

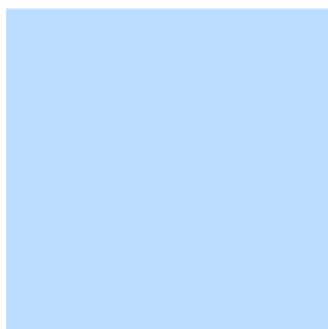


## **Stadt Ennepetal**

Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts

**Dipl.-Volksw. Angelina Sobotta**  
**M. A. Sozialwissenschaft Isabel Maniura**

**Beschlussfassung, November 2017**



**Geschäftsführende  
Gesellschafter:**

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders  
Stadt- und Regionalplanerin SRL  
Dipl.-Ing. Dominik Geyer  
Stadtplaner AK NW, Bauassessor  
Stadt- und Regionalplaner SRL

**Stadt- und Regionalplanung  
Dr. Jansen GmbH**

Neumarkt 49  
50667 Köln  
Fon 0221 94072-0  
Fax 0221 94072-18

Handelsregister: HRB Köln 62236  
Umsatzsteuer-ID: DE 257979980

**Gesellschafter/Seniorpartner:**  
Dr. Paul G. Jansen

info@stadtplanung-dr-jansen.de  
www.stadtplanung-dr-jansen.de



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>5</b>
1.1	Aufgabenstellung	5
1.2	Methodisches Vorgehen und Bearbeitungsablauf	6
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Rahmenbedingungen</b>	<b>9</b>
2.1	Rechtliche Vorgaben	9
2.1.1	Bauplanungsrecht	9
2.1.2	Landesrecht Nordrhein-Westfalen	9
2.2	Allgemeine Entwicklungstendenzen im Einzelhandel	11
2.2.1	Entwicklungen auf der Angebotsseite	11
2.2.2	Entwicklungen auf der Nachfrageseite	13
2.2.3	Auswirkungen auf die Stadtentwicklung	14
2.3	Untersuchungsrelevante Rahmenbedingungen am Standort Ennepetal	15
2.3.1	Lage im Raum und regionalplanerische Einstufung	15
2.3.2	Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung	16
2.3.3	Wirtschaftsstruktur und Arbeitsplätze	18
<b>3</b>	<b>Einzelhandelsstandort Ennepetal</b>	<b>21</b>
3.1	Einzelhandelsausstattung und Leistungsfähigkeit	21
3.1.1	Verteilung nach Branchen und Teilräumen	21
3.1.2	Struktur und Verteilung großflächiger Einzelhandelsbetriebe	24
3.1.3	Bereinigte Einzelhandelsausstattung der Stadt Ennepetal	24
3.1.4	Einzugsbereich und Kaufkraft	25
3.1.5	Zentralität des Ennepetaler Einzelhandels	27
3.1.6	Kaufkraftbewegungen in Ennepetal	28
3.2	Einzelhandelsentwicklung in Ennepetal seit 2009/2010	31
3.3	Umsatzentwicklung und Verkaufsflächenbedarf bis zum Jahre 2025	33
3.4	Aktuelle und zukünftige Marktposition des Ennepetaler Einzelhandels im regionalen Wettbewerb	34
3.4.1	Oberzentrum Wuppertal	35
3.4.2	Oberzentrum Hagen	35
3.4.3	Mittelzentrum Gevelsberg	36
3.4.4	Mittelzentrum Schwelm	36
3.4.5	Fazit	36
<b>4</b>	<b>Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Ennepetal</b>	<b>37</b>
4.1	Grundsätzliche Anmerkungen	37
4.1.1	Ein Zentrenkonzept als räumliches Steuerungsinstrument	37
4.1.2	Abgrenzungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche	38
4.1.3	Bedeutung des Status „Zentraler Versorgungsbereich“	39
4.2	Zentrenhierarchie in Ennepetal	40
4.2.1	Hauptzentrum Innenstadt	41
4.2.2	Nahversorgungszentrum Voerde	52
4.3	Ennepetaler Sortimentsliste	59

<b>5</b>	<b>Nahversorgungssituation</b>	<b>65</b>
<b>6</b>	<b>Sonstige Standorte</b>	<b>71</b>
6.1	Dezentrale Standortagglomeration EN-Center	71
6.2	Ausfallstraßen Kölner Straße und Neustraße	73
6.3	Innerstädtische Randlagen außerhalb des Hauptzentrums	73
6.4	Mittelstraße Altenvoerde	74
6.5	Sonstige Solitär-/Streustandorte	74
<b>7</b>	<b>Ziele und Steuerungsvorgaben für die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Ennepetal</b>	<b>77</b>
7.1	Ziele der Einzelhandelsentwicklung und -steuerung	77
7.2	Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung	78
7.3	Ansiedlungsleitlinien	80
<b>8</b>	<b>Zusammenfassung der Untersuchung</b>	<b>83</b>

In dem nachfolgenden Text verwenden wir eine geschlechtsneutrale Sprache. Bei der konkreten Ansprache von Personen werden sowohl die weiblichen als auch die männlichen Personen genannt, z. B. „Bewohnerinnen und Bewohner“. Sollte aus Versehen oder aus Gründen der besseren Lesbarkeit an einigen Stellen nur die männliche Form, z. B. „Akteure“ gewählt sein, meinen wir aber immer auch die weiblichen Personen, nämlich die Akteurinnen. Selbstverständlich sind für uns immer Männer und Frauen gleichzeitig, gleichgestellt und chancengleich angesprochen.

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung des Texts in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart ist.



## 1 Einleitung

### 1.1 Aufgabenstellung

Die Stadt Ennepetal im Ennepe-Ruhr-Kreis liegt am südlichen Rand des Ruhrgebiets im Übergang zum Sauerland und Bergischen Land. Die landesplanerisch als Mittelzentrum eingestufte Stadt grenzt im Osten an das Oberzentrum Hagen, im Westen an das Oberzentrum Wuppertal und ist ansonsten von Mittel- und Grundzentren umgeben. Mit ca. 30.000 Einwohnern, einer durchschnittlichen Verkehrsanbindung und einer industriellen Tradition hat sich Ennepetal trotz der eher ländlich geprägten dispersen Siedlungsstruktur als eigenständiger Wohn- und Wirtschaftsstandort etabliert.

Seit Vorlage des Einzelhandelskonzepts (EHK) für die Stadt Ennepetal im Jahr 2009 (CIMA Beratung + Management GmbH) haben sich die Einzelhandelsstrukturen in der Stadt Ennepetal fortentwickelt. Auch die Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten fußt auf geänderten landesplanerischen Vorgaben. So lief der § 24 a Landesentwicklungsprogramm (LEPro) in der Neufassung vom 19. Juni 2007 am 31.12.2011 aus und wurde vom 13.07.2013 bis zum 08.02.2017 durch die Ziele und Grundsätze des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel für den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen ersetzt. Die darin formulierten Ziele und Grundsätze sind seit Februar 2017 vollständiger Bestandteil des Landesentwicklungsplans NRW.

In Bezug auf die zukünftige Einzelhandelsentwicklung soll daher mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts eine Umsetzungsstrategie aufgezeigt werden, die für alle perspektivisch erforderlichen handelsbezogenen und bauleitplanerischen Entscheidungen herangezogen werden kann. Dabei sind Aussagen über das künftig zu erwartende Kaufkraftpotenzial, die anzustrebende Ausstattung mit Einzelhandelsflächen und sinnvolle Veränderungen bzw. Ergänzungen der Sortimente sowie der Standorte anzustellen. Das Konzept gibt damit sowohl der Stadt Ennepetal als auch Investoren und Betreibern Handlungsempfehlungen für eine städtebaulich ausgerichtete Standortpolitik.

Die Stadt Ennepetal stellt mit einer regelmäßigen Aktualisierung ihres Einzelhandelskonzepts die erforderlichen Daten und Empfehlungen für eine konsequente Einzelhandelssteuerung im Stadtgebiet bereit. Viele Einzelhandelsentwicklungen innerhalb des Stadtgebiets folgen diesen Vorgaben, gleichwohl stehen nicht alle Standortentscheidungen im Einklang mit den formulierten Zielsetzungen. Im Rahmen einer Evaluierung werden daher die erfolgten Veränderungen im Ennepetaler Einzelhandel insgesamt und in den unterschiedlichen Standortlagen aufgezeigt und bewertet. Es werden Rückschlüsse gezogen, welche der Vorgaben weiterhin Gültigkeit haben oder angepasst werden sollten.

In mehreren Terminen mit der Stadtverwaltung sowie in einer Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung wurden die Vorgehensweise, (Zwischen-)Ergebnisse und Empfehlungen erörtert. Darüber hinaus fand am 15. März 2017 eine Abstimmung mit Vertretern des Regionalverbands Ruhr statt.

Der Rat der Stadt Ennepetal hat in seiner Sitzung am 23.11.2017 die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts beschlossen. Mit dem Beschluss des Konzepts durch den Rat der Stadt kommt dem Gutachten die Funktion einer Abwägungsdirektive zu, die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist. Ziel ist es, eine geordnete Entwicklung des Einzelhandels und der Zentren zu ermöglichen. Zukünftig ist es erforderlich, das Einzelhandels- und Zentrenkonzept bei jeglichen Planungen mit Einzelhandelsbezug sowie bei der Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben zu berücksichtigen.

Die Stadt Ennepetal ist hiermit in der Lage, die stadtbildende Funktion des Einzelhandels aufrecht zu erhalten und zu einer gezielten Steuerung des Einzelhandels im Rahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik beizutragen.

## 1.2 Methodisches Vorgehen und Bearbeitungsablauf

Der Auftrag zur Erstellung des Einzelhandelskonzepts ist im März 2016 durch die Stadt Ennepetal erteilt worden. Dieser umfasste auch eine vollständige und flächendeckende Erfassung des Einzelhandelsbesatzes in der Stadt, die Anfang Mai 2016 durch Mitarbeiter von Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH durchgeführt wurde.

Als Einzelhandelsbetriebe begriffen werden i. d. R. solche Betriebe, die ihren Warenverkauf in erster Linie an den privaten Endverbraucher richten. Hierzu zählen u. a. Kauf- und Warenhäuser, Verbrauchermärkte, Fachmärkte, Fachgeschäfte und Factory-Outlets. In Abgrenzung dazu werden bspw. Schuh- und Schlüsseldienste, Frisöre und Kosmetikstudios mit Verkaufsregalen oder Tintenshops (Auffüllstationen für Druckerpatronen) nicht als Einzelhandelsbetriebe erfasst, da diese ihren Umsatzschwerpunkt im Servicebereich tätigen und i. d. R. nur geringe Einzelhandelsanteile aufweisen.

Von allen Einzelhandelsbetrieben wurden Name, Adresse, Branche und Verkaufsfläche erhoben. Die Verkaufsfläche wurde mittels elektronischer Messgeräte aufgezeichnet, wobei eine detaillierte Aufgliederung nach neun Branchen und rund 60 Sortimentsgruppen (vgl. Tabelle 1) erfolgte. Im Hinblick auf die Rechtsprechung (vgl. Urteil vom 29.01.2009 – BVerwG 4 C 16.07 – BVerwG 133, 98 Rn. 13 m. w. N.) ist eine solche Feindifferenzierung in der Bestandserfassung erforderlich. Bspw. kann auf diese Weise sichergestellt werden, dass alle relevanten Nebensortimente eines Betriebs erfasst werden, die ergänzend zu den Kernsortimenten zentrenprägende Funktionen übernehmen können.

Als Verkaufsfläche wird die für Kunden und Besucher zugängliche Fläche definiert (gemäß Urteilen vom BVerwG vom 24.11.2005, 4 C 10.04 und OVG NRW AZ 7 B 1767/08 vom 06. Februar 2009), die der verkaufsorientierten Warenpräsentation oder dem Kundenlauf dient, einschließlich aller Bedienungsabteilungen, jedoch ohne die für Kunden nicht begehbaren Nebenflächen (z. B. Lagerräume, Vorbereitungs- und Zubereitungsräume, Büroflächen, Produktionsflächen). Dem Kunden zugängliche Flächen für die Pfandrücknahme sind gemäß Rechtsprechung ebenfalls der Verkaufsfläche zuzu-

rechnen. Schaufensterflächen, Umkleiden, Kassenzonen, Vorkassenzonen sowie Eingangsbereiche zählen ebenfalls zur Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs.

Bei den meisten textlichen, tabellarischen und kartografischen Darstellungen des Einzelhandelsbestands im Rahmen der Berichtslegung werden diese Sortimente in den nachfolgend genannten neun Warengruppen zusammengefasst:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, Zoobedarf
- Bücher, Schreibwaren, Büro
- Bekleidung, Schuhe, Schmuck
- Sport, Freizeit, Spiel
- Elektrowaren
- Möbel, Einrichtung
- Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör

In der Beschreibung kleinerer Einzelhandelslagen werden die Warengruppen Bedarfssparten zugeordnet. Tabelle 1 listet Sortimente und ihre Zuordnung zu übergeordneten Warengruppen und Bedarfssparten auf.

In Ergänzung der Betriebe des Einzelhandels und Ladenhandwerks nehmen publikumsorientierte Dienstleistungen, kulturelle Einrichtungen und eine Reihe weiterer Nutzungen Einfluss auf die Attraktivität eines Standorts und seine Zentralität. Sie sind daher auch bei der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche von Bedeutung und wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme innerhalb der wesentlichen siedlungsstrukturell integrierten Einzelhandelslagen aufgenommen, jedoch nicht weitergehend analysiert und damit ausschließlich im Hinblick auf die Erfüllung ihrer Komplementärfunktionen zum Einzelhandel bewertet.

Für diese Komplementärnutzungen wurden soweit erkenntlich Name, Adresse und Branche vermerkt, wobei eine Zuordnung zu folgenden vier Obergruppen erfolgte:

- Gastronomie und Hotellerie
- Dienstleistungen
- Kultur, Freizeit, Bildung
- Gesundheit



Insgesamt wurden alle für Kunden sichtbaren Komplementärnutzungen erfasst, auch solche die sich in Obergeschossen befinden.

Neben Komplementärnutzungen, die sich meist förderlich auf die Attraktivität und Frequentierung von Einzelhandelslagen auswirken, wurden im Rahmen der Vor-Ort-Recherchen in den ausgewählten Einzelhandelslagen auch Vergnügungsstätten und Leerstände aufgenommen. Diese beeinträchtigen oft die Standortqualität und sind als Indikatoren rückläufiger Versorgungsbedeutung zu werten.

Vergnügungsstätten sind dabei in der BauNVO nicht vom Ordnungsgeber definiert, können jedoch als gewerbliche Nutzungsarten verstanden werden, „die sich in unterschiedlicher Ausprägung (wie Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstrieb einer bestimmten gewinnbringenden Freizeit-Unterhaltung widmen“ (Quelle: Fickert/Fieseler, *Baunutzungsverordnung-Kommentar*, 11. Auflage 2008). Da die Einzelhandels-thematik im Vordergrund der Bearbeitung stand, wurde auf die Ermittlung der Nutzflächen von Komplementärnutzungen, Vergnügungsstätten und Leerständen verzichtet.

Tabelle 1: Sortimente, Warengruppe und Bedarfe

Fristigkeit	Warengruppe	Sortimente
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	Nahrungs- und Genussmittel	Lebensmittel
		Getränke, Spirituosen, Tabak
		Backwaren
		Fleisch, Fleischwaren
		Lebensmittelspezialanbieter Reformwaren
	Gesundheit, Körperpflege	Körperpflege
		Parfümerie/Kosmetik
		Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel
		pharmazeutische Artikel
		Sanitätswaren/Orthopädie
Optik Hörgeräte		
Blumen, Zoobedarf	Blumen Zoobedarf, Tiernahrung	
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	Bücher, Schreibwaren, Büro	Zeitschriften, Zeitungen
		Papier-, Büro-, Schreibwaren, Büroartikel
		Bücher
	Bekleidung, Schuhe, Schmuck	Damenbekleidung
		Herrenbekleidung
		Kinderbekleidung
		Schuhe/Lederwaren/Taschen/Koffer
		Sportbekleidung, Sportschuhe
		Uhren, Schmuck Sonstige
	Sport, Freizeit, Spiel	Großteilige Camping- und Sportgeräte
Fahrräder und Zubehör		
Freizeit, Spielwaren		

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017

Fristigkeit	Warengruppe	Sortimente
Überwiegend langfristiger Bedarf		Kleinteilige Camping- und Sportgeräte
		Musikalien
		Sonstige
	Elektrowaren	Elektrogroßgeräte
		Elektrokleingeräte
		Leuchten
		Unterhaltungselektronik
		Bild- und Tonträger
		Computer und Zubehör
		Telefone Foto
Möbel, Einrichtung	Hausrat	
	Glas, Porzellan, Keramik	
	Wohnaccessoires, Geschenkartikel	
	Haus- und Heimtextilien	
	Bettwaren, Matratzen Teppiche	
Bau-, Gartenbedarf und Autozubehör	Möbel (ohne Küchen)	
	Küchen	
	Kunst/Antiquitäten, Bilder(-rahmen)	
	Bau- und Heimwerkerbedarf	
	Tapeten, Bodenbeläge, Teppichboden	
	Gartenbedarf	
	Autozubehör	
	Kaminöfen und Zubehör	
Sicht- und Sonnenschutz Sonstige		



## 2 Übergeordnete Rahmenbedingungen

### 2.1 Rechtliche Vorgaben

#### 2.1.1 Bauplanungsrecht

Auf bundesrechtlicher Ebene übernehmen das BauGB und die BauNVO in Verbindung mit dem BauGB eine Steuerungsfunktion bei der kommunalen Standortfindung für Einzelhandelsbetriebe.

Die §§ 2 – 9 BauNVO regeln bei einer entsprechenden Gebietsausweisung per Bebauungsplan die regelmäßige und ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben.

Für großflächige Einzelhandelsbetriebe ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche wird durch den § 11 BauNVO eine spezielle Regelung formuliert. Diese sind nur in Kerngebieten (§ 7 BauNVO) oder in spezifisch ausgewiesenen Sondergebieten gem. § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig.

Die Notwendigkeit eines Einzelhandelskonzepts im Sinne der späteren bauleitplanerischen Umsetzung (= städtebauliches Konzept i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) ist in verschiedenen Urteilen des OVG Münster nochmals hervorgehoben worden: Denn „erst solche konzeptionellen Festlegungen, die dann gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB n. F. (früher: § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 10 BauGB) auch bei der weiteren Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind, lassen in aller Regel die Feststellung zu, ob das Angebot bestimmter Warensortimente an bestimmten Standorten in das städtebauliche Ordnungssystem der jeweiligen Gemeinde funktionsgerecht eingebunden ist.“

Die Erarbeitung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Ennepetal empfiehlt sich somit bereits aus den Vorgaben auf Bundesebene.

#### 2.1.2 Landesrecht Nordrhein-Westfalen

In Nordrhein-Westfalen lief zum 31.12.2011 der § 24 a Landesentwicklungsprogramm (LEPro) in der Neufassung vom 19.06.2007 aus, der bis dahin als Beurteilungsgrundlage von Einzelhandelsgroßprojekten herangezogen wurde. Vom 13.07.2013 bis zum 08.02.2017 wurde dieser durch Ziele und Grundsätze des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel für den Landesentwicklungsplan Nord-

rhein-Westfalen ersetzt, die grundsätzlich die Anliegen des § 24 a LEPro aufgriffen. Seit Inkrafttreten des Teilplans sind die sieben Ziele bindend zu beachten und die drei Grundsätze abwägend zu berücksichtigen. Seit dem 08.02.2017 sind sie vollständiger Bestandteil des Landesentwicklungsplans NRW gemäß Art. 71 Abs. 3 der Landesverfassung.

Die im Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel unter den Ziffern 1 bis 10 formulierten Ziele und Grundsätze finden sich nun in Abschnitt 6.5. „Großflächiger Einzelhandel“ des Landesentwicklungsplans und werden folgend zusammengefasst dargestellt.

Gemäß Ziel 1 dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

Ziel 2 legt fest, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur an Standorten in bestehenden und neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden dürfen. Die zentrenrelevanten Sortimente sind der Anlage 1 des Sachlichen Teilplans zu entnehmen:

- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
- Bücher
- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren
- Medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik
- Spielwaren
- Sportkleidung, 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), weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste)

Gemäß Ausnahmeregelung zu Ziel 2 dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich

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

Nach Ziel 3 dürfen durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Gemäß Grundsatz 4 soll bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

Ziel 5 legt fest, dass Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden dürfen, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

Zusätzlich hat Grundsatz 6 zum Inhalt, dass der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebiets für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten darf.

Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen gemäß Ziel 7 vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Ausnahmsweise kommen dabei auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

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

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

Schließlich sind gemäß Ziel 10 Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, soweit von § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 1, 7 und 8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 2 und 3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 4, 5 und 6 zu entsprechen.



## 2.2 Allgemeine Entwicklungstendenzen im Einzelhandel

Die Entwicklung des Einzelhandels und der Stadtstrukturen beeinflussen einander. Einzelhandel bewirkt in integrierten Lagen oftmals Baudichte, Passantenfrequenz sowie Nutzungsmischung und ist eine wichtige Voraussetzung für Urbanität und eine „vitale Stadt“. Umgekehrt verbessern attraktive städtebauliche Rahmenbedingungen die Anziehungskraft von Einzelhandelslagen.

Beeinflusst durch Einzelhandelsansiedlungen an peripheren (verkehrsgünstigen) Standorten sowie dynamisch wachsender Marktanteile des Onlinehandels hat sich die „stadtbildende“ Funktion des Einzelhandels in der Vergangenheit vielerorts deutlich reduziert. Daher bedarf es heute der gezielten Steuerung des Einzelhandels im Rahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik, um die stadtbildende Funktion des Einzelhandels aufrecht zu erhalten.

Die Entwicklung des stationären Einzelhandels und die räumlichen Ausprägungen werden sowohl durch Veränderungen auf der Angebotsseite als auch die entsprechende Nachfrage der Bürger beeinflusst. Einige Entwicklungen, zum Beispiel die Entwicklung des Onlinehandels, sind durch öffentliche Eingriffe nicht regulierbar, andere jedoch sind durch gezielte Stadtentwicklungspolitik beeinflussbar.

### 2.2.1 Entwicklungen auf der Angebotsseite

Zwar nicht mehr in der Intensität der vergangenen Jahre, aber dennoch anhaltend ist ein Verkaufsflächenwachstum des stationären Einzelhandels in Deutschland nachzuvollziehen.

Die für das Jahr 2016 prognostizierte Gesamtverkaufsfläche des bundesdeutschen Einzelhandels beschreibt gegenüber dem Jahr 2006 ein Wachstum von rund 5 %. Bis etwa 2011 sind dabei Steigerungsraten zwischen 0,5 % und 1 % zu konstatieren, während die Entwicklung in den letzten fünf Jahren eine abgeschwächte Dynamik zeigt.

Abbildung 1: Verkaufsflächenentwicklung im Einzelhandel 2006 – 2016\* (in Mio. m<sup>2</sup>)



\*Anm.: 2016 = Prognose

Quelle: Datengrundlage handelsdaten.de 2017, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017

Das starke Verkaufsflächenwachstum führt bei einem begrenzten Marktvolumen zu einem Rückgang der Verkaufsflächenproduktivität. Die Folgen sind steigender Wettbewerb um Marktanteile, aber auch die Tendenz zur stärkeren Reduzierung der Betriebskosten (Lieferantenkonditionen, Personalkosten). Hieraus resultieren oftmals Reduzierungen von Serviceleistungen sowie die weitere Verdrängung kleinerer Betriebseinheiten, die aufgrund ungünstiger Einkaufskonditionen im Preiskampf nicht mehr mithalten können.

Der Trend zu größeren Verkaufsflächen und sich ausdifferenzierenden Betriebstypen des stationären Einzelhandels wird durch die steigenden Marktanteile des Onlinehandels überlagert. Nach Berechnungen des EHI Retail Instituts hat der sogenannte B2C-E-Commerce im Jahr 2016 einen Marktanteil von rund 9,1 % am gesamten Einzelhandelsumsatz in Deutschland übernommen. Allein in den letzten zehn Jahren seit dem Jahr 2006 ist eine Anteilssteigerung von rund 250 % nachzuvollziehen.

Der Handelsverband Deutschland errechnet für den E-Commerce im Jahr 2015 einen Umsatz von rund 43,6 Mrd. EUR. Die sinkende jährliche Umsatzveränderung seit dem Jahr 2014 begründet Überlegungen, dass der E-Commerce die Grenzen seines Wachstums bereits erreicht hat. Diese Entwicklung gilt es jedoch in den kommenden Jahren abzuwarten.

Abbildung 2: Umsatz des E-Commerce und jährliche Entwicklung (in Mrd. EUR und %)



Quelle: Handelsverband Deutschland 2016, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017

Branchenbezogen entfaltet der Onlinehandel insbesondere für die stationären Anbieter von Klein- und Unterhaltungselektronik, Büchern, Bekleidung sowie Freizeit- und Hobbywaren einen ausgeprägten Wettbewerbsdruck.

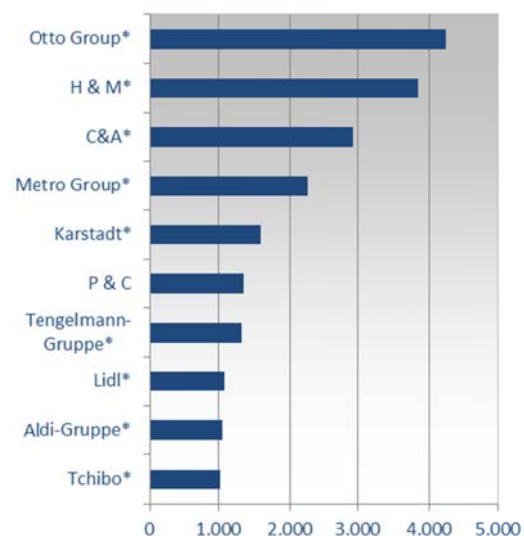
Im angespannten Wettbewerb um Umsatzanteile haben Preisnachlässe und Unternehmensübernahmen zu immer stärkeren Konzentrationsprozessen und einem immer höheren Filialisierungsgrad im Einzelhandel geführt.

Die Vertriebsstrukturen im Einzelhandel verändern sich mit deutlichen Auswirkungen auf die bestehende Einzelhandelslandschaft und deren Entwicklung. Andere Standortlagen (Tankstellen, Bahnhöfe, Flughäfen) verschärfen den Wettbewerb des stationären Einzelhandels. Hersteller versuchen, die Bedeutung der Händler zu mindern und realisieren Shops in Eigenregie, u. a. „Monolabel-Stores“.

Die Trends im stationären Einzelhandel waren lange Zeit durch zwei Entwicklungen geprägt: Die „Aufweichung“ der bisherigen Betriebstypenstrukturen und die Vertikalisierung. Die Firma Tchibo etwa hatte sich zwischenzeitlich als Mehrbranchenanbieter positioniert, der Kaffee-Verkauf degradierte zur Nebeneinnahme. Die Lebensmitteldiscounter, insbesondere die Betreiber Aldi und Lidl, erreichen hohe Umsatzanteile und Marktbedeutung mit Aktionsware; beispielhaft hierfür ist die umsatzbezogene Betrachtung der Top Ten im Textileinzelhandel.

In dieser sind die beiden Firmen ebenso gelistet wie die Tengelmann-Gruppe und die Fa. Tchibo. Die Vertikalisierung steht für die Ausklammerung von Zwischenstufen des Handels (z. B. Großhandel) durch Realisierung eigener Shops oder engere Zusammenarbeit mit anderen Handelspartnern oder Herstellern (z. B. Esprit, H&M, IKEA, Aldi), vor allem, um sich gegenüber anderen Filialisten sowie dem Fach- und Versandhandel behaupten zu können.

Abbildung 3: Top Ten des deutschen Textileinzelhandels (in Mio. EUR)



\* Schätzwerte

Quelle: EHI handelsdaten.de 2016, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017



## 2.2.2 Entwicklungen auf der Nachfrageseite

Verantwortlich für die Entwicklungstendenzen im Einzelhandel sind nicht nur die angebotsseitigen Entwicklungen, sondern auch die veränderte Struktur der Nachfrage bzw. der Nachfrager. Dabei ist grundsätzlich davon auszugehen, dass trotz der Zuwanderungssituation die Bevölkerung in Deutschland langfristig schrumpfen wird und durch einen zunehmenden Anteil der älteren Bevölkerungsgruppen geprägt ist. Demnach wird der Einzelhandel mit einer geringeren Kundenanzahl bei gleichzeitig veränderten Erwartungen an Produkte und Services konfrontiert.

Jedoch sind es nicht nur demografische, sondern auch sonstige gesellschaftliche Prozesse, die zu einem veränderten Einkaufsverhalten führen. Einerseits ist das Verbraucherverhalten weiterhin durch eine „Discountorientierung“ geprägt, andererseits werden aber auch Erwartungen an eine Inszenierung der Waren, Emotionalität, Service und Individualität gestellt, die den „hybriden Kunden“ kennzeichnen. Gerade im Lebensmittel-Einzelhandel reagieren die Betreiber (sowohl von Supermärkten als auch von Discountern) mit neuen Betriebs- und Flächenkonzepten, für die eine aufwändige Architektur sowie helle und geräumige Verkaufsflächen charakteristisch sind.

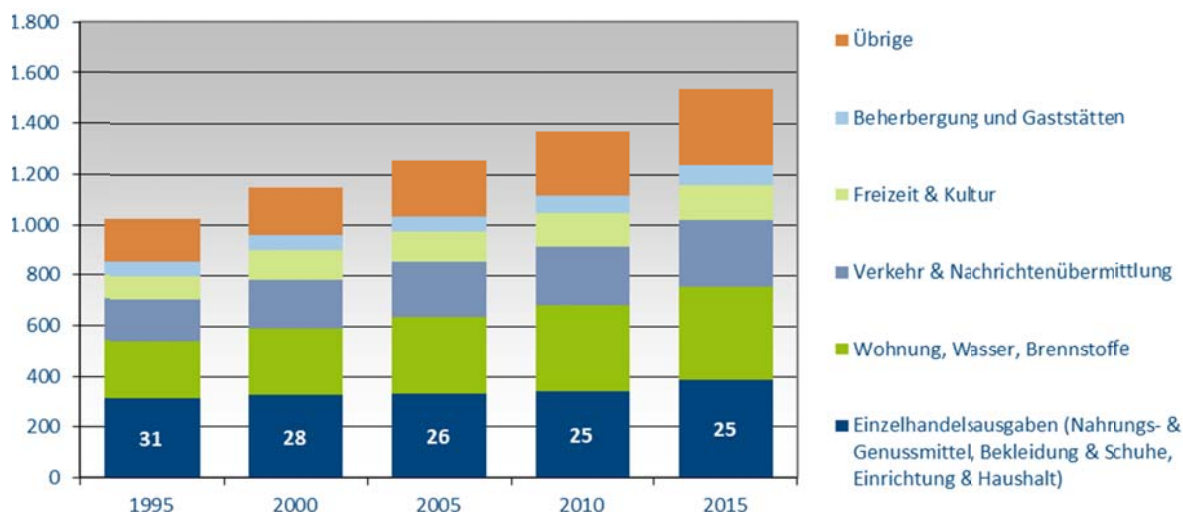
Die Preisorientierung der Verbraucher bleibt trotz steigender privater Verbrauchsausgaben (gute Arbeitsmarktlage, steigende Gehälter) relativ konstant

und ist ein (mit-)bestimmender Aspekt der Kaufentscheidung. Nachdem die einzelhandelsrelevanten Anteile der privaten Konsumausgaben jahrelang reduziert wurden, ist in den letzten fünf bis zehn Jahren zumindest ein konstanter Anteil von etwa 25 % nachzuvollziehen. Der größte Anteil der Konsumausgaben entfällt auf Ausgaben für Wohnen, Wasser und Brennstoffe.

Neben der Preis-Orientierung ist es darüber hinaus auch die Pkw-Affinität der Kunden, die die Flächen- und Standortansprüche des Einzelhandels mitbestimmen. Die Präferenz zum „One-Stop-Shopping“ begründet wachsende Marktanteile von Großflächenbetrieben mit einem breiten und tiefen Warenspektrum (zum Beispiel SB-Warenhäuser und große Supermärkte) und dient einer möglichst zeit-sparenden Versorgung.

Insgesamt geht mit der Steigerung der Mobilität und einer immer bedeutsamer werdenden Erlebnis-komponente des Einkaufens eine sinkende Standort- und Betriebstreue der Verbraucher einher, was den Wettbewerb um den Kunden intensiviert. Auch hat das veränderte Kundenverhalten zu einer Neubewertung von Standortfaktoren und -qualitäten sowie der Entwicklung neuer Betriebstypen und Vertriebssysteme durch die Einzelhandelsunternehmen geführt.

Abbildung 4: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland (in Mrd. EUR und %)



Quelle: Statistisches Bundesamt 2016, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017

### 2.2.3 Auswirkungen auf die Stadtentwicklung

Aus der Vernetzung der Entwicklungen auf Angebots- und Nachfrageseite resultieren zum Teil erhebliche Auswirkungen auf die Stadtentwicklung.

Zwar hat die Konzentration auf periphere Pkw-orientierte Einkaufsorte in der jüngeren Vergangenheit wieder abgenommen (insbesondere wegen restriktiver Auslegung des Planungsrechts), der Wettbewerbsdruck für den stationären Innenstadt-Einzelhandel wird jedoch durch die anhaltenden Marktanteilsgewinne des Onlinehandels weiterhin hoch gehalten. Die erfolgte Ausweitung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an nicht integrierten Standorten hat wichtige Magnetbetriebe, die dynamische Entwicklung des Onlinehandels weitere Kaufkraft aus den Zentren abgezogen.

Insbesondere in Innenstädten haben die Warenhäuser und der Fachhandel als Leitbetriebe an Bedeutung eingebüßt. Die lang anhaltende Tendenz zu einer weiteren Filialisierung ist ungebrochen. Nach dem Top-down-Prinzip haben viele Filialisten ihre Expansion mittlerweile bis in Mittel- und Kleinstädte fortgesetzt. Bei einer gleichzeitigen Bedeutungszunahme von Marken und Labels (zum Beispiel in „Monolabel-Stores“) bis auf die Ebene der Mittelstädte kann zukünftig die Kombination des markenorientierten filialisierten Einzelhandels mit individuellen lokalen Fachgeschäften der Schlüssel einer attraktiven Innenstadtentwicklung sein.

Die weitere Ansiedlung von Magnetbetrieben und die Ergänzung des filialisierten Einzelhandels durch individuelle Betreiberkonzepte stellen die wichtigsten Aufgaben für die kommunale Stadtentwicklung und die kommunale Wirtschaftsförderung dar, insbesondere außerhalb von Oberzentren oder großen Mittelzentren mit weit reichenden Einzugsbereichen. Aber die Forderung von Handelsunternehmen nach größeren Ladeneinheiten ist in vielen Zentren schwierig zu erfüllen. Vielfach fehlen notwendige Entwicklungsflächen für neue Handelsimmobilien oder Erweiterungen bestehender Betriebe; Zuschnitte bestehender Ladeneinheiten entsprechen vielerorts nicht mehr den aktuellen Ansprüchen. Die eigentümerübergreifende Vergrößerung bestehender Ladeneinheiten stellt eine besondere Herausforderung dar.

Neben der Vitalität der Innenstädte ist auch der Erhalt eines funktionsfähigen Nahversorgungsnetzes von Bedeutung. Diesbezüglich ist die Situation in vielen Kommunen beeinflusst durch die Standortpolitik der Lebensmittel-SB-Betriebe. Leistungsfähige Lebensmittelanbieter fragen heute kaum mehr Standorte mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, sondern oftmals mit mehr als 1.200 oder 1.400 m<sup>2</sup> nach. In vielen kleineren Zentren konnten und können diese Flächenansprüche nicht erfüllt werden, sodass Lebensmittelmagnetbetriebe geschlossen wurden mit der Folge, die Funktionsfähigkeit ganzer Zentren zu gefährden. Der Verlust des Lebensmittelmagnetbetriebs setzt i. d. R. einen Trading-Down-Prozess in Gang, in dessen Verlauf weitere Geschäfte aufgrund fehlender Laufkundschaft schließen müssen und sich auch andere Infrastruktureinrichtungen, z. B. Poststellen oder Bankfilialen, aus den (ehemaligen) Versorgungsschwerpunkten zurückziehen.

Diese Entwicklungen widersprechen einem stadtpolitischen Ziel der „kurzen Wege“. Gleichmaßen wachsen die Ansprüche der Betreiber an die Mantelbevölkerung im unmittelbaren Standortumfeld, sodass Standorte auch aufgrund unzureichender Rentabilität aufgegeben werden. Betroffen von der „Ausdünnung“ des Nahversorgungsnetzes sind insbesondere immobile Bevölkerungsteile, die auf eine wohnungsnah Grundversorgung angewiesen sind. Durch den demografischen Wandel wächst eben diese Bevölkerungsgruppe.

Das Verkaufsflächenwachstum an nicht integrierten Standorten führt zu erhöhten Aufwendungen für die Bereitstellung der dort monofunktional genutzten Infrastruktur; auch belastet der Flächenverbrauch für großflächige, oft eingeschossige Verkaufsräume an peripheren Standorten mit großzügigen Stellplatzanlagen die Umwelt. Zudem verursacht das Ausbleiben von Einzelhandelsinvestitionen in den Zentren vermehrt kompensatorische öffentlich finanzierte Revitalisierungs- und Entwicklungsmaßnahmen.

Die aus steigenden Betriebsdimensionen resultierenden größeren Einzugsbereiche der Betriebe fördern den Anstieg des Individualverkehrs. Folglich gestalten sich auch die Realisierung einer städtischen Funktionsmischung von Wohnen und Versor-



gung und die damit verbundene Möglichkeit zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens zunehmend schwieriger.

In Gewerbe- und Industriegebieten stellen an Hauptverkehrsstraßen liegende Entwicklungsflächen aufgrund ihrer guten Pkw-Erreichbarkeit für viele Einzelhandelsunternehmen attraktive Alternativstandorte zu Stadt- und Ortszentren dar. Einzelhandelsunternehmen sind im Vergleich zu anderen Gewerbebranchen zudem in der Lage, höhere Bodenrenten zu zahlen, was zur Verdrängung vorhandener Gewerbe führen kann.

Diese übergeordneten Entwicklungen nehmen auch auf das Einzelhandelsgefüge der Stadt Ennepetal Einfluss. Eine gesamtstädtische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung ist notwendig, um die dadurch verursachten städtebaulichen, wirtschaftlichen und ökologischen Folgewirkungen verträglich zu halten und dem Bedeutungsverlust gewachsener Zentren entgegenzuwirken.

