften aber die neu erlernten Gewohnheiten mit einem verstärkten Onlinekauf wieder weiter an Bedeutung gewinnen.

Darüber hinaus dürften die Preissteigerungen tendenziell für eine diszipliniertere Preisbeobachtung sorgen. Im mittleren Preisbereich ermöglicht der Onlinehandel vielfältige Preisvergleiche und die Kundinnen und Kunden haben das Gefühl, preiswert einkaufen zu können. So führen Lieferengpässe und mangelnde Verfügbarkeiten gleichzeitig dazu, dass sich Interessierte zunächst online informieren – und sich dann teilweise den zusätzlichen Weg ins Geschäft sparen.

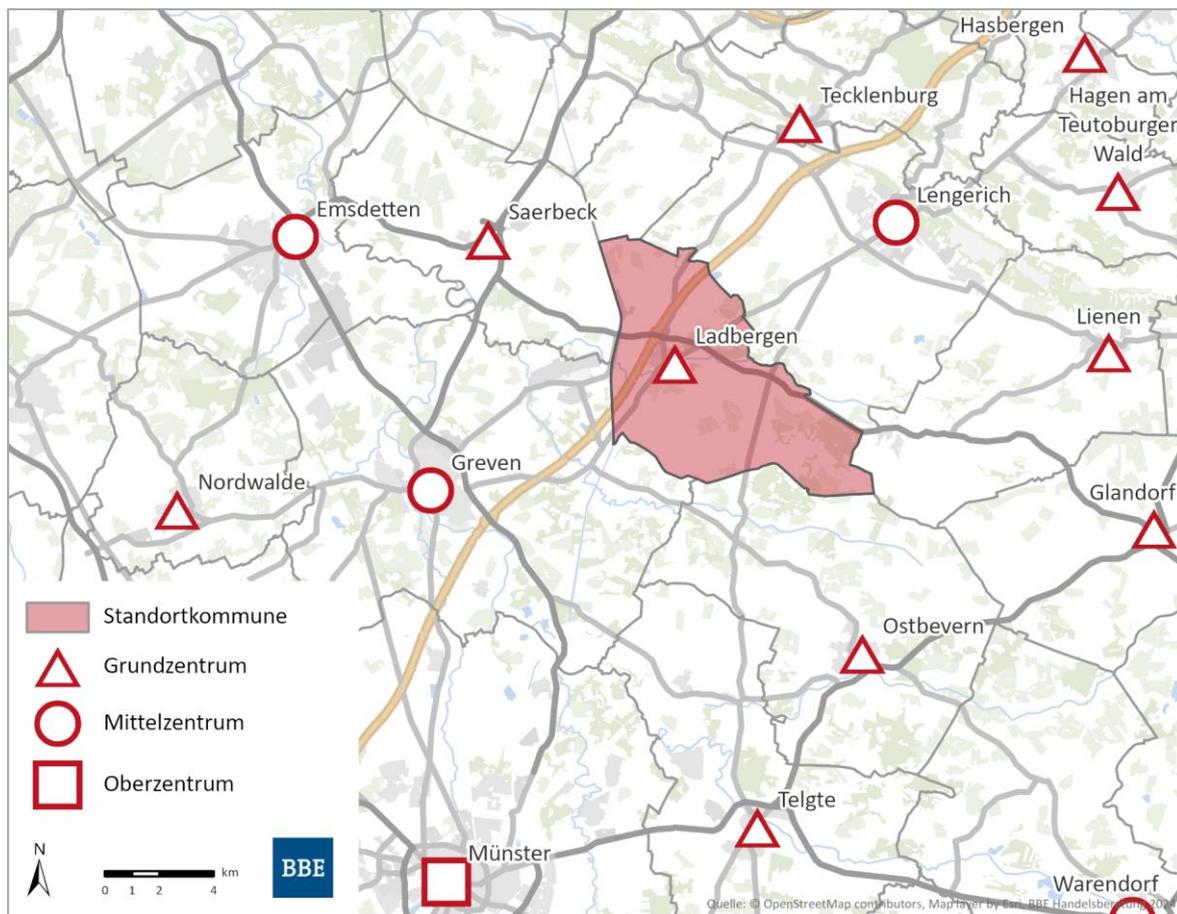
Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Ladbergen

3.2 Makrostandort Ladbergen

3.3 Lage im Raum, Verkehrsanbindung und Strukturdaten

Die münsterländische Gemeinde Ladbergen liegt im Tecklenburger Land innerhalb des Kreises Steinfurt im Norden Nordrhein-Westfalens und gehört zum Regierungsbezirk Münster. Angrenzende Städte und Gemeinden sind im Norden Tecklenburg, im Osten Lengerich und Lienen (alle Kreis Steinfurt), im Süden Ostbevern (Kreis Warendorf) und im Westen Greven und Saerbeck (beide Kreis Steinfurt).

Abbildung 7: Lage der Gemeinde Ladbergen und zentralörtliche Gliederung



Quelle: BBE-Darstellung

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Ladbergen

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) weist der Gemeinde Ladbergen die Funktion eines Grundzentrums zu. Ihr fällt aus Sicht der Landesplanung damit die Aufgabe zu, die eigene Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs zu versorgen.

Die nächstgelegenen Mittelzentren sind die Städte Greven und Lengerich. Die Gemeinde Ladbergen befindet sich zudem zwischen den beiden Oberzentren Münster und Osnabrück. Der Einzelhandelsstandort Ladbergen steht zudem im Wettbewerb mit den gleichrangigen Grundzentren im Umfeld wie Saerbeck, Lienen, Ostbevern oder Lengerich.

Die Gemeinde Ladbergen ist sehr verkehrsgünstig gelegen. Sie verfügt mit einer direkten Anbindung an die Bundesautobahn A1 (Anschlussstelle Ladbergen) sowie die B475 über eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz. Darüber hinaus befindet sich unmittelbar angrenzend an das Gemeindegebiet in Greven der Flughafen Münster/Osnabrück (FMO).

Abbildung 8: Ausgewählte Daten zur Sozial- und Wirtschaftsstruktur

Strukturdaten	Ladbergen	Steinfurt, Landkreis	Nordrhein-Westfalen	Deutschland
Zentralörtliche Funktion	Grundzentrum	-	-	.
Einwohner ¹⁾				
01.01.2022	6.821	450.176	17.924.592	83.237.124
01.01.2017	6.621	444.409	17.894.969	82.526.522
Veränderung ggü. 2017 in %	3,0	1,3	0,2	0,9
Durchschnittliche Haushaltsgröße	2,2	2,2	2,0	2,0
Bevölkerungsprognose 2022-2035 in % ²⁾	.	0,0	-1,3	-0,4
Altersstruktur ³⁾ in %				
unter 15 Jahre	14,0	15,0	14,2	14,0
15 bis unter 30 Jahre	14,6	16,5	16,7	15,9
30 bis unter 50 Jahre	23,7	23,6	24,5	25,1
50 bis unter 65 Jahre	25,0	24,3	23,1	22,9
ab 65 Jahre	22,7	20,6	21,6	22,1
Arbeitslosenquote in % (Jahresdurchschnitt 2022) ³⁾	4,5	4,1	6,8	5,3
Pendler ⁴⁾				
Einpendler (Juli 2022)	1.702	42.099	477.867	.
Auspendler (Juli 2022)	2.409	67.922	392.679	.
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	2.358	169.851	7.232.841	33.800.611
Beschäftigtenzentralität	85,1	92,9	99,4	100,0
Einzelhandelskaufkraft 2023 (Index) ⁵⁾	98,0	96,6	99,0	100,0

1) Gemäß Statistischen Berichten der jeweiligen Statistischen Landesämter sowie gemäß Auskunft des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden.

2) Die Angaben zur künftigen Entwicklung der Bevölkerung beziehen sich auf den jeweiligen Kreis/kreisfreie Stadt und wurden den Prognosen der jeweiligen Statistischen Landesämter entnommen; auf dieser Grundlage wurden die dargestellten Veränderungsdaten berechnet. Bezugsjahr: 2022.*

3) Gemäß Auskunft der Bundesagentur für Arbeit in Nürnberg (alle zivilen Erwerbspersonen insgesamt). Für kreisangehörige Städte/ Gemeinden werden keine Arbeitslosenquoten veröffentlicht; ersatzweise werden die Arbeitslosenquoten des Kreises herangezogen. Stand: 2022*

4) Gemäß Auskunft der Bundesagentur für Arbeit in Nürnberg; Arbeitsmarkt in Zahlen auf Gemeinde-, Kreis und Bundesebene; Stand: 30.06.2022

5) IFH-pro-Kopf-Ausgaben/MBR-Kaufkraftkennziffern (2023), eigene Berechnung.

Bei einem Blick auf die dargestellten sozioökonomischen Daten fällt die positive Bevölkerungsentwicklung Ladbergens (vgl. Kap. 3.4) auf. Die Altersstruktur zeigt im Vergleich zu den Durchschnittswerten auf Kreis-, Bundesland- und Bundesebene einen leichten Überhang der Bevölkerung 50plus, so dass die Gemeinde mit den Herausforderungen des demographischen Wandels konfrontiert ist. Die Arbeitslosenquote in Ladbergen sowie im Kreis Steinfurt liegt mit 4,5 % bzw. 4,1 % deutlich unter dem Landes- und Bundesschnitt. Die guten

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Ladbergen

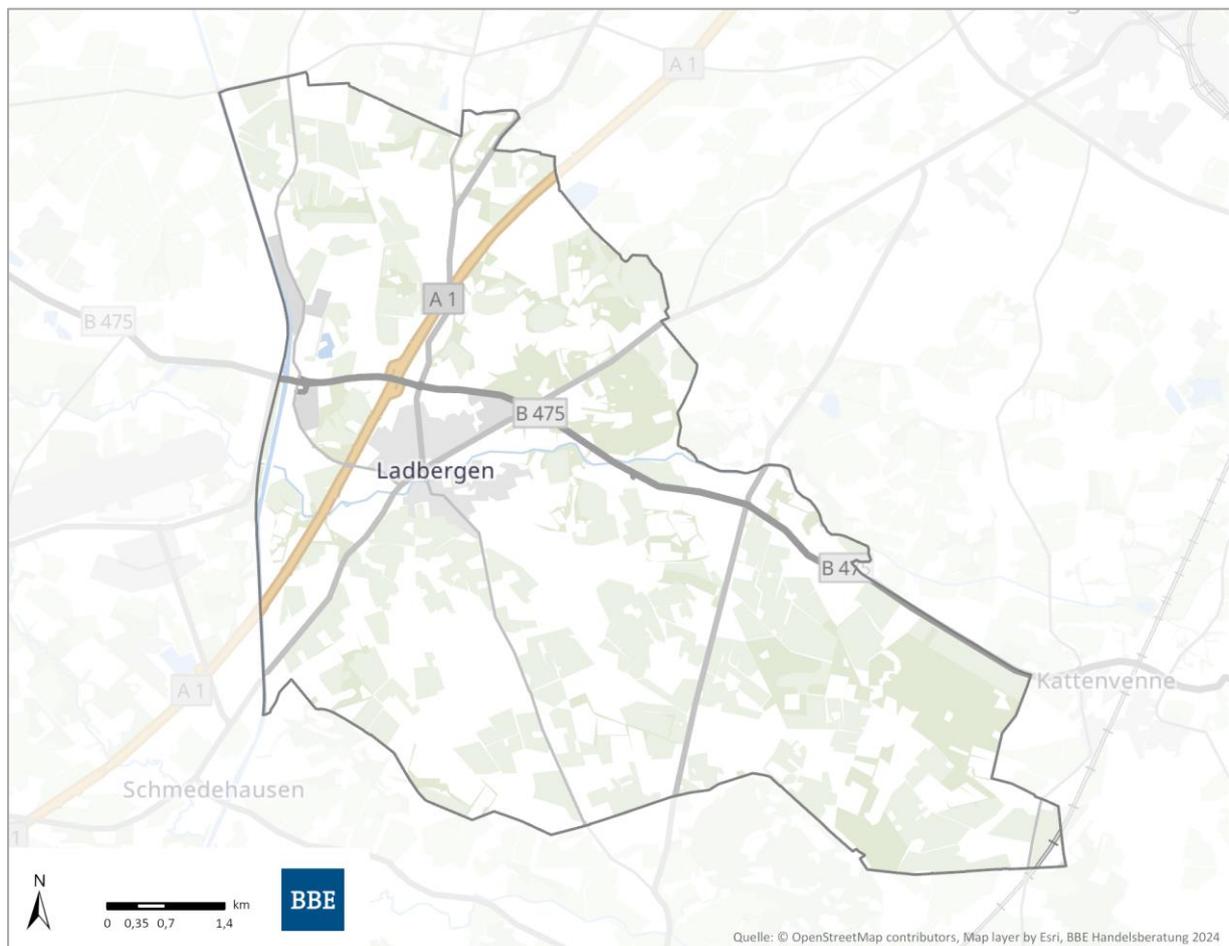
wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zeigen sich auch in dem knapp unter dem Bundesdurchschnitt liegenden Einzelhandelskaufkraftniveau (98,0). Ladbergen weist einen negativen Pendlersaldo auf, die Beschäftigtenzentralität liegt bei rd. 85 %. Damit wird deutlich, dass Ladbergen im Schwerpunkt ein Wohnstandort ist und damit auch im Bereich Einzelhandel vor allem die Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs obliegt.

Angesichts der räumlichen Lage im v. a. zum Wandern und Radfahren beliebten Tecklenburger Land spielt der Tourismus in Ladbergen ebenfalls eine, wenngleich untergeordnete Rolle. Zwei Campingplätze (Waldsee und Regenbogen Camp am Badesee Buddenkuhle) aber auch mehrere Hotels, Gasthöfe, Reiterhöfe und Ferienwohnungen dienen zur Unterbringung von Touristen.

3.4 Siedlungsstruktur und Einwohnerentwicklung

Die Siedlungsstruktur der Gemeinde Ladbergen ist sehr klar auf den Hauptort Ladbergen konzentriert. Darüber hinaus existieren lediglich die Bauerschaften Hölter mit der Moorsiedlung, Overbeck, Wester und die Erpenbecker Siedlung.

Abbildung 9: Siedlungsstruktur der Gemeinde Ladbergen



Quelle: BBE-Darstellung

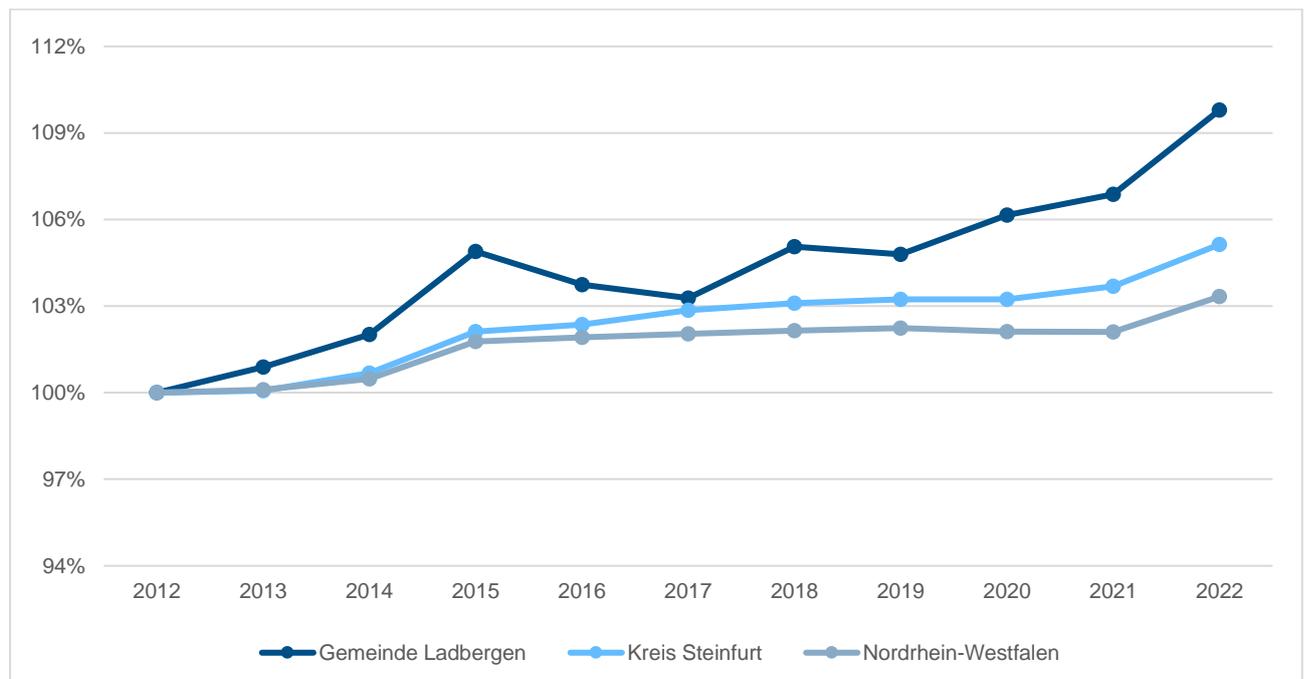
Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Ladbergen

Mit seinen aktuell 7.086 Einwohnern¹⁰ ist Ladbergen eine der kleinsten Gemeinden im Kreis Steinfurt. Diese konzentrieren sich entsprechend der räumlichen Siedlungsstruktur überwiegend im Kernsiedlungsbereich Ladbergen.

