

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

für die Gemeinde Ense

Fortschreibung 2022

Auftraggeber:

Gemeinde Ense

Postfach 1040

59463 Ense

Ihre Ansprechpartner

Wirtschaftsgeogr. Anna Heynen, M.A.

(Projektleitung)

Dipl.-Kfm. Jörg Lehnerdt

(Niederlassungsleitung)

BBE Handelsberatung GmbH

Goltsteinstraße 87a

50968 Köln

Deutschland

Tel +49 221 789 41 160

Fax +49 221 789 41 169

E-Mail lehnerdt@bbe.de/ heynen@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

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

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

Wissen schafft Zukunft.

München - Hamburg - Berlin - Köln - Leipzig - Erfurt

Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung	5
1.1	Ausgangssituation und Zielsetzung	5
1.2	Methodische Vorgehensweise	6
2	Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung	7
2.1	Aktuelle Entwicklungen im Einzelhandel.....	7
2.2	Lage im Raum und Verkehrsanbindung der Gemeinde Ense	17
2.3	Siedlungsstruktur der Gemeinde Ense	19
2.4	Demografische Entwicklung der Gemeinde Ense	21
2.5	Kernaussagen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes 2014	23
3	Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in der Gemeinde Ense	24
4	Einzelhandelssituation in der Gemeinde Ense	27
4.1	Gesamtstädtische Strukturdaten.....	27
4.2	Einzelhandelsausstattung nach Sortimenten.....	28
4.3	Einzelhandelsentwicklung im Zeitvergleich 2013 bis 2021	30
4.4	Einzelhandelszentralität der Gemeinde Ense	32
4.5	Standortbereiche des Einzelhandels in der Gemeinde Ense	34
4.5.1	Ortsteil Bremen	35
4.5.2	Ortsteil Parsit	38
4.5.3	Ortsteil Niederense	38
4.5.4	Sonstige Ortsteile	39
5	Wohnortnahe Versorgung in der Gemeinde Ense	40
6	Zwischenfazit der Angebots- und Nachfrageanalyse	42
7	Zentrenkonzept für die Gemeinde Ense sowie Handlungsempfehlungen	44
7.1	Bedeutung kommunaler Einzelhandelskonzepte aus Sicht der Landesplanung	44
7.2	Handlungsempfehlungen zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung und Standortkonzept.....	46
7.3	Begriff des zentralen Versorgungsbereiches	47
7.4	Überprüfung der räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde Ense	48
7.4.1	Hauptzentrum Bremen	48
7.4.2	Nebenzentrum Niederense	51
7.5	Standortkonzept für den Einzelhandel im Gemeindegebiet von Ense in der Übersicht	53
7.6	Definition einer örtlichen Sortimentsliste.....	54
8	Abschließende Empfehlungen	58

9	Anhang: Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung	59
9.1	Steuerung des Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten.....	59
9.2	Städtebauliche Prüfung von Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels.....	60
9.3	Festsetzungen zu Art und Umfang von Einzelhandelsnutzungen in Sondergebieten des großflächigen Einzelhandels.....	63
9.4	Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten	64
9.5	Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in sonstigen Baugebieten	65
9.6	Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im unbeplanten Innenbereich	65
9.7	Zulassung von Einzelhandelsnutzungen im unbeplanten Innenbereich (gem. § 34 BauGB)	66

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Entwicklung von Umsatz und Verkaufsfläche im deutschen Einzelhandel	10
Abbildung 2:	Onlineanteil am deutschen Einzelhandelsumsatz	11
Abbildung 3:	Wachstumsraten und Onlineanteile nach Warengruppen 2020	12
Abbildung 4:	Umsatzentwicklung 2020 - 2019.....	14
Abbildung 5:	Lage der Gemeinde Ense und zentralörtliche Gliederung.....	17
Abbildung 6:	Gemeindegliederung nach Ortsteilen	19
Abbildung 7:	Einwohnerzahlen nach Ortsteilen	20
Abbildung 8:	Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Ense und Vergleichsräumen 2010 - 2020 (2010 = 100 %)	21
Abbildung 9:	Altersstruktur der Bevölkerung in der Gemeinde Ense in den Jahren 2018 und 2040 im Vergleich	22
Abbildung 10:	Einzelhandelsstrukturen in der Gemeinde Ense	23
Abbildung 11:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Gemeinde Ense und in Nachbarkommunen.....	24
Abbildung 12:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten	26
Abbildung 13:	Verkaufsflächen und Umsätze in der Gemeinde Ense nach Sortimenten	28
Abbildung 14:	Verkaufsflächenentwicklung 2013 - 2021	30
Abbildung 15:	Umsatz-Kaufkraft-Relation im Überblick.....	32
Abbildung 16:	Angebotsstrukturen in der Gemeinde Ense.....	34
Abbildung 17:	Nutzungsstruktur im Ortskern von Bremen	36
Abbildung 18:	Ortskern von Bremen (Fotos)	37
Abbildung 19:	Ausschnitt des Bebauungsplans Nr. 82 „Am tiefen Weg“ (8. Änderung)	37
Abbildung 20:	Nutzungsstruktur im Ortskern von Niederense.....	39
Abbildung 21:	Umsatz-Kaufkraft-Relation in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel	40
Abbildung 22:	Vorschlag einer räumlichen Abgrenzung des Hauptzentrums Bremen/ Parsit	49
Abbildung 23:	Nebenzentrum Niederense.....	51
Abbildung 24:	Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Gemeinde Ense	53
Abbildung 25:	Sortimentsliste der Gemeinde Ense	56