## **2.3 Untersuchungsrelevante Rahmenbedingungen am Standort Ennepetal**

### **2.3.1 Lage im Raum und regionalplanerische Einstufung**

Die dem Ennepe-Ruhr-Kreis zugeordnete Stadt Ennepetal liegt im Regierungsbezirk Arnsberg am südlichen Rand des Ruhrgebiets. Geographisch bildet Ennepetal einen Übergang vom Agglomerationsraum Ruhr zu den ländlich strukturierten Bereichen des Sauerlands und Bergischen Lands.

Die landesplanerisch als Mittelzentrum eingestufte Stadt wird nach der Gemeindereferenz des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung dem Gemeindetyp „Kleine Mittelstadt“ zugeordnet. Sie grenzt im Osten an das Oberzentrum Hagen sowie im Westen an das Oberzentrum Wuppertal und ist mit Ausnahme des Grundzentrums Breckerfeld von weiteren Mittelzentren umgeben.

Das Ennepetaler Stadtgebiet belegt insgesamt eine Fläche von ca. 57 km<sup>2</sup>, davon werden lediglich rd. 21 % als Siedlungs- und Verkehrsflächen genutzt. Der übrige Teil des Stadtgebiets ist landwirtschaftlich genutzt oder bewaldet (*Quelle: IT.NRW, Landesdatenbank, Stand: 07.10.2016; Kommunalprofil Stadt Enne-*

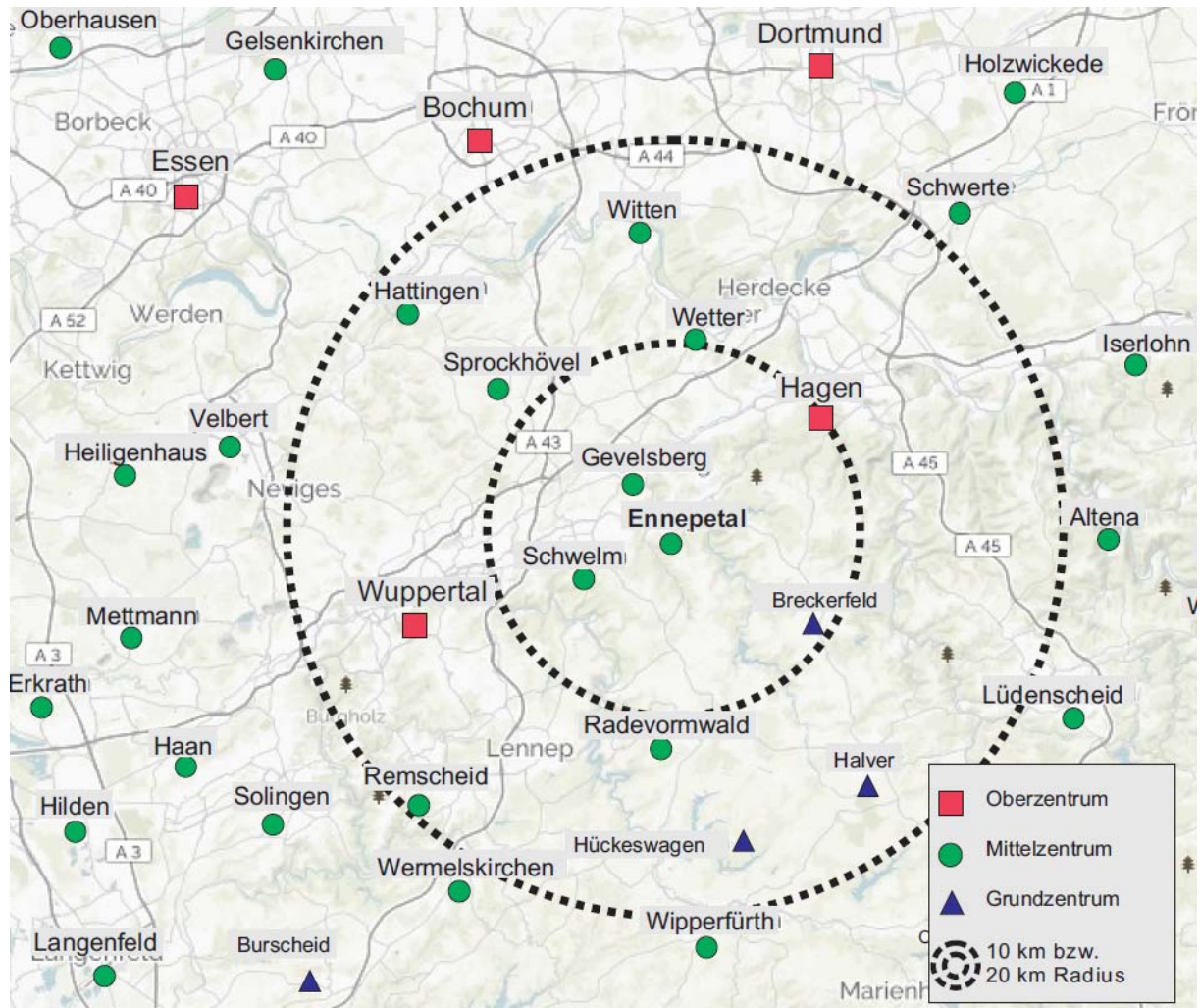
*petal*). Die Flusslandschaften, Talsperren und Wanderwege bieten ein umfassendes Naherholungsangebot, dessen Attraktion die im Stadtteil Milspe befindliche Kluterthöhle mit ihrer heilklimatischen Wirkung ist.

Neben der Wettbewerbssituation wird die Entwicklung des Einzelhandels in Ennepetal u. a. durch die Verkehrsanbindung beeinflusst.

Das gesamte Stadtgebiet ist über verschiedene Landesstraßen an das Umland angebunden. Durch den Stadtteil Königsfeld verläuft die einzige im Stadtgebiet befindliche Bundesstraße (B 483), die als Verbindung von Wuppertal/Schwelm mit dem westlichen Sauerland bzw. östlichen Bergischen Land fungiert. Die Kölner Straße (L 700 bzw. L 706) stellt im Hinblick auf die Hauptsiedlungsbereiche die wichtigste Verkehrsachse innerhalb des Stadtgebiets dar. Sie führt von Hagen über Gevelsberg, Ennepetal und Schwelm bis nach Wuppertal. Ein direkter Autobahnanschluss innerhalb des Stadtgebiets ist nicht gegeben. Überregionale Anbindungen für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sind über Autobahnanschlüsse der Autobahn 1 (Köln – Dortmund – Münster – Hannover) in den Nachbarstädten Schwelm und Gevelsberg in ca. 15 Autominuten Entfernung gegeben. Über das Autobahnkreuz Wuppertal Nord sind darüber hinaus Verbindungen in die Oberzentren Düsseldorf (Autobahn 46 Wuppertal - Düsseldorf) und Bochum (Autobahn 43 Bochum – Recklinghausen – Münster) möglich.

Auch die Anbindung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) ist als gut zu bewerten. Mit dem Haltepunkt „Bahnhof Ennepetal (Gevelsberg)“ ist Ennepetal an das regionale Schienennetz angebunden. Es bestehen direkte Verbindungen nach Aachen und Dortmund mit dem RE 4 (Wupper-Express) bzw. nach Köln und Krefeld oder Münster und Rheine mit dem RE 7 (Rhein-Münsterland-Express). Darüber hinaus wird mit dem RE 13 (Maas-Wupper-Express) eine überregionale Anbindung von Hamm nach Venlo (Niederlande) vorgehalten. Die Regionalbahnen verkehren jeweils in stündlicher Taktung, die wiederum halbstündliche Anschlüsse in Richtung Wuppertal bzw. Hagen bieten. Die nächsten EC-, IC- und ICE-Haltepunkte befinden sich in Hagen bzw. Wuppertal. Der internationale Flughafen Dortmund liegt ca. 45 Autominuten entfernt.

Abbildung 5: Lage der Stadt Ennepetal und zentralörtliche Gliederung in der Region



Quelle: Kartengrundlage: openstreetmap Mitwirkende 2017; Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die einzelnen Stadtteile Ennepetals werden von den Linienbussen des Betreibers Verkehrsgesellschaft Ennepe Ruhr mbH miteinander verbunden. Diese bieten zusätzlich auch Schnellbus- und Taxibuslinien an. Die Verkehrsgesellschaft Ennepe Ruhr mbH kooperiert darüber hinaus mit dem Verkehrsverbund Rhein-Ruhr (VRR) sowie mit dem Verkehrsverbund Rhein-Sieg (VRS). Der Busbahnhof Ennepetal im Stadtteil Milspe zählt zu den wichtigsten Umsteigepunkten in der Region. Ein tägliches Aufkommen von rund 5.000 Fahrgästen und 16 Buslinien – darunter eine Bürgerbuslinie – werden dort abgewickelt.

### 2.3.2 Bevölkerung- und Siedlungsentwicklung

Sowohl für die aktuelle Einzelhandelssituation als auch für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet Ennepetal ist die Betrachtung der Bevölkerungsverteilung und der zukünftigen Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung von Bedeutung.

Die Stadt Ennepetal weist zum 30. Dezember 2015 eine Einwohnerzahl von 30.645 auf, die sich auf die neun Stadtteile Bütenberg, Oelkinghausen, Milspe, Altenvoerde, Voerde, Hasperbach, Bülbringen/Oberbauer, Rüggeberg und Königfeld verteilen.



Tabelle 2: Einwohner in Ennepetal zum 30.12.2015 nach Stadtteilen

Stadtteile	Einwohner
Büttenberg	3.704
Oelkinghausen	573
Milspe	9.866
Altenvoerde	3.715
Voerde	7.494
Hasperbach	1.214
Bülbringen/Oberbauer	1.472
Rüggeberg	1.516
Königsfeld	1.091
<b>Gesamtstadt</b>	<b>30.645</b>

Quelle: Daten: Stadt Ennepetal, Stand 30.12.2015, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

Die meisten Einwohner, rd. 9.870, leben im Stadtteil Milspe. Der zweitgrößte Stadtteil ist Voerde mit rd. 7.490 Einwohnern. Die einwohnerschwächsten Stadtteile Ennepetals sind Oelkinghausen und Königsfeld mit ca. 570 und 1.090 Einwohnern.

Weite Teile des Siedlungsraums der Stadt Ennepetal erstrecken sich entlang der Tal- und Hanglagen der Flüsse „Ennepe“ und „Heilenbecke“, die das Stadtgebiet in vertikalem Verlauf durchfließen. Die Wohngebiete verteilen sich überwiegend auf die Hanglagen oberhalb der Flussläufe. Der einwohnerstärkste Stadtteil Milspe befindet sich im nördlichen Stadtgebiet zwischen diesen beiden Flusstälern. Gemeinsam mit den Stadtteilen Altenvoerde und Voerde sowie den angrenzenden Stadtteilen Büttenberg und Oelkinghausen bildet Milspe den Siedlungsschwerpunkt im nördlichen Stadtgebiet. Die Stadtteile im südlichen Stadtgebiet mit ländlichem Charakter weisen untereinander zumeist Entfernungen von mehreren Kilometern auf. Die siedlungsräumlichen Übergänge zu den Nachbarstädten Gevelsberg und Schwelm sind fließend.

In den letzten zehn Jahren hat die Stadt Ennepetal einen Bevölkerungsverlust von rund 4,3 % zu verzeichnen, der sich in zwei Phasen unterteilen lässt. Etwa bis 2012 ist ein nahezu linearer Bevölkerungsschwund zwischen ca. 0,6 % und ca. 1,4 % jährlich erkennbar. Seit 2012 erfolgten zunächst eine Abnahme der Schrumpfung bzw. Stabilisierung der Bevölkerungszahl und schließlich eine Zunahme der

Bevölkerung zwischen 2014 und 2015. Während lange Zeit negative Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und der Wanderungsbewegungen zu einer Schrumpfung der Bevölkerung geführt haben, ist im letzten Jahr erstmalig ein positiver Saldo zu konstatieren. Maßgeblich dafür ist die Zuwanderung von Geflüchteten.

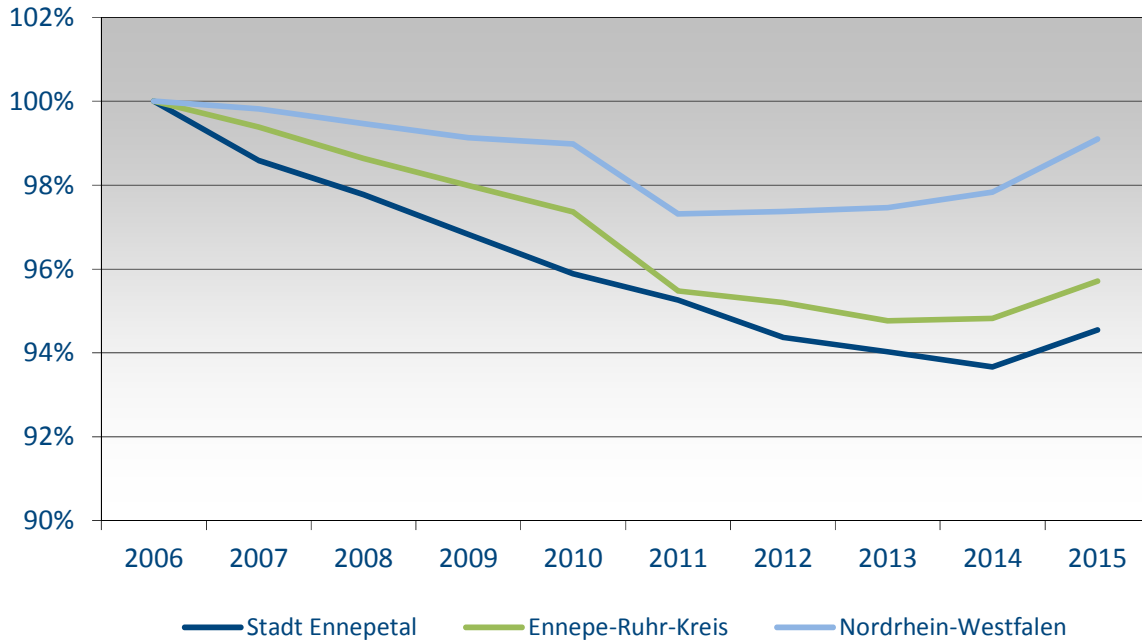
Ein Vergleich mit der Bevölkerungsentwicklung im Ennepe-Ruhr-Kreis sowie im gesamten Bundesland belegt den stärkeren Bevölkerungsrückgang in Ennepetal, jedoch auch den grundsätzlich gleichen Verlauf. So ist für den Ennepe-Ruhr-Kreis seit 2006 von einem Bevölkerungsrückgang von rund 4,3 % und für das Land Nordrhein-Westfalen von etwa 0,9 % auszugehen.

Um Aussagen zu der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung der Stadt Ennepetal treffen zu können, kann auf die Modellberechnungen von Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) sowie auf der Bertelsmann Stiftung (Wegweiser Kommune) zurückgegriffen werden. Aufbauend auf den Zensus 2011 geht IT.NRW von einem Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2025 auf ca. 27.900 Einwohner aus. Die Bertelsmann Stiftung prognostiziert im gleichen Zeitraum eine Verringerung auf rd. 27.060 Einwohner.

Die Stadt Ennepetal hat im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) von 2014 eigene Bevölkerungsprognosen zur zukünftigen Entwicklung in Ennepetal erstellen lassen. Datenbasis der Berechnung ist der Bevölkerungsstand vom 31.12.2007 sowie Berechnungen des Landesamts für Datenverarbeitung und Statistik NRW (LDS). Die im FNP favorisierte Variante geht von einem Bevölkerungsrückgang auf rd. 27.160 Einwohnern aus (Quelle: Stadt Ennepetal, Integriertes Handlungskonzept Ennepetal – Innenstadt im Wandel, 1. fortgeschriebene Fassung März 2016).

Wie die Darstellung der Bevölkerungsentwicklung gezeigt hat, ist in Anbetracht der Flüchtlingssituation jedoch mittlerweile eine Überholung dieser Zahlen in Betracht zu ziehen. In den Berechnungen zum absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen des Einzelhandels der Stadt Ennepetal wird dies durch den Ansatz eines Korridors zwischen leichter Zuwanderung und einer stagnierenden Variante abgebildet.

Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung in Ennepetal seit 2006 im Vergleich (in %)



Anm.: Daten Kreis und Land seit 2011 auf Basis Zensus

Quelle: Daten Stadt Ennepetal: Bürgerbüro Stadt Ennepetal 2016; Daten Kreis und Land: IT.NRW 2016, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

Insgesamt lässt sich im Hinblick auf die Bevölkerungsprognose festhalten, dass für den Einzelhandelsstandort Ennepetal keine größeren Impulse durch die Bevölkerungsentwicklung zu erwarten sind.

### 2.3.3 Wirtschaftsstruktur und Arbeitsplätze

Entlang der Ennepetaler Flusstäler befanden sich früher zahlreiche Hammerwerke und Schleifkotten, von denen sich einige später zu Industrieunternehmen entwickelten. Heute sind viele Unternehmen im Gewerbegebiet Oelkinghausen an der Stadtgrenze zu Schwelm angesiedelt.

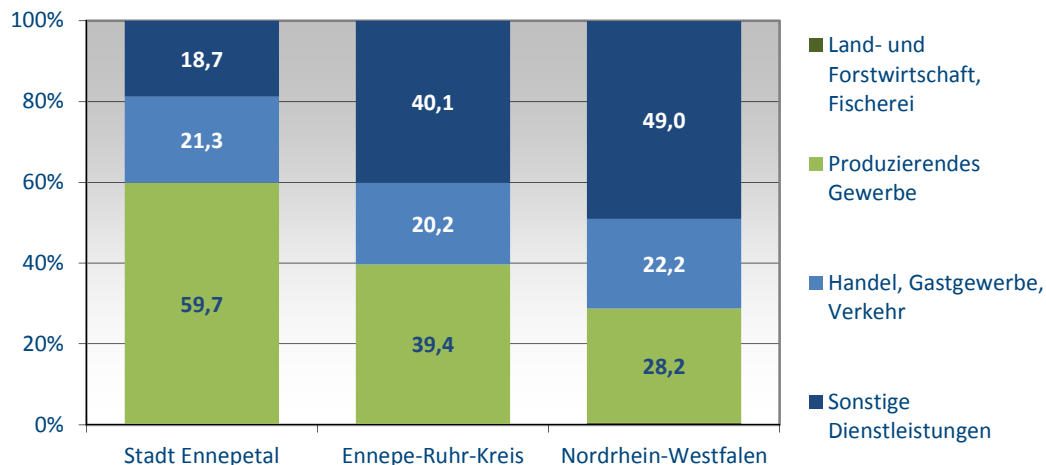
Die Wirtschaftsstruktur ist überwiegend von kleinen und mittelgroßen Unternehmen gekennzeichnet. Die größten Unternehmen und Arbeitgeber der Stadt Ennepetal sind im weitesten Sinne der Metallverarbeitung zuzuordnen, wie zum Beispiel der Stoßdämpferhersteller der ThyssenKrupp Bilstein GmbH, die Schließtechniksysteme der Fa. DORMA, die BHARAT FORGE CDP als führender Lieferant für geschmiedete Fahrwerks- und Motorenkomponenten oder auch die ALANOD® GmbH & Co. KG, ein Spezialist in der Oberflächen- und Aluminiumveredelung.

Im Jahr 2014 wurden in Ennepetal rund 13.060 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort registriert, sodass im Vergleich zum Jahr 2005 eine leichte Zunahme der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (+ 4,5 %) erfolgte (Quelle: IT.NRW 2016; Kommunalprofil Stadt Ennepetal, Stand: 2009 bzw. 2016). Die Arbeitslosenquote des Ennepe-Ruhr-Kreises lag im November 2016 bei rd. 6,4 % und ist damit im Vergleich zu den Vorjahren noch einmal leicht gesunken. Im Jahr 2015 lag die Arbeitslosenquote bei ca. 6,6 %, im Jahr 2014 bei rd. 7,1 %) (Quelle: Arbeitsmarktreport der Bundesagentur für Arbeit, Stand: November des jeweiligen Jahres).

Betrachtet man die Verteilung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf die Wirtschaftszweige, so wird erkennbar, dass im Vergleich mit dem Ennepe-Ruhr-Kreis und dem Land Nordrhein-Westfalen ein überdurchschnittlicher Anteil von Beschäftigten im produzierenden Gewerbe tätig ist (ca. 60 %). Demgegenüber übernimmt der Sektor Sonstige Dienstleistungen im Vergleich mit Kreis und Land einen deutlich geringeren Beschäftigtenanteil. Handel, Gastgewerbe und Verkehr (rd. 21 %) sowie Land- und Forstwirtschaft, Fischerei (ca. 0,2 %) weisen durchschnittliche Ausprägungen auf.



Abbildung 7: Beschäftigtenstruktur 2014 im Vergleich (in %)



Quelle: Daten: IT.NRW 2016, Stand: 30.06.2014, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

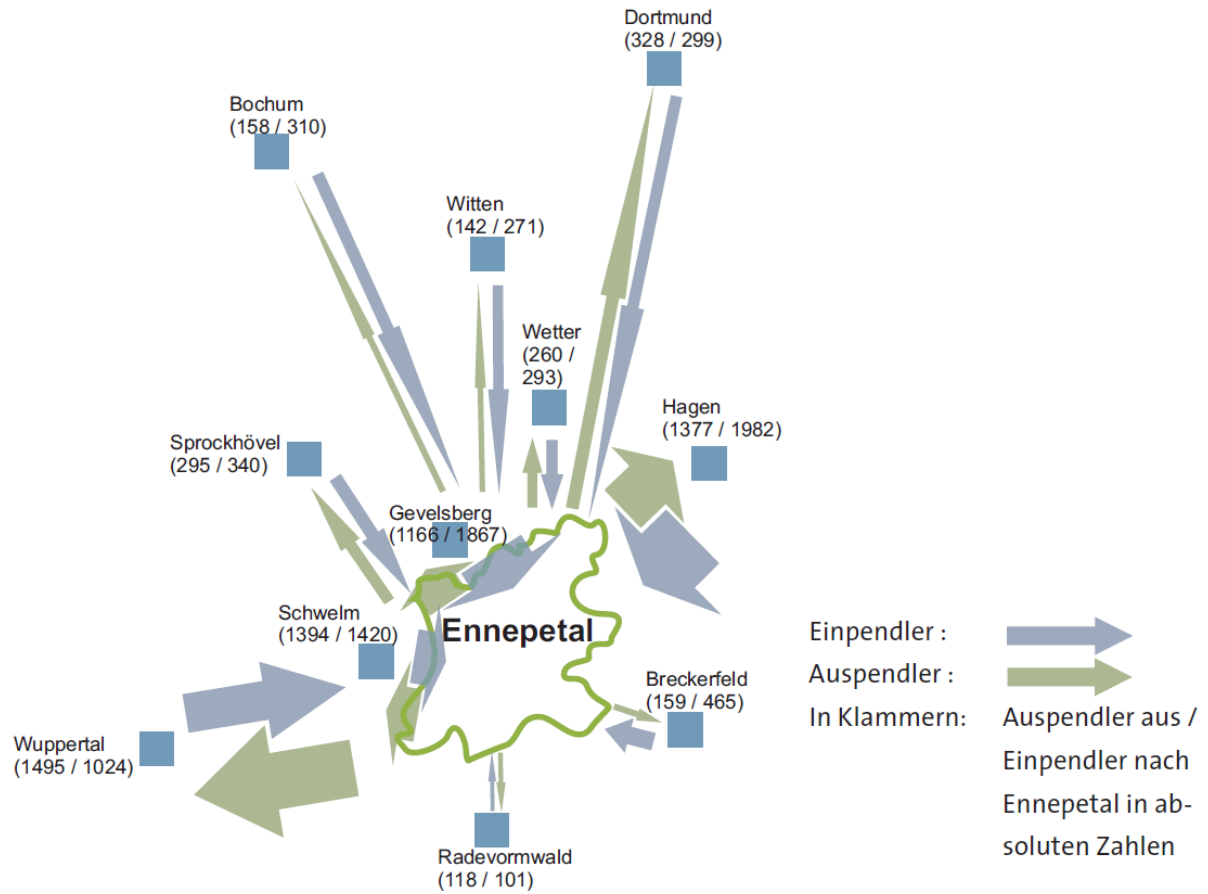
Die Stadt Ennepetal zeigt in Bezug auf den Arbeitsmarkt enge Verflechtungen mit den Nachbarkommunen, die durch die Pendlerbewegungen deutlich werden. Aus Sicht des Einzelhandels sind Pendlerbewegungen deshalb von hoher Bedeutung, weil viele Arbeitnehmer ihren Weg zur Arbeitsstätte für den Einkauf nutzen. Mit insgesamt ca. 10.664 Einpendlern und ca. 9.075 Auspendlern ist der Saldo positiv, fällt aber in den Pendlerbeziehungen zu den einzelnen Nachbarkommunen unterschiedlich aus.

Die meisten Einpendler in die Stadt Ennepetal kommen aus den Nachbarstädten. Aus der Stadt Gevelsberg stehen 1.867 Einpendlern 1.166 Auspendler gegenüber (+701) und aus der Stadt Hagen 1.982 Einpendlern 1.377 Auspendler (+605). Ein ebenfalls nennenswerter Zufluss ist aus dem Oberzentrum Wuppertal mit rund 1.024 Einpendlern zu verzeichnen. Die Anzahl der Auspendler (1.495) übersteigt jedoch insgesamt die der Einpendler, was einen negativen Pendlersaldo verursacht.

Trotz einer räumlich günstigen Lage zwischen den Ballungszonen des Ruhrgebiets und des Bergischen Lands bzw. Sauerlands sowie eines vielseitigen Naherholungs- und Freizeitangebots ist es der Stadt Ennepetal nur begrenzt gelungen, das Potenzial an Erholungsgästen auf den örtlichen Einzelhandel zu lenken. Die hohen Übernachtungszahlen und die überdurchschnittliche Aufenthaltsdauer von Gästen sind ausschließlich auf die Kuraufenthalte in der Klinik Königsfeld zurückzuführen, die jedoch aufgrund ihrer nicht siedlungsintegrierten Lage kaum Synergien für den Einzelhandelsstandort Ennepetal entfaltet.

Bereits im Rahmen der Vorläuferuntersuchung wurde auf ein strategisches Entwicklungs- und Profilierungspotenzial im Bereich des Naherholungstourismus hingewiesen.

Abbildung 8: Pendlerverflechtungen der Stadt Ennepetal



Anm.: Angaben in absoluten Zahlen

Quelle: Daten IT.NRW 2016, Stand: 30.06.2014; Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016



### 3 Einzelhandelsstandort Ennepetal

#### 3.1 Einzelhandelsausstattung und Leistungsfähigkeit

##### 3.1.1 Verteilung nach Branchen und Teilräumen

Im Ennepetaler Stadtgebiet wurden im Mai 2016 insgesamt 119 Betriebe des Ladeneinzelhandels und -handwerks mit einer Verkaufsfläche von ca. 43.240 m<sup>2</sup> erhoben. Die seit der Bestandserhebung und den darauf aufbauenden Berechnungen erfolgten Betriebsabgänge/-zugänge sind nicht in den Berechnungen berücksichtigt, sondern werden soweit bekannt und relevant ergänzend kommen-

tiert. Die größte bekannte Veränderung betrifft die Verlagerung eines Lebensmitteldiscounters im Stadtteil Büntenberg.

Auf Grundlage dieser Verkaufsfläche wurde für das Geschäftsjahr 2015 ein Bruttoumsatz von ca. 144 Mio. EUR generiert.

In der nachfolgenden Tabelle 3 ist die Einzelhandelsausstattung nach dem Umsatzschwerpunkt der Betriebe dargestellt. Die Umsatzleistung der Einzelhandelsbetriebe wurde gutachterlich geschätzt, wobei neben der spezifischen Situation des Betriebs auch sekundärstatistische Daten und unternehmenseigene Erfahrungswerte genutzt wurden.

Tabelle 3: Einzelhandelsausstattung der Stadt Ennepetal nach Angebotsschwerpunkt

Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. EUR	in %
Nahrungs- und Genussmittel*	43	36,1	16.100	37,2	81,7	56,6
Gesundheit, Körperpflege	17	14,3	1.905	4,4	22,7	15,7
Blumen, Zoobedarf	7	5,9	715	1,7	1,4	1,0
Bücher, Schreibwaren, Büro	8	6,7	1.580	3,7	2,7	1,8
Bekleidung, Schuhe, Schmuck	14	11,8	2.450	5,7	5,8	4,0
Sport, Freizeit, Spiel	2	1,7	110	0,3	0,4	0,3
Elektrowaren	6	5,0	2.220	5,1	5,9	4,1
Möbel, Einrichtung	12	10,1	5.075	11,7	6,1	4,2
Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör	10	8,4	13.085	30,3	17,7	12,2
<b>Summe</b>	<b>119</b>	<b>100,0</b>	<b>43.240</b>	<b>100,0</b>	<b>144,4</b>	<b>100,0</b>

Anmerkungen: Verkaufsflächen auf 5 m<sup>2</sup> gerundet, \*Werte mit Aldi Lebensmitteldiscounter an der Kölner Straße,

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016, Datengrundlage: Einzelhandelsbestandserhebungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

Für die Einzelhandelsausstattung nach Bedarfssparten und Warengruppen sind folgende Ergebnisse festzuhalten:

#### Überwiegend kurzfristiger Bedarf

Im Nahrungs- und Genussmittelbereich werden von 43 Betrieben (= ca. 36 % der im Stadtgebiet ansässigen Betriebe) auf mehr als einem Drittel der Gesamtverkaufsfläche (ca. 16.100 m<sup>2</sup>) knapp 57 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes (ca. 81,7 Mio. EUR) der Stadt Ennepetal erwirtschaftet. Die Betriebsstruktur weist eine Mischung aus einem SB-Warenhaus (Marktkauf), zwei Lebensmittelvollsor-

timentern (1 x Edeka, 1 x REWE Ihr Kaufpark), sechs Lebensmitteldiscountern (3 x Aldi, 1 x Lidl, 1 x Penny, 1 x Netto) sowie zwei größeren Getränkemärkten auf. Des Weiteren ist eine Vielzahl von Lebensmittelgeschäften mit mittleren und kleinen Ladenflächen vorhanden. Es handelt sich dabei um Getränkemärkte, Bäckereien, Fleischereien/Metzgereien sowie Obst- und Gemüseläden. Der Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ kommt die mit Abstand größte Einzelhandelsbedeutung innerhalb des Stadtgebiets zu. Die derzeitige Ausstattungskennziffer beträgt 0,42 m<sup>2</sup> pro Einwohner und liegt im Bundesdurchschnitt (vgl. *bulwiengesa AG, 2015*;

*Verkaufsfläche der Lebensmittel-SB-Betriebe über 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Verhältnis zur Einwohnerzahl im Stadtgebiet, Werte inkl. Aldi an der Kölner Straße).*

Der Sparte „Gesundheit und Körperpflege“ sind rd. 14 % der Betriebe (17 Betriebe) mit einem Verkaufsflächenanteil von ca. 4 % (ca. 1.905 m<sup>2</sup>) und einem Umsatzanteil von rund 16 % (ca. 22,7 Mio. EUR) zuzuordnen. Die größten Betriebseinheiten werden derzeit durch zwei Drogeriemärkte in der Innenstadt von Milspe belegt. Die Betriebsstruktur dieser Warengruppe zeichnet sich durch kleinteilige Betreiber wie Apotheken, Optiker, Hörakustiker sowie Orthopädiefachanbieter aus. Ein Großteil dieser Anbieter befindet sich ebenfalls im Hauptzentrum Milspe. Die Warengruppe Gesundheit und Körperpflege erreicht die mit Abstand höchste Flächenproduktivität (EUR je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche).

Die Marktsituation bei „Blumen und Zoobedarf“ mit Anteilen von rd. 6 % der Betriebe, rd. 2 % der Verkaufsfläche und rund 1 % des gesamtstädtischen Umsatzes ist durch kleinere Fachgeschäfte für Blumen sowie einen Fachmarkt für Zoobedarf geprägt. Die Daten spiegeln im Vergleich geringe Flächenproduktivitäten wider.

### **Überwiegend mittelfristiger Bedarf**

In der Warengruppe „Bücher/Schreibwaren/Büro“ sind acht Einzelhandelsbetriebe (ca. 7 %) mit einer Verkaufsfläche von rund 1.580 m<sup>2</sup> (ca. 4 %) und einer Umsatzleistung von etwa 2,7 Mio. EUR verzeichnet (rund 2 %). Mit Ausnahme eines Fachmarkts für Schreib-, Spielwaren und Büroartikel mit mehr als 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Fa. Askania) handelt es sich vornehmlich um kleine Betriebe wie Kioske, Zeitungs-/Schreibwarenläden und Buchhandlungen.

Der Warengruppe „Bekleidung/Schuhe/Schmuck“ (inkl. Sportbekleidung/Sportschuhe) gehören 14 Betriebe (ca. 12 %) mit einer Verkaufsfläche von etwa 2.450 m<sup>2</sup> (ca. 6 %) und einer Umsatzleistung von ca. 5,8 Mio. EUR (ca. 4 %) an. Die Betriebseinheiten konzentrieren sich auf die Innenstadt; dort sind u. a. zwei Bekleidungsfachmärkte sowie ein Schuhfachmarkt mit mehr als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ansässig. Auffällig ist eine Angebotsstruktur mit überwiegend filialisierten Discountern und Anbietern von Second-Hand-Mode. Weitere der Waren-

gruppe zugeordnete Betriebstypen sind Boutiquen/Textilfachgeschäfte, ein Schuhgeschäft sowie zwei Juweliere/Schmuckgeschäfte. Anbieter, die sich auf Sportbekleidung/Sportschuhe spezialisiert haben, sind derzeit nicht im Stadtgebiet ansässig.

Der Bereich „Sport/Freizeit/Spiel“ wird in der Stadt Ennepetal durch zwei Einzelhandelsbetriebe (ca. 2 %) und einen Verkaufsflächenanteil < 0,5 % vertreten. Der Umsatzanteil liegt ebenfalls unter 0,5 %. Es handelt sich um Fachgeschäfte für Spielwaren sowie Musikinstrumente.

### **Überwiegend langfristiger Bedarf**

Die sechs Betriebe (ca. 5 %) mit einem Angebotschwerpunkt bei „Elektrowaren“ erreichen auf ca. 5 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche (ca. 2.220 m<sup>2</sup>) einen Umsatzanteil von rund 4 % (ca. 5,9 Mio. EUR). Das Angebot besteht aus einem Elektrofachmarkt sowie spezialisierten Betrieben verschiedener Sortimentsschwerpunkte (z. B. großteilige Elektrohaushaltsgeräte, Elektrokleingeräte, Computer, Unterhaltungselektronik, Telefone etc.).

Die ebenfalls dem langfristigen Angebot zugehörige Warengruppe „Möbel/Einrichtung“ wird durch zwölf Betriebe in Ennepetal vertreten (ca. 10 %). Diese erzielen auf etwa 12 % der städtischen Verkaufsfläche (ca. 5.075 m<sup>2</sup>) einen Umsatzanteil von rund 4 % (ca. 6,1 Mio. EUR). Der Betriebsbesatz wird geprägt durch einen großflächigen Fachmarkt für Heimtextilien und Einrichtungsbedarf sowie die zwei Filialisten der Firmen Kodi und Tedi mit discountähnlichem Nonfood-Konzept. Sie werden ergänzt durch kleine Fachgeschäfte und -märkte mit einem Angebotspektrum an Heimtextilien/Bettwaren, Hausrat/GPK und Wohnaccessoires.

Auf die Warengruppe „Bau-/Gartenbedarf und Autozubehör“ entfallen rund 8 % der Betriebe, rund 30 % der Verkaufsfläche und ca. 12 % des Umsatzes. Als flächenintensive Betriebstypen mit vergleichsweise geringer Raumleistung sind in dieser Sparte die Bau- und Gartenbedarfsanbieter mit teilweise großen, dem Verkauf dienenden Freiflächen zu nennen. Es handelt sich dabei um zwei Bau- und Gartenfachmärkte der Fa. Hellweg und Fa. Raiffeisen. Die drei Betriebe weisen jeweils Verkaufsflächen von mehr als 800 m<sup>2</sup> auf.

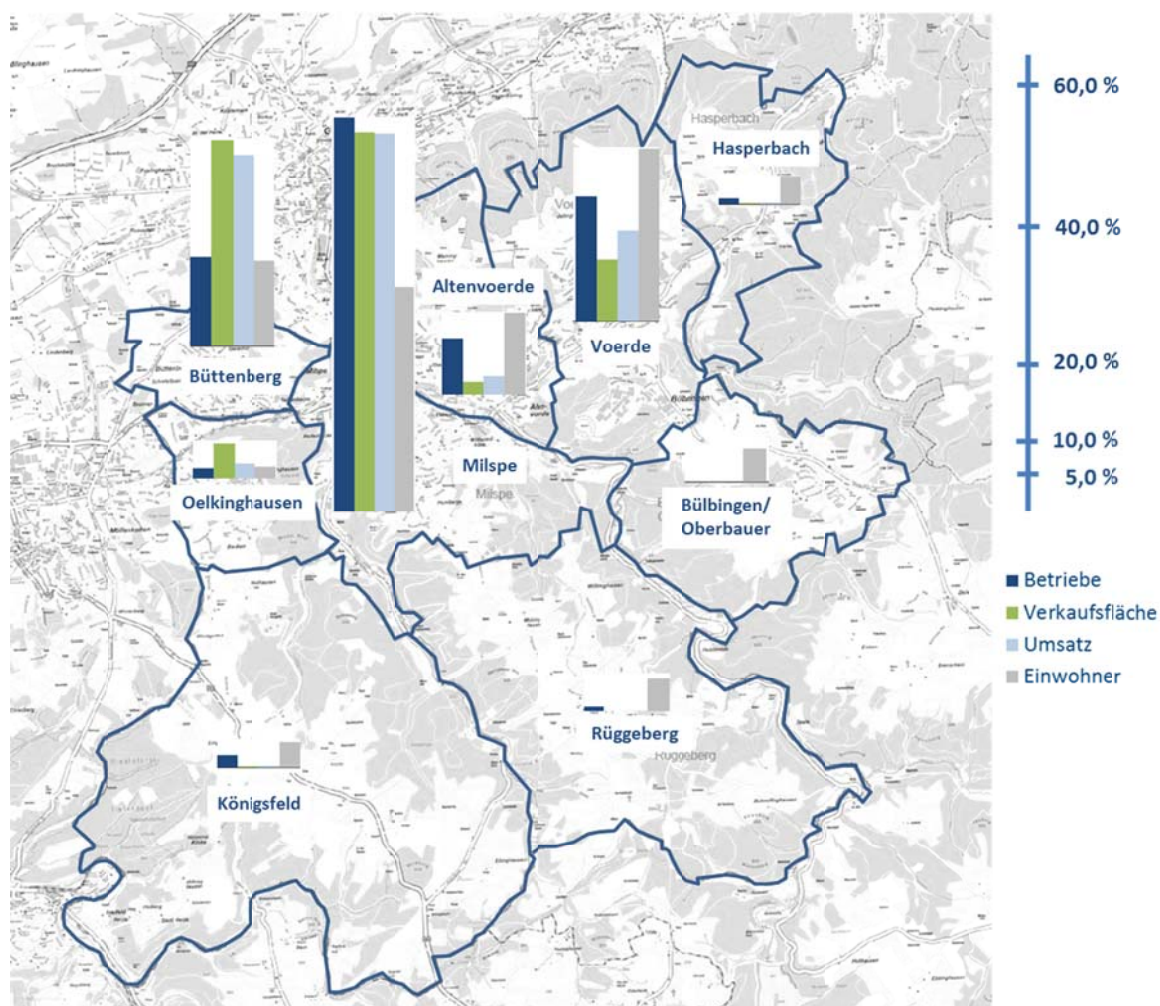
In Bezug auf die im zweiten Kapitel dargestellten neun Stadtteile der Stadt Ennepetal zeigt die Verteilung der Einzelhandelsbetriebe eine starke Konzentration im Stadtteil Milspe. Hier befindet sich der größte Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet. Diesem Stadtteil sind über 55 % der Betriebe, knapp 55 % der Verkaufsflächen und ca. 32 % der Umsätze des Einzelhandels zuzuordnen.