Die Gemeinde Ladbergen weist eine Gesamtfläche von rd. 52,34 km² auf. Bezogen auf die zum jetzigen Zeitpunkt ansässigen Einwohner lässt sich für das Gemeindegebiet damit eine Bevölkerungsdichte von rd. 135 Einwohnern je km² berechnen. Im Vergleich zur durchschnittlichen Bevölkerungsdichte im Kreis Steinfurt (rd. 259 Einwohner/ km²) weist die Gemeinde Ladbergen damit eine unterdurchschnittliche Bevölkerungsdichte und damit eine sehr ländlich geprägte Struktur auf.

Zur besseren Vergleichbarkeit der Einwohnerentwicklung in Ladbergen, im Kreis Steinfurt sowie in Nordrhein-Westfalen im Zeitraum 2012 – 2022 wird nachfolgend auf die Zahlen des Statistischen Landesamtes Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) zurückgegriffen.

Abbildung 10: Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Ladbergen und Vergleichsräumen 2012 - 2022 (2012 = 100 %)



Quelle: Information und Technik NRW (IT.NRW) - Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen

Für die Gemeinde Ladbergen ergibt sich für den Zeitraum von 2012 - 2022 ein Bevölkerungsanstieg von knapp 10 %. Ausgehend von einer Einwohnerzahl von rd. 6.382 Personen im Jahr 2012 ist die Gesamtbevölkerung bis 2022 auf rd. 7.007 Personen angestiegen, wobei im Zeitraum 2015 - 2017 ein kurzzeitiger Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen war.

¹⁰ Stand: 31.10.2023, ohne Nebenwohnsitze

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Ladbergen

Das Statistische Landesamt Nordrhein-Westfalen geht davon aus, dass sich der Trend der wachsenden Bevölkerungsentwicklung in Ladbergen bis zum Prognosejahr 2030 bzw. 2050 fortsetzen wird, während für den Kreis Steinfurt durchschnittlich von einem leichten Bevölkerungsrückgang auszugehen ist. Dabei wird für die Gemeinde Ladbergen (Basis 2023 mit rd. 6.840 EW) ein Anstieg auf rd. 7.065 (2030) bzw. 7.224 (2050) Einwohner prognostiziert.¹¹

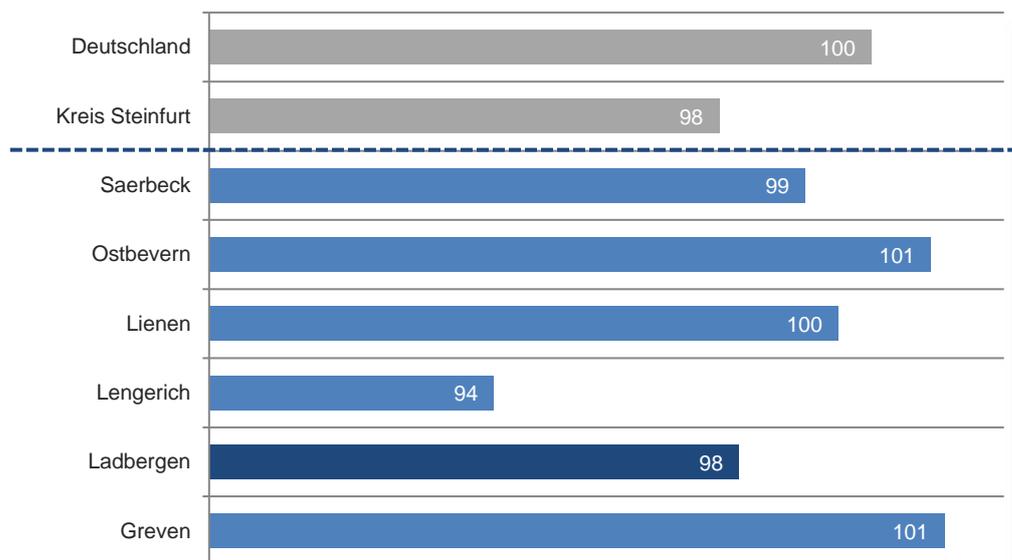
¹¹ Quelle: Information und Technik NRW (IT.NRW) - Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen

4 Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in der Gemeinde Ladbergen

Der Berechnung des einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumens werden die privaten Verbrauchsausgaben zugrunde gelegt, die wiederum aus dem verfügbaren Einkommen abzüglich der Sparquote resultieren. Von den privaten Verbrauchsausgaben im gesamten Bundesgebiet sind demnach aktuell pro Jahr und Kopf insgesamt 7.392 € einzelhandelsrelevant.¹²

Die MBR-Kaufkraftkennziffern weisen für die Gemeinde Ladbergen aktuell ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau von rd. 98 % aus, das damit geringfügig unter dem Bundesdurchschnitt liegt. Auch in den Umlandkommunen (z. B. Saerbeck, Lienen, Greven) variiert das Kaufkraftniveau knapp um den Bundesdurchschnitt. Einzige Nachbarstadt Lengerich liegt mit 94 % deutlich darunter.

Abbildung 11: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Gemeinde Ladbergen und in Nachbarkommunen



Quelle: MBR-Kaufkraftkennziffern 2023

Für die Gemeinde Ladbergen ergeben sich unter Beachtung des lokalen Kaufkraftniveaus jährliche Pro-Kopf-Ausgaben in Höhe von 7.244 €. Multipliziert mit der Einwohnerzahl von rd. 7.086 Personen lässt sich ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Höhe von knapp 51 Mio. € errechnen (vgl. nachfolgende Abbildung).

Mit rund 37 % entfällt ein großer Teil des Kaufkraftpotenzials auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Addiert man die Sortimente Drogerie-, Parfümeriewaren sowie Apotheken- und Sanitätsartikel hinzu,

¹² Quelle: IfH-/BBE-Pro-Kopf-Ausgaben 2023 (Marktvolumen 2022) und MBR-Kaufkraftkennziffern nach Sortimenten 2023; unberücksichtigt bleiben u. a. die Ausgaben für Kraftfahrzeuge, Motorräder, Brennstoffe und Reparaturen.

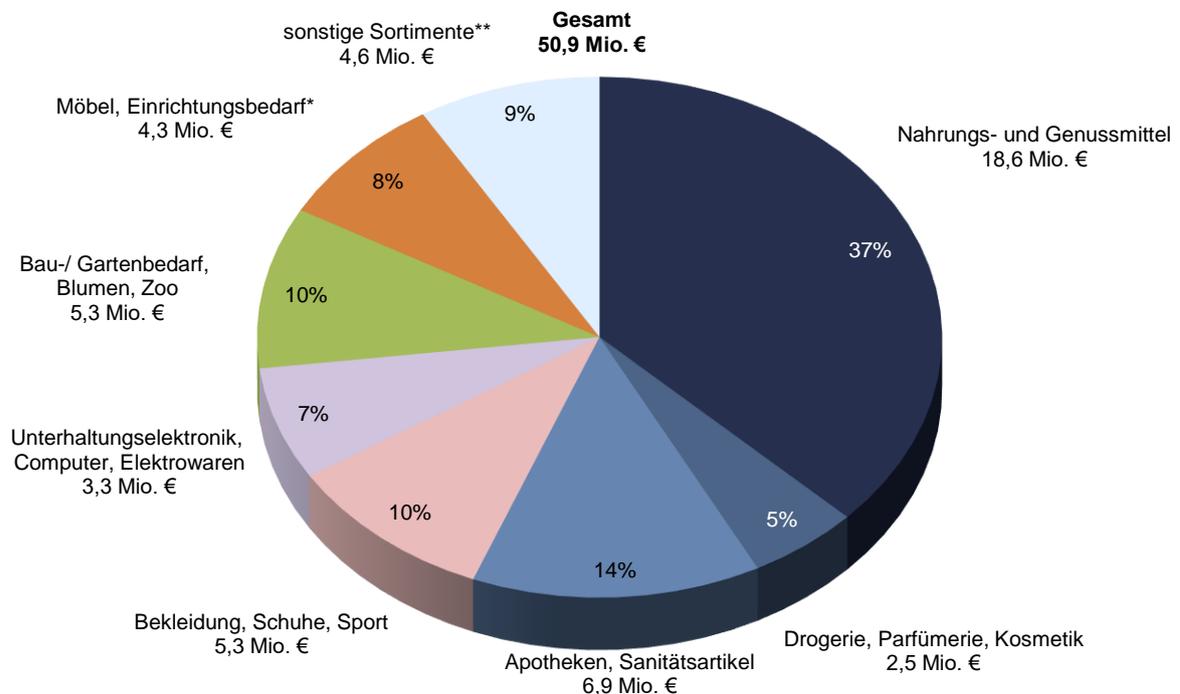
Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Ladbergen

entfallen rd. 55 % des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente.

Für die innerstädtischen Leitbranchen Bekleidung/ Schuhe und Sport sowie Unterhaltungselektronik/ Elektrowaren stehen im Gemeindegebiet insgesamt knapp 8,7 Mio. € (rd. 17 %) zur Verfügung.

Die jährlichen Ausgaben für Bau- und Gartenbedarf sowie Möbel und Einrichtungszubehör summieren sich auf rd. 9,6 Mio. € (rd. 18 %), die sonstigen Warengruppen umfassen rd. 4,6 Mio. € Kaufkraft bzw. rd. 9 % des Gesamtvolumens (vgl. Abbildung 12). Bei letzterem verfügen die Warengruppen Bücher / Zeitschriften, Papier- / Büro- / Schreibwaren, Spielwaren sowie Fahrräder / Fahrradzubehör mit jeweils 0,6 bis 0,9 Mio. € über die höchsten Nachfragevolumina.

Abbildung 12: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten



* Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Haus- und Heimtextilien/Gardinen, Bettwaren, Leuchten, Lampen

** Bücher, Zeitschriften, Schreib- und Spielwaren, Optik, Uhren, Schmuck, Fahrräder, Autozubehör, Kinderwagen, Kunst

Quelle: BBE-Marktforschung unter Verwendung der MBR-Kaufkraftkennziffern

5 Einzelhandelssituation in der Gemeinde Ladbergen

5.1 Gesamtstädtische Strukturdaten

Im Rahmen der Betriebsstättenenerhebung wurden die Verkaufsflächen (VKF) aller in der Gemeinde Ladbergen ansässigen Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe¹³ einschließlich der Apotheken und Tankstellen-Convenience-Shops¹⁴, differenziert nach Warengruppen, erfasst.

Demnach gibt es im Gemeindegebiet derzeit insgesamt

- 30 Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe, die zusammen über eine
- Verkaufsfläche von rd. 6.420 m² verfügen und einen
- Gesamtumsatz von knapp 28 Mio. € erwirtschaften.

Eine erste (grobe) Bewertung der Angebotsstruktur ist u. a. durch die Relation zwischen der Einzelhandelsverkaufsfläche und der Einwohnerzahl möglich. Hierbei ergibt sich für die Gemeinde Ladbergen ein Dichtewert (Arealitätsziffer) von ca. 0,91 m² je Einwohner. Damit liegt die Flächenausstattung im Gemeindegebiet von Ladbergen deutlich unterhalb des deutschen Durchschnittswerts von ca. 1,5 m² je Einwohner.¹⁵ Dies deutet grundsätzlich darauf hin, dass Versorgungslücken in einzelnen Bereichen der Einzelhandelsausstattung bestehen bzw. der Einzelhandel in der Gesamtschau keine übergemeindliche Ausstrahlungskraft entfalten kann.

Seit der Konzepterstellung im Jahr 2010, als die letzte gesamtstädtische Erhebung vorgenommen wurde, lässt sich eine leicht rückläufige Entwicklung der einwohnerbezogenen Verkaufsfläche feststellen. Zum Vergleich – im Jahre 2010 betrug die Arealitätsziffer 1,1 m² Verkaufsfläche je Einwohner. Dies zeigt zwar, dass die Verkaufsflächenentwicklung in den vergangenen Jahren nicht ganz mit der sehr positiven Einwohnerentwicklung Schritt halten konnte.

¹³ Als Einzelhandelsbetriebe werden hier und im Folgenden diejenigen Betriebe bezeichnet, die Waren ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher in Verkaufsräumen verkaufen. Der Gruppe der Ladenhandwerksbetriebe sind die Betriebe des Bäckerei- und Konditorenhandwerks sowie die Metzgereien zuzuordnen. Aus der Betrachtung ausgeklammert werden die Betriebe des Kfz-Handwerks, des Handels mit Mineralölerzeugnissen (außer größeren Verkaufsräumen in Tankstellen) und ähnlichen Waren.

¹⁴ Als Tankstellen-Convenience-Shops werden diejenigen Verkaufsstellen der Tankstellenbetriebe erfasst, die Einzelhandelswaren in Verkaufsräumen anbieten.

¹⁵ Der Handelsverband Deutschland (HDE) weist für das Jahr 2022 eine bundesweite Verkaufsfläche (VKF) von rd. 124,5 Mio. m² aus. Bezogen auf die Bevölkerung (2022: rd. 84,6 Mio. Einwohner) ergibt sich ein Dichtewert von rd. 1,5 m² VKF je Einwohner).

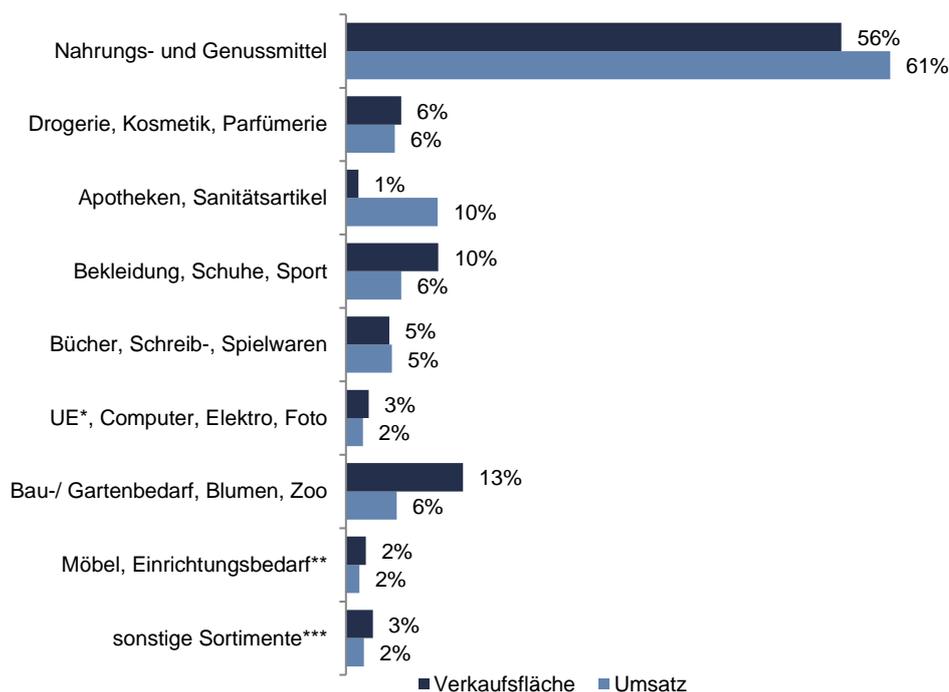
Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Ladbergen

5.2 Einzelhandelsausstattung nach Sortimenten

Wie bereits im Kapitel 1.2 dargestellt, wurden die Einzelhandelsbetriebe differenziert nach Branchen erhoben. Somit besteht die Möglichkeit, die in der Gemeinde Ladbergen vorgefundenen Angebote sortiments-scharf zu bewerten.