1 Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Gemeinde Ense beabsichtigt, ihr 2014 zuletzt aktualisiertes Einzelhandelskonzept erneut fortzuschreiben.

Damit soll sichergestellt werden, dass sich das Konzept weiterhin zur Steuerung der versorgungsstrukturellen Entwicklung eignet. So hat sich in den vergangenen Jahren zunehmend gezeigt, dass die seinerzeit definierte Zentrenstruktur weder die Realität abbildet noch geeignet ist, die Herausforderungen - u.a. durch veränderte planungsrechtliche Bedingungen, Onlinehandel und „Corona-Folgen“ zu bewältigen, die nun auf die Gemeinde Ense als Grundzentrum zukommen.

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

Besondere Aufmerksamkeit erfordert dabei die Beachtung der rechtlichen Grundlagen. So hat die Novellierung der landesplanerischen Vorgaben zum (großflächigen) Einzelhandel (LEP NRW) neben einem neuen Einzelhandelserlass auch Rechtsprechung zur Folge gehabt, die im Fall des OVG-Urteils vom 26.02.2020 (Az. 7 D 49/16.NE) den in der Praxis häufigen Fall der „Nahversorgungsausnahme“ von Ziel 6.5-2 LEP NRW betrifft.

1.2 Methodische Vorgehensweise

Die Untersuchung basiert auf folgenden Erhebungen und Datenquellen:

Betriebsstättenerhebung in der Gemeinde Ense

Im Rahmen der im Jahr 2014 durch die BBE (Münster) erstellten Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Ense wurden alle ansässigen Einzelhandelsbetriebe differenziert nach Warengruppen erhoben.

Im Januar 2022 wurden diese Daten im Rahmen einer erneuten Vollerhebung durch das Projektteam der BBE Handelsberatung (Köln) aktualisiert und fortgeschrieben. Dabei wurden die Verkaufsflächen der im Gemeindegebiet ansässigen Einzelhandelsbetriebe¹ nach 31 Warengruppen differenziert erfasst. Darüber hinaus wurden in den Ortsmitten von Bremen und Niederense die publikumsintensiven sonstigen Nutzungen (private Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen) kartografisch dokumentiert. Unter Beachtung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern wurden Sortimente, Verkaufsflächen und Umsatzleistung der Einzelhandelsbetriebe erhoben bzw. eingeschätzt.

Weitere Grundlagen

Die Zahlen zum einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial basieren auf Daten des Instituts für Handelsforschung (IfH) zum Branchenumsatz (Brancheninformationssystem Datenstand: 2020), aus dem die Pro-Kopf-Ausgaben berechnet werden. Zur Regionalisierung des Kaufkraftniveaus werden die sortimentsbezogenen Kaufkraftkennziffern aus der aktuellen MB-Research-Veröffentlichung „Kaufkraft nach Sortimenten 2021“ zugrunde gelegt.

Für die Konzeptentwicklung wurde darüber hinaus auf relevante Daten aus sekundärstatistischen Quellen sowie einzelhandelsbezogene Kenndaten der BBE Marktforschung zurückgegriffen. Vorliegende Planungsunterlagen der Gemeinde Ense wurden berücksichtigt.