Im Stadtteil Büttenberg sind rund 13 % bis 29 % der Ennepetaler Einzelhandelsbetriebe, -verkaufsflächen und -umsätze zu verorten. Es handelt sich um

Betriebe mit Angeboten in allen Bedarfssparten. Der wichtigste Einzelhandelsstandort im Stadtteil befindet sich mit dem EN-Center dezentral an der Haupterschließungsachse Kölner Straße, unmittelbar an der Grenze zur Stadt Schwelm.

Ein Anteil von rd. 8 % der Verkaufsflächenausstattung, rd. 13 % der Umsätze und rd. 18 % der Betriebe entfällt auf den Stadtteil Voerde. Die Betriebe des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereichs sind im Ortskern des Stadtteils entlang der Lindenstraße, Hagener Straße und Wilhelmstraße ansässig.

Abbildung 9: Verteilung des Einzelhandels und der Einwohner in Ennepetal nach Stadtteilen (in %)



Anmerkung: Stadtteil Büttenberg ohne Verlagerung/Erweiterung Aldi Lebensmitteldiscounter

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016, Datengrundlage: Einzelhandelsbestandserhebungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016, Kartengrundlage: Stadt Ennepetal

8 % der gesamtstädtischen Einzelhandelsbetriebe, jedoch nur rd. 2 bis 3 % der Verkaufsflächen und Umsätze liegen im Stadtteil Altenuerde. Der überwiegend kleinteilige Einzelhandelsbesatz des Stadtteils konzentriert sich entlang der Mittelstraße im alten Ortskern Altenuerdes.

In den Stadtteilen Bülbringen/Oberbauer, Hasperbach, Königsfeld, Oelkinghausen und Rüggeberg sind entweder nur wenige oder keine Einzelhandelsbetriebe vertreten.

Insofern wird deutlich, dass in den Stadtteilen Milspe, Büttenberg und Oelkinghausen der Einzelhandel gegenüber den Anteilen der Bevölkerung überrepräsentiert ist, während in den Stadtteilen Altenuerde, Bülbringen/Oberbauer, Hasperbach, Königsfeld, Rüggeberg und Voerde eine unterdurchschnittliche Einzelhandelsausstattung zu erkennen ist. Daraus leitet sich ab, dass die Einzelhandelsstandorte in den Stadtteilen Milspe und Büttenberg sowie in Teilen auch in Oelkinghausen übergeordnete Versorgungsfunktionen übernehmen.

### **3.1.2 Struktur und Verteilung großflächiger Einzelhandelsbetriebe**

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Abgrenzung zum sonstigen Einzelhandel planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Nach der aktuellen Rechtsprechung ist bei einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> von der Großflächigkeit eines Einzelhandelsbetriebs auszugehen. Sie können je nach sortimentsbezogener Ausrichtung und Standortlage wichtige Magnetfunktionen für den kleinstrukturierten Facheinzelhandel in ihrem Standortumfeld übernehmen.

Der großflächige Einzelhandel in Ennepetal nimmt im Rahmen der gesamtstädtischen Handelsstruktur eine bedeutende Stellung ein. Auf den großflächigen Einzelhandel in Ennepetal entfallen insgesamt rund 10 % der Betriebe (= 12 Betriebe) mit einem Verkaufsflächenanteil von rund 68 % (= ca. 29.185 m<sup>2</sup>) und einem Umsatzanteil von ca. 55 % (= ca. 79,3 Mio. EUR). Damit dominieren die großflächigen Einzelhandelsanbieter die Angebotsstruktur.

Die großflächigen Einzelhandelsbetriebe verteilen sich auf folgende Betriebstypen:

- 1 SB-Warenhaus
- 2 Supermärkte
- 3 Lebensmitteldiscounter
- 1 Schreibwarenfachmarkt
- 1 Elektrofachmarkt
- 1 Heimtextilienfachmarkt
- 3 Bau-/Heimwerker-/Gartenfachmärkte

Im Hinblick auf die Sortimentsstruktur der großflächigen Einzelhandelsbetriebe der Stadt Ennepetal ist festzuhalten, dass von den oben genannten Betrieben sechs in ihren Kernsortimenten überwiegend kurzfristige, einer überwiegend mittelfristige und fünf überwiegend langfristige Produkte anbieten.

Die Standortsituationen und Funktionen der großflächigen Einzelhandelsbetriebe werden in den Kapiteln 4, 5 und 6 des vorliegenden Einzelhandelskonzepts betrachtet.

### **3.1.3 Bereinigte Einzelhandelsausstattung der Stadt Ennepetal**

Im Folgenden werden die Verkaufsflächen und Umsätze auf der Ebene der Warengruppen dargestellt. Hierbei werden die bereinigten Verkaufsflächen bzw. Umsätze aufgezeigt. So wird beispielsweise der bei Lebensmittel-SB-Märkten (z. B. Lebensmitteldiscounter) erwirtschaftete Umsatz mit Konsumgütern (z. B. Drogeriewaren) den jeweiligen Warengruppen zugeordnet.

Im Hinblick auf die bereinigte Verkaufsflächenausstattung und die bereinigten Umsätze der Stadt Ennepetal ist festzuhalten, dass die Anteile der einzelnen Warengruppen sich im Vergleich zur Einzelhandelsausstattung nach Angebotsschwerpunkt im Saldo teilweise deutlich verändern. So liegt die bereinigte Verkaufsfläche der Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ rund 3.300 m<sup>2</sup> unter dem Wert der Verkaufsfläche, differenziert nach Angebotsschwerpunkt. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die in dieser Gruppe enthaltenen strukturprägenden Anbieter (SB-Warenhaus und Lebensmittel-SB-Märkte) neben Nahrungs- und Genussmitteln auch einen größeren Anteil an Nonfood-Sortimenten aufweisen. Dieser Anteil wird bei der Darstellung der bereinigten Einzelhandelsausstattung den entsprechenden Warengruppen zugeordnet. Eine hohe Marktbedeutung branchenfremder Anbieter



wird insbesondere für die Branchen Gesundheit/Körperpflege, Blumen, Zoobedarf, Bekleidung/Schuhe/Schmuck, Sport/Freizeit/Spiel und Elektrowaren erkennbar. Auch in den übrigen Warengruppen, mit Ausnahme von „Bücher/Schreibwaren/Büro“, „Mö-

bel/Einrichtung“ und „Bau-/Gartenbedarf/Autozubehör“ ergeben sich im Saldo höhere Verkaufsflächen. Einhergehend mit den Veränderungen der Verkaufsfläche sind auch die Abweichungen der bereinigten Umsätze zu betrachten.

Tabelle 4: Bereinigte Einzelhandelsausstattung der Stadt Ennepetal

Warengruppe	Verkaufsfläche		Umsatz	
	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. EUR	in %
Nahrungs- und Genussmittel	12.835	29,7	69,4	48,1
Gesundheit, Körperpflege	2.615	6,0	27,8	19,3
Blumen, Zoobedarf	1.755	4,1	3,1	2,1
Bücher, Schreibwaren, Büro	1.435	3,3	3,4	2,4
Bekleidung, Schuhe, Schmuck	3.330	7,7	7,9	5,5
Sport, Freizeit, Spiel	895	2,1	1,9	1,3
Elektrowaren	2.955	6,8	7,5	5,2
Möbel, Einrichtung	4.860	11,2	6,8	4,7
Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör	12.560	29,1	16,4	11,4
<b>Summe</b>	<b>43.240</b>	<b>100,0</b>	<b>144,4</b>	<b>100,0</b>

Anm.: Ergebnisse auf 5 m<sup>2</sup> gerundet; Nahrungs- und Genussmittel ohne Verlagerung/Erweiterung Aldi Lebensmitteldiscounter im Stadtteil Büttenberg

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016, Datengrundlage: Einzelhandelsbestandserhebungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

### 3.1.4 Einzugsbereich und Kaufkraft

Die Versorgungsfunktionen des Ennepetaler Einzelhandels sind auf das Stadtgebiet begrenzt. Gleichwohl ergibt sich aufgrund der Angebots- und Wettbewerbssituation, der Verkehrsverbindungen, der Siedlungsräume und der Pendlerverflechtungen für einzelne Einzelhandelsbetriebe und -standorte eine Ausstrahlungskraft, die über das Stadtgebiet hinausreicht. Dies gilt insbesondere für den Agglomerationsstandort EN-Center, der ebenfalls Kundenfrequenzen aus Schwelm und Gevelsberg generiert.

Die Ennepetaler Innenstadt steht durch die räumliche Nähe und die günstige Verkehrsanbindung im intensiven Wettbewerb mit den Einzelhandelslagen der Stadt Gevelsberg und der Stadt Schwelm. Auch die nächstgelegenen Oberzentren Hagen und Wuppertal nehmen starken Einfluss auf die Erschließung des Einzugsgebiets.

Ebenso von Bedeutung sind die Einzelhandelsfunktionen bzw. die zentralörtlichen Einstufungen der übrigen Nachbarkommunen. So grenzt nur ein

Grundzentrum (Breckerfeld) an die Stadt Ennepetal, für das der Ennepetaler Einzelhandel eine (Teil-)Versorgungsfunktion übernehmen könnte. Durch die intensiven Wettbewerbsbeziehungen mit den Oberzentren sowie mit den Nachbarstädten Gevelsberg, Radevormwald und Schwelm ist nicht davon auszugehen, dass durch das Grundzentrum Breckerfeld bemerkenswerte Kaufkraftzuflüsse für die Stadt Ennepetal generiert werden.

Demnach bilden die ca. 30.650 Einwohner des Ennepetaler Stadtgebiets die Hauptzielgruppe der Einzelhandelsanbieter im Stadtgebiet.

Die Kaufkraft ist der wichtigste Indikator für das Konsumpotenzial der in einem abgegrenzten Raum lebenden Bevölkerung. Unter Berücksichtigung der Ausgaben für Wohnen, Versicherungen, Pkw-Unterhalt, Reisen und Dienstleistungen wird das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial ermittelt, d. h. jene Einkommensanteile, die auch im stationären Einzelhandel nachfragewirksam werden. Die Basis für die Berechnung der regionalen Kaufkraft bilden

die Daten der amtlichen Lohn- und Einkommensstatistik, ergänzt um die staatlichen Transferleistungen (z. B. Renten, Arbeitslosengeld und -hilfe, Kindergeld, Wohngeld, BAföG usw.). Nach eigenen Berechnungen und Veröffentlichungen der GfK Geo-Marketing GmbH, Bruchsal, betrug die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft im Jahr 2016 in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung ca. 5.775 EUR. Bei Unterteilung des gesamten Bedarfsgüterbereichs in Nahrungs- und Genussmittel einerseits und in Non-Food andererseits entfallen mit ca. 2.090 EUR ca. 36 % auf Lebensmittel und mit ca. 3.685 EUR ca. 64 % auf Nonfood-Sortimente.

Die Kaufkraftkennziffer stellt das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial einer Kommune im Vergleich zum Bundesdurchschnitt dar. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer für die Stadt Ennepetal beträgt nach Angaben der Michael Bauer Research GmbH 2016 ca. 111,9. Das bedeutet, die durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft liegt um rund 12 % über dem Bundesdurchschnitt. Aufgrund der Preiselastizität der Nachfrage sind in den einzelnen Sortimenten Abweichungen in beide Richtungen möglich.

Unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl ergibt sich eine örtliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Ennepetal von ca. 198,0 Mio. EUR.

Tabelle 5: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial

Sortiment	Pro-Kopf-Ausgaben (EUR/Jahr)	Gesamtausgaben Ennepetal (Mio. EUR/Jahr)
Lebensmittel, Getränke, Spirituosen, Tabak, Lebensmittelspezialanbieter, Reformwaren	1.700	58,3
Brot- und Backwaren	220	7,6
Fleisch- und Wurstwaren	170	5,8
<b>Nahrungs- und Genussmittel insg.</b>	<b>2.090</b>	<b>71,7</b>
Körperpflege, Parfümerie/Kosmetik, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel	235	8,1
Pharmazeutische Artikel, Sanitätswaren/Orthopädie, Optik, Hörgeräte	628	21,5
<b>Gesundheit, Körperpflege insg.</b>	<b>863</b>	<b>29,6</b>
Blumen	46	1,6
Zoobedarf, Tiernahrung	51	1,8
<b>Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf insg.</b>	<b>97</b>	<b>3,3</b>
Bücher, Zeitschriften, Zeitungen	108	3,7
Papier-, Büro-, Schreibwaren, Büroartikel	92	3,2
<b>Bücher, Schreibwaren, Büro insg.</b>	<b>200</b>	<b>6,9</b>
Damen-, Herren-, Kinderbekleidung, Sonstiges	437	15,0
Schuhe/Lederwaren/Taschen/Koffer	142	4,9
Sportbekleidung, Sportschuhe	41	1,4
Uhren, Schmuck	55	1,9
Sonstiges	30	1,0
<b>Bekleidung, Schuhe, Sport insg.</b>	<b>705</b>	<b>24,2</b>
Großteilige Camping- und Sportgeräte, Fahrräder und Zubehör, kleinteilige Camping- und Sportgeräte	77	2,6
Freizeit, Spielwaren	108	3,7
<b>Sport, Freizeit, Spiel insg.</b>	<b>185</b>	<b>6,3</b>
Elektrogroß- und -kleingeräte (weiße Ware)	125	4,3
Leuchten	31	1,1
Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger (braune Ware)	177	6,1



Sortiment	Pro-Kopf-Ausgaben (EUR/Jahr)	Gesamtausgaben Ennepetal (Mio. EUR/Jahr)
Computer und Zubehör (graue Ware)	104	3,6
Telefone	31	1,1
Foto	57	2,0
<b>Elektrowaren</b>	<b>525</b>	<b>18,0</b>
Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Wohnaccessoires, Geschenkartikel	83	2,9
Haus-, Heimtextilien, Teppiche	83	2,9
Bettwaren, Matratzen, Möbel, Küchen	322	11,1
Kunst/Antiquitäten, Bilder(-rahmen)	31	1,1
<b>Möbel, Einrichtung insg.</b>	<b>520</b>	<b>17,8</b>
Bau- und Heimwerkerbedarf, Kaminöfen und Zubehör, Sicht- und Sonnenschutz, Sonstiges	349	12,0
Tapeten, Bodenbeläge, Teppichboden	46	1,6
Gartenbedarf	103	3,5
Autozubehör	92	3,2
<b>Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Autozubehör insg.</b>	<b>590</b>	<b>20,2</b>
<b>Summe EH-Waren insgesamt</b>	<b>5.775</b>	<b>198,0</b>

Quelle: Daten: Pro-Kopf-Ausgaben GfK Gesellschaft für Konsumforschung 2016 und eigene Berechnungen, Kaufkraftkennziffer der Michael Bauer Research GmbH 2016, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017

### 3.1.5 Zentralität des Ennepetaler Einzelhandels

Stellt man die durch den Einzelhandel in der Stadt Ennepetal erzielten warengruppenspezifischen Umsätze der in der Stadt vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gegenüber, ergibt sich die sogenannte Zentralität für die Sortimente. Liegt die Zentralität über 100, so ist der Umsatz des Einzelhandels in Ennepetal in dem jeweiligen Sortiment höher als die in der Stadt vorhandene Kaufkraft. Dies bedeutet, dass im Saldo mehr Kaufkraft von außen hinzukommt, als aus dem Stadtgebiet abfließt. Bei einer Zentralität unter 100 ist der im jeweiligen Sortiment generierte Umsatz geringer als die vorliegende sortimentsbezogene Kaufkraft.

Die Gesamtzentralität von 72,9 ist für das Mittelzentrum Ennepetal auch unter Berücksichtigung der spezifischen Lage im Spannungsfeld zwischen den benachbarten Oberzentren Hagen und Wuppertal sowie der räumlichen Verflechtung mit den Mittelzentren Gevelsberg und Schwelm als durchschnittlich einzuordnen.

Eine Betrachtung differenziert nach Warengruppen macht allerdings deutlich, dass die mittelzentrale Funktionsfähigkeit des Einzelhandels in den Warengruppen wesentliche Unterschiede aufweist, sodass

sich hieraus Hinweise auf Entwicklungspotenziale ableiten lassen. Für die einzelnen Warengruppen ergeben sich folgende Rückschlüsse:

Bei den Warengruppen Nahrungs-/Genussmittel, Gesundheit/Körperpflege und Blumen/Pflanzen/Zoolog. Bedarf, die hinsichtlich der Pro-Kopf-Ausgaben eine hohe Bedeutung einnehmen, kann jeweils eine Zentralität zwischen ca. 93 % und ca. 97 % errechnet werden. Tendenziell fließt in diesen Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs also Kaufkraft in einem geringen Umfang ab. In der Warengruppe Nahrungs-/Genussmittel erlangt der Ennepetaler Einzelhandel die stärkste Marktposition.

Im mittelfristigen Bedarfsbereich hingegen ergeben sich die schwächsten Machtpositionen. Dies ist im Hinblick auf die Bewertung der Ausstrahlungskraft und Entwicklungsperspektiven zentraler Versorgungsbereiche von Bedeutung, da es sich bei diesen Warengruppen vorwiegend um innerstädtische Leitsortimente handelt.

Die höchste Zentralität in den Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs wird in der Warengruppe Bücher/Schreibwaren/Büro mit etwa 50 % erreicht. Dies ist in erster Linie auf einen Büro-, Spiel- und

Schreibwarenfachmarkt zurückzuführen. Andere Betriebe führen diese Waren als Randsortiment. Im Saldo ist in dieser Warengruppe von einem starken Kaufkraftabfluss auszugehen. Für die Warengrup-

pen Bekleidung/Schuhe/Schmuck und Sport/Spiel/ Freizeit liegen die Zentralitäten bei etwa 30 % bzw. rd. 33 %. Diese Werte signalisieren, dass das Angebot in der Stadt Ennepetal ausbaufähig ist.

Tabelle 6: Zentralitätskennziffern nach Warengruppen

Warengruppe	Umsatz in Mio. EUR*	Kaufkraft in Mio. EUR	Umsatz/Kaufkraft- Relation
Nahrungs- und Genussmittel	69,4	71,7	96,8
Gesundheit, Körperpflege	27,8	29,6	94,0
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf	3,1	3,3	107,2
Bücher, Schreibwaren, Büro	3,4	6,9	49,8
Bekleidung, Schuhe, Schmuck	7,9	24,2	32,8
Sport, Freizeit, Spiel	1,9	6,3	30,4
Elektrowaren	7,5	18,0	41,7
Möbel, Einrichtung	6,8	17,8	38,2
Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör	16,4	20,2	81,2
<b>Summe</b>	<b>144,4</b>	<b>198,0</b>	<b>72,9</b>

Anm.: \*bereinigte Umsätze; Umsätze eines Mehrbranchenunternehmens werden aufgeteilt auf Warengruppen; inkl. Umsätze des Lebensmitteldiscounters Aldi Kölner Straße

Quelle: Darstellung, Berechnung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016 (Ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

Tendenziell unterdurchschnittliche Zentralitätswerte wurden auch bei den Branchen des langfristigen Bereichs ermittelt. Die Branche Bau-/Gartenbedarf/ Autozubehör wird zwar durch einige Fachmärkte und Fachgeschäfte in Ennepetal vertreten, doch wirkt sich in diesem Segment insbesondere die Konkurrenz der anderen Bau- und Gartenfachmärkte aus. Aus einem Zentralitätswert von ca. 81 % ergeben sich branchenbezogen nur geringe Entwicklungsspielräume.

In den Warengruppen „Elektrowaren“ und „Möbel/ Einrichtung“ spiegeln leicht unterdurchschnittliche Zentralitätswerte von rund 42 % bzw. 38 % den trotz der Ansiedlung eines Elektrofachmarkts eher geringen Einzelhandelsbesatz in Ennepetal und die auch in diesen Warengruppen dominierenden Wettbewerbsstandorte und -betriebe.

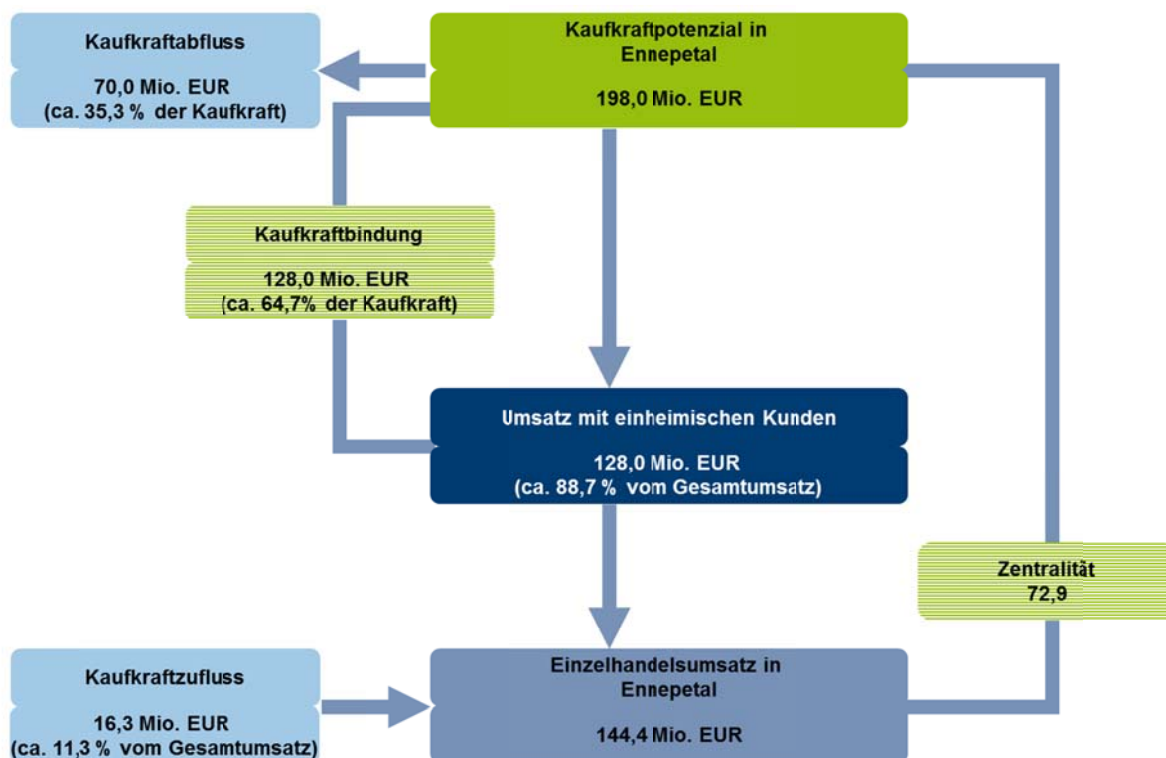
### 3.1.6 Kaufkraftbewegungen in Ennepetal

Die Zentralität trifft noch keine detaillierte Aussage darüber, in welchem Umfang die örtliche Kaufkraft gebunden werden kann. Hierzu ist eine Differenzierung zwischen Umsätzen, die mit Kunden aus dem Stadtgebiet erzielt werden und Kunden von außerhalb erforderlich. Die Einschätzung dieser Aufspaltung erfolgt unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation in der Region und mit Hilfe von Erfahrungswerten. Die Ergebnisse der Einzelbetriebe werden wiederum auf der Ebene der Warengruppen zusammengeführt.

Bei der Darstellung der Kaufkraftbewegungen wird der Umsatz des Einzelhandels der Stadt Ennepetal zugrunde gelegt. Der Umsatz mit auswärtigen Kunden wird abgezogen, sodass im Ergebnis der Umsatz, der durch die Ennepetaler Bürger generiert wird, der Kaufkraft der Bevölkerung der Stadt Ennepetal gegenübergestellt werden kann.



Abbildung 10: Kaufkraftbewegungen in Ennepetal im Überblick



Quelle: Darstellung und Berechnung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

Der Einzelhandel in der Stadt Ennepetal hat im Jahr 2015 insgesamt ca. 65 % der in der Stadt vorhandenen Kaufkraft gebunden. Somit fließt ein Anteil von ca. 35 % der Kaufkraft in konkurrierende Einkaufsorte ab. Die Ausstrahlungskraft des Ennepetaler Einzelhandels dokumentiert sich in einem Anteil des Einzelhandelsumsatzes mit auswärtigen Kunden von ca. 11 %. Das Verhältnis aus dem Kaufkraftabfluss in Höhe von rund 70 Mio. EUR und dem Kaufkraftzufluss von etwa 16 Mio. EUR spiegelt die Verflechtungsintensität des Ennepetaler Einzelhandels wider und bestätigt mit dem negativen Saldo den Wettbewerbsdruck, dem der Einzelhandelsstandort ausgesetzt ist. Im Hinblick auf die Pendlerverflechtungen kann angenommen werden, dass dieses zusätzliche Kaufkraftpotenzial derzeit nur begrenzt abgeschöpft werden kann.

Die Kaufkraftbewegungen differenziert nach Warengruppen sind Tabelle 7 zu entnehmen. Die höchsten Kaufkraftbindungsquoten in der Stadt Ennepetal werden in der Warengruppe Nahrungs-/Genussmittel mit ca. 87 % erzielt. Es folgen die bei-

den Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs Gesundheit/Körperpflege und Blumen/Pflanzen/Zoologischer Bedarf (ca. 81 %). Die Zuflussquoten der drei Warengruppen liegen mit 10, 14 und 13 % auf annähernd gleichem Niveau.

Für die Warengruppen des mittelfristigen Bedarfsbereichs beträgt die Kaufkraftbindung des Ennepetaler Einzelhandels zwischen rund 44 % bei Bücher/Schreibwaren/Büro, etwa 32 % bei Bekleidung/Schuhe/Schmuck und rund 29 % bei Sport/Freizeit/Spiel. Damit gelingt es dem Ennepetaler Einzelhandel nur begrenzt, sich gegenüber dem Angebot in Nachbarstädten zu positionieren. Sowohl für die Kaufkraftbindung als auch für die Höhe der Kaufkraftzuflüsse, die von 12 % des Gesamtumsatzes bei Bücher/Schreibwaren/Büro über ca. 4 % bei Bekleidung/Schuhe/Schmuck bis zu 5 % bei Sport/Spiel/Freizeit reichen, dürfte in erster Linie das Einzelhandelsangebot in der Innenstadt und dem EN-Center maßgeblich sein.

Tabelle 7: Kaufkraftbewegungen nach Warengruppen

Warengruppe	Kaufkraft in Mio. EUR	Umsatz in Mio. EUR	Sortiments- umsatz in Mio. EUR	Kaufkraftbindung in Ennepetal		Kaufkraftabfluss		Umsatz mit auswärtigen Kunden	
				in Mio. EUR	in % der Kaufkraft	in Mio. EUR	in % der Kaufkraft	in Mio. EUR	in % des Umsatzes
Nahrungs- und Genussmittel	71,7	81,7	69,4	62,8	87,6	8,9	12,4	6,6	9,5
Gesundheit, Körperpflege	29,6	22,7	27,8	24,1	81,4	5,5	18,6	3,8	13,5
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf	3,3	1,4	3,1	2,7	81,2	0,6	18,8	0,4	13,0
Bücher, Schreibwaren, Büro	6,9	2,7	3,4	3,0	43,8	3,9	56,2	0,4	12,0
Bekleidung, Schuhe, Schmuck	24,2	5,8	7,9	7,6	31,5	16,6	68,5	0,3	4,0
Sport, Freizeit, Spiel	6,3	0,4	1,9	1,8	28,9	4,5	71,1	0,1	5,0
Elektrowaren	18,0	5,9	7,5	6,4	35,4	11,6	64,6	1,1	15,0
Möbel, Einrichtung	17,8	6,1	6,8	5,7	31,7	12,2	68,3	1,2	17,0
Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör	20,2	17,7	16,4	14,0	69,0	6,3	31,0	2,5	15,0
<b>Summe</b>	<b>198,0</b>	<b>144,4</b>	<b>144,4</b>	<b>128,0</b>	<b>64,7</b>	<b>70,0</b>	<b>35,3</b>	<b>16,3</b>	<b>11,3</b>

Anmerkung: Werte inkl. Lebensmitteldiscounter Aldi an der Kölner Straße

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016



Auch die Kaufkraftbindungsquoten der Warengruppen des überwiegend langfristigen Bedarfsbereichs Elektrowaren und Hausrat/Möbel/Einrichtung signalisieren mit ca. 32 % bis 35 % eine unterdurchschnittliche Anbindung an die diese Sortimente anbietenden Ennepetaler Einzelhandelsbetriebe. Allerdings bestätigen Kaufkraftzuflüsse mit Umsatzanteilen von ca. 15 % bis 17 % eine überörtliche Ausstrahlungskraft der entsprechenden Betriebe. Von den Einzelhandelsbetrieben erreichen insbesondere der Elektrofachmarkt „Berlet“ und der „Hammer-Heimtextilienfachmarkt“ eine regionale Bedeutung.

In der ebenfalls dem langfristigen Bedarf zugehörigen Branche Bau-/Gartenbedarf/Autozubehör weisen sowohl die Kaufkraftbindung in Höhe von rund 69 % als auch der Umsatzanteil auswärtiger Kunden von rund 15 % auf die vergleichsweise gute Ausstattung des Ennepetaler Einzelhandels und eine über die Stadtgrenzen hinausgehende Versorgungsbedeutung hin. Auch hier sind es vornehmlich die beiden großflächigen Bau- bzw. Gartenfachmärkte „Hellweg“ und „Blumen Risse“ sowie der Bau- und Gartenfachmarkt „Raiffeisenmarkt Südwestfalen“, die zu dieser Marktbedeutung beitragen.

### 3.2 Einzelhandelsentwicklung in Ennepetal seit 2009/2010

Der Einzelhandelsbestand in Ennepetal hat sich seit den im Jahr 2009 für das Einzelhandelskonzept 2009/ 2010 erfassten Einzelhandelsdaten wie folgt verändert:

- Die Anzahl der Betriebe hat sich von 171 auf 119 verringert, was einem Verlust von 52 Betrieben bzw. ca. 30 % entspricht.
- Die Verkaufsfläche im gesamten Stadtgebiet ist von rund 41.450 m<sup>2</sup> auf rund 43.240 m<sup>2</sup> angestiegen, anteilig um rund 4 %.
- Zudem hat der Umsatz der Betriebe von ca. 155,3 Mio. EUR auf aktuell ca. 144,4 Mio. EUR abgenommen. Es kommt zu einem Umsatzrückgang von ca. 11 Mio. EUR. Preisbereinigt beträgt der Umsatzrückgang rund 24 Mio. EUR.

- Die Zahl der Einwohner hat sich in diesem Zeitraum ebenfalls rückläufig entwickelt.

Vergleicht man die Entwicklung der Stadt Ennepetal mit anderen Städten Deutschlands, so wird deutlich, dass sich der Einzelhandelsstandort Ennepetal in vielen Teilen konform mit dem Bundestrend verändert: Die Zahl der Betriebe geht zurück und wird andernorts durch Verkaufsflächenwachstum kompensiert.

Da die Bevölkerungszahl im gleichen Zeitraum um rund 4 % gesunken ist, ist die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner im Stadtgebiet von rund 1,30 m<sup>2</sup>/Einwohner im Jahr 2009/2010 auf etwa 1,41 m<sup>2</sup>/Einwohner im Jahr 2016 gestiegen. Bezogen auf die Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ ist jedoch ein Ausstattungsrückgang von 0,44 auf 0,42 m<sup>2</sup>/Einwohner zu verzeichnen.

Betriebsgenaue Aussagen zur Verkaufsflächen- und Sortimentsentwicklung sind aufgrund fehlender Bestandsdaten des Vorläuferkonzepts nur begrenzt möglich. Mit Unterstützung der Stadtverwaltung Ennepetal können jedoch im Folgenden einzelne Aussagen zur betriebsbezogenen Einzelhandelsentwicklung erfolgen:

Branchenbezogen ist eine negativ verlaufende Veränderung in der Warengruppe „Lebensmittel und Reformwaren“ mit einem Verkaufsflächenrückgang von rund 10 % erkennbar. Für diese Entwicklung sind neben kleinteiligen Bestandsveränderungen zwei Betriebsschließungen von Lebensmittel-SB-Betrieben verantwortlich, die in der Innenstadt verortet waren (REWE, Kaisers). Diese konnten nicht vollumfänglich durch Verkaufsflächenenerweiterungen anderer Anbieter ausgeglichen werden.

Die Verkaufsflächenrückgänge um rund 25 % in der Warengruppe „Gesundheit und Körperpflege“ sind nachvollziehbar, da sie sich nach der Schließung der Schlecker- und Ihr Platz-Filialen bundesweit in den meisten Kommunen abzeichnen, so auch in Ennepetal, ehemals Standort von zwei Schlecker-Filialen in Milspe und Büttenberg.

Tabelle 8: Veränderungen der Einzelhandelsausstattung und der betrieblichen Leistungsfähigkeit (bereinigt)

Kategorie	2009/2010	2016	Differenz
Anzahl Betriebe	171	119	- 52
Gesamtverkaufsfläche	41.450 m <sup>2</sup>	43.240 m <sup>2</sup>	+ 1.790 m <sup>2</sup>
Umsatzentwicklung	155,3 Mio. EUR	144,4 Mio. EUR	- 10,9 Mio. EUR (real: - 24,1 Mio. EUR)
Einwohner	31.988 (Jahr 2008)	30.645 (Jahr 2015)	- 1.343
Einzelhandelsausstattung	2009/2010	2016	Differenz
Lebensmittel und Reformwaren	14.195 m <sup>2</sup>	12.835 m <sup>2</sup>	- 1.360 m <sup>2</sup>
Gesundheit und Körperpflege (ohne Optik, Hörakustik und Orthopädie)	2.845 m <sup>2</sup>	2.130 m <sup>2</sup>	- 715 m <sup>2</sup>
übriger periodischer Bedarf (Blumen, zoologischer Bedarf, Zeitungen/Zeitschriften)	1.400 m <sup>2</sup>	2.005 m <sup>2</sup>	+ 605 m <sup>2</sup>
Bekleidung, Wäsche, Schuhe und Lederwaren	4.250 m <sup>2</sup>	3.105 m <sup>2</sup>	- 1.145 m <sup>2</sup>
Uhren, Schmuck, Optik (inkl. Hörakustik)	545 m <sup>2</sup>	630 m <sup>2</sup>	+ 85 m <sup>2</sup>
Bücher und Schreibwaren	1.355 m <sup>2</sup>	1.180 m <sup>2</sup>	- 175 m <sup>2</sup>
Elektroartikel/ Unterhaltungselektronik, Foto, PC und Zubehör, Neue Medien	1.275 m <sup>2</sup>	2.955 m <sup>2</sup>	+ 1.680 m <sup>2</sup>
Spiel, Sport, Hobby (inkl. Sportbekleidung/ Sportschuhe)	1.095 m <sup>2</sup>	950 m <sup>2</sup>	- 145 m <sup>2</sup>
Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	1.230 m <sup>2</sup>	2.225 m <sup>2</sup>	+ 995 m <sup>2</sup>
Einrichtungsbedarf	1.830 m <sup>2</sup>	2.660 m <sup>2</sup>	+ 830 m <sup>2</sup>
Baumarktspezifische Sortimente (inkl. Gartencenter, Auto- und Motorradzubehör)	11.430 m <sup>2</sup>	12.565 m <sup>2</sup>	+ 1.135 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>41.450 m<sup>2</sup></b>	<b>43.240 m<sup>2</sup></b>	<b>+ 1.790 m<sup>2</sup></b>

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016 auf Darstellungsgrundlage der CIMA Beratung + Management GmbH 2009/2010, Datengrundlage: Einzelhandelsbestandserhebungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016 und CIMA Beratung + Management GmbH 2009/2010 (Ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen); Werte 2017 inkl. Lebensmitteldiscounter Aldi an der Kölner Straße

Für die Warengruppe „übriger periodischer Bedarf“ liegt eine höhere Verkaufsflächenausstattung vor, die nicht durch Verkaufsflächenerweiterungen von Fachbetrieben oder Neuansiedlungen erklärt werden kann. Es handelt sich dabei um die Sortimente Blumen, Tiernahrung/Zoobedarf und Zeitungen/Zeitschriften. Es ist anzunehmen, dass diese Warengruppe vermehrt als Randsortiment in anderen Betrieben geführt wird.

Ein ebenfalls deutlicher Rückgang der Verkaufsfläche um rund 27 % ist in der Warengruppe „Bekleidung/Wäsche/Schuhe/Lederwaren“ erkennbar. Hierfür verantwortlich sind primär Schließungen von Fachgeschäften oder auch von preisorientierten Filialisten, die nicht durch einzelne Ansiedlungen neuer Betreiber ausgeglichen werden konnten.