Wie aus der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist, ergeben sich unter quantitativen Gesichtspunkten zum Teil deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Warengruppen.

Abbildung 13: Verkaufsflächen und Umsätze in der Gemeinde Ladbergen nach Sortimenten



* Unterhaltungselektronik

** Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Haus- und Heimtextilien/Gardinen, Bettwaren, Leuchten, Lampen

*** Optik, Uhren, Schmuck, Fahrräder, Autozubehör, Kinderwagen, Kunst

Quelle: BBE-Erhebungen 2023 (Rundungsdifferenzen möglich)

Sowohl hinsichtlich der Verkaufsfläche als auch des erwirtschafteten Umsatzes ist der sortimentsbezogene Angebotsschwerpunkt eindeutig im **Lebensmitteleinzelhandel** auszumachen, der rd. 3.595 m² bzw. rd. 56 % des im Gemeindegebiet vorhandenen Verkaufsflächenbestandes auf sich vereinen kann. Auch hinsichtlich des erwirtschafteten Umsatzes ist diese Sortimentsgruppe mit knapp 17 Mio. € bzw. rd. 61 % die mit deutlichem Abstand umsatzstärkste Warengruppe.

Angebotsprägend sind hier die beiden Lebensmitteldiscountmärkte Aldi und Penny sowie der Lebensmittelvollsortimenter Edeka, die von mehreren Ladenhandwerksbetrieben sowie dem spezialisierten Lebensmittelhandel (u. a. Getränkemarkt, Kiosk / Tankstellenshop) ergänzt werden.

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Ladbergen

Der Nahversorgung dienen darüber hinaus die Angebotsbereiche **Drogerie / Parfümerie / Kosmetik sowie Pharmazie- / Sanitätswaren**. Der Drogerie- und Parfümeriebereich wird vom Angebot im Kaufhaus Lange und den Drogerieabteilungen der Lebensmittelmärkte geprägt.

Zudem kommt der im Ortskern von Ladbergen ansässigen Apotheke eine wichtige Versorgungsfunktion zu. Die Apothekenausstattung ist im Verhältnis zum Bundesdurchschnitt unterdurchschnittlich¹⁶ und verdeutlicht die ergänzende medizinische Versorgungsbedeutung größerer Umlandstädte.

Ein bedeutender Anteil der Verkaufsfläche entfällt auf den **Bau- und Gartenbedarf** (ca. 13 % der Verkaufsfläche, inkl. Blumen, Pflanzen und Tierbedarf). Damit werden in diesem Angebotssegment etwa 6 % des Einzelhandelsumsatzes generiert. Aus diesen Zahlen ist die flächenintensive Warenpräsentation der Anbieter von Bau- und Gartenbedarf ablesbar. Wesentliche Betriebe sind in diesem Sortimentsbereich der örtliche Raiffeisen-Markt sowie die Ideen Gärtnerei Am Rott.

Im Angebotssegment **Bekleidung, Schuhe und Sport** summiert sich das Angebot in Ladbergen auf immerhin rd. 670 m². Zu den größten Anbietern zählten zum Erhebungszeitpunkt (November 2023) hier v. a. JAMODA, Chess Mode¹⁷, Sesto und Textil Böhmer. Die Branchen Bekleidung-, Schuhe- und Sportartikel werden auch - allerdings in einem deutlich untergeordneten Maße - in den Randsortimenten der Lebensmittelmärkte (Aktionswaren) sowie im Raiffeisen-Markt (vor allem Funktions-/Arbeits-/Reitsportbekleidung) angeboten.

Die übrigen Sortimente nehmen zusammen einen Verkaufsflächenanteil von rd. 13 % ein, auf dem ein Umsatzanteil von 11 % generiert wird. Jedes Sortiment für sich verfügt hier nur über eine sehr geringe Ausstattung.

Am flächen- und umsatzstärksten ist hiervon noch der Angebotsbereich **Bücher, Schreib- und Spielwaren** ausgestattet, der von den örtlichen Facheinzelhändlern (Kaufhaus Lange, Dorfbuchhandlung Ladbergen, PBS-Stapel) sowie vor allem von den Randsortimenten der Lebensmittelmärkte geprägt wird.

In den Bereichen **Möbel und Einrichtungsbedarf** sowie **Elektrowaren, Unterhaltungselektronik, Computer** beschränkt sich das Angebot auf einzelne Fachanbieter bzw. die Randsortimente der Lebensmittelmärkte.

¹⁶ Im Gemeindegebiet von Ladbergen ist eine Apotheke ansässig. Im NRW-Landesdurchschnitt wird ein Wert von ca. 4.752 Einwohnern je Apotheke erreicht (Quelle: ABDA-Statistik 2023). Die Apothekendichte hängt jedoch auch wesentlich von der Zahl ortsansässiger Ärzte ab, so dass die medizinische Versorgung der Gemeinde durch Angebote in Umlandkommunen ergänzt wird.

¹⁷ Seit Februar 2024 geschlossen

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Ladbergen

5.3 Einzelhandelsentwicklung im Zeitvergleich 2010 bis 2023

Es lässt sich feststellen, dass in der Gemeinde Ladbergen im Zeitraum von 2010 bis 2023 eine flächenmäßig insgesamt leicht rückläufige Einzelhandelsentwicklung stattgefunden hat, während der Einzelhandelsumsatz von rd. 25,4 Mio. € (2010) auf heute 27,6 Mio. € angestiegen ist.

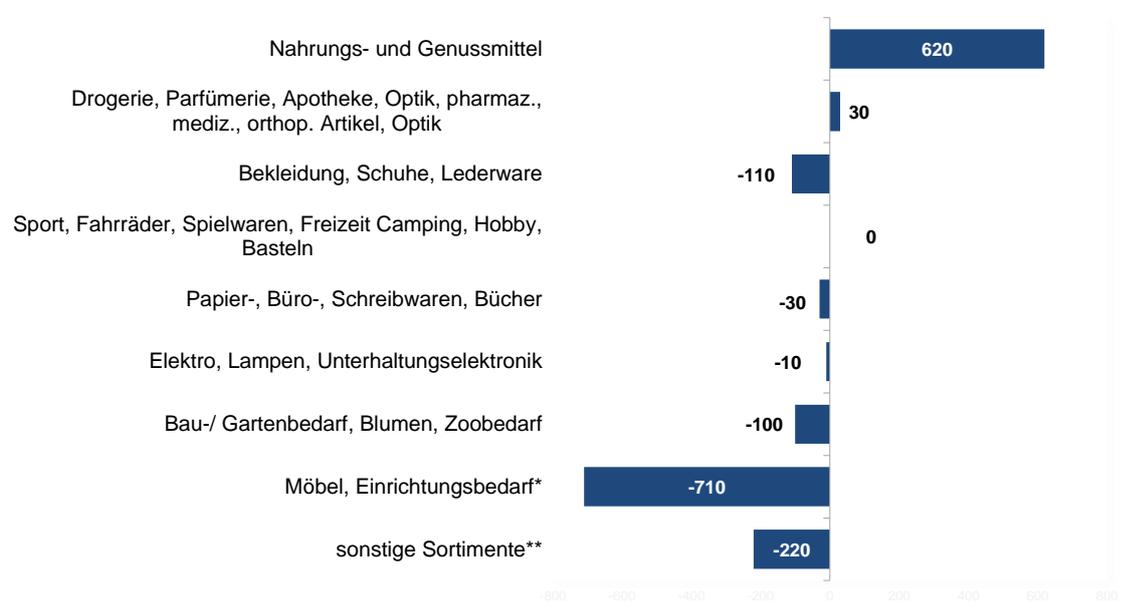
Der leichte Rückgang der Verkaufsfläche liegt in der Aufgabe einzelner, kleinerer Fachanbieter in nahezu allen Branchen begründet. Die Betriebsaufgaben verteilen sich dabei auf unterschiedliche Sortimente, wobei die größte Flächenreduzierung in der Branche Möbel/Einrichtungsbedarf festzustellen ist (u. a. Schließung der Betriebe Teak&mehr, Betten Lammers).

Im Bereich Nahversorgung hingegen ist ein sehr deutlicher Anstieg erkennbar, welcher aus der Verkaufsfächenerweiterung und Neuaufstellung der ansässigen Lebensmittelmärkte (v. a. Aldi von der Kattenvenner Str. an die Tecklenburger Str. und Erweiterung Penny) in der Vergangenheit herrührt.

Vor allem auf diese Veränderungen im Segment Nahversorgung ist auch der Anstieg des Einzelhandelsumsatzes zurückzuführen, wenngleich auch als Gesamttrend in den vergangenen Jahren weiter steigende Einzelhandelsumsätze zu beobachten sind.

Die Verkaufsflächenentwicklungen der letzten dreizehn Jahre differenziert nach Sortimentsgruppen sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Abbildung 14: Verkaufsflächenentwicklung 2010 – 2023 (Veränderung in m²)



* Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Haus- und Heimtextilien/Gardinen, Bettwaren

** Uhren, Schmuck, Autozubehör, Kunst

Quelle: BBE-Berechnungen 2023 unter Verwendung der Daten der BBE 2010; Rundungsdifferenzen möglich

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Ladbergen

5.4 Einzelhandelszentralität der Gemeinde Ladbergen

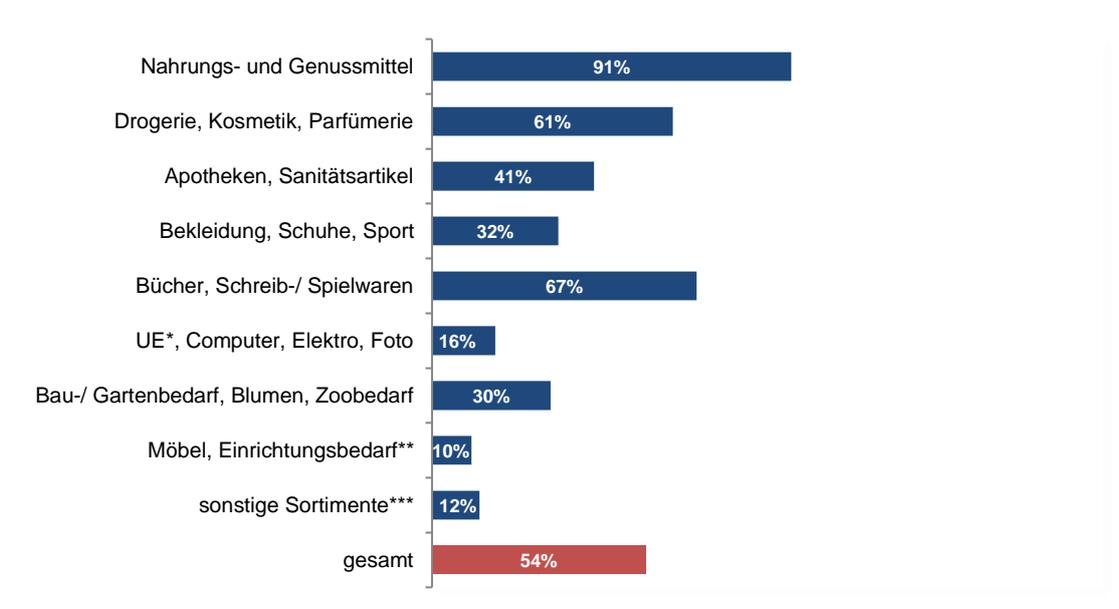
Ausgehend von den Ergebnissen der Angebots- und Nachfrageanalyse lässt sich die funktionale Bedeutung des Einzelhandels mit Hilfe der Umsatz-Kaufkraft-Relation (Einzelhandelszentralität) bewerten. Um diesen Index zu berechnen, wird dem vom ansässigen Einzelhandel erwirtschafteten Umsatz das örtliche Kaufkraftpotenzial gegenübergestellt. Ein Wert von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist wie das lokal vorhandene Kaufkraftpotenzial, während Abweichungen vom Basiswert nach oben auf Kaufkraftzuflüsse bzw. Abweichungen unterhalb des Basiswertes auf Kaufkraftabflüsse hinweisen.

Für die Gemeinde Ladbergen liegt die **Umsatz-Kaufkraft-Relation (UKR)** nach den vorliegenden Zahlen bei rd. 54 %, so dass das vorhandene Kaufkraftpotenzial den lokal erwirtschafteten Gesamtumsatz deutlich übersteigt und per Saldo rd. 23 Mio. € Kaufkraft aus dem Gemeindegebiet an Angebotsstandorte in den Umlandkommunen bzw. in den Onlinehandel abfließen.

Anhand der sortimentsbezogenen Betrachtung der Umsatz-Kaufkraft-Relation sind darüber hinaus Rückschlüsse auf die Stärken und Schwächen des vorhandenen Einzelhandels in der Gemeinde Ladbergen in Verbindung mit der regionalen Wettbewerbssituation möglich. Dabei variieren die (prozentualen) Bindungsquoten zum Teil recht deutlich (vgl. nachfolgende Abbildung).

Die mit Abstand höchsten Umsatz-Kaufkraft-Relationen sind im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel mit rd. 91 % und Drogeriewaren mit rd. 61 % festzustellen, was vor allem auf die Anbieter Aldi, Penny, Edeka und das Kaufhaus Lange zurückzuführen ist. Diese Märkte schaffen es demnach per Saldo, etwa 87 % der in Ladbergen vorhandenen Kaufkraft zu binden. Mit rd. 41 % der Kaufkraft wird zudem das der Nahversorgung zuzurechnende Angebotssegment der Apothekenwaren gebunden.

Abbildung 15: Umsatz-Kaufkraft-Relation im Überblick



* Unterhaltungselektronik

** Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Haus- und Heimtextilien/Gardinen, Bettwaren, Leuchten, Lampen

*** Optik, Uhren, Schmuck, Fahrräder / Fahrradzubehör, Autozubehör, Kinderwagen, Kunst

Quelle: BBE-Berechnungen 2024

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Ladbergen

Im Vergleich zu 2010 ist die Umsatz-Kaufkraft-Relation (vgl. Nahrungs- und Genussmittel rd. 96 %) etwas gesunken. Dies liegt weniger in einer verschlechterten Versorgungssituation begründet als in dem vollzogenen Bevölkerungs- und damit auch Kaufkraftanstieg. Der absolute Umsatz der Ladberger Betriebe ist im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel hingegen sogar deutlich angestiegen (aktuell rd. 17 Mio. € zu 12,4 Mio. € im Jahr 2010). Dem bereits gestiegenen Umsatz steht demnach ein ebenfalls gestiegenes Kaufkraftpotenzial gegenüber. Dieses Potenzial gilt es im Rahmen einer Weiterentwicklung der örtlichen Nahversorgung vor Ort in Ladbergen zu binden.

Eine vergleichsweise hohe Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 67 % ergibt sich darüber hinaus im Bereich Bücher, Schreib- und Spielwaren. Dies ist auf die sehr gute Angebotssituation in Ladbergen repräsentiert durch die örtlichen Fachanbieter (u. a. Dorfbuchhandlung Ladbergen, PBS-Stapel, Kaufhaus Lange) zurückzuführen.

Innerhalb der Warengruppen Bekleidung, Schuhe, Sport, in der die Verbraucher klassischerweise v. a. die Angebotsvielfalt größerer Einkaufsstädte bevorzugen oder zunehmend auch den Onlinehandel sorgt das Angebot der kleineren Modegeschäfte in Ladbergen für eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von immerhin 32 %. Auch die Bindungsquote in der Warengruppe Bau-/ Gartenbedarf, Blumen, Zoobedarf, zurückzuführen v. a. auf die Anbieter Raiffeisen-Markt und Ideen Gärtnerei Am Rott, fällt mit rd. 30 % angesichts der Ortsgröße recht stabil aus.

In den übrigen Sortimenten sind allerdings erhebliche Angebotsdefizite ablesbar. So gilt gerade für Angebote in den Sortimentsgruppen Elektro/Unterhaltungselektronik, Computer sowie im Bereich Möbel und Einrichtungsbedarf, dass sich eine wirtschaftliche Tragfähigkeit erst ab einer bestimmten Verkaufsflächengröße und somit auch einer entsprechenden Größe des wirtschaftlichen Einzugsgebietes erreichen lässt.

Insgesamt ist in diesem Zusammenhang nochmals auch auf die Bedeutung des Onlinehandels zu verweisen, der in klassischerweise zentrenrelevanten Branchen (z. B. Fashion, Sport, Spielwaren, Unterhaltungselektronik) in Deutschland durchschnittlich Marktanteile von rd. 40 bis 45 % einnimmt.¹⁸

¹⁸ vgl. IFH Handelsanalyse, Stand 2023

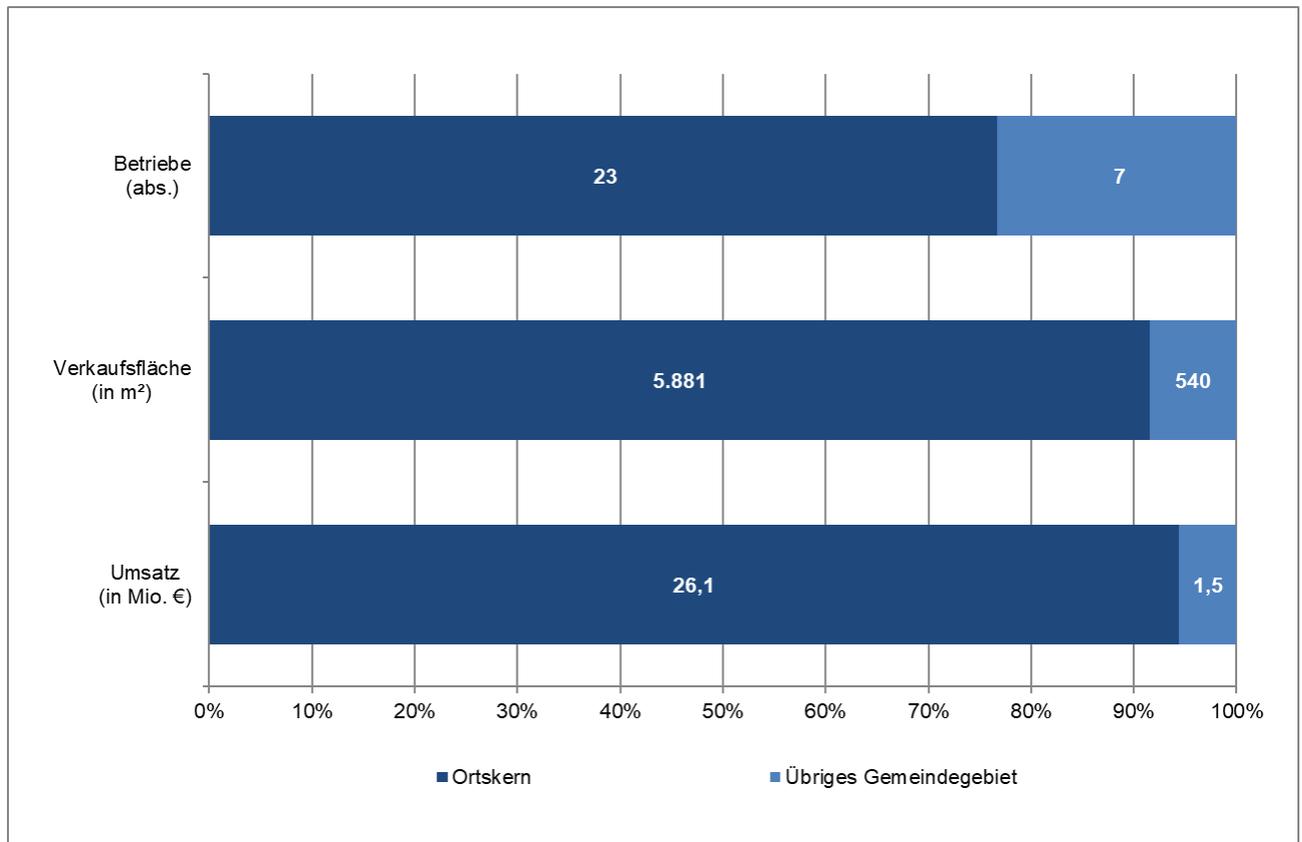
Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Ladbergen

5.5 Standortbereiche des Einzelhandels in der Gemeinde Ladbergen

Der Blick auf die räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in Ladbergen zeigt eine klare Fokussierung auf den Ortskern. Rund 77 % der ansässigen Betriebe halten hier rd. 92 % der Verkaufsfläche Ladbergens vor und generieren hier sogar rd. 94 % des örtlichen Einzelhandelsumsatzes (vgl. Abbildung 16).

In den sonstigen Lagen außerhalb des Ladberger Ortskerns sind somit nur wenige, ausschließlich kleinteilige Betriebe vorzufinden. Alle großflächigen Einzelhandelsbetriebe (> 800 m² Verkaufsfläche) der Gemeinde befinden sich innerhalb des Ortskerns.

Abbildung 16: Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in der Gemeinde Ladbergen



Quelle: Eigene Erhebungen; Rundungsdifferenzen möglich, BBE-Darstellung

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Ladbergen

5.6 Städtebauliche Analyse des Ortskerns von Ladbergen

Innerhalb des Ortskerns von Ladbergen sind insgesamt 23 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von etwa 5.900 m² ansässig.

Zu den größten Anbietern zählen die Lebensmittelmärkte Edeka, Aldi, Penny, der Getränkemarkt Trink&Spare, der Raiffeisenmarkt, die Ideen Gärtnerei Am Rott sowie das Kaufhaus Lange. Lediglich die drei Lebensmittelmärkte sind großflächig, sie vereinen mit insgesamt knapp 3.000 m² etwa die Hälfte der Verkaufsfläche des Ortskerns auf sich. Der übrige Einzelhandelsbesatz im Ladberger Ortskern ist demnach sehr kleinteilig strukturiert.

Nutzungsstrukturen im Ortskern von Ladbergen

Eine wichtige Aufgabe des vorliegenden Gutachtens besteht darin, die Hauptfunktionsbereiche des innerörtlichen Einzelhandels räumlich zu überprüfen bzw. zu aktualisieren. Dazu wurden im Ortskern von Ladbergen Kartierungen der Erdgeschossnutzungen vorgenommen. Zugrunde gelegt wurde hierbei zunächst die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ortskern Ladbergen von 2010 inklusive des derzeit als Ergänzungsbereich Nahversorgung eingeordneten Standortbereiches an der Kattenvenner Straße aber auch die unmittelbar angrenzenden Bereiche.

Unterschieden wurden dabei folgende Nutzungskategorien:

- Einzelhandel
- (Einzelhandels-)Leerstand
- Private Dienstleistungen
- Gastronomie
- Öffentliche Einrichtungen
- Gewerbliche Nutzung/Handwerk
- Leerstehende gewerbliche Objekte.

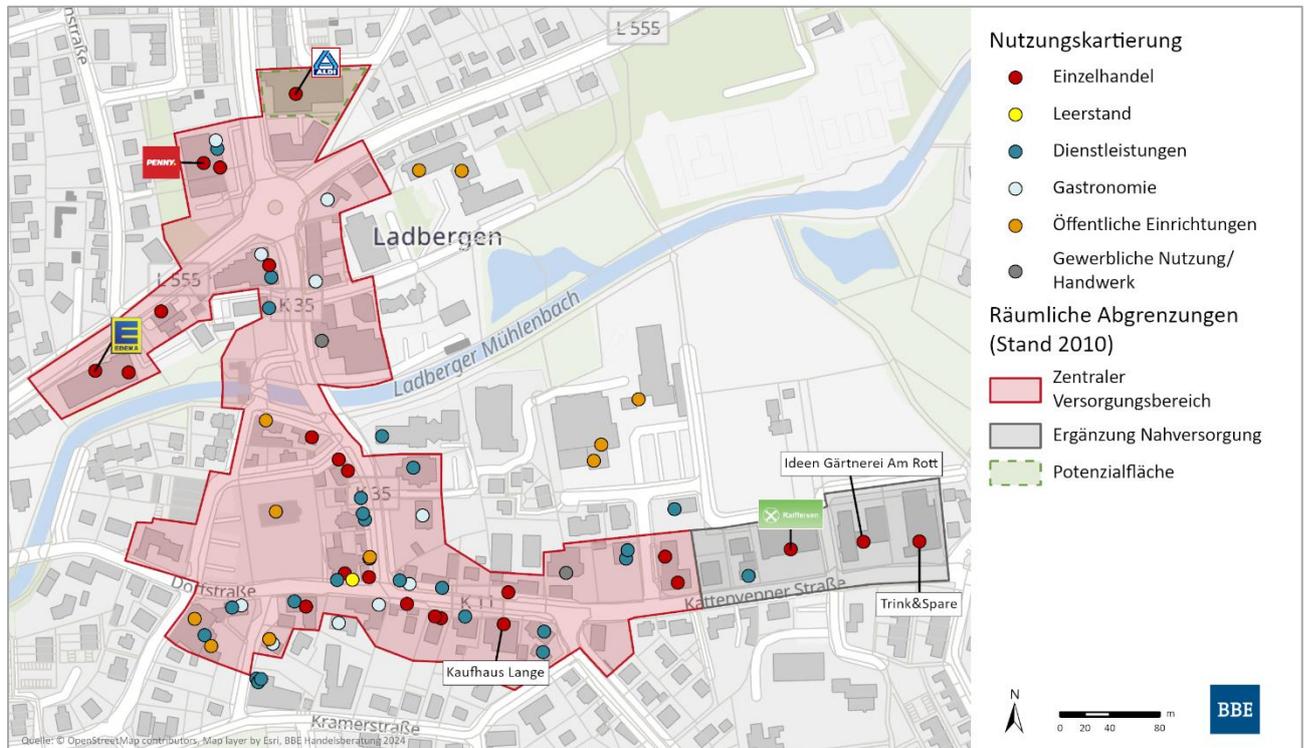
Der Einzelhandelsbesatz im dörflich geprägten Ortskern von Ladbergen erstreckt sich vom Standort von Penny und Aldi nördlich des Kreisverkehrs an der Tecklenburger Straße und dem Edeka an der Grevener Straße über die Mühlenstraße hinweg entlang der Dorfstraße und Kattenvenner Straße bis zum heutigen Getränkemarkt (ehemaliger Standort des Discounters Aldi). Durchmischt wird der Einzelhandel von einem für die Ortsgröße typischen Besatz v. a. an privaten Dienstleistern (u. a. Versicherungen, Kreditinstitute, Friseur, Ärzte, weitere medizinische Dienstleister), gastronomischen Angeboten und öffentlichen Einrichtungen (u. a. Kirche, Seniorentreff). Die kleinräumig dichteste Nutzungsmischung ist südlich des Ladberger Mühlenbaches, im Kreuzungsbereich Mühlenstraße/Dorfstraße zu identifizieren.

Frequenzerzeugende Magnetbetriebe stellen, wie oben bereits dargelegt, die drei größeren Lebensmittelmärkte, das Kaufhaus Lange genauso wie der Raiffeisenmarkt und Getränkemarkt Trink&Spare dar. Während sich Edeka und Penny bereits zum Zeitpunkt der letzten Konzepterstellung an ihren jeweiligen Standorten befanden, ist der Aldi-Markt im Jahr 2021 von der Kattenvenner Straße im Osten in den nördlichen Teil an die Tecklenburger Straße umgezogen. Er hatte die Gelegenheit sich auf dem derzeit als Potenzialfläche

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Ladbergen

ausgewiesenen Grundstück sowohl flächen- als auch objektseitig neu aufzustellen. Auch der Penny-Markt wurde zwischenzeitlich erweitert.

Abbildung 17: Nutzungsstruktur im Ortskern von Ladbergen



Quelle: BBE-Darstellung

Die Lebensmittelmärkte im Norden (Tecklenburger Straße/Grevener Straße) sowie aktuell der Raiffeisenmarkt, Ideen Gärtnerei Am Rott und der Getränkemarkt Trink&Spare im Osten (Kattenvenner Straße) bilden zwei räumliche Schwerpunkte, während sich dazwischen die vorrangig kleinteiligen Einzelhandelsbetriebe befinden. Neben dem Kaufhaus Lange mit seinem wichtigen Angebot in den Bereichen Drogerie, Spiel- und Schreibwaren, existieren hier einige inhabergeführte Fachanbieter, die für Ladbergen ein grundlegendes und sehr wertvolles Basisangebot (u. a. Bücher, Schreibwaren, Bekleidung, Hörgeräte, Optik) aufrechterhalten.

Der gesamte Ortskern ist für den Pkw-Durchgangsverkehr, wenn auch verkehrsberuhigt, zugänglich, straßenbegleitendes Parken nahezu überall möglich.

Die äußeren Grenzen des gesamten Versorgungsbereiches werden durch die zunehmenden Friktionen bzw. das vollständige Fehlen zusammenhängender Nutzungsstrukturen und das Überwiegen an Wohnnutzung relativ deutlich sichtbar.

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Ladbergen

Abbildung 18: Ortskern von Ladbergen (Fotos)



Quelle: Eigene Fotos

5.7 Wohnortnahe Versorgung in der Gemeinde Ladbergen

Die Qualität der Nahversorgung wird wesentlich vom Lebensmitteleinzelhandel bestimmt. Der Schwerpunkt liegt grundsätzlich bei den Lebensmittel- Supermärkten, Discountern und Getränkemärkten sowie den Drogeriemärkten. Ergänzt wird das Versorgungsnetz in der Regel durch kleinere Anbieter von Obst/Gemüse, Süßwaren und Getränken sowie von Bäckern, Fleischern, Kiosken und Tankstellenshops.

Zur quantitativen Beurteilung der Nahversorgungssituation wird als Indikator die Umsatz-Kaufkraft-Relation in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel herangezogen.

Die in Ladbergen ansässigen Anbieter können die im Gemeindegebiet zur Verfügung stehende Kaufkraft in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmitteln größtenteils, aber nicht vollständig binden. Einem Gesamtumsatz von rd. 17,0 Mio. € steht eine sortimentspezifische Kaufkraft von rd. 18,6 Mio. € gegenüber. Somit fließen per Saldo rd. 1,7 Mio. € an Standorte außerhalb von Ladbergen ab. Dies werden vor allem Abflüssen an Wettbewerbsstandorte mit anderen Nahversorgungsangeboten sein, die in Ladbergen so nicht vorgehalten werden (z. B. andere Betreiber und Betriebsformate wie größere Supermärkte oder Drogeriemärkte in den Nachbarorten wie Saerbeck, Lengerich oder Greven).