Geringe Verkaufsflächenrückgänge mit jeweils rund 13 % sind ebenso für die Warengruppen „Bücher und Schreibwaren“ und „Spiel/Sport/Hobby“ nachvollziehbar. Maßgeblich hierfür sind die Schließungen von Fachhändlern für Schreib- und Spielwaren. Einen leichten Verkaufsflächenausbau um rund 16 % verzeichnet hingegen die Warengruppe „Uhren/ Schmuck/Optik“ durch die Ansiedlung eines weiteren Optikers in der Innenstadt.

Die Ansiedlung des Elektronikfachmarkts „Berlet“ hatte entscheidenden Einfluss auf die Verkaufsflächenzunahme um rund 32 % in der Warengruppe Elektrowaren.



Auch die drei Warengruppen „Geschenke/Glas/Porzellan/Keramik/Hausrat“, „Einrichtungsbedarf“ und „Baumarktspezifische Sortimente“ sind durch positive Verkaufsflächenentwicklungen um rund 10 % bzw. 80 % gekennzeichnet. Maßgeblichen Anteil an der Entwicklung der erstgenannten Warengruppe haben die Fachabteilungen im SB-Warenhaus sowie Randsortimente und Aktionswaren bei Lebensmitteldiscountern und -vollsortimentern. Im „Baumarktspezifischen Sortiment“ ist hingegen auf Bestandserweiterungen des Baumarkts „Hellweg“ hinzuweisen.

### 3.3 Umsatzentwicklung und Verkaufsflächenbedarf bis zum Jahre 2025

Im Rahmen einer Modellrechnung werden Orientierungswerte für die Verkaufsflächenentwicklung in den nächsten zehn Jahren ermittelt. Sie basieren auf einem moderaten Ausbau der Kaufkraftbindung in den verschiedenen Warengruppen. Die Modellrechnung soll für die Sortimente, deren Ansiedlung die städtebaulichen Zielsetzungen der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Versorgung beeinflussen können, Hinweise auf einen Ausbaustandard geben, der mit überschaubaren Umverteilungswirkungen verbunden ist und zur Stärkung der Marktposition des Ennepetaler Einzelhandels beiträgt. Die Werte sollen auch deutlich machen, dass weitaus größere Flächenentwicklungen entweder starke Umverteilungswirkungen nach sich ziehen oder die Flächenleistungen des bestehenden Einzelhandels reduzieren. Unter den Aspekten einer Stärkung des Wirtschaftsstandorts Ennepetal und einer Erhöhung der einzelhandelsbezogenen Zentralität sind auch größer dimensionierte Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben in jedem Fall nicht grundsätzlich auszuschließen, sondern im Hinblick auf ihre Marktwirkungen zu prüfen.

Die Modellrechnung berücksichtigt noch nicht Ansiedlungs-, Verlagerungs- und Erweiterungsmaßnahmen, die im Bearbeitungszeitraum des Gutachtens erfolgten oder derzeit in der Planung/Umsetzung befindlich sind. Gleiches gilt für zwischenzeitlich vorgenommene Betriebsaufgaben. Bei der größten Veränderung handelt es sich um die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters Aldi am Standort EN-Center in Verbindung mit der Aufgabe des Standorts an der Kölner Straße.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für die Stadt Ennepetal wurden im Jahr 2014 vier verschiedene Prognosevarianten entwickelt, die die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2025 unter verschiedenen Entwicklungsvariablen beschreiben. Basisjahr aller Prognosevarianten ist das Jahr 2008. Den Zielvorstellungen der Stadt Ennepetal folgend wird die mittlere Entwicklungsvariante mit nur einem leichten Rückgang der Bevölkerungszahl für die Verkaufsflächenprognose herangezogen. Sie wird als Variante „Bevölkerungsrückgang mit geringer Zuwanderung“ bezeichnet.

Neben einer Bedarfsermittlung unter Verwendung des Szenarios der FNP Variante „Bevölkerungsrückgang mit geringer Zuwanderung“ mit ca. 27.160 Einwohnern im Jahr 2025 erfolgt auch eine Betrachtung im Rahmen einer stagnierenden Bevölkerungsentwicklung bei gleichbleibend ca. 30.645 Einwohnern im Jahr 2025. Tabelle 9 stellt die sich ergebenden Entwicklungsspielräume im Hinblick auf Verkaufsflächen und Umsätze dar.

Im Ergebnis zeigt sich, dass bei der prognostizierten negativen Bevölkerungsentwicklung kaum Entwicklungsperspektiven für den Ennepetaler Einzelhandels bestehen, ohne dass dadurch größere Umsatzumverteilungen begründet würden. Da die Bevölkerungsentwicklung derzeit jedoch nur eingeschränkt prognostizierbar ist, sollten die Entwicklungsperspektiven des Ennepetaler Einzelhandels bei einer Stagnation der Bevölkerungszahl ggf. frühzeitig angepasst werden. Folgende sortimentsbezogene Schlussfolgerungen ergeben sich für die Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels im Ennepetaler Stadtgebiet:

Für die Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs ergeben sich faktisch nur geringe Entwicklungsspielräume. Auch wünschenswerte Verbesserungen der Nahversorgungssituation durch Ansiedlungen von Lebensmittelbetrieben an wohnungsnahen Standorten würden den Wettbewerbsdruck in Ennepetal erhöhen und zu Umsatzumverteilungen im Bestand führen. Im Einzelfall könnten jedoch nicht integrierte Standortlagen durch zentrumsnahe Lagen ersetzt werden. Die Größenordnung der Entwicklungsspielräume bietet grundsätzlich Ansätze für Verkaufsflächenenerweiterungen von Bestandsbetrieben oder Ansiedlungen von Anbietern mit kleinflächigen Betreiberkonzepten.

In der Modellrechnung für die Warengruppe Bücher/Schreibwaren/Büro ergeben sich derzeit kaum Entwicklungsmöglichkeiten, da im Stadtgebiet bereits ein großflächiger Schreibwarenfachmarkt ansässig ist.

Im Bereich Bekleidung/Schuhe/Schmuck sind rechnerisch die größtmöglichen Angebotsergänzungen möglich. Die Größenordnung des Entwicklungsspielraums gestattet die Ansiedlung eines großflächigen Fachmarkts oder mehrerer kleiner Fachmärkte. Darüber hinaus könnten sich qualitätsvolle Ansiedlungen wettbewerbsfähig gegen Betriebe mit minderer Qualität durchsetzen, sodass ein Austausch bei gleicher Flächenausstattung stattfindet.

In der Warengruppe Sport/Spiel/Freizeit bestehen ebenfalls Entwicklungspotenziale, wenn auch in kleinerer Größenordnung. Diese beziehen sich ins-

besondere auf klein- und großteilige Sportartikel und Fahrräder. Diese Waren werden derzeit nur im Rahmen von Randsortimenten in der Stadt Ennepetal angeboten. Bezieht man die Entwicklungsflächen für Bekleidung/Schuhe/Schmuck ein, die auch Sportbekleidung/Sportschuhe umfassen, ergibt sich grundsätzlich die Möglichkeit zur Ansiedlung eines Fachgeschäfts für Sportartikel und Sportbekleidung, das den Branchenmix in der Innenstadt sinnvoll ergänzen und aufwerten würde.

Für die Sortimentsgruppe Elektrowaren des langfristigen Bedarfs eignen sich die Entwicklungspotenziale sowohl für die Etablierung weiterer Fachgeschäfte als auch zur Verkaufsflächenerweiterung von Bestandsbetrieben. Empfohlen wird, die Potenziale primär für Erweiterungen im Bestand zu nutzen.

Tabelle 9: Modellrechnung zu Verkaufsflächenpotenzialen bis 2025

Warengruppe	Kaufkraftbindung in %		Umsatzveränderung in Mio. EUR		Umsatz/m <sup>2</sup> Verkaufsfläche in EUR	Entwicklungsspielraum in m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	
	Status Quo	Zielwert 2025	FNP	Stagnation	FNP/ Stagnation	FNP	Stagnation
Nahrungs- und Genussmittel	87,6	90,0	- 5,6	+ 1,7	4.500	- 1.253	+ 377
Gesundheit, Körperpflege	81,4	85,0	- 1,8	+ 1,1	6.000	- 298	+ 179
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf	81,2	85,0	- 0,2	+ 0,1	1.750	- 111	+ 73
Bücher, Schreibwaren, Büro	43,8	47,0	- 0,2	+ 0,2	2.000	- 75	+ 109
Bekleidung, Schuhe, Schmuck	31,5	38,0	+ 0,5	+ 1,6	2.000	+ 261	+ 784
Sport, Freizeit, Spiel	28,9	34,0	+ 0,1	+ 0,3	2.500	+ 31	+ 129
Elektrowaren	35,4	40,0	-	+ 1,7	3.000	-	+ 576

Quelle: Darstellung und Berechnung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016  
(Ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

### 3.4 Aktuelle und zukünftige Marktposition des Ennepetaler Einzelhandels im regionalen Wettbewerb

Die Markt- und Wettbewerbsposition der Stadt Ennepetal kann in Ergänzung der quantitativen Betrachtung auch qualitativ bewertet werden. Hierzu werden die wichtigen Wettbewerbsstandorte in der Region und ihre Wettbewerbsbezüge zum

Ennepetaler Einzelhandel dargestellt. Die Bewertungen gründen sich auf eigene Einschätzungen. Besondere Bedeutung kommt der Einbeziehung von Einzelhandelsplanungen an den Wettbewerbsstandorten zu.



Im Folgenden werden die wichtigsten Wettbewerbsstandorte des Ennepetaler Einzelhandels zusammengefasst.

### 3.4.1 Oberzentrum Wuppertal

Größter Wettbewerbsstandort der Region ist das rd. 25 km entfernt gelegene Hauptzentrum Elberfeld (Innenstadtzentrum) der Stadt Wuppertal, das über verschiedene Verbindungslinien der Deutschen Bahn in einer Fahrzeit von etwa 20 Minuten erreichbar ist. Mit einem weiteren Innenstadtzentrum im Stadtteil Barmen verfügt die Stadt Wuppertal insgesamt über zwei Hauptzentren. Das Zentrum in Elberfeld ist jedoch aufgrund deutlich umfassenderer Angebotsstrukturen dem Zentrum in Barmen überzuordnen. Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Wuppertal sind im Hauptzentrum Elberfeld rd. 530 Betriebe ansässig, die eine Gesamtverkaufsfläche von mehr als 100.000 m<sup>2</sup> belegen. Zu den größten Frequenzbringern zählen verschiedene Kauf- und Modehäuser (u. a. Galeria Kaufhof, Peek & Cloppenburg) sowie das rd. 25.000 m<sup>2</sup> umfassende Einkaufszentrum „City-Arkaden“, in dem u. a. beliebte Bekleidungsfilialisten wie H & M, Reserved, Only und NewYorker stationiert sind (vgl. *Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wuppertal, GMA 2015*).

Derzeit läuft die Umgestaltung des dem Hauptbahnhof vorgelagerten Knotenpunkts Döppersberg, an dem u. a. die Einrichtung eines Designer-Outlet-Centers sowie die Ansiedlung einer Filiale der Modekette Primark geplant sind.

Darüber hinaus ist im vergangenen Jahr an der Grenze zur Stadt Sprockhövel in der Nähe des Autobahnkreuzes A 1, A 43 und A 46 ein IKEA Einrichtungshaus mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 25.500 m<sup>2</sup> entstanden.

Das Hauptzentrum Elberfeld der Stadt Wuppertal ist neben der Hagener Innenstadt ein attraktiver Einkaufsort für innerstädtische Leitsortimente. Im Vergleich zum Hagener Innenstadtzentrum bietet es einen umfassenderen Branchen- und Angebotsmix mit einem größeren Verkaufsflächenumfang an. So sind in Elberfeld auch Anbieter und Filialisten ansässig, die nur in den größeren deutschen Städten bislang vertreten sind. Durch die geplanten Neuansiedlungen am Döppersberg ist davon auszugehen, dass sich die Attraktivität dieser Handelslage aus-

bauen wird. Mit der Ansiedlung des IKEA-Einrichtungshauses im östlichen Stadtgebiet ist es dem Wuppertaler Einzelhandel nun vermehrt gelungen Kaufkraft im Bereich Möbel/Einrichtungsbedarf zu binden.

### 3.4.2 Oberzentrum Hagen

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Hagen (vgl. *CI-MA 2015 – Fortschreibung EHK*) wird das Stadtgebiet der Stadt Ennepetal zum erweiterten Marktgebiet des Hagener Einzelhandels gezählt. Mit einer Verkaufsflächenausstattung von ca. 306.250 m<sup>2</sup> sowie einem Jahresumsatz von rd. 1.058 Mio. EUR ist der Einzelhandelsstandort Hagen ein bedeutender Wettbewerbsstandort im Ennepetaler Umland.

Aufgrund guter Verkehrsanbindungen sowohl für den MIV als auch den ÖPNV ist die Hagener Innenstadt mit ihren rd. 290 Betrieben und einer Verkaufsfläche von ca. 71.180 m<sup>2</sup>, davon rd. 39.400 m<sup>2</sup> im periodischen Bedarfsbereich, eine in kurzer Fahrzeit erreichbare Einkaufsalternative für Ennepetaler Bürger. Anker bilden zwei Einkaufszentren mit einem attraktiven Branchenmix, zwei große Kaufhäuser sowie eine Vielzahl an Filialisten und inhabergeführten Fachgeschäften. Das innerstädtische Angebot zeichnet sich durch eine große Sortimentsvielfalt mit einem Angebotsschwerpunkt im Bereich Bekleidung aus.

Weitere wichtige Wettbewerbsstandorte auf Hagener Stadtgebiet sind die dezentralen Einzelhandelsagglomerationen im Hagener Norden. Hier haben sich an unterschiedlichen Standortlagen ein SB-Warenhaus (Fa. real), ein Verbrauchermarkt (Fa. Kaufland) sowie eine Agglomeration mit Fachmärkten unterschiedlicher Branchen (Spielwaren, Möbel, Sportartikel) angesiedelt.

Ein weiterer Verbrauchermarkt der Fa. real befindet sich im Stadtbezirkszentrum Hagen Haspe-Ost, direkt angrenzend an das Ennepetaler Stadtgebiet. Der Angebotsschwerpunkt dieses Nebenzentrums liegt im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente mit Ergänzungen überwiegend preisorientierter Anbieter.

Es ist stark anzunehmen, dass Teile der Ennepetaler Kaufkraft, insbesondere in den innerstädtischen Leitsortimenten, in das Hagener Stadtgebiet fließen. Die Innenstadt bietet dabei einen attraktiven Ein-

kaufsort für Sortimente der Branchen Bekleidung/Schuhe, Spielwaren/Freizeit oder Unterhaltungs-/Kommunikationselektronik, da dort viele Anbieter ansässig sind, die hohe Marktanteile aufweisen und so nicht in Ennepetal oder anderen mittelzentralen Nachbarkommunen angeboten werden. Da das Oberzentrum jedoch über eine vergleichsweise geringe Ausstattung im Bereich Möbel/Einrichtungsbedarf verfügt, ist nicht davon auszugehen, dass es in dieser Warengruppe der bevorzugte Einkaufsstandort der Ennepetaler Bürger ist.

### 3.4.3 Mittelzentrum Gevelsberg

Das Mittelzentrum Gevelsberg weist im Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2016 eine Verkaufsflächenausstattung von rd. 41.100 m<sup>2</sup> und einen Einzelhandelsumsatz von ca. 164 Mio. EUR auf (vgl. *BBE 2016 – Einzelhandelskonzept*). Wichtigster Einzelhandelsstandort im Gevelsberger Stadtgebiet ist die Innenstadt mit ihrer historisch gewachsenen Stadtmitte. Hier belegen im Jahr 2016 ca. 110 Betriebe eine Verkaufsfläche von 15.650 m<sup>2</sup>. Wichtigster Einzelhandelsmagnet für diese Lage ist ein Verbrauchermarkt der Fa. Kaufland. Darüber hinaus sind in der Innenstadt die Anbieter Expert, Intersport, Kik, Tedi, Netto, dm-Drogeriemarkt, Deichmann, Takko, 1-Euro-Shop und Kodi vertreten. Die Gevelsberger Innenstadt verfügt über eine attraktive Mischung aus bekannten Filialisten und inhabergeführten Fachgeschäften sowie über einen umfassenden Branchenmix, der nicht in der Ennepetaler Innenstadt bereitgestellt wird. Im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzepts wurde eine Kundenwohnorterhebung vorgenommen, die bestätigt, dass rd. 14 % der Kunden des Gevelsberger Einzelhandels aus dem Ennepetaler Stadtgebiet stammen. Entsprechend wurden die nördlichen Siedlungsbereiche des Ennepetaler Stadtgebiets der Zone 2 des Einzugsgebiets des Gevelsberger Einzelhandels zugeordnet. Es ist anzunehmen, dass insbesondere die Angebote aus dem mittelfristigen Bedarfsbereich Kaufkraft aus der Stadt Ennepetal abziehen. Die Gevelsberger Innenstadt stellt somit eine in rd. 3 km Entfernung erreichbare Einkaufsalternative zur Innenstadt dar.

### 3.4.4 Mittelzentrum Schwelm

Für die Stadt Schwelm liegt ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2011 vor (vgl. *Einzelhandelskonzept für die Stadt Schwelm, Stadt+Handel, Februar 2011*).

Wichtigste Einzelhandelslage ist die Schwelmer Innenstadt mit ihren rd. 140 Einzelhandelsbetrieben und einer ca. 14.000 m<sup>2</sup> umfassenden Gesamtverkaufsfläche. Der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots im Innenstadtzentrum liegt gemessen an der Verkaufsfläche mit rd. 4.000 m<sup>2</sup> im Bereich Bekleidung, gefolgt von ca. 2.850 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel. Wichtigste Anbieter sind der Lebensmittel-SB-Betrieb Rewe, der Schuhfachmarkt Deichmann und der Einrichtungsfachmarkt Tedi. Bedeutsame Anteile am Angebot stellt auch der kleinteilige Fachhandel bereit.

Im Stadtgebiet Schwelm werden die nicht integrierten Angebotsstrukturen im Wesentlichen von den großflächigen Anbietern OBI, Roller, Multipolster und Meda Küchen entlang der B 483 (Talstraße), der Verlängerung der Kölner Straße aus Richtung Ennepetal, geprägt. Diese stellen insbesondere im Hinblick auf die aperiodischen Sortimente wie Möbel und Einrichtungsbedarf sowie Bau- und Heimwerkerbedarf Angebotsergänzung und -alternativen zum Ennepetaler Einzelhandel dar. Es ist daher anzunehmen, dass der Einzelhandel der Stadt Schwelm vornehmlich Kaufkraft im langfristigen Bedarfsbereich der Ennepetaler Bürger bindet.

### 3.4.5 Fazit

Wie bereits in Abschnitt 3.1.6 erörtert, fließt in den mittel- und langfristigen Bedarfsbereichen ein erheblicher Teil der Ennepetaler Kaufkraft in andere Städte ab. Wichtigste Wettbewerbsstandorte sind dabei die Oberzentren Hagen und Wuppertal mit ihren attraktiven Haupteinkaufslagen.

Auch die Haupteinkaufsstraße der Stadt Gevelsberg bietet – bei gleicher Wettbewerbssituation wie im Ennepetaler Einzelhandel – ein in Teilen attraktiveres und umfassenderes Angebot als die Ennepetaler Innenstadt.

Einkäufe von Artikeln des langfristigen Bedarfs finden, insbesondere wegen einer begrenzten Auswahl, vorwiegend außerhalb des Ennepetaler Stadtgebiets statt. Die wichtigsten Wettbewerbsstandorte sind die nahegelegenen, jedoch vergleichsweise kleinen Möbelhäuser entlang der Talstraße in der Stadt Schwelm sowie die größeren Möbelhäuser im weiteren Umland, insbesondere in den Städten Hagen, Wuppertal, Bochum und Witten.



## 4 Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Ennepetal

### 4.1 Grundsätzliche Anmerkungen

#### 4.1.1 Ein Zentrenkonzept als räumliches Steuerungsinstrument

Ein Zentrenkonzept soll die vielfältigen Nutzungs- und Entwicklungsansprüche der Betreiber, der Kundschaft sowie der Stadtentwicklung mit der Einzelhandelsentwicklung in Einklang bringen und zugleich die gesetzlichen Rahmenbedingungen zur Steuerung des Einzelhandels auf der Grundlage der ortsspezifischen Gegebenheiten erfüllen. Die rechtliche Notwendigkeit eines solchen Konzepts ergibt sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Demnach ist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Denn erst durch die gesamtstädtische Untersuchung und Konzeption der Einzelhandelssituation und -entwicklung sind Steuerungen in der weiteren Bauleitplanung transparent und nachvollziehbar. Dies betrifft insbesondere auch die Steuerungsmöglichkeiten im Sinne der §§ 9 Abs. 2a sowie 34 Abs. 3 BauGB. Der Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts durch den Rat der Stadt Ennepetal wird keine unmittelbaren Rechtsfolgen für die Bauleitplanung haben, sondern kann nur eine Selbstbindung für die politischen Entscheidungsträger begründen.

Kernelement eines Zentren- und Einzelhandelskonzepts ist die Konkretisierung des Belangs der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB durch die Bestimmung der Abgrenzung und Funktionalität der zentralen Versorgungsbereiche. So wird ein räumlich-funktionales Zentrenmodell definiert, das die planerisch gewollte Zentrenhierarchie einer Kommune abbildet. Neben der vorhandenen Standortstruktur hat das Zentrenmodell auch die Entwicklungsperspektiven zu berücksichtigen. Aufbauend auf den Status quo, also der Beschreibung der aktuellen Versorgungsfunktion, können auch etwaige Potenzialstandorte zur Erweiterung der zentralen Versorgungsbereiche betrachtet werden.

Hinweise auf die Qualifizierung einer Einzelhandelslage als zentraler Versorgungsbereich ergeben sich aus der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsge-

richts. Danach sind zentrale Versorgungsbereiche räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, „denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt“.

Ein zentraler Versorgungsbereich soll nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine Funktion für die Versorgung der Bevölkerung eines bestimmten Einzugsbereichs übernehmen. Der Status setzt zudem eine „integrierte Lage“ voraus. Der zentrale Versorgungsbereich sollte auch ohne Pkw-Nutzung für die zu versorgende Bevölkerung erreichbar sein.

Je nach Versorgungsfunktion sind idealtypisch drei Stufen zentraler Versorgungsbereiche zu unterscheiden:

- Hauptzentren
- Nebenzentren
- Nahversorgungszentren

Dabei versorgen die Hauptzentren (Innenstädte bzw. Ortsmitten der Gemeinden) die gesamte Kommune bzw. bei einer mittel- oder oberzentralen Funktion ggf. zusätzlich umliegende Städte und Gemeinden. Nebenzentren sind zuständig für die Versorgung funktional zugeordneter Orts-/Stadtteile, während die Versorgungsaufgaben von Nahversorgungszentren auf die unmittelbar umliegenden Wohnsiedlungsbereiche ausgerichtet sind. Die Einstufung erfolgt primär nach quantitativen Aspekten (z. B. Verkaufsflächenbestand, Anzahl und Qualität der Dienstleistungsbetriebe).

Wichtig für die Zentrenkonzeption ist die Formulierung städtebaulicher und stadtentwicklungsrelevanter Zielvorstellungen für jedes Zentrum, welche die Grundlage späterer stadtpolitischer Entscheidungen bilden. So sollte ein Zentren- und Einzelhandelskonzept auch Aussagen zur Einzelhandelsentwicklung außerhalb der Zentren treffen.

Die planungsrechtliche Steuerung des Einzelhandels unter Berücksichtigung des identifizierten Zentrenmodells ist nur in Kombination mit der Entwicklung und Verabschiedung einer ortsspezifischen Auflistung der zentren- und nahversorgungsrelevanten

Sortimente möglich. Diese ortsspezifische Differenzierung berücksichtigt sowohl den Status quo der in den Zentren vorhandenen als auch die Entwicklungsmöglichkeiten in Bezug auf gegenwärtig noch nicht vorgehaltene Sortimente.

Auf Basis der Festlegungen der Zentren und der ortsspezifischen Sortimentsliste dient das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der zukünftigen Steuerung von Einzelhandelsnutzungen im Stadtgebiet. Es bietet somit auch eine städtebauliche Grundlage für Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche.

#### **4.1.2 Abgrenzungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche**

Ein vielfältiges und attraktives Einzelhandelsangebot ist wesentliche Voraussetzung für lebendige Zentren. Allerdings sind auch andere Elemente für lebendige Zentren wichtig, die sich wiederum gegenseitig positiv beeinflussen:

- Dienstleistungs-, Gastronomie-, Freizeit- und Kulturangebote ermöglichen den Kunden Kombinationsmöglichkeiten mit dem Einkauf und verlängern den Aufenthalt in den Zentren.
- Die Gestaltung des öffentlichen Raums kann attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten für Jung und Alt schaffen. Zusammen mit einer ansprechenden Gestaltung von Fassaden und Schaufenstern und einem einladenden Gesamteindruck wird eine angenehme Einkaufsatmosphäre gefördert.
- Eine gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), dem motorisierten Individualverkehr (MIV) und für Fußgänger sowie Fahrradfahrer ist die Voraussetzung, dass alle Bevölkerungsgruppen die Zentren erreichen können.
- Wohnen und arbeiten in direkter Nachbarschaft (Nutzungsmischung) verschaffen dem Einzelhandel unmittelbaren Zulauf als Grundfrequenz und beleben die Zentren auch außerhalb der Geschäftszeiten.

Die aufgeführten Rahmenbedingungen für lebendige Zentren werden genutzt, um in Verbindung mit den überörtlichen Vorgaben die Abgrenzungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche abzuleiten.

Zentrale Versorgungsbereiche von Haupt- und Nebenzentren zeichnen sich durch folgende Merkmale aus:

- Ein vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels
- Eine städtebaulich integrierte Lage
- Eine gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz

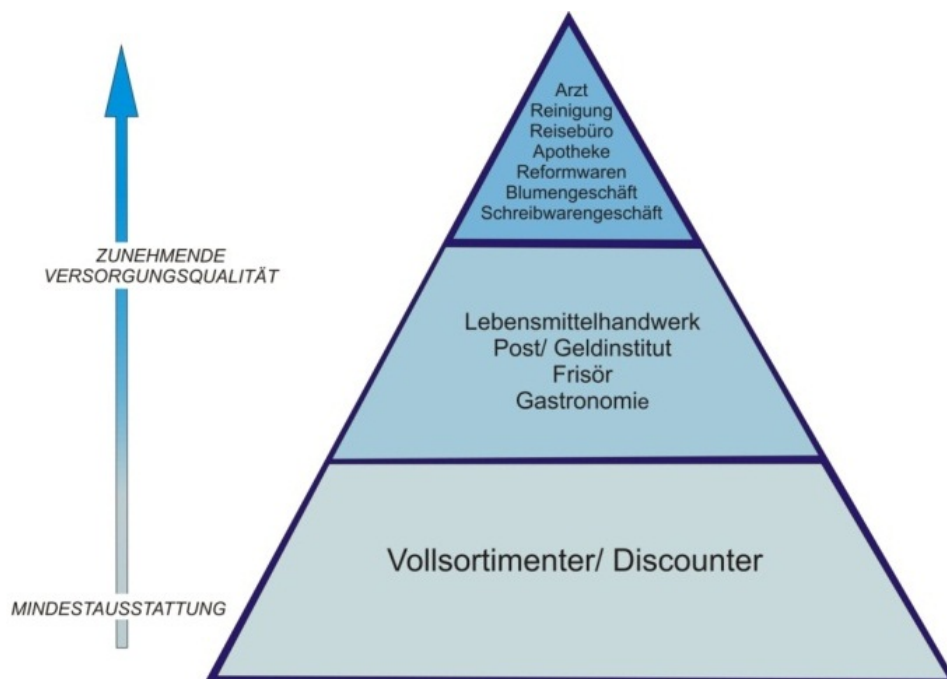
Für Haupt- und Nebenzentren ist neben der Größe des Einzugsbereichs eine gewisse Besatzdichte mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben charakteristisch.

Aber auch die Ausstattung eines Nahversorgungszentrums in einem Stadtteil oder Quartier sollte idealtypisch nicht nur Einzelhandelsangebote des täglichen Bedarfs, sondern auch Angebote aus dem Dienstleistungssektor, wie z. B. Post, Bankfiliale, Ärzte und Frisör, umfassen. Je breiter der Angebots- und Nutzungsmix strukturiert ist, umso höher sind die Versorgungsqualität und damit die Attraktivität des Zentrums.

Unstrittig ist, dass Nahversorgungslagen mittelfristig nur dann funktionsfähig sind, wenn die Grundfrequenzierung durch einen leistungsfähigen Lebensmittel-SB-Betrieb sichergestellt wird.

Insbesondere beeinflusst durch das Urteil des OVG Münster vom 15.02.2012 (10 D32/11 NE) haben sich die Anforderungen an die Abgrenzung und Ausstattung von zentralen Versorgungsbereichen in den vergangenen Jahren erhöht. Nach der Begründung des Gerichts muss die Ausstattung eines zentralen Versorgungsbereichs auf die Größe des ihm zugeordneten Einzugsbereichs abgestimmt sein. Unbeeinflusst davon bleibt jedoch der Wille der planenden Kommune; auch eine geeignete Zielsetzung für die (Weiter-)Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs kann bei der Abgrenzung Berücksichtigung finden.

Abbildung 11: Idealtypische Angebotsstruktur eines Nahversorgungszentrums



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

#### 4.1.3 Bedeutung des Status „Zentraler Versorgungsbereich“

Die in der Einzelhandelsentwicklung und -steuerung wichtigste Aufgabe, deren Umsetzung auf den Funktionszuweisungen und den räumlichen Abgrenzungen zentraler Versorgungsbereiche basiert, ist der Schutz dieser integrierten Standortlagen – in Verbindung mit einem Schutz der wohnungsnahen Versorgung. Folgende Vorgaben sind hierzu bedeutsam:

- Wie bereits in Kapitel 2.1 dargelegt, stellt § 11 Abs. 3 BauNVO die Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben ab einer Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> fest. Oberhalb dieser Größe werden durch den Ordnungsgeber mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung durch ein Einzelhandelsvorhaben angenommen (sog. Regelvermutung). Hierzu zählen auch Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche. In der Konsequenz dürfen diese großflächigen Vorhaben (mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche bzw. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) nur innerhalb von Kern- oder Sondergebieten angesiedelt werden. Auch

wenn mittels einer vorhabenbezogenen Auswirkungenanalyse festgestellt wird, dass wesentliche Auswirkungen ausbleiben, wirkt dies nicht befreiend dahingehend, dass von einer Kern- oder Sondergebietspflichtigkeit abgesehen werden kann. Die Kern- oder Sondergebietspflichtigkeit kann nur durch einen Nachweis der sog. „Atypik“ vermieden werden. Diese Regelung greift bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die nachweisbar betriebliche Besonderheiten aufweisen, die nicht von der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO erfasst werden. Oft wird beispielsweise zur Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben eine atypische Fallgestaltung geltend gemacht, weil durch das Vorhaben vorrangig eine verbesserte Versorgung der Bevölkerung im fußläufigen Einzugsbereich erreicht werden soll.

- Eine weitere Schutzwirkung für zentrale Versorgungsbereiche ergibt sich aus § 34 Abs. 3 BauGB. Wenn ein Vorhaben nach § 34 Abs. 1 oder § 34 Abs. 2 zulässig wäre, sodass ein Einfügen des Vorhabens in die Eigenart der näheren Umgebung vorliegt oder das Baugebiet einem in der BauNVO dargestellten Baugebiet, in dem das Vorhaben zulässig ist, entspricht, muss gemäß § 34 Abs. 3 BauGB zudem ausge-

geschlossen werden, dass von dem Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind.

Maßgeblich für die Prüfung „schädlicher Auswirkungen“ sind in der Regel vorhabenbezogene städtebauliche Wirkungs- oder Verträglichkeitsanalysen, in denen die durch das Vorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte für den bestehenden Einzelhandelsbestand prognostiziert werden. Unter Berücksichtigung der handelswirtschaftlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen der von Umsatzumverteilungen betroffenen Standorte werden dann Aussagen zur städtebaulichen Verträglichkeit abgeleitet.

Entscheidend für die städtebauliche Bewertung eines Vorhabens ist, ob durch die aufgezeigten handelswirtschaftlichen Umsatzeffekte die Funktionalität von zentralen Versorgungsbereichen oder der Nahversorgung in Wohngebieten gefährdet wird.

Städtebauliche Auswirkungen können insbesondere dann eintreten, wenn innerhalb zentraler Versorgungsbereiche solche bestehenden Einzelhandelsbetriebe durch die durch das Planvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte gefährdet würden, die für die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs von Bedeutung sind.

Als Erheblichkeitsschwelle einer Umsatzumverteilung, die auf negative städtebauliche Auswirkungen hinweist, wird oftmals eine Umverteilung von 10 % des projektrelevanten Umsatzes in einem zentralen Versorgungsbereich angenommen. In der Rechtsprechung wird jedoch darauf verwiesen, dass für die städtebauliche Verträglichkeit großflächiger Vorhaben stets auch die spezifischen Gegebenheiten eines zentralen Versorgungsbereichs und die wirtschaftliche Stabilität der Anbieter zu berücksichtigen sind.

In der Folge ist davon auszugehen, dass auch bei Unterschreitung einer Umsatzumverteilungsquote von 10 % je nach Ausgangssituation negative städtebauliche Auswirkungen induziert werden können. Mit der gleichen Argumentation kann postuliert werden, dass Umsatzumverteilungen von mehr als

10 % nicht zwangsläufig zu diesen mehr als unwesentlichen Auswirkungen führen müssen. Dementsprechend wird auch die Spannweite möglicher Schwellenwerte in der Rechtsprechung zwischen 10 % und 30 % diskutiert.

Die nachfolgende Einordnung der zentralen Versorgungsbereiche im Ennepetal Stadtgebiet berücksichtigt zum einen deren städtebauliche Situation, zum anderen die handelswirtschaftliche Ausstattung und Leistungsfähigkeit. Den abschließenden Bewertungen und Empfehlungen kann entnommen werden, ob es sich um stabile Versorgungslagen handelt oder solche, deren Aufwertungsbedarf auch eine stärkere Anfälligkeit für Wettbewerbsveränderungen signalisiert.

#### 4.2 Zentrenhierarchie in Ennepetal

Mit der hier vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wird der Stadt Ennepetal empfohlen, Zuordnungen und Begrifflichkeiten bei der Darstellung ihres Zentrensystems zu verwenden, die im Einklang mit der Landesplanung und weiteren übergeordneten Vorgaben ein rechtssicheres Konzept bilden, das als Grundlage der Einzelhandelssteuerung im Stadtgebiet genutzt werden kann.

- Die Zentrenhierarchie wird zweistufig angelegt: Die Innenstadt im Stadtteil Milspe wird weiterhin als Hauptzentrum festgelegt. Im Stadtteil Voerde wird ein Nahversorgungszentrum ausgewiesen. Das derzeit als Nebenzentrum eingeordnete Stadtteilzentrum wird in seiner Versorgungsbedeutung herabgestuft.
- Standorte der Lebensmittel-SB-Betriebe außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen werden durch eine Einstufung als „wohnungsnah/siedlungsintegriert mit Beitrag zur wohnungsnahen Versorgung“, „dezentral“ oder „in Konkurrenz zu Lebensmittel-SB-Betrieben innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs“ klassifiziert. Damit sind unmissverständliche Konsequenzen in Bezug auf ihre Entwicklungsmöglichkeiten verbunden.
- Die Einzelhandelsagglomerationen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche werden in Bezug auf ihre Angebotsstruktur unterschieden in Lagen mit hoher Zentren-/Nahversorgungsrelevanz oder Lagen mit einem Angebots-



schwerpunkt im Bereich des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

Die Begründungen für diese Empfehlungen finden sich in den folgenden Abschnitten.

#### 4.2.1 Hauptzentrum Innenstadt

Der Einzelhandelsschwerpunkt der Stadt Ennepetal befindet sich im Stadtteil Milspe in Tallage entlang der Ennepe. Die Versorgungslage wird insbesondere durch den Straßenverlauf der Voerder Straße geprägt. Während im Süden die bewohnten Berghänge des Stadtteils Milspe an die Einzelhandelslage anschließen, befindet sich im Norden ein steiler unbewohnter Berghang mit der touristisch bedeutsamen Kluterthöhle.

Kennzeichnend für die Ennepetaler Innenstadt sind der gewachsene Einkaufsschwerpunkt in Tallage entlang der in Teilen als Fußgängerzone gestalteten Voerder Straße sowie das am westlichen Eingang der Voerder Straße geschaffene Heilenbecke-Center, das jedoch in räumlicher Distanz und ohne Sichtbeziehung zur gewachsenen Einkaufslage liegt.

Der Haupteinkaufsbereich erstreckt sich insgesamt vom Standortbereich des Heilenbecke-Centers im Westen entlang der abschnittsweise als Fußgängerzone ausgebauten Voerder Straße bis zum Kreuzungsbereich der Neustraße und weist dabei unterschiedliche Lagequalitäten auf. Während die Standortlagen des Heilenbecke-Centers und der Marktpassage über den dichtesten Einzelhandelsbesatz verfügen nehmen die durch Einzelhandelsnutzungen geprägten Ladenlokale mit zunehmender Entfernung kontinuierlich ab. Der stärkste Bestandsrückgang im Einzelhandel ist im Bereich der östlichen Voerder Straße festzustellen, die heute vorwiegend durch Komplementärnutzungen und Leerstände geprägt ist.

Die verkehrliche Erreichbarkeit der Ennepetaler Innenstadt wird in erster Linie durch die Kölner Straße als Nord-Süd- und die Neustraße als Ost-West-Verbindung gewährleistet:

- Aus Richtung Hagen und Wuppertal führt die Kölner Straße auf den westlichen Randbereich der Ennepetaler Innenstadt zu. Über diese

Verbindungsachse wird das westliche Stadtgebiet, die Stadtteile Büttenberg, Milspe und Oelkinghausen, miteinander verbunden. Über den Kreuzungsbereich mit der Heilenbecker Straße an der südwestlichen Grenze der Innenstadt dient sie darüber hinaus als Anbindung an die Stadtteile Königsfeld und Rüggeberg.