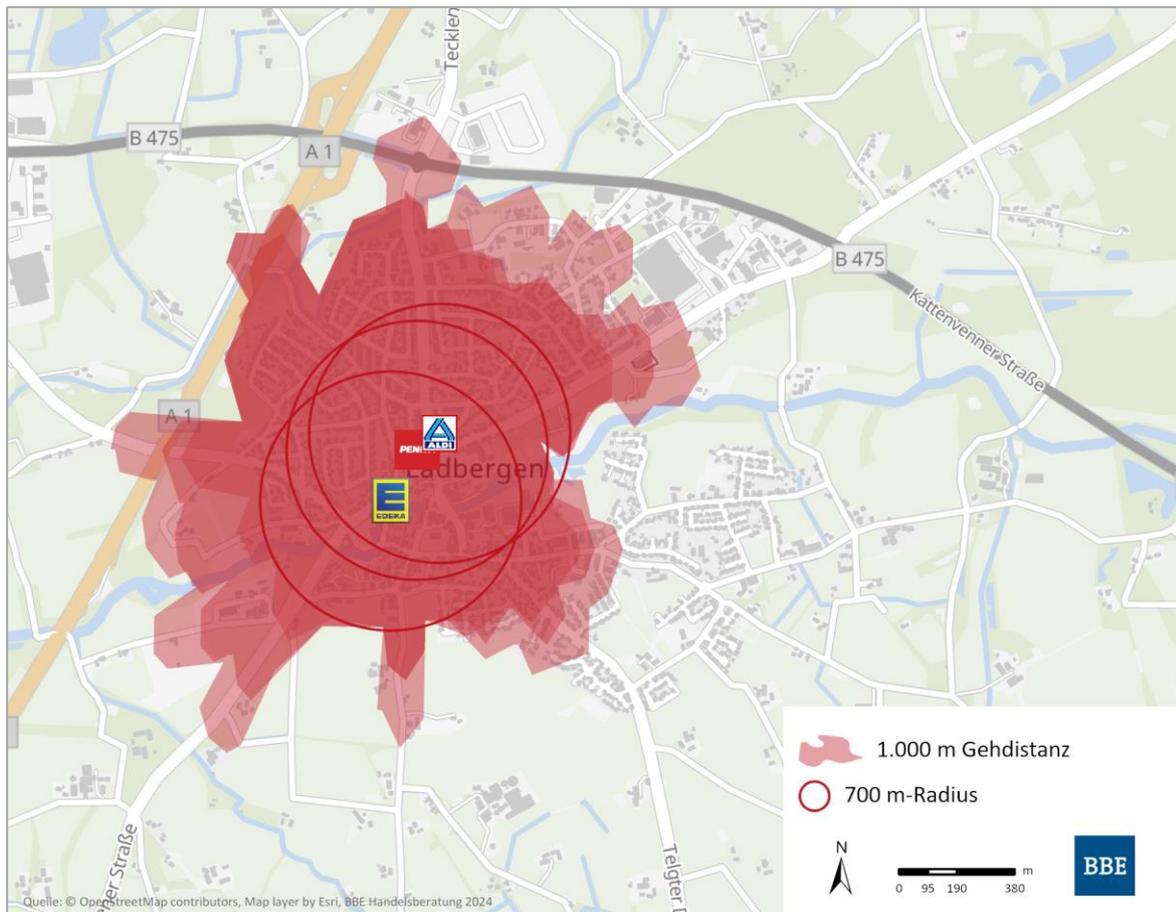
Neben der quantitativen Bewertung soll auch ein Blick auf die räumliche Ausgestaltung der nahversorgungsrelevanten Angebote geworfen werden. So wird als wohnungsnaher Grundversorgung die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen Bedarfs verstanden, die möglichst in räumlicher Nähe zum Konsumenten erfolgen soll. Der Einzelhandelserlass NRW stellt bei der Bestimmung des „wohnortnahen“ Bereichs in der Regel auf die fußläufige Erreichbarkeit des Nahversorgungsstandortes ab. Dabei wird in verdichteten, städtischen Räumen i.d.R. ein 700-1.000 m-Radius zugrunde gelegt. Im ländlichen Raum kann dieser hingegen auch auf einen längeren Fußweg oder ein angemessene Fahrradnutzung ausgedehnt werden.¹⁹ Um für Ladbergen einen Überblick über die räumliche Versorgungsabdeckung zu erhalten, wird im Folgenden eine Fußwegentfernung von max. 1.000 m zugrunde gelegt.²⁰

Die räumliche Verteilung der Lebensmittelmärkte lässt erkennen, dass heute aus einem überwiegenden Teil des Gemeindegebietes von Ladbergen ein Lebensmittelmarkt innerhalb von einer 1.000 m-Fußwegentfernung erreicht werden kann (vgl. Abbildung 19). Allein die südöstlichsten Siedlungsbereiche in Verlängerung von Kattenvenner Straße und Telgter Damm liegen außerhalb dieser Erreichbarkeit, da sich die Lebensmittelmärkte heute alle im Nordwesten des Ortskerns konzentrieren. Allerdings soll perspektivisch in diesen Bereichen eine weitere Wohnbauentwicklung stattfinden (u. a. Baugebiet Lütke Rott), so dass bei der Ableitung von Entwicklungsperspektiven ein besonderes Augenmerk auf diese Räume gelenkt werden soll.

¹⁹ Vgl. Einzelhandelserlass NRW 2021, Seite 35

²⁰ Diese Distanz wird von Fußgängern in durchschnittlich 10 - 12 Minuten zurückgelegt und ist damit als maximal akzeptierte fußläufige Entfernung zu betrachten. In Geländen ohne Topografie und Zäsuren entspricht die 1.000 m-Fußwegentfernung ungefähr einem 700 m-Radius.

Abbildung 19: Fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte in Ladbergen



Quelle: BBE-Darstellung

Das Lebensmittelangebot in Ladbergen setzt sich aus zwei Discountmärkten und einem Supermarkt bzw. Vollsortimentsanbieter zusammen. Der Anbieter Aldi konnte sich nach Verlagerung an die Tecklenburger Straße vor wenigen Jahren modern und marktgerecht aufstellen und weist mit rd. 1.050 m² eine örtlich angemessene Dimensionierung für einen Discountmarkt auf. Auch der Penny-Markt wurde mittlerweile modernisiert und dabei auf eine Verkaufsfläche von rd. 800 m² erweitert.

Der Supermarkt Edeka befindet sich in einer nicht mehr marktüblichen, modernisierungsbedürftigen Betriebsanlage mit einer begrenzten Verkaufsfläche von rd. 1.100 m². Allerdings sind die Entwicklungsmöglichkeiten am Standort aufgrund des Grundstückszuschnittes deutlich eingeschränkt. Es sollten daher die Möglichkeiten einer Neupositionierung des Anbieters bzw. die Sicherung und Weiterentwicklung des Vollsortimentsangebotes in Ladbergen geprüft werden.

Im Drogeriesegment wird die Versorgung neben den Drogerieabteilungen der Lebensmittelmärkte im Wesentlichen durch das Angebot des Kaufhauses Lange übernommen, welches dazu noch eine wichtige Magnetfunktion innerhalb der kleinteiligen Besitzstrukturen des Ortskerns innehat.

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Ladbergen

Abbildung 20: Lebensmittelmärkte in Ladbergen (Fotos)



Quelle: Eigene Fotos

5.8 Zwischenfazit der Angebots- und Nachfrageanalyse

Gemäß der zentralörtlichen Einstufung des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen übernimmt Ladbergen die Funktion eines Grundzentrums. Als solches soll die Gemeinde aus landesplanerischer Sicht in erster Linie die Grundversorgung der eigenen Bevölkerung gewährleisten.

Dabei verfügen die rd. 7.090 Einwohner der Gemeinde mit rd. 98 % über ein geringfügig unter dem Bundesdurchschnitt liegendes Kaufkraftniveau. Das entsprechende Kaufkraftpotenzial summiert sich auf rd. 51 Mio. €, wovon mit knapp 19 Mio. € der Großteil auf Nahrungs- und Genussmittel entfällt. Sortimentsbezogen fallen die örtlichen Kaufkraftpotenziale in den sonstigen Warengruppen deutlich geringer aus und reichen von unter 0,1 Mio. €²¹ bis zu rd. 6,1 Mio. €²².

Darüber hinaus befindet sich die Gemeinde Ladbergen in einer ausgeprägten regionalen Wettbewerbssituation mit den benachbarten Grundzentren, aber auch den umliegenden größeren Mittelzentren, die zusätzlich als limitierender Faktor für die Entwicklungspotenziale im Einzelhandel anzusehen ist.

Nach den Ergebnissen der Bestandsanalyse gibt es im Stadtgebiet derzeit 30 Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe, die zusammen über eine Verkaufsfläche von rd. 6.420 m² verfügen und einen Gesamtumsatz von etwa 28 Mio. € erwirtschaften.

Das Einzelhandelsangebot der Gemeinde Ladbergen konzentriert sich fast ausschließlich im Ortskern, der damit eine ganz bedeutende Versorgungsbedeutung innehat. Hier befinden sich nicht nur 23 der insgesamt 30 Einzelhandelsbetriebe, sondern auch rd. 92 % der örtlichen Verkaufsfläche. Hervorzuheben ist hierbei, dass sich alle größeren Lebensmittelmärkte innerhalb des Ortskerns befinden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der örtliche Einzelhandel vor allem auf die Grundversorgung der in der Gemeinde Ladbergen lebenden Bevölkerung ausgerichtet ist. Sowohl hinsichtlich der Verkaufsfläche als auch des erwirtschafteten Umsatzes ist der Angebotsschwerpunkt innerhalb der Gemeinde Ladbergen eindeutig im Nahversorgungssegment (v. a. Lebensmittel- und Drogeriewaren) auszumachen. Eine über das Gemeindegebiet hinausgehende Kundenansprache ist aus den festgestellten Umsatz-Kaufkraft-Relationen nicht abzuleiten. Vielmehr bestehen in vielen Sortimenten für Grundzentren typische Kaufkraftabflüsse an außerhalb des Gemeindegebietes gelegene Angebotsstandorte.

Wenngleich die Ansiedlung von Anbietern mittel- und langfristiger Warengruppen in marktgerechten Dimensionen somit versorgungsstrukturell wünschenswert wäre, sind gleichzeitig die Ansiedlungspotenziale vor allem aufgrund der vergleichsweise geringen sortimentsbezogenen Kaufkraftpotenziale, der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten sowie der hohen Wettbewerbsdichte im Umland als limitiert anzusehen.

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass insbesondere in den mittel- und langfristigen Warengruppen entsprechende Angebote zwar nicht am Wohnort selbst vorgehalten werden, diese aber in relativ geringen Distanzen in Lengerich, Greven, Emsdetten oder Münster und Osnabrück zu erreichen sind.

²¹ Elektrogroßgeräte

²² Apotheken

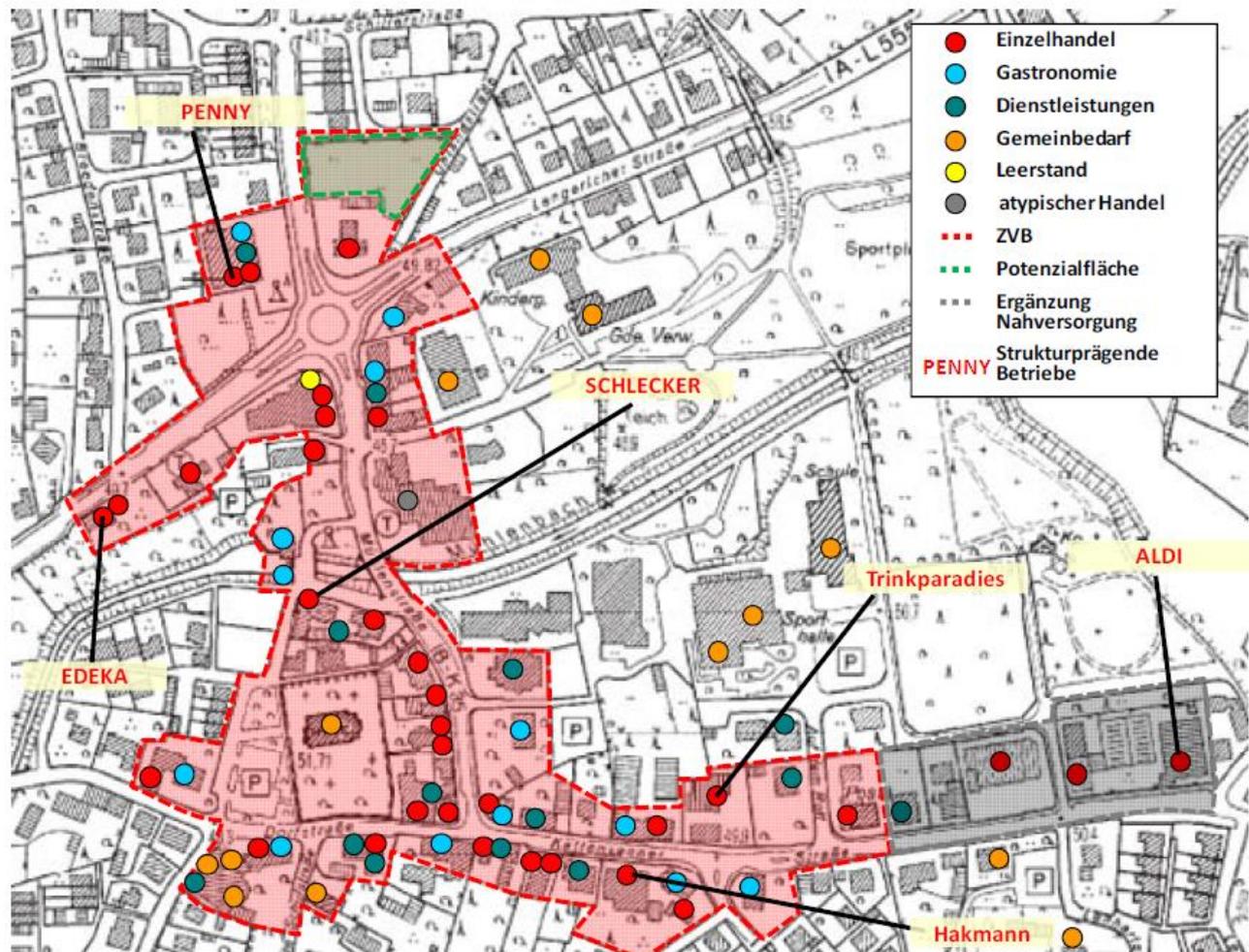
Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Ladbergen

Darüber hinaus kann in der gegebenen Siedlungs- und Angebotsstruktur davon ausgegangen werden, dass dem Onlinehandel mit seinen ohnehin stetig wachsenden Marktanteilen ebenfalls eine vergleichsweise hohe Versorgungsbedeutung insbesondere im Bereich der Nonfood-Sortimente zukommt.

6 Überprüfung und Erfolgskontrolle – EHK 2010

Im Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ladbergen von 2010 (BBE Münster) ist der Ortskern von Ladbergen als zentraler Versorgungsbereich festgelegt worden, der die Funktion eines Hauptzentrums übernimmt und demnach die Versorgungsfunktion für das gesamte Gemeindegebiet gewährleisten soll.

Abbildung 21: Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Ladbergen 2010



Quelle: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ladbergen (2010); S. 59

Als städtebauliches Ziel wurde definiert, die zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimente in dem rot abgegrenzten Bereich (vgl. Abbildung 21) zu konzentrieren und zu bündeln. Ergänzt wurde der zentralen Versorgungsbereich damals durch eine Potenzialfläche im nördlichen Teil, über deren mögliche Nutzung und Ausgestaltung im Rahmen der Bauleitplanung weiter entschieden werden sollte. Der Standortbereich zwischen Raiffeisenmarkt und ehemaligem Aldi-Markt an der Kattenvenner Straße wurde nicht in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen, er wurde als Ergänzungsbereich für „großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt“ eingeordnet.