- Für Anwohner aus den nördlichen und südöstlichen Stadtgebieten ist die Neustraße als Verbindungsachse bedeutsam: Sie bietet Anknüpfungspunkte an die Milsper Straße Richtung Altenvoerde und Voerde, die Mittelstraße (L 699) in Richtung der Stadt Breckerfeld über die Stadtteile Rüggeberg und Bülbringen/Oberbauer sowie die Loher Straße Richtung Stadtteile Voerde und Hasperbach.
- Des Weiteren ist auf die Verkehrsbedeutung der steilen Stichstraßen im südlichen Bereich der Einzelhandelslage hinzuweisen, die die in den südlichen Hanglagen befindlichen Wohngebiete des Stadtteils Milspe mit der Innenstadt verknüpfen.

Durch die Ausgestaltung des Haupteinkaufsbereichs als Fußgängerzone erhält die Anbindung und Positionierung der Pkw-Stellplätze eine hohe Bedeutung. Zwischen Neustraße und Voerder Straße sind mehrere Parkplätze verortet, die durch Parkstreifen in den Straßenräumen der Voerder Straße ergänzt werden. Darüber hinaus bieten das Parkdeck des Heilenbecke-Centers sowie der Parkplatz des Lebensmitteldiscounters Lidl Stellflächen, die jedoch mit längeren Wegedistanzen in die Fußgängerzone verbunden sind. Parken in der Innenstadt ist kostenfrei, teilweise jedoch zeitlich befristet.

Die Ennepetaler Innenstadt ist sowohl durch den schienen- als auch den straßengebundenen ÖPNV gut zu erreichen. Westlich der Innenstadt, in rd. zehn Gehminuten bzw. einer Haltestelle Entfernung, liegt der Bahnhof Ennepetal mit Verbindungen zu den Verkehrslinien der Deutschen Bahn. Zudem befindet sich zwischen Neustraße und Voerder Straße in Höhe des Marktplatzes der Ennepetaler Busbahnhof (vgl. Kapitel 2.3.1), der durch eine weitere Bushaltestelle in Höhe des Heilenbecke-Centers ergänzt wird. Die unterschiedlichen Verbindungsmöglichkeiten des ÖPNV ermöglichen eine Erreichbarkeit aus allen Ennepetaler Stadtteilen

sowie aus den Nachbarstädten Breckerfeld, Gevelsberg und Schwelm. Schnellbusse bieten darüber hinaus Anbindungen an die weiter entfernten Städte Bochum, Hagen, Hattingen, Sprockhövel und Wuppertal. Der Busbahnhof von Ennepetal zählt zu den wichtigsten Umsteigepunkten in der Region. Ein tägliches Aufkommen von rund 5.000 Fahrgästen und insgesamt 16 Buslinien – darunter eine Bürgerbuslinie – werden dort abgewickelt. Mit dem Bahnhof ist darüber hinaus eine zentrumsnahe, überregionale Anbindung möglich, die von der Innenstadt schnell erreicht werden kann.

Die Ennepetaler Innenstadt übernimmt einen Großteil der Versorgungsfunktion für das Stadtgebiet mit rund 30.650 Einwohnern. Sie ist die größte und bedeutendste städtebaulich integrierte Einkaufslage in Ennepetal und weist in allen Branchen das breiteste und tiefste Einzelhandelsangebot auf. Die Entwicklung und die heutige Attraktivität und Bedeutung der Innenstadt werden jedoch negativ beeinflusst durch eine stadtinterne Wettbewerbssituation mit der nicht integrierten Standortlage EN-Center, wo klassische innerstädtische Leitsortimente (insbesondere Bekleidung, Schuhe, Haushaltswaren und Heimtextilien) in einer Dimension angeboten werden, die einen Konkurrenzdruck für die Innenstadt entfaltet. Zudem besteht mit einer räumlichen Entfernung von nur rd. 3 km ein deutlicher Wettbewerbsdruck aus der Gevelsberger Innenstadt.

Auf der Grundlage des Integrierten Handlungskonzepts für die Innenstadt „Innenstadt im Wandel“ erfolgte in den letzten Jahren die Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Aktive Stadtzentren“. Die für den Einzelhandel wichtigsten Maßnahmen sind die Einrichtung eines Citymanagements, die Modernisierung von Ladenlokalen durch ein aktives Geschäftsflächenmanagement, die Aufwertung zentraler Handelsimmobilien in der Innenstadt und die Stärkung der Verbindung zwischen Haus Ennepetal/Elektrofachmarkt mit der Fußgängerzone der Voerder Straße (vgl. *Stadt Ennepetal, Integriertes Handlungskonzept Innenstadt im Wandel, Stand 2016*).

Bereits in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten wurden städtebauliche/gestalterische Aufwertungsmaßnahmen umgesetzt: So wurde ein Teilabschnitt der Voerder Straße in Höhe des Marktplatzes zur

Fußgängerzone umgestaltet und gestalterische und spielerische Elemente, Grün und Wasserläufe sowie Sitzgelegenheiten im öffentlichen Raum geschaffen.

### Räumliche Abgrenzung

Die räumliche Abgrenzung des Hauptzentrums orientiert sich an der Verteilung des Einzelhandels und der Dichte sonstiger öffentlicher und privater Nutzungen, an der Verkehrsfunktion der Straße sowie am Verlauf des Bachs „Ennepe“.

Die Fußgängerzone in Ennepetal umfasst dabei ein Teilstück der Voerder Straße sowie den Marktplatz mit der angrenzenden Marktstraße. Dieser verkehrsberuhigte Bereich bildet das Zentrum des zentralen Versorgungsbereichs. Darüber hinaus bestehen mit dem Heilenbecke-Center und dem Elektrofachmarkt wichtige Lagebereiche an den Rändern der Haupteinkaufsstraße, in denen sowohl bedeutsame Angebote als auch großflächige Betriebstypen bereitstehen. Nachfolgend wird der Verlauf der Abgrenzung detailliert dokumentiert.

Den nördlichen Abschluss des Hauptzentrums bildet die Umgehungsstraße der Innenstadt, die Neustraße. Der den zentralen Versorgungsbereich einschließende Abschnitt befindet sich zwischen dem Kreuzungsbereich Voerder Straße/Friedrichstraße und Neustraße/Gasstraße. Dabei werden alle auf der südlichen Straßenseite befindlichen Parzellen bis einschließlich Elektrofachmarkt „Berlet“ einbezogen. Das unmittelbar westlich anschließende „Haus Ennepetal“ befindet sich dagegen nicht innerhalb der Abgrenzung. Es übernimmt zwar eine wichtige kulturelle und touristische Bedeutung für die Ennepetaler Innenstadt, eine Einzelhandelsentwicklung am Standort sollte jedoch ausgeschlossen werden, da ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang mit der heutigen Hauptauflage nicht besteht.

Das nordöstliche Ende des zentralen Versorgungsbereichs wird somit durch den Standort des Elektrofachmarkts definiert. Die Grenze verläuft entlang der östlichen Parzellenkante des Fachmarkts, schließt jedoch die rückwärtige Bebauung der Voerder Straße auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Gasstraße nicht mehr mit ein. Stattdessen verläuft die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs entlang der Gasstraße bis zum weiter



westlich folgenden Fußgängeraufgang. Die angrenzenden Parzellen auf östlicher Seite des Aufgangs sowie die im Kreuzungsbereich befindlichen Gebäude entlang der Voerder Straße werden in die Abgrenzung einbezogen. Die Immobilien der Voerder Straße mit den Hausnummern 87 und 88 sind die Standorte und Nutzungen, die dem Versorgungsbereich zugeordnet werden. In dieser Randlage ist die Einzelhandelsdichte gering, der Anteil an Komplementärnutzungen hingegen hoch. Die vorgehaltenen Ladenlokale in den Erdgeschossen werden vorwiegend durch Komplementärnutzungen belegt oder stehen leer. Da der Fußgängeraufgang zur Voerder Straße im Rahmen der Maßnahmen des Integrierten Handlungskonzepts städtebaulich aufgewertet und barrierefrei angelegt werden soll, wird in diesem Bereich insgesamt eine Attraktivitäts- und Frequenzsteigerung erwartet, die die Anbindung des rückwärtig gelegenen Elektrofachmarkts mit der Voerder Straße stärken kann.

Die südliche Grenze des zentralen Versorgungsbereichs verläuft entlang der Bebauung der Voerder Straße und schließt die Gebäude des Kreuzungsbereichs mit der Berninghauser Straße ein. Dem zentralen Versorgungsbereich zugesprochen wird jeweils die erste südlich zur Straße gelegene Parzellenreihe bis zur Winkelstraße. Südlich dieser Parzellen steigen die Berghänge deutlich an, weshalb es zu großen Höhenunterschieden der weiteren Parzellen zu denen an der Voerder Straße kommt.

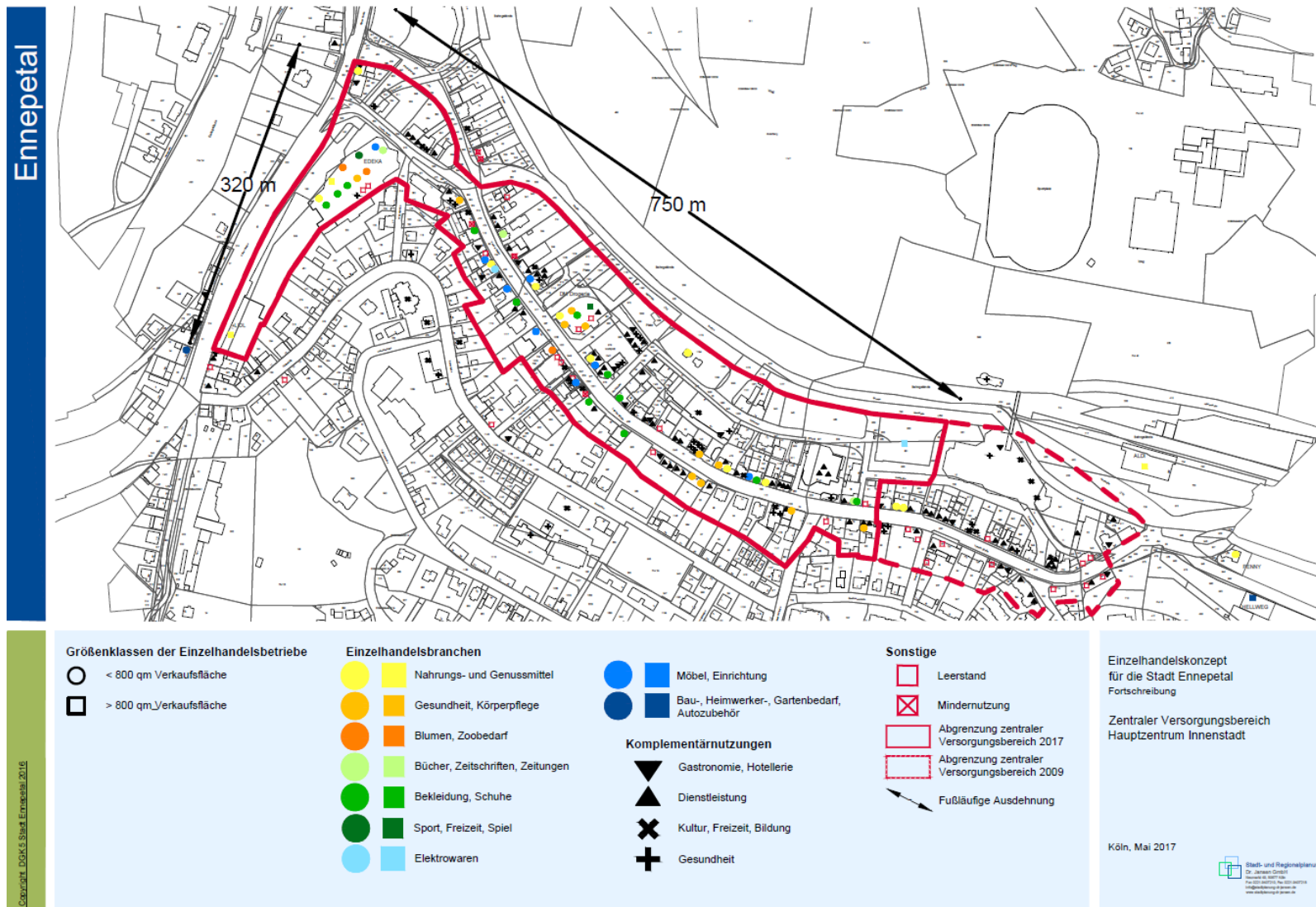
Der südwestliche Abschluss des zentralen Versorgungsbereichs wird durch die Bebauung des Heilenbecke-Centers, des zugehörigen Parkdecks und des weiter südlich anschließenden Lebensmitteldiscounters gebildet. Die Grenze schließt nur die Parzellen der Einzelhandelsnutzungen entlang der östlichen Bebauung der Kölner Straße ein. Diese Lage übernimmt im Hinblick auf ihre Ausstattung eine wichtige frequenzerzeugende Funktion für den genannten zentralen Versorgungsbereich, gleichwohl weist sie keine Sichtbeziehungen zum gewachsenen Einzelhandelsbestand entlang der weiter östlich folgenden Voerder Straße auf.

Ebenfalls in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs eingeschlossen ist die nördliche Straßenseite des westlichen Zugangsbereichs der Voerder Straße gegenüber dem Haupteingang des Heilenbecke-Centers. Die dort befindlichen Parzellen werden von drei Straßenzügen eingerahmt (Voerder Straße, Kölner Straße und Friedrichstraße), weisen lose Bebauungen auf und werden vornehmlich durch Komplementärnutzungen geprägt. Hier liegt auch der Kreuzungsbereich der Kölner Straße mit der Voerder Straße, die im weiteren Verlauf in die Neustraße übergeht.

In weiten Teilen entspricht die neue Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Innenstadt der des Vorläuferkonzepts. Im Gegensatz zur alten Abgrenzung wird jedoch die Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs im östlichen Bereich zurückgenommen. Es handelt sich dabei um den Abschnitt inzwischen der östlichen Voerder Straße bis zur Kreuzung Neustraße/Milsper Straße, der inzwischen nicht mehr durch Einzelhandelsnutzungen geprägt ist. Mit einer Ausdehnung von ca. 350 m und einem teilweise unterbrochenen Nutzungsband dürfte es bei den begrenzten Entwicklungsspielräumen kaum möglich sein, diesen Bereich langfristig in das Versorgungsgefüge einzubinden. Städtebauliches Ziel ist daher die Umstrukturierung in eine Wohnlage, die u. a. durch den geplanten Ennepegarten entlang des Flussverlaufs der Ennepe an Qualität gewinnen soll.

Unter Einzelhandelsaspekten wird angestrebt, den teilweise durch andere Nutzungen oder wenig niveauvolle Angebote unterbrochenen Einzelhandelsbestand innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs zu verdichten und zu qualifizieren. Innerhalb und angrenzend zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt stehen allerdings derzeit keine Entwicklungsflächen für den großflächigen Einzelhandel zur Verfügung, die über die Neunutzung eines Leerstands oder die Umnutzung eines sonstigen Gebäudes hinausgehen. Verdichtung und Umstrukturierung sollten im Rahmen des zu installierenden Citymanagements verfolgt werden.

Abbildung 12: Nutzungsstruktur und Abgrenzung des Hauptzentrums Innenstadt



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017

### Städtebauliche und nutzungsstrukturelle Situation

Da die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs maßgeblich durch die aktuelle städtebauliche und nutzungsstrukturelle Situation beeinflusst wird, sind einige Bewertungen bereits in den vorherigen Abschnitt eingeflossen.

Nachfolgend werden einzelne prägnante Merkmale des zur Abgrenzung vorgeschlagenen Hauptzentrums noch einmal konkretisiert:

Der westliche Zugang im Kreuzungsbereich Kölner Straße/Voerder Straße wird geprägt durch das Heilenbecke-Center mit einem Lebensmittelvollsortimenter der Fa. Edeka sowie ergänzenden, überwiegend discountorientierten Fachmärkten. Das Center ist auf zwei Etagen angelegt: das Erdgeschoss bietet einen Zugang von der Voerder Straße, das Obergeschoss liegt ebenerdig zum Verlauf der Kölner Straße und damit zum oberen Parkdeck des angegliederten Parkhauses. Während der Lebensmittel-SB-Betrieb im Erdgeschoss platziert ist, befindet sich ein Großteil der ergänzenden Fachmärkte auf der oberen Etage. Die Anbieter des Centers sind vorwiegend auf innenstadtrelevante Sortimente ausgerichtet: ein Drogeriefachmarkt (Rossmann), ein Zoofachmarkt (Zoo & Co), zwei Bekleidungsfachmärkte (Kik und Takko), ein Schuhfachmarkt (Deichmann) sowie ein Matratzenfachmarkt (Matratzen Concord). Weiter südlich zum Heilenbecke-Center schließt ein Lidl-Lebensmitteldiscounter an. Er befindet sich auf gleicher topografischer Ebene wie die Fachmärkte des Obergeschosses im Center.

Abbildung 13: Eingangsbereich des Heilenbecke-Centers von der Voerder Straße



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Der sich im Norden an das Center anschließende Teil der Voerder Straße ist für Pkw freigegeben und dient als wichtige verkehrliche Verbindungsachse innerhalb des Stadtgebiets. Der Standortbereich wird geprägt durch Komplementärnutzungen sowie punktuellen, kleinflächigen Facheinzelhandelsbesatz. Hier befindet sich auch ein Bushaltepunkt, der neben dem Busbahnhof einziger Aus- und Zusteigepunkt innerhalb des Hauptzentrums ist. Diese Lage fungiert als Verbindung zwischen der Fußgängerzone und dem Einkaufszentrum. Der dünne Einzelhandelsbesatz, die schmalen Gehwege und die verkehrliche Belastung wirken sich negativ auf die Aufenthaltsqualität sowie die Bereitschaft aus, sich zwischen den beiden Lagen fußläufig zu bewegen. Die Qualität einzelner Immobilien, insbesondere das saniierungsbedürftige Gebäude „Curanum“, tragen ebenfalls zu einer negativen Wahrnehmung des Standortbereichs bei.

Abbildung 14: Zufahrtsbereich der Fußgängerzone entlang der Voerder Straße



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Sowohl in räumlicher als auch in funktionaler Hinsicht bildet die Voerder Straße das gewachsene Zentrum der Ennepetaler Innenstadt. Die Straße ist auf dem Teilabschnitt zwischen der Marktpassage und der Kreuzung Voerder Straße/Berninghauser Straße über rund 350 m als Fußgängerzone angelegt. Im befahrbaren westlichen Abschnitt stehen Pkw-Stellflächen unmittelbar vor den Ladenlokalen zur Verfügung, und es gibt eine Anbindung an die Parkplatzflächen der Marktpassage. Die Ladenlokale dieses Abschnitts sind von inhabergeführten Fachgeschäften belegt, die vorwiegend Angebote aus dem Bereich Bekleidung und Textilien vorhalten.

Die Marktpassage mit dem angrenzenden Marktplatz bildet das städtebauliche und funktionale Zentrum der Einkaufsstraße. Auf zwei Etagen verfügt die Passage derzeit über rd. 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Das komplette Obergeschoss wird von einem großflächigen Schreibwarenfachmarkt belegt. Im Erdgeschoss befindet sich eine Passage, die sowohl über den Marktplatz als auch über zwei Eingänge entlang der Voerder Straße zugänglich ist. Im Eingangsbereich zum Marktplatz stehen einige Ladeneinheiten leer. Die Ladenlokale am südwestlichen Eingang der Passage werden von dem Ankermieter dm sowie u. a. einem Bäcker, einer Apotheke und einem Bekleidungsgeschäft belegt. Das Ladenlokal des Drogeriemarkts erfüllt derzeit im Hinblick auf Verkaufsflächengröße und Zuschnitt nicht die Anforderungen eines modernen Marktkonzepts des Betreibers.

Abbildung 15: Eingang der Marktpassage und Beginn der Fußgängerzone



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Der Marktplatz schließt im Westen an die Marktpassage an und wird von vierstöckigen Gebäuden umsäumt. Im Erdgeschoss finden sich vorwiegend Gastronomienutzungen, die einen Teil des Marktplatzes sowie die Marktstraße als außergastronomischen Bereich nutzen. Der Platz weist durch verschiedene gestalterische Elemente, Sitzmöglichkeiten und Wasserspiele eine hohe Aufenthaltsqualität auf. Auf dem Marktplatz und entlang der Voerder Straße findet donnerstags der Milsper Wochenmarkt statt. Über die parallel zum Marktplatz verlaufende Marktstraße, die ebenfalls Teil der Fußgängerzone ist, wird die Voerder Straße an den Busbahnhof Ennepetal sowie die nördlich zur Fußgängerzone verlaufenden Straßen angebunden.

Abbildung 16: Marktplatz im Hauptzentrum Innenstadt



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Im Umfeld der Marktpassage und des Marktplatzes befindet sich die höchste Dichte an Filialisten. Es handelt sich dabei vorwiegend um preisorientierte Anbieter: zwei Fachmärkte mit discountähnlichem Nonfood-Konzept (Kodi und Tedi), ein Bekleidungsfachmarkt (Ernsting's Family) sowie ein Fachgeschäft für Blumen (Blumen Risse). Dieses Angebot wird ergänzt durch Fachgeschäfte (z. B. Saint Gorges Schmuckwaren, Weltladen, Fotogeschäft Kottsieper). Aber auch Sozialkaufhäuser (Robärto und Bärli Second-Hand) sind in diesem Bereich ansässig und belegen teils große Ladenflächen.

Städtebauliche Defizite in der Fußgängerzone sind in erster Linie auf das Erscheinungsbild einzelner Einzelhandelsimmobilien zurückzuführen. Insbesondere die Marktpassage ist in ihrer baulichen Struktur nicht mehr nachfragekonform: innere Erschließung, Zuschnitte und Platzierung der Ladeneinheiten, die Zugänglichkeit des Obergeschosses sowie die Beleuchtung entsprechen nicht dem Zeitgeschmack. Da die Lage jedoch für großflächige Einzelhandelsnutzungen besonders geeignet ist, sollten die Anstrengungen zur Entwicklung dieser Immobilie weiterverfolgt werden.

Mit wachsender Entfernung zur Marktpassage nimmt die Einzelhandelsdichte in Richtung Osten kontinuierlich ab, was nicht zuletzt auf die fehlenden Sichtachsen, die zunehmende Steigung des Straßenverlaufs und das Ende der Fußgängerzone zurückzuführen ist.



Abbildung 17: Haupteinkaufslage entlang der Voerder Straße



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Als Anker aus dem Segment der Dienstleistungen befindet sich am östlichen Rand des zentralen Versorgungsbereichs die Hauptgeschäftsstelle der Sparkasse Ennepetal/Breckerfeld. Die Einzelhandelsnutzungen dieses Abschnitts sind überwiegend auf Kunden der ansässigen Gesundheitsdienstleister (Fachärzte, Allgemeinmediziner, Pflegedienste) ausgerichtet. So finden sich hier vornehmlich Anbieter von Gesundheitsprodukten (Apotheken, Optiker, Hörgeräteakustiker, Orthopädie). Innerhalb der sog. „Cleverfit“-Immobilie stehen diesem Lagebereich grundsätzlich Verkaufsflächen zur Verfügung, die sich für die Ansiedlung größerer Fachmärkte eignen. Ein Rewe-Markt hat den Standort aufgrund einer Betriebsverlagerung vor einigen Jahren freigegeben. Da sich das Gebäude zwar in Ausrichtung zur Voerder Straße, jedoch in zweiter Reihe befindet, sind sowohl die Zugänglichkeit als auch die Werbewirksamkeit entlang der Fußgängerzone beschränkt. Aktuell wird diese Fläche durch ein Fitness-Studio belegt.

Der Bereich der Süd- und Gasstraße wird vornehmlich durch Verkehr und Wohnen geprägt. Die einzigen Einzelhandelsnutzungen in diesem Abschnitt sind der solitär gelegene Elektronikfachmarkt der Fa. Berlet zwischen einem Parkdeck und dem Haus Ennepetal und ein Kiosk im Bereich des Busbahnhofs. Über einen derzeit nicht barrierefreien Fußgängerzugang wird der Elektrofachmarkt an die Voerder Straße angebunden. Der Standort ist auf Anregung des Vorläuferkonzepts entwickelt worden.

Abbildung 18: Übergang Gasstraße und Südstraße mit Blick auf die Cleverfit-Immobilie



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Insgesamt kann für den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt ein vergleichsweise geringer Anteil an erlebnisorientierten Einkaufsangeboten festgestellt werden, was auf überwiegende Versorgungskäufe schließen lässt. Die beiden Einzelhandelsanker, das Heilenbecke-Center und die Marktpassage, treten aufgrund ihrer Handelsmieter innerhalb des Hauptzentrums Innenstadt in eine Wettbewerbsbeziehung. Dies ist auch damit zu begründen, dass es nicht gelingt, eine durchgängige Handelslage zwischen diesen beiden Polen zu installieren. Die Kunden der Innenstadt wählen stattdessen einen der beiden Standorte als Einkaufsort und nutzen die großzügigen Parkplatzflächen der jeweiligen Lagebereiche.

#### **Angebotssituation innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs**

Insgesamt befinden sich im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt 51 Betriebe des Einzelhandels und Ladenhandwerks. Dies entspricht einem Anteil von rund 43 % an allen Betrieben der Stadt. Die durch die Betriebe bewirtschaftete Verkaufsfläche beträgt rund 12.310 m<sup>2</sup>, was ca. 28 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche entspricht. Der generierte Umsatz ist mit rund 53 Mio. EUR zu beziffern und macht ca. 36 % des gesamtstädtischen Umsatzes aus. Die mittlere Betriebsgröße von rund 240 m<sup>2</sup> liegt im Durchschnitt ähnlich strukturierter Kommunen, sie spiegelt das Nebeneinander kleinstrukturierter und oftmals individuell gestalteter Fachgeschäfte und strukturprägender Fachmärkte wider.

25 Einzelhandelsbetriebe sind den Warengruppen Nahrungs-/Genussmittel, Gesundheit/Körperpflege sowie Blumen/Zoologischer Bedarf zuzuordnen, deren Angebot auf den kurzfristigen Bedarf fokussiert. Die Verkaufsfläche der Betriebe im Bereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt insgesamt rund 3.025 m<sup>2</sup>. Den überwiegenden Teil dieser Fläche belegen die Magnetbetriebe Edeka und Lidl. Zur Zeit der Erstellung des Vorläuferkonzepts befanden sich innerhalb der Fußgängerzone noch zwei weitere Lebensmittel-SB-Betriebe (Rewe, Kaisers), die jedoch geschlossen wurden. Ergänzt durch einen kleinteiligen Besatz von Lebensmittelspezialanbietern ist die Warengruppe Nahrungs-/Genussmittel für rund 20 % der Verkaufsfläche im Hauptzentrum verantwortlich und bildet damit den größten Angebotsschwerpunkt im Hinblick auf Verkaufsfläche und Umsatz.

Auch das Angebot in der Branche Gesundheit/Körperpflege ist ausgeprägt: Zwei Drogeriemärkte der Firmen dm und Rossmann sowie eine Vielzahl an Gesundheitsanbietern beschreiben die Vielfalt und beeinflussen die branchenbezogenen Ausstattungsdaten: In zwölf Betrieben wird auf einer Verkaufsfläche von rund 1.600 m<sup>2</sup> ein Umsatz von etwa 17 Mio. EUR realisiert. Dies entspricht ca. 13 % der innerstädtischen Verkaufsfläche und rund 33 % des Umsatzes. Damit zeigt sich auch die überdurchschnittliche Rentabilität der Branche. Dies gilt sowohl für die größeren Betriebe wie die Drogeriemärkte als auch in besonderem Maße für Apotheken, Optiker/Hörgeräteakustiker und Anbieter von Sanitätswaren.

Tabelle 10: Ausstattung des Hauptzentrums Innenstadt

Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	Abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	Abs.	In %
Nahrungs- und Genussmittel	10	19,6	3.025	24,6	19,3	36,6
Gesundheit, Körperpflege	12	23,5	1.605	13,0	17,4	33,0
Blumen, Zoobedarf, Bücher, Schreibwaren, Büro	7	13,7	1790	14,5	2,6	4,9
Bekleidung, Schuhe, Schmuck, Sport, Spiel, Freizeit	12	23,5	2.330	18,9	5,4	10,2
Elektrowaren, Möbel, Einrichtung	10	19,6	3565	28,9	8,1	15,4
Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör	-	-	-	-	-	-
<b>Summe</b>	<b>51</b>	<b>100</b>	<b>12.315</b>	<b>100</b>	<b>52,7</b>	<b>100</b>

Art der Nutzung	Anzahl der Nutzungen		Angebotsschwerpunkt
	Abs.	in %	
Dienstleistungen	49	51,6	Friseure, Kosmetikstudios, Reinigung, Banken, Änderungsschneiderei, Schlüsseldienst, Post, Reisebüro, Nachhilfe, Steuerberater, Rechtsanwälte, Krankenkasse, Taxiservice u.a.
Gastronomie/Hotellerie	14	14,7	Imbiss, Kneipe, Restaurant, Bar, Eiscafé und Cafés
Gesundheit	22	23,2	Fachärzte, Physiotherapien, Allgemeinmediziner, Altenpflege
Kultur, Freizeit, Bildung	10	10,5	Parteibüro, Fitnessstudios, Theater
<b>Summe</b>	<b>95</b>	<b>100,0</b>	

Anmerkung: Einzelhandelsausstattung nach Angebotsschwerpunkt

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017

Die beiden Warengruppen Blumen/Zoobedarf und Bücher/Schreibwaren/Büro sind eher von nachgeordneter Bedeutung. Drei Betriebe mit dem Schwerpunkt Blumen/Zoobedarf übernehmen Verkaufsflächen- und Umsatzanteile zwischen 2 % und 4 % der innerstädtischen Einzelhandelsaus-

stattung. Die Betriebsstrukturen in der Warengruppe Bücher/Schreibwaren/Büro sind zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme durch den Schreibwarenfachmarkt Askania geprägt.



Einen hohen Anteil am Angebot im Ennepetaler Hauptzentrum erreichen die innerstädtischen Schlüsselbranchen Bekleidung/Schuhe/Schmuck und Sport/Freizeit/Spiel. In zwölf Betrieben wird auf einer Verkaufsfläche von ca. 2.330 m<sup>2</sup> ein Umsatz von rund 5 Mio. EUR generiert. Die Magnetwirkungen der preisorientierten Filialisten Deichmann, Kik Ernesting's Family und Takko werden unterstützt durch kleinere inhabergeführte Boutiquen und Schuhanbieter. Im Vergleich mit anderen ähnlich strukturierten Kommunen sind Ausstattung wie auch Qualität der angebotenen Sortimente als unterdurchschnittlich für ein Hauptzentrum zu bezeichnen. Dies drückt sich auch in unterdurchschnittlichen Umsatzanteilen aus.

Die Warengruppe Elektrowaren wird vom Anbieter Berlet mit einer Verkaufsfläche von etwa 1.920 m<sup>2</sup> und einem Umsatz von etwa 5 Mio. EUR dominiert. Neben dem Elektrofachmarkt gibt es einen weiteren kleinen Anbieter in der Innenstadt, der Unterhaltungselektronik führt.

Ein im Verhältnis größeres Angebot stellt die Warengruppe Möbel und Einrichtungsbedarf innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs zur Verfügung. Von den acht Betrieben, die mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 1.640 m<sup>2</sup> einen Umsatz von ca. 3 Mio. EUR erzielen, fallen als Anbieter die beiden Fachmärkte Tedi und Kik sowie zwei größere Anbieter von Matratzen/Bettwaren bzw. Heimtextilien (Matratzen Concord und Kleine Heimtextilien) auf.

Angebote der Warengruppe Bau-/Gartenbedarf, Autozubehör sind nicht vertreten.

Ergänzt werden die Einzelhandelsangebote im Hauptzentrum durch 94 Erdgeschoss- und Obergeschoss-Komplementärnutzungen, die – allerdings nachgeordnete – Frequenz erzeugende Funktionen übernehmen. Hier ist vor allem eine überdurchschnittliche Versorgung mit Gesundheitsdienstleistungen, insbesondere Fachärzte und Physiotherapeuten, festzustellen. Eingeschränkt ist das Angebot dagegen hinsichtlich der gastronomischen Versorgung.

Im Hauptzentrum wurden zudem zwei Vergnügungsstätten und zwölf Leerstände erfasst; in Bezug auf alle gewerblichen Nutzungen (Einzelhandel, Komplementärnutzungen und Leerstände) errechnet sich eine Leerstandsquote von rund 8 %. Gemessen an einer regelmäßigen Fluktuationsreserve von erfahrungsgemäß max. 7 bis 8 % liegt dieser Wert im Durchschnitt. Eine deutliche Konzentration von Leerständen ist im Bereich der Marktpassage auszumachen. Da es sich dabei um die A-Lage des Hauptzentrums handelt, ist dies besonders kritisch zu werten.

Darüber hinaus findet sich eine Vielzahl von Leerständen außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs entlang der östlichen Voerder Straße.

#### **Stärken-Schwächen-Profil**

In der Gesamtbetrachtung sind folgende Stärken und Schwächen für das Hauptzentrum Innenstadt zusammenzufassen:

- + gute verkehrliche Erreichbarkeit mit öffentlichen und privaten Verkehrsmitteln
- + ausreichendes und kostenloses Parkplatzangebot
- + Einzelhandelsangebote aller Bedarfe und vieler Warengruppen vorhanden
- + hohe Nahversorgungsbedeutung der Innenstadt
- + Magnetbetriebe ansässig, die verschiedene Branchen und Angebotsqualitäten repräsentieren
- + kleines Einkaufszentrum ermöglicht auch bei ungünstiger Witterung Einkäufe und Aufenthalt der Kunden
- + viele Fachärzte und gesundheitsbezogene Einzelhandelsbetriebe
- + Versorgungsauftrag für das gesamte Stadtgebiet
- + Leerstände bieten ein ausreichendes räumliches Potenzial für Angebotsergänzungen, auch im Hinblick auf großflächige und strukturprägende Anbieter

Tabelle 11: Bewertungsmatrix der Einzelhandelslage in der Ennepetaler Innenstadt zur Einstufung als Hauptzentrum

Kriterium	Rechtsgrundlage oder wissenschaftlicher Nachweis	Mindestanforderung	Bewertung Ist-Situation	Ergebnis
Lage + siedlungsräumliche Einbindung	Kuschnerus 2007: 82 f.	Innenstadt-, Ortszentren	Städtebaulich integrierte Lage innerhalb der Innenstadt der Stadt Ennepetal	✓
Verflechtungsbereich	Kuschnerus 2007: 82 f.	Größerer Einzugsbereich, i. d. R. gesamtes Stadtgebiet	Gesamtstädtische Versorgungsfunktion für rund 30.650 Einwohner	✓
ÖPNV-Anbindung	BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08	Integrierte Lage, nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen	ÖPNV-Haltepunkte liegen vor (Bahnhof Ennepetal und Busbahnhof Ennepetal)	✓
Struktur + Dichte Einzelhandel	Kuschnerus 2007: 82 f.	Breites Spektrum an Einzelhandelsangeboten, insbesondere zentrentypische und ggf. auch nahversorgungsrelevante Sortimente, Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs	Einzelhandelsangebot auf Teile der Warengruppen begrenzt, jedoch in allen Bedarfsgruppen vorhanden, überwiegend auf Grundversorgung ausgerichtete Anbieterstruktur mit teilweise leistungsstarken Magnetbetrieben, insbesondere im Bereich Nahversorgung	✓
Struktur + Dichte Komplementärnutzungen	Kuschnerus 2007: 82 f.	Breites Spektrum an Dienstleistungsangeboten	Ausreichende Anzahl und Dichte von Komplementärnutzungen vorhanden, die das Einzelhandelsangebot ergänzen und eigene Frequenzen erzeugen, insbesondere im Bereich der Gesundheitsdienstleistungen	✓
Kompatibilität von Ausstattung und Versorgungsauftrag	OVG Münster vom 15.02.2012 (10 D32/11 NE)	Ausstattung soll Versorgung auch perspektivisch sichern	Versorgungsauftrag (gesamtstädtische Versorgung) wird wahrgenommen, jedoch mit begrenzter Attraktivität und Kundenbindung	✓

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017



- keine neuen Entwicklungsflächen innerhalb der Versorgungslage
- Defizite in der städtebaulichen/gestalterischen Qualität, insbesondere im Bereich der Marktpassage und westlichen Voerder Straße
- geringe Kundenfrequenz aufgrund von Länge und Zäsuren der Laufwege
- defizitärer Branchenmix
- räumliche Konzentration der Magnetbetriebe im Heilenbecke-Center und am Marktplatz
- Polwirkungen der Magnetbetriebe in den Randlagen entfalten sich nicht
- geringe Verbundeffekte durch öffentliche und freizeitbezogene Einrichtungen wie Haus Ennepetal, Kluterthöhle
- beschränktes gastronomisches Angebot, insbesondere Außengastronomie
- Konkurrenzdruck durch Wettbewerbsstandorte im nahen Umland sowie das EN-Center

### Handlungsempfehlungen

Die quantitative und qualitative Analyse des Einzelhandelsbestands zeigt, dass die Ennepetaler Innenstadt derzeit eine unterdurchschnittliche Attraktivität und Leistungsfähigkeit für ein Hauptzentrum mit mittelzentraler Versorgungsfunktion entfaltet. Es wurden handelswirtschaftliche Defizite erkannt, die konkrete Handlungsempfehlungen erfordern.

Mit der verkürzten Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs im Osten soll einem weiteren „Ausfransen“ der Einzelhandelslage am Ende der Voerder Straße entgegengewirkt werden. Es wird empfohlen, zukünftig alle Einzelhandelsnutzungen innerhalb der Abgrenzung zu konzentrieren. Für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gilt dies ausnahmslos.

Die handelswirtschaftliche Aufwertung des Hauptzentrums ist eng verknüpft mit den Maßnahmen zur Attraktivierung der Innenstadt, insbesondere der Marktpassage und der Stadtteileingänge, um die Aufenthaltsqualität zu verbessern. Durch die Umsetzung der Ziele und Maßnahmen aus dem integrierten Handlungskonzept würde eine Aufwertung erreicht. Bei der Platzierung von Gestaltungselementen im öffentlichen Raum sollte darauf geachtet werden, dass diese genug Platz lassen für raumintensive Aufbauten des Wochenmarkts oder Veranstaltungen in der Fußgängerzone.

Die aus handelswirtschaftlicher Sicht primäre Empfehlung betrifft die Unterstützung der noch nicht im Detail bekannten Umstrukturierungsmaßnahmen der Marktpassage. Ziel der handelswirtschaftlichen Aufwertung muss es sein, ein nachfragegerechtes Angebot von Betrieben und Sortimenten zu etablieren. Für die Umsetzung und Ansiedlung moderner Handelskonzepte bedarf es geeigneter Flächenzuschnitte sowie einer gestalterischen Aufwertung der gesamten Einkaufspassage. Der aktuell ansässige Drogeriemarkt kann auf der ihm zur Verfügung stehenden Fläche derzeit nicht sein aktuelles Marktkonzept umsetzen, weshalb der Verbleib des Betreibers am Standort insgesamt als gefährdet angesehen werden muss. Aufgrund einer eher schwierigen Vermarktbarkeit von Obergeschossen für Einzelhandelsbetriebe bietet sich eine Funktionsteilung innerhalb des Objekts an: so könnten im Erdgeschoss vornehmlich große Einzelhandelsbetriebseinheiten geschaffen und durch Komplementärnutzungen im Obergeschoss sinnvoll ergänzt werden. Auf eine Ansiedlung von Gesundheitseinrichtungen sollte jedoch mit Rücksicht auf ein gewachsenes Gesundheitscluster im weiter östlich gelegenen Abschnitt der Voerder Straße verzichtet werden.

Es wurde festgestellt, dass für die Stadt Ennepetal insgesamt Entwicklungen von weiteren Verkaufsflächen rechnerisch möglich sind, ohne dass Umsatzumverteilungen innerhalb des Stadtgebiets folgen. Umso wichtiger ist es, dass alle zukünftigen Einzelhandelsansiedlungen in Ennepetal dahingehend geprüft werden, ob sie zur Attraktivierung der Innenstadt beitragen können. Entsprechend sollte eine Konzentration dieser Ansiedlungen in der Innenstadt verfolgt werden. Zu empfehlen sind wie bereits im Vorläuferkonzept Angebote, die den Branchen- und Angebotsmix erweitern und abrunden. So empfiehlt sich die Ansiedlung von inhabergeführten Boutiquen oder Bekleidungsfilialisten mit nicht discountorientierten Angeboten insbesondere entlang der fußläufigen Achse zwischen Heilenbecke-Center und Marktplatz. Ein Kleinkaufhaus oder Sonderpostenmarkt mit einem niveaureichen Markt-konzept wie bspw. Woolworth könnte durch die Ansprache einer breiten Kundenschicht den Standort sinnvoll ergänzen.

Bereits heute zeigt sich eine besondere Angebotskonzentration im gesundheitsbezogenen Sektor. In der Innenstadt sind verhältnismäßig viele Fachärzte ansässig, was die Ausstattung an Einzelhandelsbetrieben und Dienstleistungen mit gesundheitsbezogenen Angeboten begünstigt. Da sich die Anbieter vornehmlich im Bereich der östlichen Voerder Straße befinden, sollte dieser Bereich zielgruppen- und themenbezogen entwickelt werden: Barrierefreie Zugänge, Sitzgelegenheiten im öffentlichen Raum und gute Pkw-Erreichbarkeit der Arztpraxen und Einrichtungen sind hier wichtigere Rahmenbedingungen als in anderen Teilen der Ennepetaler Innenstadt.

Im Sinne einer Konzentration der Einzelhandelsbetriebe und unter Berücksichtigung der beschränkten Entwicklungsperspektiven sollte die zur Einstufung des Hauptzentrums vorgeschlagene Begrenzung beschlossen und eingehalten werden. Damit wird signalisiert, dass eine darüber hinausgehende Einzelhandelsentwicklung nicht gewünscht wird.

#### **Entwicklungen im Hauptzentrum Innenstadt seit 2009/2010**

Die Entwicklungen des Ennepetaler Hauptzentrums seit der Vorläuferuntersuchung im Jahr 2009 können wie folgt zusammengefasst werden:

- Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Hauptzentrums hat sich um rund 28 % reduziert bei gleichzeitigem Rückgang der Verkaufsfläche. Trotz des allgemeinen Trends zu größeren Verkaufsflächen konnten – auch aufgrund der begrenzten Flächenkapazitäten entlang der Laufachse – die Betriebsverluste nicht ausgeglichen werden.
- Insgesamt fünf zusätzliche Leerstände sind zu verzeichnen. Auch wenn im Rahmen der Bearbeitung dieses Konzepts keine differenzierte Beschäftigung mit den Leerständen erfolgte (z. B. Erfassung von Verkaufsflächengröße, Ladenzuschnitt, Mietkonditionen) ist davon auszugehen, dass es sich primär um kleine Ladeneinheiten in Randlagen handelt.
- In den letzten Jahren konnte nur ein zusätzlicher Filialist mit hoher Kundenfrequenz und einem hochwertigen Angebot angesiedelt werden. Die betrieblichen Abgänge sind insge-

samt zahlenmäßig höher und betreffen auch Betriebe mit wichtiger Ausstrahlungskraft, sodass die handelswirtschaftliche Entwicklung im Fazit rückläufig zu bewerten ist.

- Die empfohlene Imageförderung der Innenstadt bei Projektentwicklern, Investoren, Handelsunternehmen und der Bevölkerung hat die Stadt Ennepetal vorbereitet. So wurden im Rahmen des Integrierten Handlungskonzepts Maßnahmen fixiert, die weitestgehend den Handlungsempfehlungen des Vorläuferkonzepts entsprechen. Es handelt sich dabei um den Abbau von Investitionsstau bzgl. Ladeneinrichtung, Warenpräsentation und Spielräumen im Marktauftritt, die Zusammenlegung von kleinteiligen Verkaufsflächen, die städtebauliche Neugestaltung des Standortbereichs Marktpassage und die fußläufige Vernetzung und Erfahrbarkeit der Innenstadt.

Die dargestellten quantitativen Veränderungen beziehen sich jeweils auf die alte Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs.

#### **4.2.2 Nahversorgungszentrum Voerde**

Das Nahversorgungszentrum Voerde befindet sich im gleichnamigen Stadtteil im nordöstlichen Stadtgebiet der Stadt Ennepetal. Voerde gehört zum Hauptsiedlungskörper des Ennepetaler Stadtgebiets und bildet neben dem Hauptzentrum den zweiten städtebaulich integrierten Handelsschwerpunkt Ennepetals. Im Gegensatz zum Hauptzentrum befindet sich Voerde nicht in Tal-, sondern in Berglage. Voerde besitzt einen historischen Ortskern, weist tendenziell einen ländlich-dörflichen Charakter auf und zeigt eine gewachsene Handelslage.

Diese erstreckt sich im Norden vom Hotel Rosine mit dem Voerder Kreiselmarkt an der Wilhelmstraße über die Lindenstraße bis zum Standortbereich eines Lebensmittel-SB-Betriebs im Kreuzungsbereich Hagener Straße/Loher Straße. Östlich der Lindenstraße wird der historische Ortskern mit dem Kirchplatz und der dazugehörigen Straße An der Kirche in die Abgrenzung einbezogen. Westlich der Lindenstraße schließt eine in einer Senke befindliche Geschäftslage an.

Die verkehrliche Erreichbarkeit von Voerde wird in erster Linie über die Loher Straße/Hagener Straße im Süden und die Milsper Straße/Wilhelmstraße im



Norden der Versorgungslage hergestellt. Sie ermöglichen Anbindungen an die weiter westlich gelegenen Stadtteile Altenvoerde und Milspe sowie den Stadtteil Hasperbach im Osten. Die Durchfahrt des Ortskerns erfolgt vornehmlich über die Lindenstraße, die in ihrer südöstlichen Verlängerung als Breckerfelder Straße eine Anbindung des Stadtteils Bülbringen/Oberbauer ermöglicht.

Die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Nahverkehr erfolgt über die Buslinien 511, 550 und 551, die einerseits eine Anbindung an die Ennepetaler Innenstadt und andererseits in die Nachbarkommunen Breckerfeld, Gevelsberg, Hagen und Schwelm erlauben. Die zwei Haltepunkte Voerde Mitte und Voerde Bergstraße befinden sich innerhalb des historischen Ortskerns entlang der Lindenstraße und entlang der Wilhelmstraße.

Flächen für den ruhenden Verkehr sind sowohl als Seitenstreifen an der Lindenstraße als auch in größerem Umfang als Parkplatz des Lebensmitteldiscounters Aldi angelegt. Weitere Stellflächen befinden sich an der Wilhelmstraße, in einer Seitenstraße der Lindenstraße sowie auf einem Parkdeck entlang der Königsberger Straße. Insgesamt erscheint die Zahl der bereitgestellten Stellflächen ausreichend.

Die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrum Voerde ist grundsätzlich auf die Grundversorgung der Bevölkerung der Stadtteile Voerde, Hasperbach und Bülbringen/Oberbauer bezogen. Insgesamt ergibt sich so eine funktionale Arbeitsteilung der beiden zentralen Versorgungsbereiche, bei der das Nahversorgungszentrum Voerde die Grundversorgung für die östlichen Bergregionen des Stadtgebiets übernimmt. Die nachfolgend beschriebenen Handelsstrukturen begründen insgesamt keine weiteren betriebs- und sortimentsbezogenen Kundenbindungen aus anderen Ennepetaler Stadtteilen.

### Räumliche Abgrenzung

Die räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Voerde orientiert sich an den Standorten der ansässigen Einzelhandelsbetriebe. Diese haben sich rund um den historischen Kirchplatz, das eigentliche Zentrum des Stadtteils sowie entlang der Lindenstraße angesiedelt. Innerhalb dieses Standortbereichs ist kein Magnetbetrieb ansässig, daher

wird der Standortbereich des Aldi Lebensmitteldiscounters an der Hagener Straße einbezogen, der sich in Sichtbeziehung zur gewachsenen Einzelhandelslage befindet und als Frequenzbringer fungiert.

In die Abgrenzung einbezogen werden

- der Standort eines Aldi Lebensmitteldiscounters (Hagener Straße 2) am südöstlichen Rand des Nahversorgungszentrums,
- die im Kreuzungsbereich der Lindenstraße, Loher Straße und Am Westfeld befindlichen Parzellen mit Sichtbeziehung zum Kreuzungsbereich,
- die zur Straßenkante orientierten Parzellen und Parzellenabschnitte entlang der Lindenstraße bis zur Milsper Straße/Wilhelmstraße,
- die westliche Bebauung entlang des Friedhofswegs um Nutzungen über die gesamte Bebauungstiefe zwischen Lindenstraße und Friedhofsweg zu ermöglichen,
- der Kirchplatz sowie die ihn ringförmig umschließenden Straßenzüge der Straßen An der Kirche, Wilhelm- und Milsper Straße mit ihren jeweils zur Straße orientierten Parzellen- oder Parzellenabschnitten,
- die westlich zur Lindenstraße gelegenen Parzellen zwischen der Milsper Straße, Königsberger Straße und der Straße Am Regensberg, einschließlich der Entwicklungsfläche an den Parkplätzen der Lindenstraße,
- die südlichen Parzellen der Straßen Dr.-Siekermann-Weg, Bergstraße und Hinnenberger Straße, die sich im Kreuzungsbereich und Ausrichtung zur Milsper Straße/Wilhelmstraße befinden,
- das Hotel Rosine mit dem Voerder Kreiselmarkt sowie eine östlich angrenzende Stellplatzfläche für den MIV als nordöstliches Ende des Nahversorgungszentrums.

### Städtebauliche und nutzungsstrukturelle Situation

Die Einzelhandelslage in Voerde erstreckt sich entlang der Wilhelmstraße, der Straße An der Kirche und der Lindenstraße. Insgesamt lässt sich kein durchgängiges Einzelhandelsband erkennen. Entlang der Lauflage wechseln sich Einzelhandel und Komplementärnutzungen ab. Insbesondere die Achse zwischen der Straße An der Kirche und dem Standortbereich des Lebensmittel-SB-Betriebs im

Südosten ist weitestgehend von Einzelhandelsbetrieben leergezogen, was die Verknüpfung beider Standortbereiche erschwert.

Das nordöstliche Ende des Nahversorgungszentrums bildet der Voerder Kreiselmarkt mit seinen Angeboten aus dem Lebensmittelhandwerk. Ein dünner und kleinteiliger Besatz an Einzelhandelsnutzungen ist ebenfalls an der Straße An der Kirche erkennbar. Ihr Straßenzug ist geprägt von einer beengten, kurvigen und ansteigenden Bebauung sowie Laternen im Verkehrsraum, die die Befahrung und Begehbarkeit erschweren. Auch der Kreuzungsbereich der Lindenstraße, Milsper Straße und Wilhelmstraße weist lediglich einen Streubesatz auf. Die historische Ortsmitte verfügt derzeit nicht über einen frequenzfördernden Ankerbetrieb.

Abbildung 19: Nördliches Ende der Straße An der Kirche im Nahversorgungszentrum Voerde



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die Parzellen, die sich zwischen Milsper Straße, Königsberger Straße und der Straße Am Regensberg befinden, liegen auf einem tieferen Höhenniveau als die Lindenstraße. Dort ist ein kleines Geschäftszentrum geschaffen worden, das aufgrund der Randlage, der fehlenden Barrierefreiheit und Sichtbeziehung zur Lindenstraße weitestgehend von Einzelhandel leer gezogen ist. Derzeit beherbergt es ergänzende Nutzungen wie eine Spielhalle, eine Galerie und das Stadtteilbüro einer Wohnungsbaugenossenschaft. Südlich des Geschäftszentrums liegt eine Entwicklungsfläche, die perspektivisch für die Ansiedlung eines größeren Ankerbetriebs innerhalb des Ortskerns geeignet ist.

Die städtebauliche und architektonische Gestalt spiegelt die Tradition des Stadtteils wider. Sie ist insbesondere geprägt von einer Mischung aus historischen Schiefer- und Fachwerkhäusern sowie Neubauten nach ähnlichem Gestaltungsvorbild.

Abbildung 20: Voerder Kreiselmarkt im historischen Ortskern Voerde



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

#### Angebotssituation innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs

Innerhalb des Nahversorgungszentrums befanden sich zum Zeitpunkt der Erfassung 16 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 1.880 m<sup>2</sup>, was einer durchschnittlichen Betriebsgröße von etwa 118 m<sup>2</sup> entspricht.

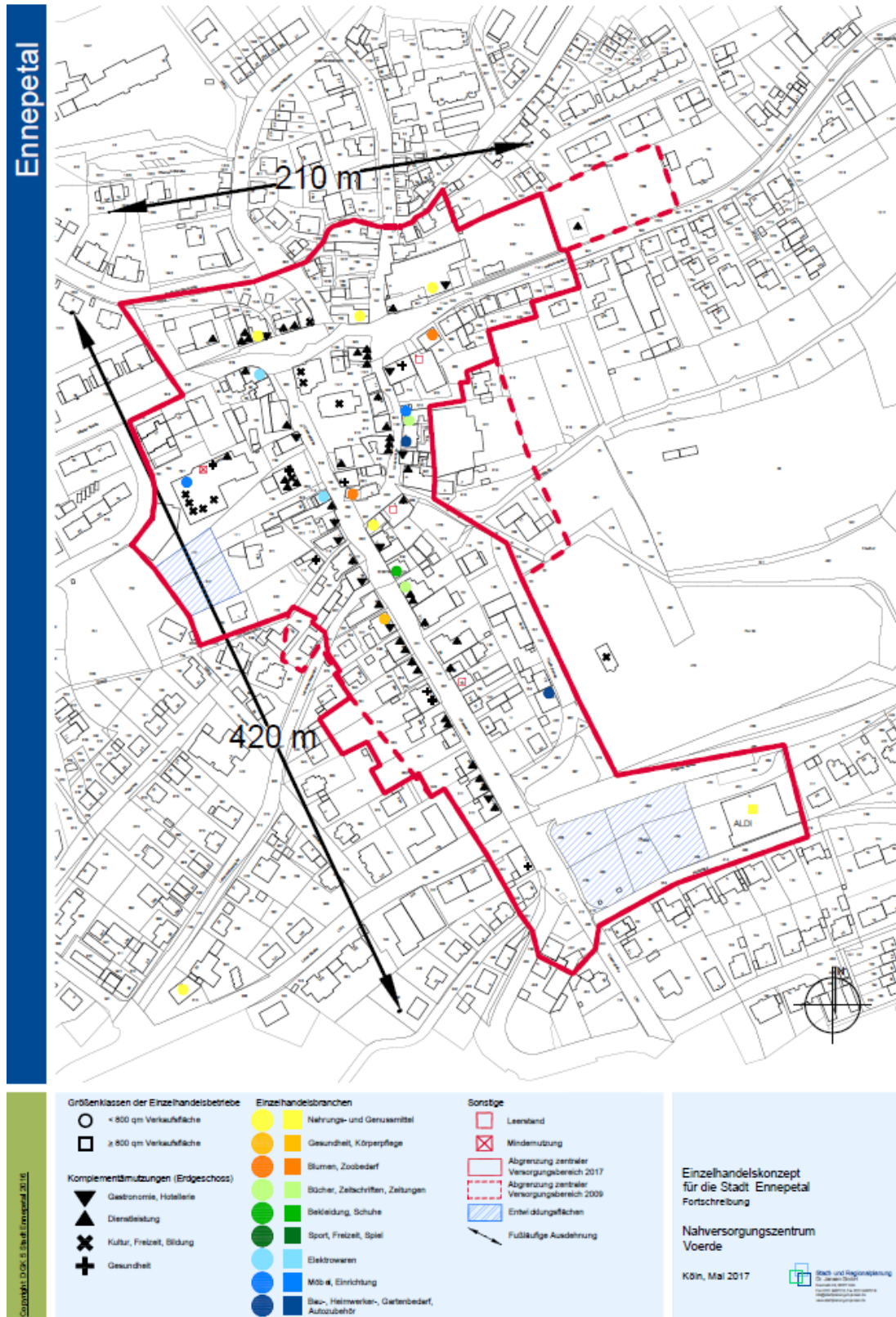
Die branchenbezogen größte Einzelhandelsausstattung liegt mit rund 58 % der Verkaufsfläche bei Nahrungs-/Genussmittel vor. Die größten Flächen bindet dabei der Lebensmittel-SB-Markt Aldi. Eine Apotheke, ein Optiker sowie zwei kleine Blumenläden ergänzen das Angebot des kurzfristigen Bedarfs.

Die Warengruppen, die dem mittelfristigen Bedarf zugeordnet sind, werden durch drei Betriebe sowie etwa 250 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche vertreten. Der größte Betrieb ist ein Tchibo/Westlotto Schreibwarenladen an der Lindenstraße, dessen Angebot von zwei weiteren kleineren Schreib- und Bekleidungs-geschäften abgerundet wird.

Weitere fünf Betriebe und rund 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche werden durch die Warengruppen des langfristigen Bedarfs charakterisiert. Drei spezialisierte Anbieter der Warengruppe Einrichtung stellen einen Großteil der Angebote bereit.



Abbildung 21: Nutzungsstruktur und Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Voerde



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017

Arrondiert wird das Einzelhandelsangebot durch 70 weitere Komplementärnutzungen und Dienstleistungen. Der Schwerpunkt liegt in dieser Versorgungslage im Bereich der einzelhandelsnahen Dienstleister wie Friseure, Kosmetikstudios, Änder-

ungsschneidereien oder Reinigungen. Diese erzeugen wichtige Kundenfrequenzen für die Standortlage.

Zum Zeitpunkt der Erfassung standen drei Ladenlokale leer.

Tabelle 12: Ausstattung des Nahversorgungszentrums Voerde

Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	Abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	Abs.	In %
Kurzfristiger Bedarf	8	50,0	1.325	70,5	9,5	88,8
Mittelfristiger Bedarf	3	18,8	250	13,3	0,8	7,5
Langfristiger Bedarf	5	31,2	305	16,2	0,4	3,7
<b>Summe</b>	<b>16</b>	<b>100,0</b>	<b>1.880</b>	<b>100,0</b>	<b>10,7</b>	<b>100,0</b>

Art der Nutzung	Anzahl der Nutzungen		Angebotsschwerpunkt
	Abs.	in %	
Dienstleistungen	44	62,8	Friseur, Kosmetik- und Nagelstudios, Änderungsschneiderei, Fahrschule, Bank, Waschsalon, Steuerberater, Rechtsanwälte, Versicherungen u. a.
Gastronomie/Hotellerie	10	14,3	Restaurant, Hotel, Imbiss, Bistro und Café
Gesundheit	5	7,1	Allgemeinmediziner, Physiotherapie
Kultur, Freizeit, Bildung	11	15,7	Gemeindehaus, Galerie, Bücherei, Jugendzentrum
<b>Summe</b>	<b>70</b>	<b>100,0</b>	

Anmerkungen: Einzelhandelsausstattung nach Angebotsschwerpunkt

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017

### Entwicklungsflächen im Nahversorgungszentrum Voerde

Innerhalb des abgegrenzten Nahversorgungszentrums können in Abstimmung mit der Verwaltung der Stadt Ennepetal zwei Entwicklungsflächen für Einzelhandelsnutzungen diskutiert werden: das Parkplatzgelände des Aldi Lebensmitteldiscounters, welches als Veranstaltungsplatz für die örtliche Kirmes genutzt wird, sowie eine Fläche, die sich südlich der in der Senke befindlichen Geschäftslage zwischen Milsper Straße, Königsberger Straße und Am Regensberg befindet.

Bei der Entwicklungsfläche innerhalb des Ortskerns handelt es sich um eine Parkplatz- und Grünfläche am Ende der westlich gelegenen und topografisch abfallenden Sackgasse der Lindenstraße. Zwischen der Entwicklungsfläche und dem Geschäftszentrum besteht eine fußläufige Verbindung. Ansiedlungen auf dieser Entwicklungsfläche könnten eine Stabilisierung des Geschäftszentrums und des Ortskerns insgesamt begünstigen.

Prinzipiell ist die Entwicklungsfläche am Lebensmitteldiscounter Aldi geeignet, um den Betrieb mit der Versorgungslage an der Lindenstraße besser zu verknüpfen. Bei Ansiedlungersuchen sollte jedoch genau geprüft werden, ob das Vorhaben auf der Entwicklungsfläche im Ortskern umgesetzt werden könnte. Der Standortbereich ist für eine Erweiterung des Aldi Markts sowie die Ansiedlung eines großflächigen Getränkemarkts geeignet. Beide Vorhaben sollten im vorderen, zum Kreuzungsbereich ausgerichteten Bereich angesiedelt sein. Bei der Entwicklung der Fläche könnte ein Nutzungskonflikt mit der jährlich auf dem Grundstück stattfindenden Voerder Kirmes eintreten.

Innerhalb des Nahversorgungszentrums Voerde werden Ausschnitte des Angebots vieler Warengruppen bereitgestellt. Unter Berücksichtigung einer maßstäblichen Versorgungsfunktion werden Potenziale für Angebotsergänzungen erkannt, die zu einer langfristigen Stabilisierung des Nahversorgungszentrums beitragen würden.



Um den Charakter des Standorts zu erhalten, sollten nur solche neuen Bebauungen zugelassen werden, die im Einklang mit den vorhandenen städtebaulichen Gestaltungen stehen. Ein solches Vorgehen muss nicht im Kontrast zu modernen Handelskonzepten stehen.

### Stärken-Schwächen-Profil

In der Gesamtbetrachtung sind folgende Stärken und Schwächen des Nahversorgungszentrums Voerde zusammenzufassen:

- + Lebensmittel-SB-Betrieb mit Magnetfunktion ansässig
- + begrenzter Branchenmix im Einzelhandel und hohe Anzahl ergänzender Komplementärnutzungen, vornehmlich Gastronomie vorhanden
- + überwiegend inhabergeführter Einzelhandel
- + städtebauliche Attraktivität und Aufenthaltsqualität durch historische Ortsmitte
- + fast vollständige Auslastung der verfügbaren Ladeneinheiten
- ausgedehnte Handelslage mit fehlenden Sichtbeziehungen zwischen den einzelnen Lagebereichen, insbesondere der historischen Ortsmitte und dem Lebensmittel-SB-Betrieb
- städtebauliche Barriere für mobilitätseingeschränkte Personen am Übergang der Lindenstraße zum Gelände des Lebensmitteldiscounters
- topografische Höhenunterschiede insbesondere im nordöstlichen Bereich der Versorgungslage

### Handlungsempfehlungen

Folgende Handlungsempfehlungen stellen sich abschließend dar:

Zur Stärkung und Stabilisierung des inhabergeführten Einzelhandels sollte die Ansiedlung eines Frequenzbringers innerhalb der Ortsmitte verfolgt werden. Dazu würde auch eine Zusammenlegung geeigneter und gut erreichbarer Ladeneinheiten beitragen, um größere Ladenkonzepte innerhalb des Ortskerns zu ermöglichen.

Generell sollten Einzelhandelsansiedlungen auf dem südlichen Abschnitt der Lindenstraße gefördert werden, um den Handel näher an den im Randbereich befindlichen Lebensmittel-SB-Betrieb zu bringen. Dabei sollten nur Angebotsergänzungen mit

Einzelhandelsangeboten erfolgen, die eine umfassende Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gewährleisten.

### Entwicklungen im Nahversorgungszentrum Voerde seit 2009/2010

Die Entwicklungen des Nahversorgungszentrums Voerde seit der Vorläuferuntersuchung im Jahr 2009 können wie folgt zusammengefasst werden:

- Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Nahversorgungszentrums hat sich bei gleichzeitigem Rückgang der Verkaufsfläche um neun reduziert. Trotz des allgemeinen Trends zu größeren Verkaufsflächen konnten auch hier – aufgrund der historischen Bausubstanz des Ortskerns – die Betriebsverluste nicht ausgeglichen werden.
- Die Anzahl der Leerstände ist konstant geblieben. Dies bedeutet, dass vorher durch Einzelhandelsbetriebe belegte Ladeneinheiten heute durch Komplementärnutzungen in Anspruch genommen werden. Insgesamt ist ein Bedeutungsrückgang der Versorgungslage zu verzeichnen, der in Verbindung mit einer veränderten Rechtsprechung den Wechsel in der Versorgungsbedeutung von einem Nebenzentrum (Stadtteilzentrum) zu einem Nahversorgungszentrum begründet.
- Veränderungen auf betrieblicher Ebene konnten, mit Ausnahme der Verkaufsflächenerweiterung des Aldi-Lebensmitteldiscounters, aufgrund eines fehlenden Datenbestands des Vorläuferkonzepts nicht nachvollzogen werden.
- Den Empfehlungen des Vorläuferkonzepts ist weitestgehend gefolgt worden. So wurde eine Ausrichtung auf Naherholungsgäste durch die Profilierung im Bereich des gastronomischen Angebots und des Erhalts der Aufenthaltsqualität im Ortskern verfolgt. Eine Verlagerung des Lebensmittel-SB-Betriebs Ihr Kaufpark in die Ortsmitte konnte aufgrund fehlender Flächenpotenziale bislang nicht umgesetzt werden.

Die dargestellten quantitativen Veränderungen beziehen sich jeweils auf die alte Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs.

Tabelle 13: Bewertungsmatrix der Einzelhandelslage Voerde zur Einstufung als Nahversorgungszentrum

Kriterium	Rechtsgrundlage oder wissenschaftlicher Nachweis	Mindestanforderung	Bewertung Ist-Situation	Ergebnis
Lage + siedlungsräumliche Einbindung	BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08	Städtebaulich integrierte Lage, von der Wohnbevölkerung gut zu erreichen	Städtebaulich integrierte Lage im Stadtteil Voerde; u. a. im historischen Ortskern	√
Verflechtungsbereich	OVG NRW, Urt. v. 11.12.2006 – 7 A 964/05.	Kleiner Einzugsbereich, i. d. R. bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. gesamte kleine Orte	Stadtteile Voerde, Hasperbach und Bülbringen/Oberbauer (rd. 10.180 Einwohner)	√
ÖPNV-Anbindung	BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08	Integrierte Lage, nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen	ÖPNV-Haltepunkte liegen vor (Bus)	√
Struktur + Dichte Einzelhandel	Kuschnerus 2007: 88 f.	Nutzungen, die eine praktisch umfassende Versorgung mit Gütern des tägl. Bedarfs gewährleisten, ergänzt durch einzelne Waren des mittelfristigen Bedarfs. Unverzichtbar: Lebensmittelvollsortimenter oder Lebensmitteldiscounter	Lebensmittelvollsortimenter am Standort, ergänzt um weitere Einzelhandelsstrukturen mit dem Schwerpunkt im Bereich der Nahversorgung	√
Struktur + Dichte Komplementärnutzungen	Kuschnerus 2007: 88 f. und OVG NRW, Urt. v. 19.06.2008 – 7 A 1392/07	Die Nahversorgung ergänzende/unterstützende Komplementärnutzungen (Bank, Post, Reinigung, Gastronomie u. a. m.)	Für die Nahversorgung: Umfassendes Angebot an Komplementärnutzungen vorhanden	√
Kompatibilität von Ausstattung und Versorgungsauftrag	OVG Münster vom 15.02.2012 (10 D32/11 NE)	Ausstattung soll Versorgung auch perspektivisch sichern	Versorgungsauftrag wird vollständig ausgefüllt	√

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017



### 4.3 Ennepetaler Sortimentsliste

Die Ableitung einer ortstypischen Sortimentsliste ist richterlich und wissenschaftlich als Steuerungsinstrument für die Einzelhandelsentwicklung anerkannt. Sie dient maßgeblich dazu, die zentralen Versorgungsbereiche in Ennepetal dahingehend zu schützen, dass Einzelhandelsentwicklungen mit Sortimenten, die derzeit die Funktionsfähigkeit dieser Lagen sichern (oder zukünftig sichern sollen), außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden.

Nach ständiger Rechtsprechung des OVG NRW (*OVG NRW, Urteil v. 03.06.2002 – 7 a D 92/99.NE, seither ständige Rechtsprechung des OVG NRW*) bedarf es bei der Definition einer ortstypischen – hier der „Ennepetaler“ – Sortimentsliste einer individuellen Betrachtung der jeweiligen Situation. Darüber hinaus sind die Vorgaben der Landesplanung in Abschnitt 6.5 Anlage 1 zum Ziel 2 des Landesentwicklungsplans NRW zu beachten. Die dort (folgend) aufgeführten Sortimente sind als Mindestmaß in die Auflistung der zentrenrelevanten Sortimente zu übernehmen. Die Auflistung der zentrenrelevanten Sortimente kann ergänzt, nicht jedoch reduziert werden.

- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
- Bücher
- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren
- Medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel; nach gutachterlicher Auffassung zu ergänzen um Optik/Akustik
- 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

Gleichzeitig als zentren- und nahversorgungsrelevant werden zudem eingestuft:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel; nach gutachterlicher Auffassung zu ergänzen um Drogeriewaren/Putz- und Reinigungsmittel

Kein Spielraum besteht für die Feingliederung von oben als zentrenrelevant aufgeführten Sortimenten. In Anlehnung an ein Urteil des VG Aachen (*Urteil vom 20. März 2012 Az. 3 K 896/10*) sind beispielsweise für das Sortiment Bekleidung, Wäsche „... zunächst nach dem allgemeinen Begriffsverständnis alle Waren zu fassen, die dazu geeignet und bestimmt sind, den Körper des Menschen zu bedecken, d. h. zu bekleiden ...“.

Grundsätzlich sind die spezifischen Besonderheiten der jeweiligen Gemeinde bei der Bestimmung der Sortimentsliste zu berücksichtigen. Erst mit Vorliegen einer solchen spezifischen „Ennepetaler Sortimentsliste“ kann im Rahmen der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren über zulässige, begrenzt zulässige oder nicht zulässige Vorhaben entschieden werden.

Dabei unterscheidet die „Ennepetaler Sortimentsliste“ nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente:

- Nahversorgungsrelevante Sortimente sind Waren des täglichen Bedarfs, die wohnungsnah angeboten werden sollen. Sie sind aufgrund ihrer Eigenschaften nahezu immer auch als zentrenrelevant einzustufen. Jedoch kommt diesen Sortimenten im Hinblick auf die Gewährleistung einer adäquaten wohnungsnahen Grundversorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge eine besondere Aufgabe zu.
- Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie mit einem geringen Flächenanspruch in Relation zu ihrer Wertschöpfung verbunden sind, viele Besucher anziehen, häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden und mehrheitlich ohne Pkw transportiert werden können (sog. Handtaschensortimente). Weiterhin tragen sie meist zu einem attraktiven Branchenmix bei und benötigen – sofern sie auf kleinteiliger Fläche angeboten werden – einen Frequenzbringer sowie weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe im Standortumfeld, um das notwendige Absatzpotenzial zu erreichen.
- Eine andere Beschaffenheit weisen die nicht zentrenrelevanten Sortimente auf. Diese be-

anspruchen häufig große Flächen in Verbindung mit einer geringen Wertschöpfung, sodass eine Integration in Innenstädte (oder Stadtteilzentren) nicht möglich oder zumindest erschwert ist. In der Regel sind sie durch den Pkw-orientierten Einkauf geprägt und finden sich demnach an verkehrlich gut erreichbaren Standorten, oft in Agglomerationen eingebunden an Fachmarktstandorten.

Die Definition der „Ennepetaler Sortimentsliste“ berücksichtigt neben den landesplanerischen Vorgaben, die aktuelle räumliche Angebotssituation und die Entwicklungsperspektive bzw. die Zielsetzungen zur Einzelhandelssteuerung von Sortimenten.

Folgende Sortimente werden aufgrund ihrer aktuellen oder künftigen zentrenprägenden Funktion zusätzlich zu den landesplanerischen Vorgaben als zentrenrelevant eingestuft:

- Tiernahrung und Zoobedarf
- Wohnaccessoires
- Matratzen/Lattenroste
- Bettwaren
- Kunst/Antiquitäten/Spiegel/Bilder/Rahmen

Die Verkaufsflächenanteile der oben genannten Sortimente innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt betragen jeweils mehr als 40 % in Bezug auf die gesamte Verkaufsflächenausstattung der Stadt Ennepetal.

Die höchsten Flächenanteile innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs weisen die Sortimente Kunst/Antiquitäten/Spiegel/Bilder/-rahmen (rd. 75 %) und Matratzen/Lattenroste (ca. 69 %) auf. In Ennepetal sind in Bezug auf das Angebot für diese Sortimente besondere städtebauliche Situationen erkennbar. Sie werden insbesondere in kleineren Fachmärkten und Fachgeschäften im zentralen Versorgungsbereich angeboten und ergänzen die

dortigen übrigen zentrenrelevanten Angebote. Dagegen werden sie – im Unterschied zu vielen Kommunen – nur eingeschränkt in großflächigen Betriebsstrukturen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche präsentiert.

Eng mit dem Sortiment Matratzen/Lattenroste verbunden ist das Sortiment Bettwaren, das derzeit zu rund 41 % innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs angeboten wird. Wichtigster Wettbewerbsstandort im Stadtgebiet ist der dezentrale Einzelhandelsstandort am EN-Center. Um zukünftig die Angebotsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu stabilisieren und zu attraktivieren sowie Angebotserweiterungen an dezentralen Standorten zu vermeiden, wird die Einstufung der Kunst/Antiquitäten/Spiegel/Bilder/-rahmen, Matratzen/Lattenroste und Bettwaren als zentrenrelevant empfohlen.

Für die weiteren Sortimente Tiernahrung/Zoobedarf (ca. 45 % der Ennepetaler Verkaufsfläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt) und Wohnaccessoires (ca. 55 %) gilt, dass sie bereits heute teilweise zur Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs beitragen und zudem als tendenziell kleinteilige Sortimente regelmäßig in den ortstypischen Sortimentslisten eine Einstufung als „zentrenrelevant“ erfahren.

Dagegen werden folgende Sortimente in Ennepetal derzeit nicht überwiegend im zentralen Versorgungsbereich angeboten (<40 %), jedoch aufgrund der räumlichen Steuerungsziele des Einzelhandels ebenfalls zur Einstufung als zentrenrelevant empfohlen:

- Blumen
- Fahrräder und Zubehör (inkl. E-Bikes/Pedelecs)
- Musikalien
- Lampen
- Haus und Heimtextilien



Tabelle 14: Verkaufsflächenbedeutung der Sortimente im Hauptzentrum Innenstadt

Sortiment	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>		Begründung der Zentrenrelevanz		
	Hauptzentrum Innenstadt	Anteil an VK- Gesamtstadt in %	LEP 2025	Angebots- situation	zukünftige Steuerung
<b>Nahversorgungsrelevante/Zentrenrelevante Sortimente</b>					
Nahrungs- und Genussmittel	2.870	22,4	x		
Körperpflege, Parfümerie/Kosmetik	755	58,2	x		
Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel	130	30,8	x		
Pharmazeutische Artikel, Sanitätswaren, Orthopädie	275	67,1	x		
Optik, Hörgeräteakustik	335	69,1	x		
Blumen	115	15,1			x
Tiernahrung und Zoobedarf	450	45,2		x	
Zeitschriften, Zeitungen	60	23,5	x		
Papier-, Büro-, Schreibwaren, Büroartikel	825	82,1	x		
Bücher	85	48,6	x		
Bekleidung	1.550	70,5	x		
Schuhe	475	70,0	x		
Sportbekleidung, Sportschuhe	0	-	x		
Uhren, Schmuck	100	69,0	x		
Lederwaren, Taschen, Koffer	140	60,9	x		
Fahrräder und Zubehör (inkl. E-Bikes und Pedelecs)	0	-			x
Freizeit, Spielwaren	570	76,5	x		
Musikalien	0	-			x
Kleinteilige Camping- und Sportgeräte	0	-	x		
Elektrokleingeräte	380	55,9	x		
Unterhaltungselektronik	595	85,5	x		
Bild- und Tonträger	35	21,9	x		
Computer und Zubehör, Telefone, Foto	315	73,3	x		
Lampen	25	10,2			x
Hausrat	440	22,5	x		
Glas, Porzellan, Keramik	80	23,2	x		
Wohnaccessoires	295	54,8		x	
Haus-, Heimtextilien	180	34,6			x
Bettwaren	70	41,2		x	
Matratzen und Lattenroste	190	69,1		x	
Kunst/Antiquitäten, Spiegel, Bilder, -rahmen	165	75,0		x	
<b>Nicht zentrenrelevante Sortimente</b>					
Großteilige Camping- und Sportgeräte	0	-	-	-	-
Elektrogroßgeräte	520	69,8	-	-	-
Möbel/Küchen	225	28,8	-	-	-
Abgepasste Teppiche	0	-	-	-	-
Bau- und Heimwerkerbedarf	20	0,3	-	-	-
Tapeten, Bodenbeläge, Teppichboden	0	-	-	-	-
Sicht- und Sonnenschutz	0	-	-	-	-
Kaminöfen und -zubehör	0	-	-	-	-
Gartenbedarf	15	0,5	-	-	-
Auto-/Motorradzubehör	20	3,5	-	-	-
<b>Summe</b>	<b>12.315</b>	<b>28,5</b>	-	-	-

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017

Für das Sortiment Haus- und Heimtextilien, das derzeit mit einem Verkaufsflächenanteil von rund 35 % im Hauptzentrum Innenstadt vertreten ist, gilt, dass es einerseits bereits in einem gewissen Umfang im zentralen Versorgungsbereich angeboten wird und zudem unter planerischen Aspekten auch zukünftig primär hier konzentriert werden sollte. Es eignet sich beispielsweise zur Arrondierung und Attraktivierung der Angebote von Matratzen/Lattenrosten/Bettwaren und löst somit Kopplungseffekte aus.