Nach etwa 14 Jahren seit Konzepterstellung ist festzustellen, dass die Steuerung des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels auf den zentralen Versorgungsbereich gelungen ist. Alle großflächigen Betriebe und auch der Großteil der kleinflächigen befinden sich im Zusammenhang mit dem Ortskern, keiner

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Ladbergen

der größeren Betriebe (z. B. einer der Lebensmittelmärkte) hat sich außerhalb des Ortskerns verlagert. Die 2010 ausgewiesene Potenzialfläche wurde mittlerweile durch den Neubau von Aldi belegt, der im Jahr 2021 seinen Standort von der Kattenvenner Straße dorthin verlagert hat. Der Altstandort wurde durch einen Getränkemarkt (nahversorgungsrelevant) nachgenutzt.

Zwar standen in Ladbergen in den vergangenen Jahren keine größeren Einzelhandelsplanungen zentrenrelevanter Art an, jedoch zeigt die Fokussierung bereits bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten ihre Wirkung, darin, dass zwischenzeitliche Planungen außerhalb bzw. in deutlicher Entfernung zum Ortskern unter Bezugnahme auf die städtebaulich definierten Zielsetzungen (Steuerung auf den Ortskern im Zusammenspiel mit der Definition von Ansiedlungskriterien für integrierte Nahversorgungsstandorte) nicht zum Erfolg geführt wurden.

Mit der Verlagerung des Aldi-Marktes auf die definierte Potenzialfläche in den zentralen Versorgungsbereich ist es gelungen diesem die Möglichkeit zur Neupositionierung zu geben, diesen zugleich in den Ortskern zu integrieren und für die übrigen Nutzungen als Frequenzbringer zu erhalten. Nachdem beide ansässigen Discountmärkte modernisiert wurden, gilt es für die Zukunft auch das Angebot im Vollsortimentsbereich auf den Prüfstand zu stellen bzw. dieses zukunfts- und marktfähig zu entwickeln.

7 Entwicklungsprognose

Zur Prognose des vorhandenen und voraussichtlich im stationären Einzelhandel bindungsfähigen Kaufkraftpotenzials in Ladbergen werden auch für die Zukunft die aus dem verfügbaren Einkommen der Haushalte abgeleiteten Pro-Kopf-Ausgaben im Zusammenspiel mit der Bevölkerungsgröße ein wichtiger Bestimmungsfaktor sein.

Während der 2010er-Jahre vergrößerte das Wirtschaftswachstum für die meisten Verbraucher die finanziellen Spielräume, allerdings nahm auch die Spannbreite zwischen einkommensstarken und sozial schwachen Haushalten zu. Seit der Corona-Pandemie ist jedoch immer wieder ein deutliches Absinken der Konsumbereitschaft zu beobachten, während sich das absolut zur Verfügung stehende Kaufkraftpotenzial in der Gesamtbetrachtung tatsächlich erhöht hat. Auch weiterhin drücken die Sorgen in Bezug auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung durch Inflation, steigender Energiepreise, Ukrainekrieg usw. auf die „Konsumlaune“ und schmälern z. T. auch das Einkaufsbudget der Verbraucher. Verlässliche Prognosen für die kommenden Jahre sind allerdings auf Basis der aktuellen Daten schwierig.

Unabhängig von der Kaufkraftentwicklung wird für die Gemeinde Ladbergen im Zusammenhang mit der absehbaren Siedlungsentwicklung (z. B. Baulandentwicklung durch neue Baugebiete wie Lütke Rott) auch weiterhin ein moderater Bevölkerungsanstieg prognostiziert (vgl. Kapitel 3.4), der in der Zukunft folglich für ein wachsendes Potenzial für den örtlichen Einzelhandel sorgen würde. Angesichts des überschaubaren Umfangs, der unsicheren Rahmenbedingungen wie auch der zunehmenden Bedeutung des Onlineeinkaufs sollte dies als Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung aber nicht überbewertet werden. Während für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel perspektivisch von einem etwas größeren potenzielseitigen Spielraum ausgegangen werden kann, wird sich dieser in den Warengruppen mit den per se knappen Potenzialen (mittel- und langfristiger Bedarfsbereich) nur wenig bemerkbar machen. Es ist davon auszugehen, dass die Gemeinde Ladbergen auch weiterhin ein Standort mit Angeboten zur Grundversorgung der eigenen Bevölkerung sein wird, während die weitergehenden Bedarfe in den nächstgelegenen Mittelzentren gedeckt werden.

8 Zentren- und Standortkonzept für die Gemeinde Ladbergen sowie Handlungsempfehlungen

8.1 Leitlinien des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Ausgehend von den mit dem Einzelhandelskonzept 2010 erarbeiteten Zielvorgaben und Grundsätzen werden zukünftig folgende **Entwicklungsleitlinien** definiert, die als Richtschnur für die künftige Einzelhandelsentwicklung dienen sollen:

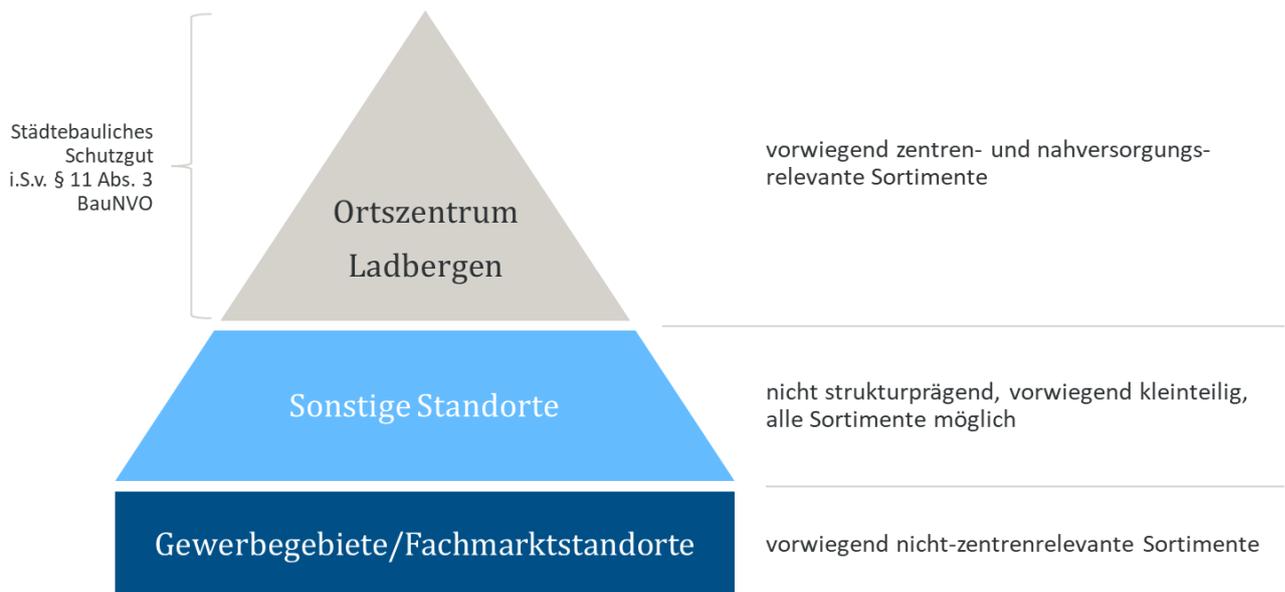
- Oberstes Ziel der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung ist es, die Versorgungsfunktion des Grundzentrums zu erhalten bzw. funktionsgerecht weiterzuentwickeln.
Neben einem umfassenden Nahversorgungsangebot gilt es zudem, einen vitalen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz vor Ort vorzuhalten, der der lokalen Bevölkerung eine wohnortnahe (Basis-) Versorgung ermöglicht.
- Der Ortskern von Ladbergen ist mit seinem vorhandenen Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Gastronomie- und Gemeinbedarfsbesatz Kern der lokalen Versorgungsstruktur und als solche in ihrem Fortbestand zu sichern und stetig weiterzuentwickeln. Nutzungen, auch kleinteiliger Art, die dazu einen Beitrag leisten können, sind daher möglichst in einen Zusammenhang mit dem Ortskern zu bringen.
- Insbesondere den nahversorgungsrelevanten Sortimenten kommt dabei eine hervorgehobene Bedeutung zu. Vor allem in diesem Sortimentsbereich sollte die Kaufkraftbindung nachhaltig gestärkt werden.
- Durch die Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen der Discountmärkte in den vergangenen Jahren konnte die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs auf einem guten Niveau gehalten werden. Dennoch gilt es das Nahversorgungsangebot auch weiterhin zukunfts- und marktgerecht auszubauen - gleichermaßen auch im Lebensmittelvollsortiment - um auch der wachsenden Bevölkerung eine optimale wohnortnahe Grundversorgung vorzuhalten. Zudem sind die Lebensmittelmärkte nicht nur Nahversorger, sondern auch wichtige Frequenzbringer für die sonstigen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen.
- Auch die nicht-zentrenrelevanten Nutzungen sind an geeigneten Standorten ortskernverträglich zu fördern und weiterzuentwickeln.

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Ladbergen

8.2 Standortkonzept für die Gemeinde Ladbergen

Unter Berücksichtigung des im Einzelhandelskonzept von 2010 definierten Zentren- und Standortkonzeptes, der vorab dargelegten aktualisierten Entwicklungsleitlinien sowie der vorhandenen Besitzstrukturen ergibt sich für die Gemeinde Ladbergen das nachfolgende Standortmodell für die künftige Entwicklung der Versorgungsstrukturen.

Abbildung 22: Standortmodell für die Gemeinde Ladbergen



Quelle: BBE-Darstellung

Die Standortbereiche zeichnen sich durch folgende Aspekte aus:

- Zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum
 - zentrale Lage in der Ortsmitte
 - Schwerpunkt des Einzelhandelsangebotes und (verbrauchernahes) Dienstleistungsangebot, ergänzt um Gastronomie-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen
 - gemeindliche Versorgungsbedeutung
 - Entwicklungsziele: Das Ortszentrum stellt den Vorrangstandort für die Weiterentwicklung des (großflächigen) Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten dar

Auf die Ausweisung eines separaten Nahversorgungsstandortes, wie im Einzelhandelskonzept von 2010, soll zwecks Einbezugs in den zentralen Versorgungsbereich verzichtet werden (vgl. Kap. 8.3.)

- Sonstige Standorte
 - räumlich verteilt auf das sonstige Gemeindegebiet
 - Nicht strukturprägende, kleinteilige Angebote unterschiedlicher Sortimente

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Ladbergen

- Entwicklungsziel: Kleinteilige Betriebseinheiten können auch in sonstigen Lagen zulässig sein, bei möglichen positiven Synergieeffekten für den Ortskern sollten sie jedoch möglichst dorthin gelenkt werden.
- Gewerbegebiete/Fachmarktstandorte
 - Städtebaulich nicht-integrierte Standortlagen des (großflächigen) Einzelhandels
 - Angebotsschwerpunkt bei nicht-zentrenrelevanten Sortimenten
 - Entwicklungsziele: Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sollen hier möglich sein, soweit der zentrale Versorgungsbereich und die wohnungsnaher Versorgung nicht wesentlich beeinträchtigt sowie die landesplanerischen Vorgaben erfüllt werden

8.3 Überprüfung der räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches in der Gemeinde Ladbergen

Angesichts der Schlüsselfunktion, die das Ortszentrum Ladbergen für die Versorgung der lokalen Bevölkerung übernimmt, ist dem Ausbau der Einzelhandelsangebote und anderer ortskernkompatibler Nutzungen eine hohe Priorität einzuräumen. Demnach sollten Einzelhandelsbetriebe mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch zukünftig prioritär auf das Ortszentrum konzentriert werden. Vor diesem Hintergrund gilt es, die im Einzelhandelskonzept 2010 vorgenommene räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches zu prüfen und ggf. anzupassen.

Die Analyse der Einzelhandelsstrukturen im Ortskern von Ladbergen bestätigt größtenteils die in 2010 vorgenommene Abgrenzung. Diese orientiert sich am vorhandenen Besatz ausgehend vom Kreisverkehr über die Mühlenstraße hinweg entlang von Dorfstraße und Kattenvenner Straße.

Entgegen der damaligen Festlegung wird aus gutachterlicher Sicht allerdings empfohlen den vormals bereits als „Ergänzungsbereich für Nahversorgung“ deklarierten Standortbereich zwischen Hausnummer 5 und dem Getränkemarkt (ehemaliger Aldi-Standort) ebenfalls mit in den zentralen Versorgungsbereich einzubeziehen. Der auf der nördlichen Straßenseite gelegene Nutzungsbesatz setzt sich in diesem Teilstück der Kattenvenner Straße konsequent fort. Ansässig sind hier heute mit einem Bestattungsinstitut, dem Raiffeisenmarkt, der Ideen Gärtnerei Am Rott und dem Getränkemarkt Trink&Spare zwar größtenteils nicht zentrenrelevante Nutzungen, jedoch können auch diese einen wertvollen Beitrag zur Frequenz und Nutzungsvielfalt für das Ortszentrum leisten. Zudem erscheint der Bereich vor dem Hintergrund einer Weiterentwicklung des Ladberger Ortskerns prädestiniert für großflächige Einzelhandelsentwicklungen, die in die kleinteiligen Bebauungsstrukturen der Mühlen- oder Dorfstraße gar nicht integriert werden können.

So sind vor dem Hintergrund der Zielsetzung Ladbergens zusätzlich zu den vorhandenen Discountstrukturen auch ein marktgerechtes Angebot im Vollsortimentsbereich vorzuhalten, dafür grundsätzlich in Frage kommende Entwicklungsflächen zu prüfen. Der bestehende Edeka-Markt verfügt auf seinem Grundstück bzw. in seinem unmittelbaren Standortumfeld leider nicht über geeignete Entwicklungsmöglichkeiten, so dass alternative Standorte in den Blick genommen werden müssen.

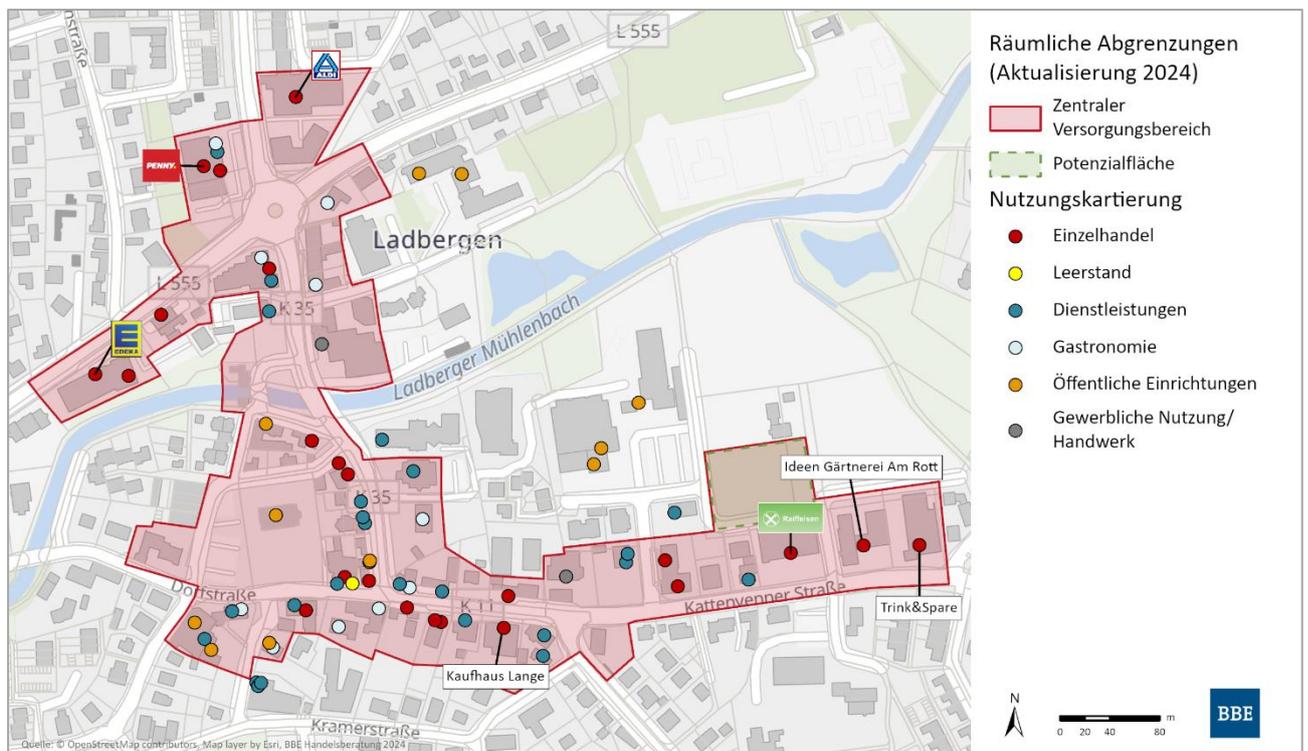
Denkbar erscheint hierfür grundsätzlich die Neuplanung des Standortbereiches an der Kattenvenner Straße. Es haben bei der Gemeinde immer wieder Gespräche bezüglich der Entwicklung des Standortbereiches stattgefunden. Auf städtebaulich, konzeptioneller Ebene kann die Gemeinde erste Voraussetzungen dafür

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Ladbergen

schaffen, indem der am vorhandenen Bestand orientierte Bereich zzgl. einer Potenzialfläche nördlich des Raiffeisenmarktes, wie oben bereits erläutert, mit in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen wird (vgl. Kap. 2.1, Vorgaben der Landesplanung). Im Falle einer Konkretisierung der Planungen, müssten diese dann in die Bauleitplanung überführt werden.