Für das Sortiment Blumen, das derzeit mit einem Verkaufsflächenanteil von rund 15 % im Hauptzentrum vertreten ist, gilt, dass es bereits in einem gewissen Umfang im zentralen Versorgungsbereich angeboten wird, zudem unter planerischen Aspekten auch zukünftig primär hier konzentriert werden sollte. Es eignet sich beispielsweise zur Arrondierung und Attraktivierung der Angebote im Segment Einrichtungsbedarf und Geschenkartikel und löst Kopplungseffekte aus.

Für Lampen ist eine andere Bestandssituation festzustellen: Derzeit werden nur rund 10 % der sortimentspezifischen Verkaufsfläche innerhalb des Hauptzentrums Innenstadt vorgehalten. So ist derzeit kein Lampenanbieter innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ansässig. Im Hinblick auf Kopplungseffekte mit anderen Sortimenten des Einrichtungsbedarfs sowie einer angestrebten Stärkung der Vielfalt des Angebots in der Innenstadt empfiehlt sich dennoch eine Einstufung als zentrenrelevantes Sortiment.

Die Sortimente Fahrräder und Zubehör (inkl. E-Bikes, Pedelecs) ist derzeit nicht im Hauptzentrum Innenstadt vertreten. Das Sortiment Fahrräder und Zubehör (inkl. E-Bikes, Pedelecs) eignet sich jedoch als zentrenrelevantes Sortiment, da Fahrradartikel und Serviceleistungen vielfach auch von Kunden nachgefragt werden, die auf wohnungsnahen Anbieter angewiesen sind. Mit dem Busbahnhof Ennepetal verfügt der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt über einen Zu-, Aus- und Umsteigepunkt zum ÖPNV, der die Erreichbarkeit aus dem gesamten Stadtgebiet ermöglicht und so für Kunden ohne eigenen Pkw einen geeigneten Einkaufsort darstellt. Zudem besteht anbieter- wie nachfrageseitig Interesse an einer Kopplung von Fahrrädern/Zubehör sowie kleinteiligen Camping- und Sportartikeln.

Für Musikalien ist festzuhalten, dass keine sortimentspezifische Verkaufsfläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs vorgehalten wird, auch nicht als Randsortiment. Im Hinblick auf Kopplungseffekte mit anderen Sortimenten, insbesondere mit Freizeit/Spielwaren oder Antiquitäten/Kunst sowie einer angestrebten Stärkung der Vielfalt des Angebots im Hauptzentrum empfiehlt sich dennoch eine Einstufung als zentrenrelevant.



Tabelle 15: Ennepetaler Sortimentsliste

Warengruppe	zentren-/nahversorgungsrelevante Einzelhandelsortimente	nicht zentren-/nahversorgungsrelevante Einzelhandelsortimente (nicht abschließend)
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	<i>Nahrungs- und Genussmittel</i>	
<b>Gesundheit, Körperpflege</b>	<i>Körperpflege, Parfümerie/Kosmetik Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel Pharmazeutische Artikel, Sanitätswaren, Orthopädie Optik, Hörgeräteakustik</i>	
<b>Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf</b>	Blumen Tiernahrung und Zoobedarf	Freilandpflanzen, Sämereien/Düngemittel
<b>Bücher, Spiel, und Schreibwaren</b>	Papier-, Büro-, Schreibwaren, Büroartikel Bücher Zeitschriften, Zeitungen	Bürobedarf/Organisationsartikel (mit gewerblicher Ausrichtung)
<b>Bekleidung, Schuhe, Sport</b>	Bekleidung, Wäsche, Schuhe* Lederwaren, Taschen, Koffer Sportbekleidung, -schuhe Uhren, Schmuck	
<b>Sport, Freizeit, Spiel</b>	Spielwaren Freizeit (z. B. Münzen/Briefmarken, Handarbeiten) Musikalien Kleinteilige Camping- und Sportgeräte Fahrräder und Zubehör (inkl. E-Bikes und Pedelecs)	Großteilige Camping- und Sportgeräte
<b>Elektrowaren</b>	Elektrokleingeräte für den Haushalt Unterhaltungselektronik Bild- und Tonträger Computer und Zubehör, Telefone, Foto Lampen	Elektrogroßgeräte für den Haushalt
<b>Hausrat, Möbel, Einrichtungen</b>	Glas, Porzellan, Keramik Haushaltswaren Wohnaccessoires Kunst/Antiquitäten, Spiegel, Bilder, -rahmen Haus- und Heimtextilien Bettwaren Matratzen und Lattenroste	Möbel, Küchen Abgepasste Teppiche
<b>Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Autozubehör</b>		Bau- und Heimwerkerbedarf, Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche Sicht- und Sonnenschutz Gartenbedarf Kaminöfen und Zubehör Autozubehör, Motorradbedarf (ohne Motorradbekleidung)

\*Anmerkung: inkl. Bekleidung aller Art, bspw. Karnevals- und Motorradbekleidung

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017





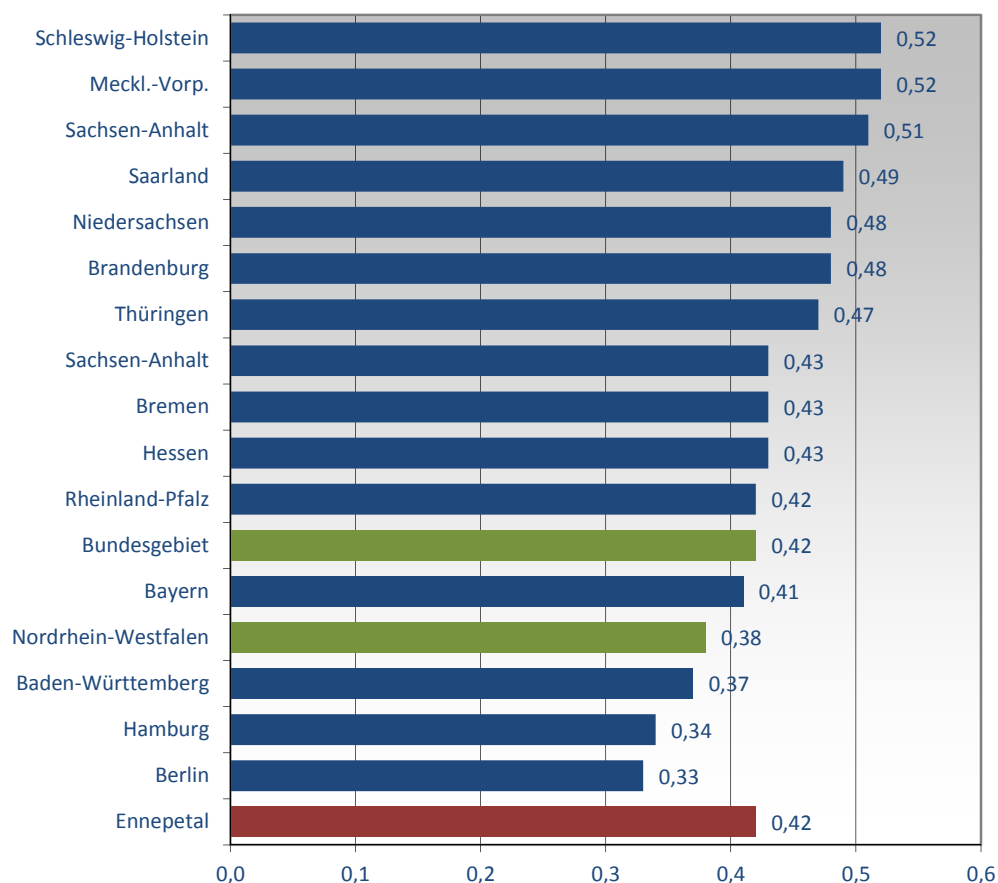
## 5 Nahversorgungssituation

Die Zielsetzung einer flächendeckenden wohnungsnahen Versorgung rückt speziell durch den demografischen Wandel stärker in den Vordergrund. Unter „Nahversorgung“ wird dabei die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs verstanden. Zur Grund- und Nahversorgung zählen in erster Linie Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortimentsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel einschließlich der Betriebe des Nahrungsmittelhandwerks (Bäcker, Metzger) sowie Einzelhandelsbetriebe mit Drogerie- und Kosmetikwaren.

Die Nahversorgung umfasst im weiteren Sinne auch Dienstleistungen des täglichen Bedarfs wie Postdienste, Geldinstitute und Gastronomieangebote und ist ein wichtiger Bestandteil der gesellschaftlichen Teilhabe. Ihre Sicherstellung gewährleistet die im Grundgesetz geforderte „Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse“. Das Wegbrechen von Versorgungsstrukturen geht daher mit einem Verlust an Wohn- und Lebensqualität einher.

Die Bewertung der Nahversorgungsqualität einer Kommune konzentriert sich im Rahmen der Erstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzepts auf die Lebensmittelbranche.

Abbildung 22: Verkaufsflächen in Lebensmittelbetrieben >400 m<sup>2</sup> je Einwohner im Vergleich



Quelle: Daten: bulwiengesa AG 2015 und eigene Ergänzung 2017, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017

Betrachtet man zunächst die Verkaufsflächenausstattung von Lebensmittelbetrieben mit mindestens 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Verhältnis zur Einwohnerzahl, so ergibt sich für die Stadt Ennepetal eine

durchschnittliche Versorgungskennziffer. Jedem Einwohner stehen rechnerisch 0,42 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Lebensmittelbetrieben mit mehr als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zur Verfügung.

Dieser Wert entspricht dem durch die bulwiengesa AG im Jahr 2015 ermittelten Durchschnittswert im Bundesgebiet. In Nordrhein-Westfalen liegt die Ausstattung bei ca. 0,38 m<sup>2</sup>/Einwohner.

Seit dem Vorläuferkonzept ist die Verkaufsflächen-ausstattung leicht rückläufig. Im Jahr 2009 lag die Ausstattung bei rd. 0,44 m<sup>2</sup>/Einwohner Verkaufsfläche bei Nahrungs- und Genussmitteln. Dies ist auf Betriebsschließungen von zwei Lebensmittelvollsortimentern zurückzuführen, die nicht durch Verkaufsflächenerweiterungen anderer Bestandsbetriebe ausgeglichen werden konnten.

Diese statistischen Werte ermöglichen einen Einstieg in die Bewertung der Nahversorgungssituation in Ennepetal. Im nächsten Schritt ist das Standortnetz der Lebensmittel-SB-Betriebe zu ermitteln und festzustellen, welche Wohnstandorte nicht über eine adäquate Nahversorgung verfügen.

In Abbildung 23 sind alle Lebensmittel-SB-Betriebe der Stadt Ennepetal räumlich verortet. Für jeden Betrieb wurde das Kriterium „fußläufige Erreichbarkeit“ mit einem Radius von ca. 500 m als maximal zumutbare fußläufige Entfernung definiert; dies entspricht bei der Topografie des Stadtgebiets ca. zehn bis 15 Gehminuten. Der tatsächliche Zeitaufwand hängt dabei auch vom Alter und dem gesundheitlichen Zustand der Kunden sowie den tatsächlichen Wegebeziehungen ab.

Mit Blick auf die Karte wird zunächst deutlich, dass

- alle fußläufigen Einzugsbereiche der Lebensmittel-SB-Betriebe in Ennepetal Überschneidungen mit dem Einzugsbereich zumindest eines anderen Lebensmittel-SB-Betriebs aufweisen,
- die Anbieter sich entlang der Hauptverbindungsachsen angesiedelt haben,
- nicht alle Ennepetaler Wohnstandorte über eine adäquate (innerhalb von 500 m erreichbare Lebensmittel-SB-Betriebe) fußläufige Nahversorgung verfügen (vgl. Abbildung 23).

Umfassende und übergeordnete Nahversorgungsfunktionen übernehmen die Lebensmittel-SB-Betriebe in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen, die durch weitere nahversorgungsrelevante Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote ergänzt werden und insofern ein meist umfassendes Angebot für den täglichen Bedarf bereitstellen. Dies sind

▪ im Hauptzentrum Innenstadt der Lebensmittelvollsortimenter Edeka und der Lebensmitteldiscounter Lidl, die mit unterschiedlichen Betriebskonzepten und -größen am Standortbereich des Heilenbecke-Centers die Innenstadtversorgung mit Lebensmitteln sicherstellen sowie

- im Nahversorgungszentrum Voerde der Lebensmitteldiscounter Aldi.

Den Lebensmittel-SB-Betrieben in den zentralen Versorgungsbereichen kommt eine hohe Bedeutung für die flächendeckende Grundversorgung im Ennepetaler Stadtgebiet zu. Dies kann anhand der Einwohnerzahlen innerhalb der definierten Versorgungsradien dargestellt werden.

Auch über die zentralen Versorgungsbereiche hinaus können Lebensmittel-SB-Betriebe einen wichtigen Beitrag zur wohnungsnahen Grundversorgung leisten und sind dann auch in ihrer Weiterführung zu schützen.

Deshalb wurden alle Lebensmittel-SB-Betriebe in Ennepetal, die Standorte außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen belegen, in Bezug auf ihre Versorgungsfunktion klassifiziert, und zwar in

- Standorte der wohnungsnahen Versorgung,
- Standorte, deren Einzugsgebiete sich mit den Einzugsgebieten von Lebensmittel-SB-Betrieben innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen überschneiden und die damit ungewünschte Konkurrenzsituationen begründen sowie
- Standorte an nicht siedlungsintegrierten Standorten ohne städtebauliche und/oder siedlungsstrukturelle Einbindung.

Die Standorte der wohnungsnahen Versorgung sind insbesondere dann im Hinblick auf ihre Weiterführung zu unterstützen, wenn sie einerseits eine hohe Bevölkerungszahl innerhalb des Radius von 500 m aufweisen und zudem Siedlungsbereiche abdecken, die nicht den Einzugsbereichen der zentralen Ver-



sorgungsbereiche bzw. der dort ansässigen Lebensmittelmagnetbetriebe zuzuordnen sind. Grundsätzlich werden auch diese wohnungsnahen Standorte im Baurecht beachtet bzw. unter Schutz gestellt.

So können grundsätzlich auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment neben Standorten innerhalb zentraler Versorgungsbereiche solche Standorte belegen, die zentrale Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigen und einer Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung dienen.

Die nicht siedlungsintegrierten Standorte hingegen sind nicht durch das Baurecht geschützt. Einzelhandelsbetriebe an diesen Standorten können insofern Bestandsschutz geltend machen, haben jedoch keine Erweiterungsmöglichkeit. Weitere Ansiedlungen sind planerisch nicht erwünscht.

Wenn sich die fußläufigen Einzugsbereiche der Lebensmittel-SB-Betriebe außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen mit den Einzugsbereichen der Magnetbetriebe von zentralen Versorgungsbereichen überschneiden, geht von diesen Betrieben zwar unter Umständen eine verbesserte fußläufige Versorgungsqualität aus; sie beeinträchtigen aber auch die Marktbedeutung der Lebensmittelmagnetbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen und gefährden damit deren Funktionsfähigkeit. Da das Ziel der Stärkung der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche höher bewertet werden sollte als eine flächendeckende Grundversorgung, die mit starken Wettbewerbswirkungen einhergeht, sodass eine Steuerung perspektivisch kaum möglich ist, sollten die Lebensmittel-SB-Betriebe mit überschneidenden Einzugsbereichen in ihrem Bestand gesichert sein, ohne erweitern zu können.

Gleiches gilt für Lebensmittel-SB-Betriebe mit Standorten in einer städtebaulich eindeutig nicht integrierten Lage.

Im Ennepetaler Stadtgebiet bleiben zunächst nur zwei Anbieter, die in Ergänzung der in zentralen Versorgungsbereichen ansässigen Lebensmittel-SB-Betriebe wichtige Aufgaben der wohnungsnahen Versorgung übernehmen, ohne die Einzugsbereiche der Lebensmittel-Magnetbetriebe in einem zentralen Versorgungsbereich zu tangieren. Dabei handelt es sich um die Anbieter entlang der Neustraße, die Lebensmitteldiscounter Penny und Netto. Da sich

beide Betreiber jedoch außerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs befinden, sind sie für Erweiterungen im Bestand ungeeignet und können Bestandsschutz geltend machen.

Alle übrigen Lebensmittel-SB-Betriebe konkurrieren entweder mit Lebensmittel-SB-Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen und/oder befinden sich an einem nicht siedlungsintegrierten Standort.

Folgende Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen gelten für die räumliche Steuerung von Lebensmittel-SB-Betrieben bezüglich der Verfolgung der Zielsetzung einer flächendeckenden wohnungsnahen Versorgung:

Unabhängig von der getroffenen Einstufung und von der Lage der Lebensmittel-SB-Betriebe haben alle Betriebe baurechtlichen Bestandsschutz.

Darüber hinaus sind baurechtlich schützenswert nur die Lebensmittel-SB-Betriebe, die zur Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche beitragen und die alleinverantwortlich die wohnungsnahen Versorgung eines bestimmten Einzugsbereichs übernehmen. Für diese Betriebe kommen grundsätzlich auch Verkaufsflächenerweiterungen (z. B. zur Bestandssicherung) in Betracht.

Für alle übrigen Lebensmittel-SB-Betriebe sollten unter Berücksichtigung der bundesrechtlichen und landesplanerischen Vorgaben maßstäbliche Erweiterungen nur in Ausnahmefällen zugelassen werden, wenn Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen ausgeschlossen werden können und die Erweiterung nachweislich zur Aufrechterhaltung oder Verbesserung der Nahversorgungssituation innerhalb eines bestimmten Siedlungsbereichs beiträgt.

Ansiedlungen von Lebensmittel-SB-Betrieben außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen sollten nur noch an siedlungsintegrierten Standorten forciert werden, die derzeit über keine adäquate Versorgung verfügen und keine Wettbewerbsintensivierung für die zentralen Versorgungsbereiche hervorrufen. In der Stadt Ennepetal konnte zum Zeitpunkt der Projektbearbeitung keine Fläche identifiziert werden, die die Tragfähigkeit eines Lebensmittel-SB-Betriebs sicherstellt und so die Ansiedlung unter dem Aspekt der Nahversorgung rechtfertigt.

Tabelle 16: Versorgungskennzahlen der Lebensmittel-SB-Betriebe in Ennepetal

Stadtteil	Betrieb	Betriebstyp	Lage	Regionalplanerische Ausweisung	Adresse	VKF in m <sup>2</sup>	EW im 500 m-Radius	Konkurrenz zu ZVB?	Zusätzlicher Beitrag zur wohnort-nahen Versorgung
Milspe	Edeka	Vollsortimenter	ZVB Innenstadt	ASB	Voerder Straße 2	1.805	1.827		
Milspe	Lidl	Discounter	ZVB Innenstadt	ASB	Kölner Straße 115	1.000	1.969		
Voerde	Aldi	Discounter	ZVB Voerde	ASB	Hagener Straße 2	920	2.194		
Büttenberg	Marktkauf	Vollsortimenter	dezentral	GIB	Kölner Straße 311	5.500	616		
<i>Büttenberg</i>	<i>Aldi (aktuell)</i>	<i>Discounter</i>	<i>integriert</i>	<i>ASB</i>	<i>Kölner Straße 205</i>	<i>700</i>	<i>763</i>	<i>X</i>	
Milspe	Aldi	Discounter	integriert	ASB	Milsper Straße 222	900	3.166	X	
Milspe	Penny	Discounter	integriert	GIB	Wehrstraße 6	795	3.050		X
Voerde	Ihr Kaufpark	Vollsortimenter	integriert	ASB	Gewerbestraße 2	1.220	1.981	X	
Milspe	NETTO	Discounter	integriert	GIB	Neustraße 58	610	1.917		X
Büttenberg	Aldi (geplant)	Discounter	dezentral	GIB	Kölner Straße 311	1.200	425		

Quelle: Einwohnerzahlen der Stadt Ennepetal 01/2017, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017



Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen sollten unabhängig von bereits ansässigen Betrieben ermöglicht werden, wenn Mikrostandort und Betriebstyp zur Aufwertung und Attraktivierung des zentralen Versorgungsbereichs beitragen können und die Dimensionierung maßstäblich zur Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs erfolgt. Dies gilt es im Einzelfall zu prüfen.

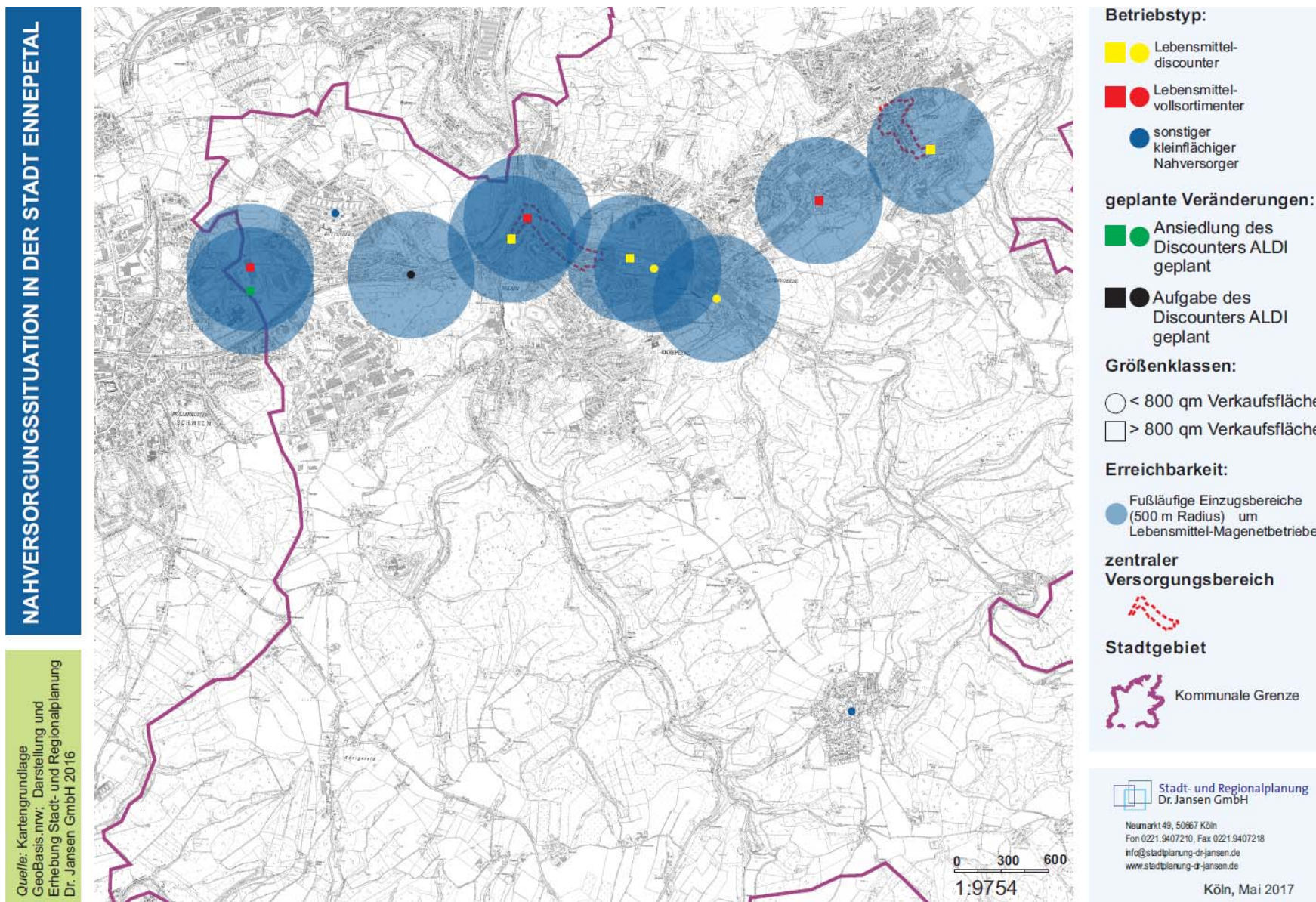
Insgesamt lässt sich die Entwicklung der Nahversorgungsqualität als rückläufig einstufen. Seit dem Jahr 2009 ist die Handelszentralität in diesem Segment von 102 auf 96,8 gesunken. Diese Entwicklung geht auch mit Betriebsschließungen einher, die nicht durch Verkaufsflächenenerweiterungen oder Leistungsstärkungen im Bestand ausgeglichen werden konnten. Die Erweiterungen fanden nach Angaben der Stadt Ennepetal sowohl in Lebensmittel-SB-Betrieben innerhalb zentraler Versorgungsbereiche als auch bei Anbietern statt, die in Konkurrenz zu den Anbietern in zentralen Versorgungsbereichen stehen oder sich außerhalb siedlungsintegrierter Standortlagen befinden. Es handelt sich dabei um den Lebensmittelvollsortimenter Ihr Kaufpark im Stadtteil Voerde und den Lebensmitteldiscounter Penny im Stadtteil Milspe.

Während die Erweiterungen innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen den Handlungsempfehlungen des Vorläuferkonzepts entsprachen, stehen die Erweiterungen außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen nicht mit den Steuerungsempfehlungen des Vorläuferkonzepts in Einklang. So wurde im Rahmen des Vorläuferkonzepts empfohlen, nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente in erster Linie innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der Versorgungslage Altenvoerde zu etablieren.

In diesem Zusammenhang erfolgte auch der Vorschlag, den Lebensmittelvollsortimenter Ihr Kaufpark in das Nahversorgungszentrum Voerde zu verlagern. Die zwischenzeitlich vorgenommene Erweiterung des Betriebs am aktuellen Standort hat zur Folge, dass die Ansiedlungschancen für einen weiteren Lebensmittel-SB-Betrieb im Nahversorgungszentrum Voerde in Folge der dadurch verschärften Wettbewerbssituation gesunken sind und auch die Ergänzung durch kleinere Anbieter nicht erwartet werden kann. Auch die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Penny am Standortbereich Neustraße hat die Wettbewerbssituation zu den Betrieben innerhalb des Hauptzentrums Innenstadt verschärft, da sie eine Stärkung der Standortlage der Neustraße zur Folge hatte. Es kann nicht bewertet werden, ob die Aufgabe der beiden Lebensmittelvollsortimenter im Hauptzentrum Innenstadt mit der Erweiterung im Zusammenhang steht.

Die Verlagerung des Lebensmitteldiscounters Aldi an den dezentralen Standortbereich des EN-Centers, widerspricht ebenfalls den Zielsetzungen und Steuerungsempfehlungen des Vorläuferkonzepts. Sowohl die Umsatzfähigkeit des Lebensmitteldiscounters als auch die vorhandenen Handelsbetriebe am Standort EN-Center werden so ihre Leistungsfähigkeit erhöhen – zu Lasten integrierter Standortlagen. Daher war im Vorläuferkonzept empfohlen worden, die Stärkung von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten an diesem Standort auszuschließen und eine Veränderungssperre auf den Standortbereich zu legen.

Abbildung 23: Lage der Lebensmittel-SB-Betriebe in Ennepetal





## 6 Sonstige Standorte

In den vorherigen Kapiteln wurden zunächst die Einzelhandelsstandorte thematisiert, die für eine Qualifizierung als zentrale Versorgungsbereiche empfohlen werden, anschließend erfolgte eine Kategorisierung aller Lebensmittel-SB-Betriebe im Stadtgebiet Ennepetal im Hinblick auf ihren Beitrag zur wohnungsnahen Versorgung.

Nachfolgend werden nun die übrigen Ennepetaler Handelsstandorte kategorisiert und in die Betrachtung einbezogen.

In der Stadt Ennepetal sind die Einzelhandelsstandorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche hinsichtlich ihrer Betriebsanzahl und -zusammensetzung, der Sortimentsstruktur und der spezifischen Standortrahmenbedingungen zu unterscheiden. Zu differenzieren sind

- die durch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten geprägte Einzelhandelsagglomeration im Bereich EN-Center,
- die verkehrlich bedeutsamen Ennepetaler Ausfallstraßen Kölner Straße im Stadtteil Milspe und Büttenberg und Neustraße im Stadtteil Milspe, die durch die Streuung von Einzelhandelsbetrieben verschiedener Typen und Sortimente geprägt werden,
- Einzelhandelsbetriebe in innerstädtischen Randlagen außerhalb des abgegrenzten Hauptzentrums (insbesondere Voerder Straße),
- die kleinteiligen Nahversorgungsstrukturen in der Versorgungslage Mittelstraße in Altenvoerde sowie
- schließlich die sonstigen Solitär-/Streustandorte des Einzelhandels (neben den bereits in Kapitel 5 behandelten Solitärstandorten von Lebensmittel-SB-Betrieben).

Die Verkaufsflächenstruktur und die Verortung der Einzelhandelslagen sind der Abbildung 24 und der Abbildung 25 zu entnehmen.

### 6.1 Dezentrale Standortagglomeration EN-Center

Die zweitgrößte Einzelhandelsagglomeration des Ennepetaler Stadtgebiets ist an der Kölner Straße ansässig und wird als EN-Center bezeichnet. Sie liegt im Stadtteil Büttenberg in Randlage zur Stadt Schwelm und in rd. 2,5 km Entfernung zum Hauptzentrum Innenstadt der Stadt Ennepetal. Der Standortbereich befindet sich laut Regionalplan für den Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen des Regierungsbezirks Arnsberg außerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs.

Der Standort wird durch großflächige Einzelhandelsbetriebe geprägt und umfasst insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 11.205 m<sup>2</sup>. Die wichtigsten Anbieter sind ein SB-Warenhaus der Fa. Marktkauf, ein Getränkefachmarkt der Fa. trinkgut, ein Heimtextilienfachmarkt der Fa. Hammer und ein Gartenfachmarkt der Fa. Risse. Das SB-Warenhaus verfügt über eine eigene kleine Einkaufspassage mit ergänzenden Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben. Im südlichen Teil des Gebäudes befindet sich zudem der Gartenfachmarkt. Die beiden anderen Fachmärkte liegen in einem separaten Gebäude gegenüber.

Seit dem Vorläuferkonzept konnten keine bedeutenden Veränderungen im Bestand festgestellt werden. Zwischenzeitlich wird innerhalb des Standortbereichs die Verlagerung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters umgesetzt.

Der folgende Vergleich der Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten, nahversorgungsrelevanten Sortimenten und mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Abbildung 24) macht deutlich, dass für diesen Einzelhandelsstandort schon jetzt eine hohe Relevanz in allen Sortimentsbereichen vorliegt. Die Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente befindet sich sogar auf einem höheren Niveau als im Hauptzentrum Innenstadt und wird sich nach der Verlagerung des Lebensmitteldiscounters Aldi ausweiten.

Am Standort sollten zum Schutz integrierter Versorgungslagen, insbesondere dem Hauptzentrum Innenstadt und dem Nahversorgungszentrum Voerde, Angebotserweiterungen über den Bestandsschutz hinaus nicht möglich sein. Lediglich ein Austausch

zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente sollte ermöglicht werden. Damit wird die Zielsetzung von Abschnitt 6.5 - Ziel 7 des Landesentwicklungsplans umgesetzt.

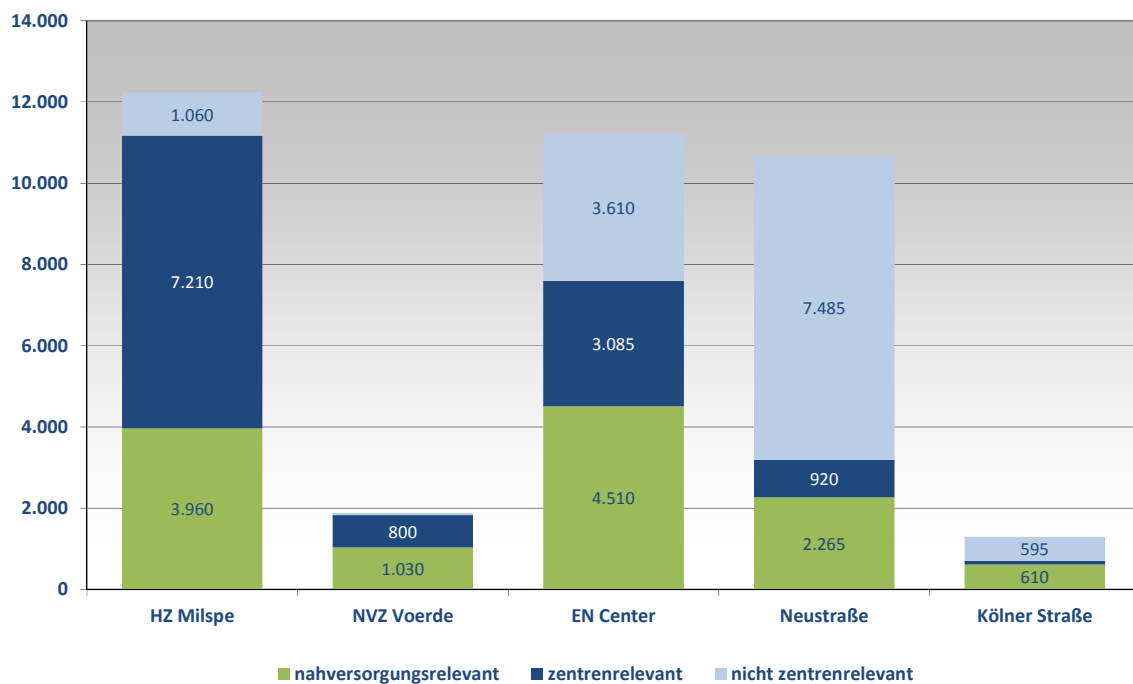
Folgende Charakteristika ergeben sich für die aufgeführte Einzelhandelslage:

- Der Standortbereich „EN-Center“ ist derzeit mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 11.205 m<sup>2</sup> die zweitgrößte Einzelhandelsagglomeration im Stadtgebiet. Nach Realisierung der Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters Aldi wird dieser Standort einen höheren Verkaufsflächenumfang (rd. 12.505 m<sup>2</sup>) erreichen

als das Hauptzentrum Innenstadt (ca. 12.230 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche).

- Der Standort wird geprägt durch ein Nebeneinander von Einzelhandelsbetrieben, die ein nicht zentrenrelevantes Kernsortiment aufweisen (z. B. Blumen Risse) und somit auch außerhalb städtebaulich integrierter Standorte planerisch nicht grundsätzlich unerwünscht sind, und Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Marktkauf, trinkgut u. a.), deren Standorte grundsätzlich auf zentrale Versorgungsbereiche oder alternativ siedlungsintegrierte Ergänzungsstandorte zur wohnungsnahen Versorgung gelenkt werden sollten.

Abbildung 24: Sortimentsausstattung wichtiger Versorgungslagen in Ennepetal



Anmerkung: Standortbereich EN-Center Werte ohne Verlagerung Aldi Lebensmitteldiscounter

Quelle: Bestandserhebung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Mai 2016

Zudem ist festzuhalten, dass sich der nicht integrierte Standort im intensiven Wettbewerb zum Hauptzentrum Innenstadt befindet und an der Grenze zur Nachbarstadt Schwelm liegt. Die vom Standort ausgehende Ausstrahlungskraft ist damit auch auf das Schwelmer Stadtgebiet gerichtet.

Mit Blick auf das Vorläuferkonzept ist für den Standortbereich anzumerken, dass den dort vorgenommenen Steuerungsempfehlungen nicht nachgekommen wurde. So wurde weder eine Ände-

rungssperre auf den Standort gelegt, noch die Verlagerung des Aldi Lebensmitteldiscounters mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auf den Standort verhindert.

Die in der Bearbeitung befindliche Bauleitplanung sieht dort ein Sondergebiet vor mit dem Ziel, den vorhandenen Bestand planungsrechtlich festzusetzen.



## 6.2 Ausfallstraßen Kölner Straße und Neustraße

Kölner Straße und Neustraße übernehmen in der Stadt Ennepetal wichtige Verkehrsfunktionen sowohl im Hinblick auf die innerörtliche als auch die übergemeindliche Verbindung. Zu den ansässigen Einzelhandelsbetrieben werden auch im Kreuzungsbereich befindliche gezählt.

Die Kölner Straße ist ein Teilabschnitt der Landesstraßen L 700 Richtung Hagen und L 706 Richtung Schwelm. Ihr Teilstück beginnt in der Stadt Gevelsberg und wird an der Grenze zur Stadt Schwelm zur Milsper Straße/Berliner Straße. Funktional verbindet sie im Ennepetaler Stadtgebiet die Stadtteile Büttenberg und Milspe. Ihr Straßenverlauf führt mit Ausnahme des tangierten Hauptzentrums Innenstadt durch vornehmlich gewerblich geprägte Siedlungsbereiche mit nur geringen Anteilen an Wohnnutzungen. Die angrenzenden Parzellen befinden sich durch die Tallage auf unterschiedlichen topografischen Ebenen und bieten auch durch den angrenzenden Verlauf der Eisenbahnlinie nur begrenzten Raum für Gebäude, Hallen und unbebaute Nutzflächen. Entlang der Kölner Straße sind vereinzelt Einzelhandelsbetriebe vorzufinden, u. a. der Lebensmitteldiscounter Aldi und der KFZ-Fachmarkt ATU. Die Kölner Straße übernimmt in Hinblick auf die Verkaufsflächenausstattung und Sortimentsstruktur nur eine untergeordnete Versorgungsbedeutung im Stadtgebiet. Insgesamt handelt es sich bei der Kölner Straße um eine stark frequentierte Verbindungsachse, deren Einzelhandelsattraktivität am Standort EN-Center die höchste Bedeutung erreicht, da der Standortbereich in Randlage zur Stadt Schwelm dazu geeignet ist, sowohl Kaufkraft aus dem Ennepetaler als auch dem Schwelmer Stadtgebiet zu binden.