In diesem Bereich einen leistungs- und zukunftsfähigen Lebensmittelvollsortimenter zu positionieren, erscheint abgesehen von dem angebotsseitigen Erfordernis auch aus versorgungsstruktureller Sicht durchaus sinnvoll. Die geplanten Baulandentwicklungen in Ladbergen befinden sich überwiegend im südöstlichen Gemeindeteil (u. a. Lütke Rott), so dass ein Lebensmittelmarkt, der eine stärkere (gerade auch fußläufige) Versorgungsorientierung in südöstliche Richtung aufweist, in Ergänzung zu den weiter nördlich gelegenen Standorten zu begrüßen ist (vgl. räumliche Versorgungsabdeckung in Kap. 5.7). Zudem würde auch dem kleinteilige Ortskernbesatz zwischen den Magneten im Norden und dem weiteren im Osten die höhere Frequenz zugutekommen.

Abbildung 23: Aktualisierte räumliche Abgrenzung des Ortszentrums Ladbergen



Quelle: BBE-Darstellung

8.4 Überprüfung der Ladberger Sortimentsliste

Mit dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2010 wurde unter anderem auch eine „Ladberger Sortimentsliste“ zur Definition der nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente erarbeitet. Diese Sortimentsliste ist vor dem Hintergrund der Strukturen im örtlichen Einzelhandel und der Marktentwicklung im deutschen Einzelhandel sowie der landesplanerischen Vorgaben zu überprüfen.

Im Rahmen des LEP NRW werden folgende zentrenrelevante Leitsortimente definiert, die „von der Gemeinde bei der Erstellung ihrer ortstypischen Sortimentslisten zu beachten“ sind:

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

Die vorab genannten Leitsortimente sind innerhalb Nordrhein-Westfalens durchgängig als zentrenrelevant einzustufen – eine ortsabhängige Abweichung ist nicht möglich. Auch in Ladbergen sind diese somit als zentrenrelevant einzuordnen.

Für einen großen Teil des gesamten Sortimentsspektrums ist die Zentren- und Nahversorgungsrelevanz demnach unstrittig. Weitergehende Festlegungen können und sollen unter Würdigung der ortsspezifischen Gegebenheiten getroffen werden.

Grundsätzlich werden dabei folgende Bewertungskriterien zugrunde gelegt:

- Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot einer Innenstadt bzw. eines Ortszentrums prägend und daher für starke und intakte Versorgungszentren bedeutsam sind. Als zentrenrelevant sind somit grundsätzlich diejenigen Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen zu Funktionsverlusten durch nennenswerte Umsatzzumlenkungen und daraus resultierenden Verdrängungseffekten in zentralen Versorgungsbereichen führen können.

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Ladbergen

- Dagegen sind als nicht-zentrenrelevant Sortimente einzustufen, die nicht oder nur in geringem Umfang in der Innenstadt bzw. Ortszentrum vertreten sind und für das innerstädtische Angebotsspektrum keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorrufen. Vielfach können diese Sortimente aufgrund ihrer Beschaffenheit und der besonderen Standortanforderungen der auf sie spezialisierten Betriebe (z. B. großer ebenerdiger Flächenbedarf, starke Pkw-Orientierung, Sperrigkeit der Waren) kaum in innerörtliche Bereiche integriert werden.
- Die Nahversorgungsrelevanz von Sortimenten ergibt sich aus den in sehr kurzen Abständen wiederkehrenden Versorgungsvorgängen, die insbesondere auch für weniger mobile Verbraucher ohne eigenen Pkw durch ein am Wohnstandort und damit verbrauchernah gelegenes Angebot gewährleistet werden sollen. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind grundsätzlich auch zentrenrelevant.

Gegenüber der 2010 erarbeiteten Sortimentsliste ergeben sich dabei nur wenige Veränderungen:

- Das Teilsortiment **Sportgroßgeräte, Campingartikel** ist aufgrund der flächenintensiven Warenpräsentation und des großen Flächenbedarfs der Artikel als nicht-zentrenrelevant einzuordnen. Für das Sortiment existiert weder ein Bestand noch ist eine Entwicklungsfähigkeit innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zu erwarten.
- Auch in den Sortimenten **Musikinstrumente und Musikalien, Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken), Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel, Fahrräder und Zubehör** sowie **Antiquitäten und Gebrauchtwaren** ist kein Bestand im Ortszentrum von Ladbergen zu identifizieren, auch sind keine Entwicklungen zu erwarten, so dass diese mangels faktischer Zentrenrelevanz ebenfalls als nicht-zentrenrelevant eingeordnet werden sollen.
- Die Sortimente **zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)** sowie **Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte** werden trotz des Bestands im Ortskern von Ladbergen (hier im Raiffeisenmarkt) zukünftig als nicht zentrenrelevant eingeordnet. Es ist nicht zu erwarten, dass die Sortimente hier zukünftig in größerem Maße einen zentrenprägenden Charakter entfalten werden bzw. dass der zentrale Versorgungsbereich bei Wegfall der Sortimente nennenswerte Funktionsverluste erleiden würde.
- Das Sortiment **Reitsportartikel und -zubehör (ohne Bekleidung und Schuhe)** ist analog zu den Sortimenten Jagd-, Angel- und Campingartikel aufgrund von Warenbeschaffenheit, Flächenanspruch und Transportbedürftigkeit sowie auch fehlendem Beitrag zum Zentrencharakter ebenfalls als nicht zentrenrelevant auszdifferenzieren.
- Weitere Anpassung betreffen die Detailschärfe einzelner Formulierungen oder stärkere Feindifferenzierungen von Sortimenten.

Unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben und der spezifischen Gegebenheiten am Einzelhandelsstandort Ladbergen lässt sich somit eine aktualisierte Sortimentsliste ableiten, die nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante Warengruppen und nicht-zentrenrelevante Sortimente genau unterscheidet. Die Bezeichnung der Warengruppen stützt sich auf die vom Statistischen Bundesamt herausgegebene Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008).

Abbildung 24: Sortimentsliste der Gemeinde Ladbergen

Definition zentrenrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente*	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
Nahversorgung (nahversorgungsrelevante Sortimente**)			
47.1/ 47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren		
47.73	Apotheken (Pharmazeutische Artikel)		
47.75	Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel		
aus 47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel		
Bekleidung, Schuhe, Sport			
47.71	Bekleidung***		
47.72	Schuhe***, Lederwaren und Reisegepäck		
aus 47.64.2	Sportartikel (inkl. Sportbekleidung***, -schuhe***, -geräte)	aus 47.64.2 aus 47.64.2	Sportgroßgeräte, Campingartikel Reitsportartikel und -zubehör
Bücher, Schreib- und Spielwaren			
47.61.0	Bücher		
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		
47.65	Spielwaren und Bastelartikel		
		47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektro, Foto			
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		
47.63	Ton- und Bildträger		
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte)	aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte)
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
Bau- und Gartenbedarf, Blumen, Zoobedarf			
		47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Eisenwaren, Bauartikel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkzeuge, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Rasenmäher)
		47.52.3	Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
aus 47.76.1	Blumen	aus 47.76.1	Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
		47.76.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)

Fortsetzung folgt

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Ladbergen

Definition zentrenrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente*	
Möbel, Einrichtungsbedarf			
aus 47.51	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
aus 47.53	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)	aus 47.51	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren	aus 47.53	Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
aus 47.59.9	Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)	aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für dem Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	aus 47.59.9	Sicherheitssysteme
		47.79	Antiquitäten und Gebrauchtwaren
Sonstige Sortimente			
		45.32	Kraftwagenteile und -zubehör
47.74	medizinische und orthopädische Artikel	47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
47.77	Uhren und Schmuck		
47.78.1	Augenoptik	aus 47.78.9	Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte
		aus 47.79.9	Kinderwagen
		aus 47.79.9	Erotikartikel
<p>* Aufzählung nicht abschließend ** gleichzeitig innenstadtrelevant *** Funktionsbekleidung/-schuhe, die einer ganz speziellen Sportart oder Anwendung zuzuordnen sind, sind in begründeten Ausnahmefällen hiervon abweichend zu bewerten.</p> <p>Quelle: BBE-Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008), blau unterlegt: zentrenrelevante Leitsortimente gemäß Anlage 1 zum LEP NRW</p>			

9 Abschließende Empfehlungen

Die vorliegende Untersuchung soll einer geordneten, städtebaulich verträglichen Einzelhandels- und Standortentwicklung der Gemeinde Ladbergen im Rahmen der Bauleitplanung dienen. Um die notwendige Rechtssicherheit für die kommunale Planung herzustellen und zugleich den Investoren und Betreibern des Einzelhandels Planungssicherheit zu geben, ist ein Selbstbindungsbeschluss des Rates über die Grundzüge des Einzelhandelskonzeptes erforderlich.

Dieser Beschluss sollte durch eine breite Beteiligung der Öffentlichkeit vorbereitet werden. Hintergrund ist die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, das mit seinen Urteilen vom 27.03.2013 klargestellt hat, dass es ausreicht, wenn in einem Zentrenkonzept die für die Funktionsfähigkeit der jeweiligen Zentren entscheidenden und mithin zentrenbildenden Sortimente festgelegt werden und diese Sortimente darauf aufbauend in einem Bebauungsplan für ein Gebiet außerhalb der Zentren ausgeschlossen werden. Das Gericht sieht es somit als ausreichend an, wenn der konkrete Nachweis der Zentrenrelevanz eines Sortiments bereits mit der Erstellung des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes und nicht erst getrennt für jeden einzelnen, einen Einzelhandelsausschluss regelnden Bebauungsplan geführt wird. Die grundsätzliche Rechtfertigung eines Bebauungsplans zur Steuerung des Einzelhandels kann somit bereits mit dem gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept geführt werden.

Das Instrument des kommunalen Einzelhandelskonzeptes wurde somit in seinem Gewicht zur Artikulierung gemeindlicher Planungsinteressen deutlich gestärkt. Bezogen auf die Nutzungsmöglichkeiten einzelner privater Grundstücke können bereits mit dem Konzept weitgehende Vorentscheidungen getroffen werden. Deshalb ist anzuraten, die Öffentlichkeit intensiv an der Erstellung des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes zu beteiligen und im Rahmen des Beteiligungsverfahrens insbesondere deutlich zu machen, welche Bedeutung diese vorbereitende Planung für private Individualinteressen entfalten kann.

In Anlehnung an das Verfahren nach § 3 Baugesetzbuch sollte der Öffentlichkeit die Gelegenheit gegeben werden, Bedenken und Anregungen in die Planung einzubringen. Alle abwägungsrelevanten Eigentümer- und Betreiberbelange sollten intensiv geprüft und abgewogen werden. Besonders zu beachten sind dabei konkret angezeigte Planungsabsichten zur Erweiterung oder Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben.

Anhang:

10 Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

Das vorliegende Einzelhandelskonzept soll als wichtige Grundlage für die künftige Einzelhandelssteuerung und als Abwägungsgrundlage für die Bauleitplanung dienen. Dazu ist es notwendig, dass der Rat der Gemeinde Ladbergen das Konzept als „sonstige städtebauliche Planung“ gemäß § 1 Abs. 6 Satz 11 BauGB beschließt. Das Konzept kann seine Gestaltungswirkung nur dann entfalten, wenn das planungsrechtliche Instrumentarium sowohl für die Innenentwicklung als auch zur Steuerung der Einzelhandelsstruktur außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches angewandt wird.

10.1 Steuerung des Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

Um für einzelne, nicht-integrierte Standortbereiche Ausschlussregelungen für bestimmte Warengruppen zu treffen, sind den Gemeinden weitgehende Möglichkeiten gegeben:

Bezüglich der Rechtswirksamkeit kommunaler Einzelhandelskonzepte hat das Bundesverwaltungsgericht mit Urteilen von 27.03.2013²³ klargestellt, dass sich eine Kommune bei der Rechtfertigung eines Bebauungsplans, der die Einzelhandelsentwicklung außerhalb eines Zentrums mit dem Ziel steuern soll, den Erhalt und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu fördern, allein auf ein beschlossenes Einzelhandelskonzept berufen kann. Es ist somit bei Vorliegen eines Konzepts, das die Kommune als sonstige städtebauliche Planung im Sinne von § 1 Abs. 6 Satz 11 BauGB beschlossen hat, nicht mehr erforderlich, jeden Ausschlussbebauungsplan mit Bezug auf den jeweiligen Einzelfall hinsichtlich seiner städtebaulichen Notwendigkeit zu rechtfertigen.

Die Klarstellung des Bundesverwaltungsgerichts zu den Anforderungen an die städtebauliche Rechtfertigung sortimentsbezogener Einzelhandelsausschlüsse vereinfacht die kommunale Planungspraxis und schafft Rechtssicherheit.

Dass § 1 Abs. 9 BauNVO grundsätzlich auch Sortimentsbeschränkungen des Einzelhandels zulässt, hatte das Bundesverwaltungsgericht bereits in seiner Entscheidung vom 4. Oktober 2001 klargestellt. Demnach sind auch Sortimentsbeschränkungen des Einzelhandels zulässig, wenn diese Differenzierung marktüblichen Gegebenheiten entspricht (BVerwG, 4 BN 45.01 – BRS 64 Nr.28). Diese Anforderung ist dann erfüllt, wenn die gewählten Sortimentsbezeichnungen zweifelsfrei die in der Realität vorhandenen Einzelhandelsbetriebe bezeichnen (siehe OVG NRW, Urteil vom 22. April 2004, Az. 7a D 142/02, Seite 18).

Als rechtlicher Hintergrund für die vorgeschlagenen Ausschlussregelungen in bestimmten Standortbereichen ist weiterhin zu beachten, dass die Zulässigkeit von Sortimentsbeschränkungen nicht nur auf großflächige Einzelhandelsbetriebe begrenzt ist, die mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m² der so genannten Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegen. Nach dem zitierten Urteil des OVG NRW vom 22. April 2004 lässt § 1 Abs. 9 BauNVO den Ausschluss aller Arten baulicher Anlagen im Sinne der BauNVO zu,

²³ Urteile 4 C 13.11, 4 CN 6.11 und 4 C 7.11

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Ladbergen

mithin auch den Ausschluss bestimmter Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten nach § 8, Industriegebieten nach § 9 und sogar in Mischgebieten nach § 6 BauNVO.

Allerdings ist zu beachten, dass eine Feindifferenzierung der zulässigen Art der baulichen Nutzung nach § 1 Abs. 9 BauNVO eine städtebauliche Begründung erfordert, die sich aus der jeweiligen konkreten Planungssituation ergeben muss und geeignet ist, die Abweichung vom normativen Regelfall der Baugebietsausweisung zu rechtfertigen. Wie vorab bereits dargelegt, kann sich die Kommune zur städtebaulichen Rechtfertigung einer Planung auf ein beschlossenes Einzelhandelskonzept berufen.