Im Stadtteil Milspe bildet die Neustraße eine wichtige Verkehrsachse von der Innenstadt in Richtung Voerde. Ihr Straßenverlauf folgt der Ennepe vom westlichen Bereich des Hauptzentrums Innenstadt bis zur Mittelstraße in Altenvoerde. Sie tangiert sowohl siedlungsintegrierte als auch vornehmlich durch Gewerbe und Industrie geprägte Bereiche. Bei den ansässigen Einzelhandelsbetrieben handelt es sich um drei Lebensmittel-SB-Betriebe (vgl. Kapitel 5), zwei Bau- und Gartenfachmärkte sowie einen Tankstellenshop. Sie vereinen gemeinsam eine Verkaufsfläche von rd. 10.670 m<sup>2</sup>. Das Angebot wird

vornehmlich durch nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente geprägt, was ebenfalls die hohe Bedeutung dieser Einzelhandelslage im Bereich der Nahversorgung verdeutlicht. Insgesamt dominieren in dieser Lage die nicht zentrenrelevanten Sortimente der beiden Bau- und Gartenfachmärkte. Mit Ausnahme des Lebensmitteldiscounters Netto und des Gartenfachmarkts Rutenbeck liegt ein Großteil der Anbieter im Kreuzungsbereich Milsper Straße/Voerder Straße und somit in unmittelbarer Nähe zum Hauptzentrum Innenstadt. Während für den Aldi-Lebensmitteldiscounter eine Überschneidung des Einzugsbereichs mit dem nahversorgungsrelevanten Einzugsbereich des Hauptzentrums vorliegt, weisen die Standorte der beiden anderen Lebensmitteldiscounter der Firmen Penny und Netto keine solchen Überschneidungen auf. Mit Ausnahme des Bau- und Gartenfachmarkts der Fa. Hellweg und des Lebensmittel-SB-Betriebs der Fa. Aldi, die innerhalb des Grenzbereichs liegen, befinden sich alle Einzelhandelsbetriebe außerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs in einem ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiet. Sie sind daher aufgrund der landesplanerischen Vorgaben auf den Bestandsschutz festzusetzen. Aufgrund der attraktiven Innenstadtlage existiert jedoch ein erhöhter Erweiterungs- und Ansiedlungsdruck auf diesen Einzelhandelsstandort.

## 6.3 Innerstädtische Randlagen außerhalb des Hauptzentrums

Eine innerstädtische Randlage zum Hauptzentrum Innenstadt lässt sich am östlichen Teilabschnitt der Voerder Straße zwischen Fußgängeraufgang und Kreuzungsbereich Neustraße/Milsper Straße ausmachen.

Im Vorläuferkonzept wurde diesem Bereich die Chance zugesprochen, sich innerhalb des Haupteinkaufsbereichs zu profilieren, da dort ein hoher Anteil inhabergeführter Einzelhandel und ein dichter Geschäftsbesatz vorlag (vgl. *Einzelhandelskonzept für die Stadt Ennepetal*, Cima 2010).

Vereinzelt sind in dieser Lage auch heute noch Einzelhandelsbetriebe ansässig. Dabei handelt es sich um kleinere Lebensmittelfachgeschäfte mit ethnischem Angebotshintergrund. Viele ehemalige Einzelhandelslokale werden dagegen heute durch andere Gewerbe genutzt, vornehmlich aus den

Bereichen Gastronomie und Dienstleistungen, oder sie stehen leer. Die gesunkenen oder ausgebliebenen Mieteinnahmen führen zu rückläufigen oder fehlenden Investitionen in die Immobilien.

Das in dieser Standortlage ansässige Haus Ennepetal wird im Rahmen des Integrierten Handlungskonzepts für die Milsper Innenstadt städtebaulich aufgewertet. In diesem Zusammenhang sollen auch bislang mindergenutzte Parzellen und Gebäude zwischen Neustraße, Voerder Straße und Gasstraße zu einem kleinen Park umgestaltet werden, dem sogenannten Ennepe-Garten. Damit verändert sich diese Lage zu einem reinen Wohn-, Freizeit- und Erholungsstandort.

Einhergehend mit diesen Nutzungsänderungen wird der Stadt Ennepetal empfohlen, Einzelhandelsansiedlungen/-erweiterungen jeglicher Art und Sortimentsstruktur nur zuzulassen, soweit diese durch das bestehende Baurecht nicht auszuschließen sind.

#### **6.4 Mittelstraße Altenvoerde**

Die Einwohnerzahl von Altenvoerde beträgt rund 3.715 – anteilig rund 12 % der Ennepetaler Bevölkerung. Altenvoerde grenzt südwestlich an den Stadtkern Milspe und östlich an den Stadtteil Voerde. Die Nahversorgungssituation innerhalb des Stadtteils konnte schon innerhalb des Kapitels 5 skizziert werden: derzeit befindet sich kein Nahversorger innerhalb des Stadtteils. Gleichwohl grenzen Standorte von Lebensmittel-SB-Betrieben in Milspe (Aldi, Penny, Netto) und Voerde (Rewe, Ihr Kaufpark) an den Stadtteil.

Die prägenden Einzelhandelsstrukturen in Altenvoerde ergeben sich durch kleinteilige Einzelhandelsbetriebe entlang der Mittelstraße. Hier befindet sich auch das städtebauliche Zentrum des Stadtteils, das über den Einzelhandelsbesatz hinaus eine geringe Anzahl ergänzender Dienstleistungen und Gastronomieangebote bietet.

Die Lage eignet sich derzeit nicht zur Abgrenzung eines Nahversorgungszentrums, obwohl die städtebaulichen Rahmenbedingungen gegeben sind. Innerhalb des Standortbereichs ist kein Lebensmittel-SB-Betrieb ansässig und die Einzelhandels- und Komplementärnutzungsstruktur insgesamt gering. Auch perspektivisch kann für den Bereich keine

Entwicklungsfläche in die Planung einbezogen werden, die mittelfristig zur Ansiedlung eines Lebensmittel-SB-Betriebs geeignet wäre.

Bereits im Vorläuferkonzept wurde für die Mittelstraße ein Einzelhandelsquartier mit ergänzender Versorgungsfunktion festgestellt, das jedoch die Anforderungen eines zentralen Versorgungsbereichs nicht erfüllt. Die Entwicklungsmöglichkeiten von Altenvoerde wurden zugunsten des Hauptzentrums Innenstadt begrenzt, und es erfolgten seitdem auch keine größeren Ansiedlungen.

Es ist daher an der Empfehlung festzuhalten, dass Standortentwicklungen in diesem Einkaufsbereich nicht zu Lasten der Entwicklung des Hauptzentrums Innenstadt und des Nahversorgungszentrums Voerde genutzt werden sollten.

#### **6.5 Sonstige Solitär-/Streustandorte**

Innerhalb des übrigen Stadtgebiets befinden sich weitere Einzelhandelsbetriebe, deren Standorte jedoch außerhalb der bisher dargestellten Lagebereiche liegen. Die Betriebe vereinen insgesamt rd. 5.450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und belegen einen Anteil von rd. 13 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche.

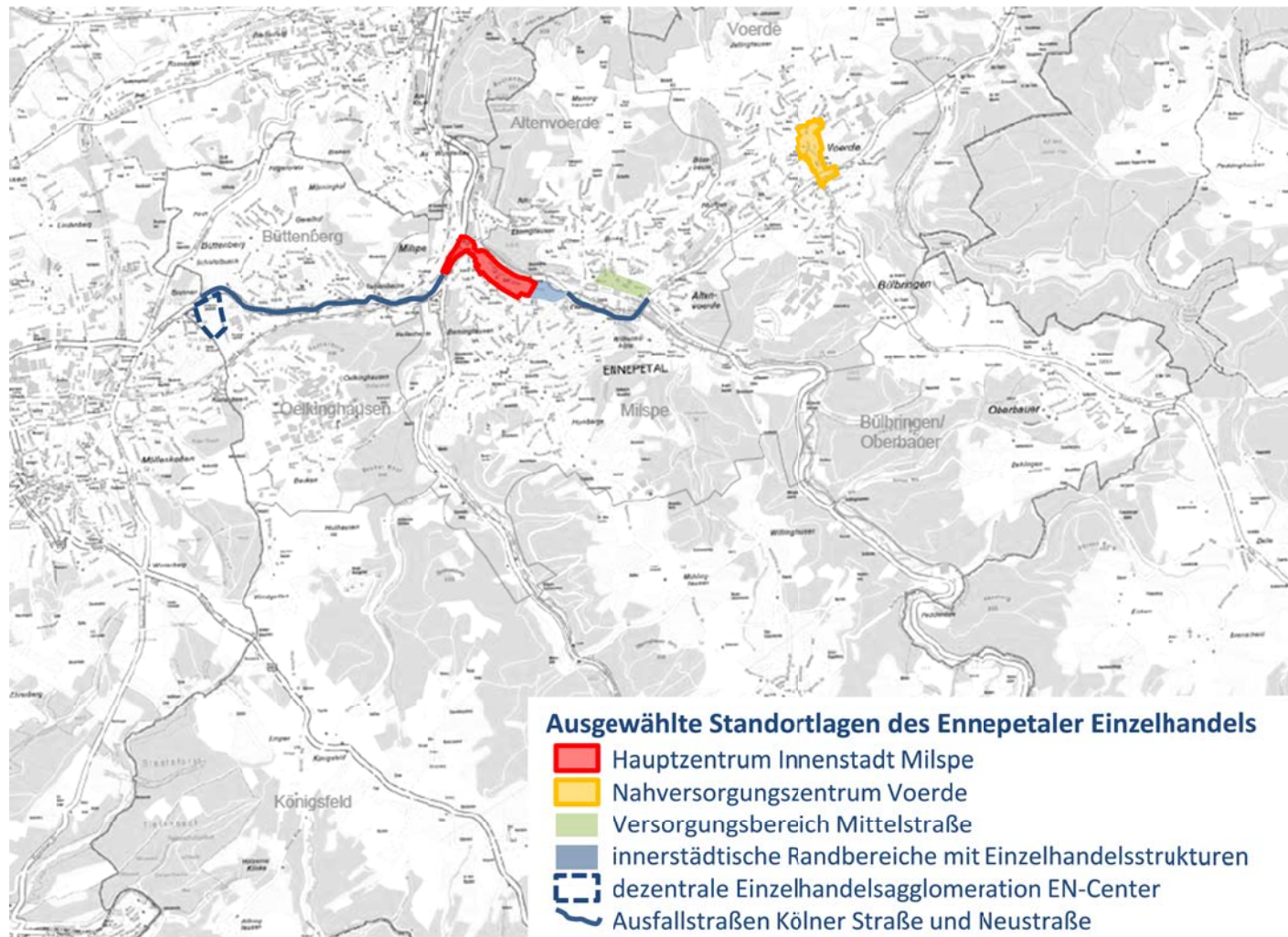
Der größte solitär gelegene Anbieter ist ein Gartenfachmarkt der Fa. Raiffeisen im Gewerbegebiet Oelkinghausen. Darüber hinaus sind zwei kleinere Fachmärkte an integrierten Standortlagen im Stadtteil Voerde mit vornehmlich nicht zentrenrelevante Kernsortimenten zu verorten. Es handelt sich dabei um einen Natursteinhandel und einen kleinen Gartenfachmarkt.

Im Siedlungskern des Stadtteils Büttenberg übernehmen zwei Anbieter mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten wohnortnahe Versorgungsfunktionen. Auch der Siedlungskern von Rüggeberg verfügt über einen kleinen Nahversorger im Kiosksegment.

Die übrigen Einzelhandelsbetriebe verteilen sich über das Stadtgebiet und weisen maximale Verkaufsflächen von ca. 100 m<sup>2</sup> auf.



Abbildung 25: Ausgewählte Standortlagen des Ennepetaler Einzelhandels 2017



Quelle: Kartengrundlage Stadtplan der Stadt Ennepetal, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017





## 7 Ziele und Steuerungsvorgaben für die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Ennepetal

### 7.1 Ziele der Einzelhandelsentwicklung und -steuerung

Die Voraussetzungen für die zukünftige räumliche Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Ennepetal werden durch die Zielsetzungen der Einzelhandelsentwicklung formuliert. Nur unter konsequenter Einhaltung dieser Ziele bei zukünftigen Entscheidungs- und Genehmigungsprozessen kann eine nachhaltige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Ennepetal gelingen. Der Stadt Ennepetal wird empfohlen, die nachfolgenden Ziele durch den Rat der Stadt Ennepetal zu beschließen, um eine darauf aufbauende bauleitplanerische und genehmigungsrelevante Steuerung zu legitimieren.

Als vorrangige Ziele der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Ennepetal sind die Stabilisierung der Einzelhandelsbedeutung unter Berücksichtigung der mittelzentralen Versorgungsfunktion sowie die Attraktivierung des Einzelhandelsangebots festzulegen.

Die übergeordneten Handlungs- und Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Ennepetal aus dem Jahr 2009 lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Nachhaltige Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion durch Akquisition von qualitätsorientierten Handelsunternehmen sowie eine umfassende Imagekampagne
- Absicherung der Nahversorgungskompetenz und ergänzender Versorgungsangebote in der Voerder Ortsmitte
- Standortentwicklungen im Einzelhandelsquartier der Mittelstraße sollen nicht zur Lasten der Entwicklungsspielräume der Innenstadt gehen
- Ausschluss von neuen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten im Standortbereich EN-Center durch baurechtliche Steuerungsmaßnahmen
- Ansiedlung ergänzender kleinflächiger Nahversorgungsbetriebe in den Stadtteilen Büttenberg und Rüggeberg

Der Umsetzungsstand dieser Empfehlungen ist bereits in den vorherigen Kapiteln umfassend kommentiert worden. Während dem Großteil der Steuerungs- und Handlungsempfehlungen weitestgehend nachgegangen wurde und zur Stärkung integrierter Versorgungslagen beigetragen hat, haben einzelne Entscheidungen zu einer gegenläufigen Entwicklung beigetragen. Dazu zählt die Verlagerung des Aldi Lebensmitteldiscounters von der Kölner Straße an den Standortbereich des EN-Centers im Stadtteil Büttenberg sowie die Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenters Ihr Kaufpark im Stadtteil Voerde, der sich in Konkurrenzsituation zum Anbieter des Nahversorgungszentrums befindet. Die hervorzuhebenden positiven Entwicklungen betreffen die Ansiedlung von zwei kleinen Nahversorgern in den Ortsmitten Büttenberg und Rüggeberg sowie die vorbereitenden Maßnahmen zur umfassenden Aufwertung der Ennepetaler Innenstadt.

Die Attraktivität des Einzelhandelsangebots in Ennepetal definiert sich über die Ausstattung mit Einzelhandelsbetrieben und Verkaufsflächen in quantitativer und qualitativer Hinsicht. In den Branchen, in denen noch „Entwicklungsspielräume“ im Rahmen des vorliegenden Konzepts festgestellt wurden, ist eine Ausweitung des Angebots zu unterstützen. Auch in den Branchen, für die je nach Einwohner-/Kaufkraftentwicklung kein „Entwicklungsspielraum“ errechnet wurde, können Einzelhandelsansiedlungen zu einer Aufwertung und Attraktivierung des Standorts Ennepetal beitragen; sie begründen aber eine Intensivierung der Wettbewerbssituation und Umsatzumverteilungen gegenüber dem bereits ansässigen Einzelhandel.

In räumlicher Hinsicht ist primär das innerstädtische Hauptzentrum als Standort für Angebotsergänzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten zu wählen. Darüber hinaus eignet sich auch das Nahversorgungszentrum Voerde für die Ansiedlung von vorwiegend nahversorgungsrelevantem Einzelhandel.

Mit einer Zentralität von rund 70,4 wird die Stadt Ennepetal ihrer durch die Raumordnung aufgetragenen mittelzentralen Versorgungsfunktion nur eingeschränkt gerecht. Dabei differiert die Einzelhandelsbedeutung zwischen den einzelnen Warengruppen, sodass Handlungsempfehlungen formu-

liert wurden, die zu einer besseren Erfüllung der mittelzentralen Versorgungsfunktion umgesetzt werden sollten. Zu berücksichtigen ist, dass auch Standorte außerhalb der städtebaulich integrierten zentralen Versorgungsbereiche einen Beitrag zur Leistungsfähigkeit des Einzelhandelsstandorts Ennepetal leisten.

Um die übergeordnete Versorgungsbedeutung der Ennepetaler Innenstadt im Rahmen des definierten Zentrengefüges in Zukunft noch intensiver zu unterstützen, sollten handelswirtschaftliche und städtebauliche Ergänzungen erfolgen, die im Zentrenkonzept aufgezeigt wurden. Sie betreffen in erster Linie die Ansiedlung von Magnetbetrieben und die strukturelle Stabilisierung und städtebauliche Aufwertung der Voerder Straße.

Außer der Kernstadt wird eine weitere Einzelhandelslage als zentraler Versorgungsbereich klassifiziert:

Im Stadtteil Voerde wird im Bereich Lindenstraße, Wilhelmstraße und An der Kirche die Abgrenzung eines Nahversorgungszentrums empfohlen. Der ansässige Einzelhandel in weitgehend stabiler Versorgungslage ist primär auf die Stadtteile Voerde, Hasperbach und Bülbringen/Oberbauer ausgerichtet. Es wird empfohlen, die Handelsnutzung zu konzentrieren und deren räumliche Ausdehnung zu verhindern sowie einen zweiten Lebensmittel-SB-Betrieb anzusiedeln. Eine weitere Arrondierung und Verdichtung des Besatzes durch Einzelhandels- und Komplementärnutzungen eignet sich zur Stabilisierung und Aufwertung des Standorts.

Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche wurden mehrere Lebensmittel-SB-Betriebe erfasst und räumlich verortet, die für die Gewährleistung einer flächendeckenden Nahversorgung grundsätzlich von Bedeutung sind. Ein Großteil dieser Betriebe ist jedoch an Standorten ansässig, die für eine wohnungsnah Versorgung ungeeignet sind oder sich mit den Einzugsgebieten der Lebensmittel-Magnetbetriebe in zentralen Versorgungsbereichen überschneiden. Es konnte kein Standort identifiziert werden, dem in Ergänzung der Zentrenstruktur ein zu sichernder Beitrag zur wohnungsnahen Versorgung eingeräumt werden kann.

Zukünftig sollten Ansiedlungen von kleineren Betreiberkonzepten mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen auf Standorte gelenkt werden, die zur Optimierung einer flächendeckenden Nahversorgung beitragen. Ausgeschlossen sein sollten Vorhaben, die die Versorgungsfunktion zentraler Versorgungsbereiche beeinträchtigen.

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche besteht am Standort des EN-Centers eine Einzelhandelslage, deren Angebotsstruktur durch zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente geprägt wird. Zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche sowie der Nahversorgung sollte dieser Standort nicht ausgebaut werden. Lediglich ein Austausch zentren- und nahversorgungsrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente sollte möglich sein. Die empfohlenen Überplanungen sollten konsequent umgesetzt werden, um weiteren zentrenschädlichen Einzelhandelsentwicklungen vorzubeugen und insbesondere den Aufwertungsprozess in der Ennepetaler Innenstadt nicht zu gefährden.

## 7.2 Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung

In Abstimmung mit den übergeordneten Vorgaben zur Einzelhandelssteuerung auf Bundes- und Landesebene wurden folgende Arbeitsschritte zur Vorbereitung einer konsequenten und rechtssicheren Einzelhandelssteuerung in der Stadt Ennepetal vorgenommen:

- Die Entwicklungsziele für die Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet Ennepetal wurden formuliert. Zentrale Versorgungsbereiche wurden identifiziert.
- Die Versorgungsbedeutung und das Zusammenspiel der zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen einer Zentrenhierarchie wurden abgestimmt.
- Eine räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Ennepetal ist nicht nur unter Einzelhandelsaspekten, sondern auch unter Berücksichtigung der komplementären Dienstleistungsangebote/Infrastruktur, der städtebaulichen Situation sowie der Entwicklungspotenziale und -ziele erfolgt.
- Es konnten keine Standorte von Lebensmittelbetrieben benannt werden, die aktuell in Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche



wohnungsnahe Versorgungsfunktionen übernehmen können.

- Es wurde eine Definition der „Ennepetaler Sortimentsliste“ vorgenommen, die nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente aufweist, die vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Ennepetal anzusiedeln sind.

Aufbauend auf diesen Arbeitsgrundlagen sollte die systematische Umsetzung des Konzepts unter Berücksichtigung der Handlungsempfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche, der Ziele der Einzelhandelsentwicklung und der nachstehend erläuterten Ansiedlungsleitlinien erfolgen.

Grundsätzlich sind Wettbewerbsintensivierungen, die die Gefährdung oder Schwächung zentraler Versorgungsbereiche nach sich ziehen, im Sinne städtebaulicher Auswirkungen zu vermeiden. Das zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet bereitstehende Instrumentarium sollte daher konsequent genutzt werden. Folgende Stadtbereiche sind aus unserer Sicht höherem Ansiedlungsdruck von insbesondere großflächigen Betrieben mit nahversorgungs- oder zentrenrelevantem Kernsortiment ausgesetzt:

- An zentrale Versorgungsbereiche anschließende Gebiete: Bei Ansiedlungen an solchen Standorten besteht die Gefahr einer unerwünschten Ausweitung („Ausfransen“) und der Veränderungen des Standortgefüges innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs.
- Ausfallstraßen: Die gute Pkw-Erreichbarkeit und eine hohe Außenwirkung ziehen oftmals das Interesse ansiedlungswilliger Einzelhandelsbetriebe auf sich; auch Solitärlagen werden akzeptiert, bewirken aber eine weitere Zersplitterung der Einzelhandelslandschaft und stehen dem Ziel der Realisierung kompakter Versorgungslagen entgegen.
- Gewerbegebiete, meist mit vorhandenem Einzelhandelsbesatz: Die gute Pkw-Erreichbarkeit, die Verfügbarkeit größerer Flächen, meist günstigere Grundstückspreise als in den siedlungsintegrierten Lagen und die möglichen Agglomerationseffekte ermöglichen die schnelle Positionierung eines neuen Einzelhandelsbetriebs. Die Entwicklungen am Standort EN-Center, entlang der Neustraße sowie im Ge-

werbegebiet in Oelkinghausen sind entsprechend zu begründen und sollten nicht fortgesetzt werden.

In diesen genannten Standortkategorien empfiehlt sich der konsequente Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, möglichst auch unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit. Besonderes Augenmerk ist darüber hinaus auf die Randsortimente von Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment zu legen, für die die Landesplanung eine Maximalgrenze von 10 % der Gesamtverkaufsfläche vorsieht.

Grundsätzlich gilt, dass alle Bebauungspläne der Standortbereiche, die als potenziell gefährdend einzustufen sind, auf ihre einzelhandelsbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten überprüft werden sollten.

- In Gewerbegebieten sollte grundsätzlich von der Steuerungsmöglichkeit des Einzelhandels Gebrauch gemacht werden, um keine bodenrechtlichen Spannungen hervorzurufen. Die Skala der planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten reicht vom völligen Ausschluss über die ausnahmsweise Zulässigkeit zur Versorgung der dort Beschäftigten (Kiosk oder Tankstellen-Shop) bis hin zur Zulässigkeit räumlich und funktional untergeordneten Einzelhandels.
- Festgesetzte Kerngebiete sollten dahingehend überprüft werden, ob sie der gesteuerten Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und anderen kerngebietstypischen Nutzungen dienen sollen.
- Unbeplante Innenbereiche gemäß § 34 BauGB, die einem potenziellen Ansiedlungsdruck aufgrund ihrer Lage oder wegen des bereits vorhandenen Einzelhandelsbestands unterliegen, sollten auf planerischen Handlungsbedarf, insbesondere bei Ansiedlungsvorhaben, und die Steuerungsmöglichkeiten im Rahmen des § 9 Abs. 2a BauGB überprüft werden.

Es ist abschließend darauf zu verweisen, dass nur die konsequente Umsetzung der Inhalte eines Einzelhandelskonzepts in die Bauleitplanung das Erreichen der angestrebten Ziele der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Ennepetal ermöglicht.

### 7.3 Ansiedlungsleitlinien

Mit der Definition von Ansiedlungsleitlinien sowie einer zugehörigen Matrix soll der Stadt Ennepetal ein Leitfaden zur Verfügung gestellt werden, um die Zentrenentwicklung der Stadt durch eine strategische Standortplanung des Einzelhandels zu unterstützen. Über die Ansiedlungsleitlinien kann die Eignung eines Standorts für ein Vorhaben unter Berücksichtigung gesamtstädtischer Entwicklungsziele abgeleitet werden. Für Erweiterungsvorhaben gelten die Leitlinien analog, bei bestehenden Betrieben ist grundsätzlich auf Bestandsschutz hinzuweisen.

- 1.) Insbesondere großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen zukünftig auf Standorte innerhalb der beiden zentralen Versorgungsbereiche konzentriert werden. Dabei ist die Dimensionierung der Vorhaben der Versorgungsbedeutung anzupassen. Ausnahmsweise kann auch die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit Nahrungs- und Genussmitteln außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche erfolgen, sofern ein Beitrag zur Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung geleistet wird. Hinweise hierfür liegen vor, wenn
  - der Standort eine städtebaulich integrierte Lage aufweist und sich innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs befindet,
  - sich innerhalb eines Einzugsbereichs von 500 m (Radius um den Planstandort) ein maßgeblicher Anteil an Wohnbebauung befindet, der zur Tragfähigkeit des Betriebs beiträgt,

- keine Überschneidung der Verflechtungsbereiche mit einem zentralen Versorgungsbereich vorliegt.
- 2.) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen grundsätzlich auf das Hauptzentrum Innenstadt konzentriert werden, insbesondere gilt dies für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO. Für nicht großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen sollte auch das Nahversorgungszentrum Voerde geöffnet werden, weil nur so eine perspektivische Stabilisierung der Angebotssituation erreicht werden kann. An allen anderen Standorten sollte auf die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment verzichtet werden.
  - 3.) Auch für Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment wird unter der Zielsetzung der prioritären Zentrenentwicklung empfohlen, Standorte in zentralen Versorgungsbereichen zu prüfen.

Da jedoch insbesondere für großflächige Betriebe z. B. Bau- und Gartenmärkte, in den zentralen Versorgungsbereichen in der Regel keine geeigneten Standorte ausgewiesen werden können, sind unter Berücksichtigung der übergeordneten Vorgaben auch in anderen Standortlagen Ansiedlungsoptionen offen zu halten. Zu bevorzugen sind die Standorte in der Stadt Ennepetal, die bereits eine entsprechende Vorprägung aufweisen, aber durch Angebotsergänzungen keine Attraktivitätssteigerung erreichen, von denen auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment profitieren.



Abbildung 26: Bewertungsmatrix für zukünftige Einzelhandelsansiedlungen und -erweiterungen

Ansiedlungs- vorhaben	Verkaufsfläche	zentrale Versorgungsbereiche in Ennepetal		außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche	
		Hauptzentrum Innenstadt	Nahversorgungs- zentrum Voerde	siedlungs- integriert	nicht siedlungs- integriert
mit nahversorgungs- relevantem Kernsortiment	> 800 qm VK		M/ LEP	M/ LEP	LEP NRW
	≤ 800 qm VK		M/ LEP	M/ LEP NRW	EHK
mit zentren- relevantem Kernsortiment	> 800 qm VK		EHK	LEP NRW	LEP NRW
	≤ 800 qm VK		M	EHK	EHK
mit nicht zentren- relevantem Kernsortiment	> 800 qm VK		M	M/ LEP NRW	M/ LEP NRW
	≤ 800 qm VK		M	M/ LEP NRW	M/ LEP NRW



Ansiedlung/ Erweiterung ist möglich



M/ LEP

Ansiedlung/ Erweiterung ist grundsätzlich möglich, soweit durch Einzelfallprüfung Maßstäblichkeit und Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Vorgaben gesichert ist



LEP NRW

Ansiedlung/ Erweiterung ist nach den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen nicht zulässig



EHK

Ansiedlung/ Erweiterung ist planerisch nicht erwünscht und sollte ausgeschlossen werden

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017





## 8 Zusammenfassung der Untersuchung

Als Fazit der vorliegenden Untersuchung werden nachfolgend die vorrangigen Ergebnisse der Bestandsanalyse und die Handlungsempfehlungen zusammengefasst:

- Die im Jahr 2015 rund 30.645 Einwohner zählende Stadt Ennepetal wird landesplanerisch als Mittelzentrum eingestuft. Die neun Stadtteile Ennepetals weisen unterschiedliche Siedlungsmuster und -dichten auf. Den Einwohnerschwerpunkt bildet der Stadtteil Milspe, dessen Siedlungskörper in die Stadtteile Altenvoerde und Voerde übergeht. Räumlich getrennt befinden sich die Stadtteile Büttenberg, Bülbringen/Oberbauer, Hasperbach, Königsborg, Rüggeberg und Oelkinghausen.
- Die Einzelhandelsposition der Stadt Ennepetal wird durch einen hohen Wettbewerbsdruck der nahegelegenen leistungsstarken Oberzentren Hagen und Wuppertal sowie durch die benachbarten Mittelzentren Gevelsberg und Schwelm beeinflusst.
- Das Kerneinzugsgebiet des Einzelhandels in Ennepetal beschränkt sich unter Berücksichtigung des Wettbewerbsumfelds auf das Stadtgebiet. Den Ennepetaler Einwohnern steht ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial von insgesamt ca. 198,0 Mio. EUR zur Verfügung. Einzelne Betriebe und Standortlagen strahlen über das Stadtgebiet hinaus.
- Die Einzelhandelsausstattung der Stadt Ennepetal umfasst aktuell insgesamt 119 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 43.240 m<sup>2</sup> und einer Bruttoumsatzleistung von ca. 144 Mio. EUR (im Jahr 2015). Das größte flächenbezogene Angebot der Stadt wird durch die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Bau-/Heimwerker-/Gartenbedarf bereitgestellt. Der Verkaufsflächenanteil des großflächigen Einzelhandels beträgt rund 68 % und ist somit im interkommunalen Vergleich als überdurchschnittlich zu bewerten.
- Der derzeitige Einzelhandelsbestand kann mit Daten aus den Jahren 2009 (Veröffentlichung des Einzelhandelskonzepts im Jahr 2010) verglichen werden. Dabei ist ein deutlicher Rückgang der Betriebsanzahl bei einem gleichzeitigen Anstieg der Verkaufsfläche erkennbar, womit grundsätzlich dem bundesweiten Entwicklungstrend im Einzelhandel entsprochen wird. Allerdings war es aufgrund fehlenden Datenmaterials nicht möglich, Veränderungen auf Betriebsebene nachzuhalten.
- Von dem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial in der Stadt Ennepetal werden durch den ansässigen Einzelhandel aktuell ca. 65 % gebunden (ca. 128 Mio. EUR). Mit auswärtigen Kunden wird ein Umsatzanteil von ca. 11 % erzielt. Der Kaufkraftabfluss aus der Stadt Ennepetal bewegt sich über alle Einzelhandelsbranchen in einer Größenordnung von ca. 70 Mio. EUR (ca. 35 % der in Ennepetal zur Verfügung stehenden Kaufkraft). Die Einzelhandelszentralität von etwa 73 stellt dar, dass im Saldo mehr Kaufkraft der Ennepetaler Bürger abfließt als durch den Ennepetaler Einzelhandel von auswärtigen Bürgern eingenommen wird.
- Vor dem Hintergrund der derzeitigen Einzelhandelsausstattung in Ennepetal und einer prognostizierten negativen Bevölkerungsentwicklung bis 2025 ergeben sich für den Ennepetaler Einzelhandel schmale Entwicklungsperspektiven. Unter der Zielsetzung einer leichten Steigerung der Marktanteile sowie dem Szenario einer stagnierenden Bevölkerungszahl können dagegen geringe Entwicklungsspielräume, differenziert nach Branchen, aufgezeigt werden.
- Für die Stadt Ennepetal wurde ein Zentrenkonzept entwickelt, das zwei zentrale Versorgungsbereiche unterscheidet. Das Hauptzentrum Innenstadt und das Nahversorgungszentrum Voerde. Dabei kommt dem Hauptzentrum die höchste Bedeutung aller Einzelhandelsstandorte Ennepetals zu.
- Im Rahmen der Entwicklung des Zentrenkonzepts wurden folgende Ziele formuliert:
  - Stabilisierung der mittelzentralen Versorgungsfunktion
  - Stärkung des Ennepetaler Hauptzentrums Innenstadt
  - Stabilisierung und Aufwertung des Nahversorgungszentrums Voerde
  - Schutz der wohnungsnahen Versorgung
  - Vermeidung zentrenschädigender Einzelhandelsentwicklungen, insbesondere an dezentralen Einzelhandelsstandorten

Den im Rahmen des Vorläuferkonzepts formulierten Steuerungs- und Handlungsempfehlungen ist weitestgehend nachgekommen worden. Allerdings haben einzelne Entscheidungen zu einer gegenläufigen Einzelhandelsentwicklung beigetragen. So wurde mit der Verlagerung des Aldi Lebensmittel-discounters an den Standort des EN-Centers dem empfohlenen Ausschluss weiterer Anbieter mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten an diesem Standort nicht gefolgt. Zudem hat die Erweiterung des Lebensmittelvollsortiments Ihr Kaufpark, der in Konkurrenz zum Anbieter des Nahversorgungszentrum Voerde steht, die Ansiedlungs- und Verlagerungschancen eines zweiten Anbieters innerhalb des Nahversorgungszentrums Voerde nachhaltig reduziert. Positive Effekte auf die Einzelhandelsentwicklung sind von der Ansiedlung kleiner Nahversorger in den Ortsmitten Büttenberg und Rüggeberg sowie der vorbereitenden städtebaulichen Aufwertung in der Innenstadt ausgegangen.

Zur Sicherung und Stärkung der städtebaulich integrierten Versorgungszentren ist eine konsequente bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung – insbesondere hinsichtlich der Standorte mit nahversorgungs- sowie zentrenrelevanten Sortimenten – erforderlich. So kommt der Reglementierung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente an Standorten außerhalb der abgegrenzten, städtebaulich integrierten Versorgungsbereiche in Anbetracht der gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuchs eine Schlüsselrolle für eine städtebaulich ausgerichtete Einzelhandels- und Standortentwicklung zu. Der Stadt Ennepetal wird daher empfohlen, die Zentrenhierarchie und die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche sowie die „Ennepetaler Sortimentsliste“ zu beschließen und in die Bauleitplanung zu überführen. Gleichmaßen sollte die Umsetzung der Handlungsempfehlungen, speziell zur Stabilisierung der zentralen Versorgungsbereiche, durch Stadtplanung und Wirtschaftsförderung verfolgt werden.



## Abbildungen

Abbildung 1: Verkaufsflächenentwicklung im Einzelhandel 2006 – 2016* (in Mio. m <sup>2</sup> )	11
Abbildung 2: Umsatz des E-Commerce und jährliche Entwicklung (in Mrd. EUR und %)	12
Abbildung 3: Top Ten des deutschen Textileinzelhandels (in Mio. EUR)	12
Abbildung 4: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland (in Mrd. EUR und %)	13
Abbildung 5: Lage der Stadt Ennepetal und zentralörtliche Gliederung in der Region	16
Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung in Ennepetal seit 2006 im Vergleich (in %)	18
Abbildung 7: Beschäftigtenstruktur 2014 im Vergleich (in %)	19
Abbildung 8: Pendlerverflechtungen der Stadt Ennepetal	20
Abbildung 9: Verteilung des Einzelhandels und der Einwohner in Ennepetal nach Stadtteilen (in %)	23
Abbildung 10: Kaufkraftbewegungen in Ennepetal im Überblick	29
Abbildung 11: Idealtypische Angebotsstruktur eines Nahversorgungszentrums	39
Abbildung 12: Nutzungsstruktur und Abgrenzung des Hauptzentrums Innenstadt	44
Abbildung 13: Eingangsbereich des Heilenbecke-Centers von der Voerder Straße	45
Abbildung 14: Zufahrtbereich der Fußgängerzone entlang der Voerder Straße	45
Abbildung 15: Eingang der Marktpassage und Beginn der Fußgängerzone	46
Abbildung 16: Marktplatz im Hauptzentrum Innenstadt	46
Abbildung 17: Haupteinkaufslage entlang der Voerder Straße	47

Abbildung 18: Übergang Gasstraße und Südstraße mit Blick auf die Cleverfit-Immobilie	47
Abbildung 19: Nördliches Ende der Straße An der Kirche im Nahversorgungszentrum Voerde	54
Abbildung 20: Voerder Kreiselmarkt im historischen Ortskern Voerde	54
Abbildung 21: Nutzungsstruktur und Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Voerde	55
Abbildung 22: Verkaufsflächen in Lebensmittelbetrieben >400 m <sup>2</sup> je Einwohner im Vergleich	65
Abbildung 23: Lage der Lebensmittel-SB-Betriebe in Ennepetal	70
Abbildung 24: Sortimentsausstattung wichtiger Versorgungslagen in Ennepetal	72
Abbildung 25: Ausgewählte Standortlagen des Ennepetaler Einzelhandels 2017	75
Abbildung 26: Bewertungsmatrix für zukünftige Einzelhandelsansiedlungen und -erweiterungen	81



## Tabellen

Tabelle 1: Sortimente, Warengruppe und Bedarfe	8
Tabelle 2: Einwohner in Ennepetal zum 30.12.2015 nach Stadtteilen	17
Tabelle 3: Einzelhandelsausstattung der Stadt Ennepetal nach Angebotsschwerpunkt	21
Tabelle 4: Bereinigte Einzelhandelsausstattung der Stadt Ennepetal	25
Tabelle 5: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial	26
Tabelle 6: Zentralitätskennziffern nach Warengruppen	28
Tabelle 7: Kaufkraftbewegungen nach Warengruppen	30
Tabelle 8: Veränderungen der Einzelhandelsausstattung und der betrieblichen Leistungsfähigkeit (bereinigt)	32
Tabelle 9: Modellrechnung zu Verkaufsflächenpotenzialen bis 2025	34
Tabelle 10: Ausstattung des Hauptzentrums Innenstadt	48
Tabelle 11: Bewertungsmatrix der Einzelhandelslage in der Ennepetaler Innenstadt zur Einstufung als Hauptzentrum	50
Tabelle 12: Ausstattung des Nahversorgungszentrums Voerde	56
Tabelle 13: Bewertungsmatrix der Einzelhandelslage Voerde zur Einstufung als Nahversorgungszentrum	58
Tabelle 14: Verkaufsflächenbedeutung der Sortimente im Hauptzentrum Innenstadt	61
Tabelle 15: Ennepetaler Sortimentsliste	63
Tabelle 16: Versorgungskennzahlen der Lebensmittel-SB-Betriebe in Ennepetal	68