Bei einer Überplanung bestehender Gebiete ermächtigt § 1 Abs. 10 BauNVO die Gemeinde dazu, in den Bebauungsplan Festsetzungen aufzunehmen, mit denen Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen im Plangebiet vorhandener baulicher Anlagen ermöglicht werden und damit einen erweiterten Bestandsschutz für Betriebe zu gewähren, die bei typisierender Betrachtungsweise „an sich“ unzulässig sind. In einer Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg vom 08.10.2013 wurde klargestellt, dass es jedoch im planerischen Ermessen der Gemeinde liege, von dieser Ermächtigung Gebrauch zu machen. Voraussetzung für den Ausschluss eines erweiterten Bestandsschutzes sind jedoch eine ausreichende städtebauliche Begründung und eine ordnungsgemäße Abwägung (VGH BW, 3 S 2356/12).

10.2 Städtebauliche Prüfung von Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) enthält mit § 11 Abs. 3 eine Sondervorschrift für die planungsrechtliche Behandlung des großflächigen Einzelhandels. Die grundlegende Vorgabe besteht darin, großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich auf die Ziele der Raumordnung oder die städtebauliche Entwicklung auswirken können, lediglich in Kerngebieten und in Sondergebieten zuzulassen.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe insbesondere mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollten aufgrund ihrer zumeist nicht unerheblichen Auswirkungen auf die lokalen und regionalen Versorgungsstrukturen, die Umwelt und die Stadtentwicklung nur dann zugelassen werden, wenn sie nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur lokalen und regionalen Versorgungsstruktur stehen. Darüber hinaus ist eine weitere Grundvoraussetzung entsprechend der Vorgabe des Landesentwicklungsplanes NRW, dass sich der Planstandort innerhalb eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches befindet.

Aus städtebaulicher Sicht ist im Zuge von Ansiedlungsverfahren zu prüfen, ob der großflächige Einzelhandelsbetrieb mit dem städtebaulichen Gefüge vereinbar ist. Dabei ist ein wesentlicher öffentlicher Belang das Interesse der Gemeinden an der Erhaltung und Weiterentwicklung ihrer Zentren.

Mit seinem Urteil vom 24. November 2005 (BVerwG 4 C 10.04) hat das Bundesverwaltungsgericht die Grenze der Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben verbindlich festgelegt. Demnach sind Einzelhandelsbetriebe großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr.2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten (Tatbestandsmerkmal, unabhängig von lokalen Gegebenheiten).

Im Rahmen seiner Auseinandersetzung mit den Bestimmungsgrößen großflächiger Einzelhandelsbetriebe hat das Bundesverwaltungsgericht weiterhin die Frage beantwortet, wann die Funktionseinheit mehrerer Einzelhandelsbetriebe als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu betrachten

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Ladbergen

ist. Die Eckpunkte lassen sich wie folgt zusammenfassen (BVerwG 4 C 14.04, Urteil vom 24. November 2005):

- Ob es sich bei einer Verkaufsstätte um einen einzigen oder um mehrere Betriebe handelt, bestimmt sich nach baulichen und betrieblich-funktionellen Gesichtspunkten.
- Für die räumliche Abgrenzung eines Einzelhandelsbetriebs ist auf die nach außen erkennbaren baulichen Gegebenheiten abzustellen.
- Eine Verkaufsstätte kann nur dann ein selbstständiger Einzelhandelsbetrieb sein, wenn sie selbstständig, d. h. unabhängig von anderen Einzelhandelsbetrieben genutzt werden kann und deshalb baurechtlich auch als eigenständiges Vorhaben genehmigungsfähig wäre.
- Hierzu muss die Verkaufsstätte jedenfalls einen eigenen Eingang, eine eigene Anlieferung und eigene Personalräume haben sowie unabhängig von anderen Betrieben geöffnet und geschlossen werden können.

Ist innerhalb eines Gebäudes die Betriebsfläche baulich in mehrere selbstständig nutzbare betriebliche Einheiten unterteilt, bilden diese Einheiten gleichwohl einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO, wenn die Gesamtfäche durch einen Einzelhandelsbetrieb als Hauptbetrieb geprägt wird und auf den baulich abgetrennten Flächen zu dessen Warenangebot als Nebenleistung ein Warenangebot hinzutritt, das in einem inneren Zusammenhang mit der Hauptleistung steht, diese jedoch nur abrundet und von untergeordneter Bedeutung bleibt (z. B. Backshop, Lotto/Toto/Zeitschriften, vgl. OVG Münster, Az. 10 A 1144/11 vom 29. Mai 2013).

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO 1990 sind städtebauliche Auswirkungen bei Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche des Betriebes 1.200 m² überschreitet.

Weist das Vorhaben mehr als 800 m² Verkaufsfläche, aber weniger als 1.200 m² Geschossfläche auf, ist die Genehmigungsbehörde darlegungspflichtig, ob mit Auswirkungen zu rechnen ist. Bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche obliegt es dem Antragsteller, die Regelvermutung zu widerlegen.

Hierzu bedarf es zunächst des Nachweises einer "atypischen Fallgestaltung". Dazu müssen Anhaltspunkte dafür bestehen, dass von einem Vorhaben jenseits der Vermutungsgrenze keine Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung ausgehen.

Dabei sind nach dem Verordnungstext "... in Bezug auf die in Satz 2 [des § 11 Abs. 3 BauNVO] bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Stadtteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen."

Insofern kann diese Atypik aus betrieblichen oder städtebaulichen Besonderheiten des konkreten Sachverhaltes resultieren. Dabei können **betriebliche Besonderheiten** z. B. vorliegen

- bei einer Abweichung des Verhältnisses von Geschossfläche zur Verkaufsfläche, d. h. wenn der Anteil der Verkaufsfläche trotz Überschreitung des Schwellenwertes von 1.200 m² Geschossfläche unter 800 m² liegt,
- wenn der Betrieb beschränkt ist auf ein schmales Warensortiment (z. B. Baustoffe),

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Ladbergen

- bei Artikeln, die üblicherweise in Verbindung mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden (z. B. Kfz-Handel mit Werkstatt).

Städtebauliche Besonderheiten können beispielsweise vorliegen,

- wenn der Einzugsbereich des Betriebs im Warenangebot bisher unterversorgt war und innerhalb des Einzugsbereichs des Betriebs keine zentralen Versorgungsbereiche vorhanden sind,
- wenn der Betrieb in zentraler und für die Wohnbevölkerung gut erreichbarer Lage (städtebaulich integriert) errichtet werden soll und das Vorhaben aufgrund eines außergewöhnlich hohen Nachfragepotenzials im Nahbereich überwiegend von der lokalen Nachfrage getragen wird.

Auch im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB - also innerhalb der im Zusammenhang bebauten Stadtteile, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplanes - kann die Regelung des § 11 Abs. 3 BauNVO in bestimmten Fällen Anwendung finden. Sie gilt beispielsweise dann, wenn nach § 34 Abs. 2 BauGB die Eigenart der näheren Umgebung faktisch einem der Baugebiete der BauNVO, z. B. einem Gewerbe- oder Industriegebiet, entspricht. Auch in diesem Fall ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Regel unzulässig, es sei denn, die Eigenart der näheren Umgebung wird bereits durch großflächige Einzelhandelsbetriebe geprägt und entspricht somit faktisch einem Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO.

10.3 Festsetzungen zu Art und Umfang von Einzelhandelsnutzungen in Sondergebieten des großflächigen Einzelhandels

Um potenzielle raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen grundsätzlich in einem 'verträglichen Rahmen' zu halten und die zukünftige Flächenentwicklung in den Sonderlagen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO planungsrechtlich abzusichern, sind in der Regel Begrenzungen der zulässigen Verkaufsfläche und genaue Sortimentsfestsetzungen zu empfehlen. Insbesondere sollten verbindliche und definitorisch eindeutige Festsetzungen der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente erfolgen, die auf der vorab definierten Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente basieren. Dabei ist darauf zu achten, dass vorhabenbezogene und nicht baugebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen und Sortimentsfestlegungen getroffen werden.

Zur Festsetzung „Sondergebiet“ muss die Zweckbestimmung speziell festgesetzt werden. Während die BauNVO bei den übrigen Baugebieten (§§ 2 bis 9) die Zweckbestimmung des Gebietes und die zulässige Art der Nutzung selbst festlegt, müssen diese Regelungen bei Sondergebieten im Bebauungsplan getroffen werden. Dadurch ergibt sich ein größerer Spielraum, die zulässige Nutzung zu konkretisieren. Neben der Angabe der Zweckbestimmung (SO-Gebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe) ist die Festsetzung der Art der Nutzung (d. h. der einzeln aufzuführenden zulässigen Anlagen) unerlässlich.

Bei Festsetzungen von Verkaufsflächenobergrenzen ist zwischen baugebietsbezogenen und vorhabenbezogenen Obergrenzen zu unterscheiden. Die Festsetzung baugebietsbezogener Verkaufsflächenbeschränkungen ist vom Bundesverwaltungsgericht für ein Sondergebiet für unwirksam erklärt worden, weil sie weder als Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung noch als Festsetzung der Art der baulichen Nutzung zulässig ist.

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Ladbergen

Festsetzungen zu vorhabenbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen sind jedoch zulässig, da die Gemeinde auf der Grundlage von § 11 Abs. 2 BauNVO die Art der baulichen Nutzung näher konkretisieren und zu diesem Zweck die Merkmale bestimmen kann, die ihr am besten geeignet erscheinen, um das von ihr verfolgte Planungsziel zu erreichen. Insbesondere darf sie in einem von ihr festgesetzten Sondergebiet den vorhabenbezogenen Anlagentyp durch die von ihr bestimmte Begrenzung der Verkaufsflächen selbst festsetzen²⁴.

Bei großflächigen Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten hängt die städtebaulich verträgliche Obergrenze für zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente jeweils von der Art und Größe des konkreten Vorhabens sowie von der örtlichen Situation ab.

Laut LEP NRW ist die Höchstgrenze für Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten an nicht-integrierten Standorten i. d. R. auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu beschränken.

10.4 Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten

Eine Beschränkung von bestimmten, in einem Baugebiet an sich zulässigen Nutzungen ist nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO grundsätzlich dann möglich, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

Nach allgemeiner Rechtsauffassung bleibt beispielsweise der Gebietscharakter bei Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen in einem Gewerbegebiet gewahrt, wie das Bayerische Verwaltungsgericht bereits 1985 im Rahmen eines Normenkontroll-Verfahrens bestätigte.²⁵ In dem vorgenannten Urteil wird u. a. ausgeführt, dass der Einzelhandel nur einen schmalen Ausschnitt aus der Fülle der nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen eines Gewerbegebietes darstellt, so dass die Wahrung des Gebietscharakters auch dann gegeben ist, wenn ein Bebauungsplan diese Nutzungsart ausschließt.

Ein Planungserfordernis kann sich zwingend daraus ergeben, dass sich in einem Gewerbegebiet eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben entwickeln könnte, die hinsichtlich Sortiment und Verkaufsflächenumfang nachbargemeindliche Belange im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB berühren könnte und somit raumordnungsrechtliche Relevanz erreichen würde. Unter anderem das Oberverwaltungsgericht Lüneburg hat mit einem Urteil vom 10.07.2015 festgestellt, dass bei Gewerbegebietsplanungen unter Beachtung der landesplanerischen Ziele zur Verhinderung zentrenschädlicher Agglomerationen und unter Beachtung nachbargemeindlicher Belange Einzelhandelsausschlüsse erforderlich werden können. (OVG Lüneburg 1. Senat, Urteil vom 10.07.2015, 1 KN 121/11).

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher in den Gewerbegebieten durch geeignete Bebauungspläne auszuschließen, sofern sich das Kernsortiment aus innenstadt- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten zusammensetzt. Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sollten nur als Randsortimente zulässig

²⁴ BVerwG, 27.04.1990, 4 C 36.87 und 03.04.2008, 4 CN 4.07

²⁵ Bay VGH, Normenkontroll-Urteil vom 23.05.1985, Nr. 2 N 83 A 1490.

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Ladbergen

sein, die dem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment sachlich zugeordnet und diesem im Angebotsumfang deutlich untergeordnet sind.

Ausnahmen sind für Einzelhandelsbetriebe denkbar, die aufgrund ihres Warensortiments und ihrer begrenzten Verkaufsfläche überwiegend der Versorgung der im Gewerbegebiet Tätigen dienen (z. B. Kiosk).

Auch sollten Verkaufsstätten von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben sowie Handwerksbetrieben zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet,
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet ist und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.

Zu beachten ist, dass bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieben individuell auf sie zugeschnittener Bestandsschutz eingeräumt werden muss.

Mit den vorgeschlagenen Empfehlungen zu den textlichen Festsetzungen werden:

- die unkontrollierbare Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben verhindert,
- Handwerks- und Gewerbebetrieben die Möglichkeit gegeben, funktional untergeordneten Einzelhandel mit dem Produktionsbetrieb angemessen zu verknüpfen und
- zum Zeitpunkt der Planänderung bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieben angemessene Erweiterungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen zugestanden.

10.5 Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in sonstigen Baugebieten

Zur Umsetzung des vorgeschlagenen Einzelhandelskonzeptes kann es unter Umständen erforderlich werden, auch in allgemeinen Wohngebieten nach § 4 oder Mischgebieten nach § 6 BauNVO Regelungen zum Ausschluss bestimmter Einzelhandelsnutzungen zu treffen.

Diese setzen jedoch in der Regel besondere städtebauliche Begründungen voraus, die zum Beispiel auf Zielaussagen des Einzelhandelskonzeptes beruhen können.

Auch der Gemeinde Ladbergen steht der Weg, in Mischgebieten nur bestimmte Einzelhandelsnutzungen zuzulassen, grundsätzlich offen. Generell ist hierbei aber darauf zu achten, dass durch die Regelungen zum Ausschluss von (bestimmten) Einzelhandelsnutzungen der Gebietscharakter gewahrt bleibt.

10.6 Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im unbeplanten Innenbereich

Am 1. Januar 2007 ist das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in Kraft getreten. Mit ihm sind das Baugesetzbuch (BauGB) sowie das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und die Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) geändert worden.

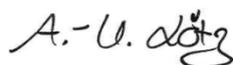
Der Erhalt und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ist in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB als bei Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigender Belang ausdrücklich aufgenommen worden. Um dieses Ziel im unbeplanten Innenbereich zu erreichen, ist es nach § 9 Abs. 2a BauGB möglich, in einem Bebauungsplan beschränkende Festsetzungen insbesondere zum Einzelhandel zu treffen, ohne dass ein Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung ausgewiesen wird.

Die Anwendung dieses Steuerungsinstruments macht eine genaue Begründung erforderlich. Denn wie bereits in früheren Urteilen von hohen Gerichten klargestellt wurde, „... ist der bauplanerische Ausschluss einzelner Nutzungsarten nur dann städtebaulich gerechtfertigt, wenn er anhand eines schlüssigen Plankonzepts auf Eignung, Erforderlichkeit und Angemessenheit überprüft werden kann“ (VGH Mannheim, Urteil vom 28.01.2005)²⁶.

Wie § 9 Abs. 2a BauGB in Satz 3 ausdrücklich darlegt, ist bei Anwendung der Rechtsvorschrift insbesondere darzulegen, dass in den bestehenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesen Versorgungsbereichen dienen, nach § 30 oder § 34 bereits vorhanden sind oder zumindest durch einen in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan geschaffen werden sollen.

Köln, im März 2024

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Ann-Kathrin Lötz



i. V. Jörg Lehnerdt

²⁶ zitiert nach Schmitz, H: Die Novellierung des BauGB 2007 unter Berücksichtigung der spezifischen Berliner Planungsbedingungen, Berlin 2007.