Das BBE-Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ense aus dem Jahre 2014 wurde u. a. für einen Zeitvergleich ausgewertet.²

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

² Vgl. BBE, Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ense – Fortschreibung – 2014

2 Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung

2.1 Aktuelle Entwicklungen im Einzelhandel

Die Veränderungen im Handel (u. a. Konzentrationsprozesse und Betriebsformenwandel) haben in den letzten Jahrzehnten stets auch Auswirkungen auf die Stadt, die Stadtgestaltung und die Lebensqualität in den Städten entfaltet. Einhergehend mit den aktuellen Entwicklungen im Einzelhandel, bestehend aus einer zunehmenden Digitalisierung, veränderten Einkaufs- und Freizeitverhalten und folglich abnehmenden Passantenfrequenzen unterliegen Zentren einem stetigen Wandel. Veränderungen ergeben sich sowohl auf der Anbieterseite, als auch aus den demographischen Entwicklungen und einem veränderten Verbraucherverhalten auf der Nachfrageseite. Die Auswirkungen der Covid 19-Pandemie haben zudem eine Beschleunigung struktureller Veränderungen im Einzelhandel bewirkt. Die langfristigen Auswirkungen der Ukraine-Krise sind aktuell noch nicht einschätzbar, da sie wesentlich von der Dauer des Konfliktes abhängen.

DEMOGRAPHISCHE ENTWICKLUNGEN

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

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

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

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

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

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Gemeinde Ense

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

VERÄNDERUNGEN IM VERBRAUCHERVERHALTEN

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

ENTWICKLUNGEN IM ONLINE-HANDEL

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

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

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

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Gemeinde Ense

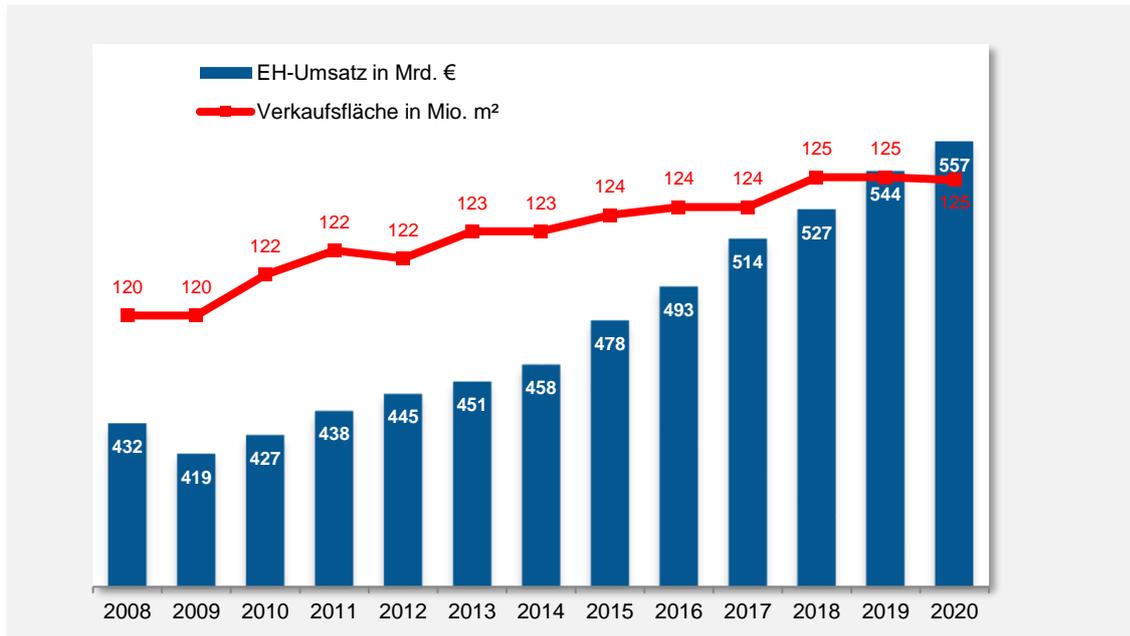
hiervon profitiert. Zukünftig können Showrooms die klassischen Einzelhandelsnutzungen vor allem in den Zentren größerer Städte zumindest teilweise ablösen.

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

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

Im Jahr 2021 zeigte vor allem der Onlinehandel Wachstumseffekte, während der stationäre Nonfood-Handels deutliche Umsatzverluste erlitt, die vor allem auf die pandemie-bedingten Zugangsbeschränkungen zurückzuführen sind. Nach einem Wachstum von 1,8 % in 2021 rechnet der HDE in seiner Prognose für das Gesamtjahr 2022 mit einem nominalen Umsatzplus von 3 % im Einzelhandel (stationär und online). Preisbereinigt wird – je nach Inflationsentwicklung – bestenfalls das Vorjahresergebnis erreicht.

Abbildung 1: Entwicklung von Umsatz und Verkaufsfläche im deutschen Einzelhandel

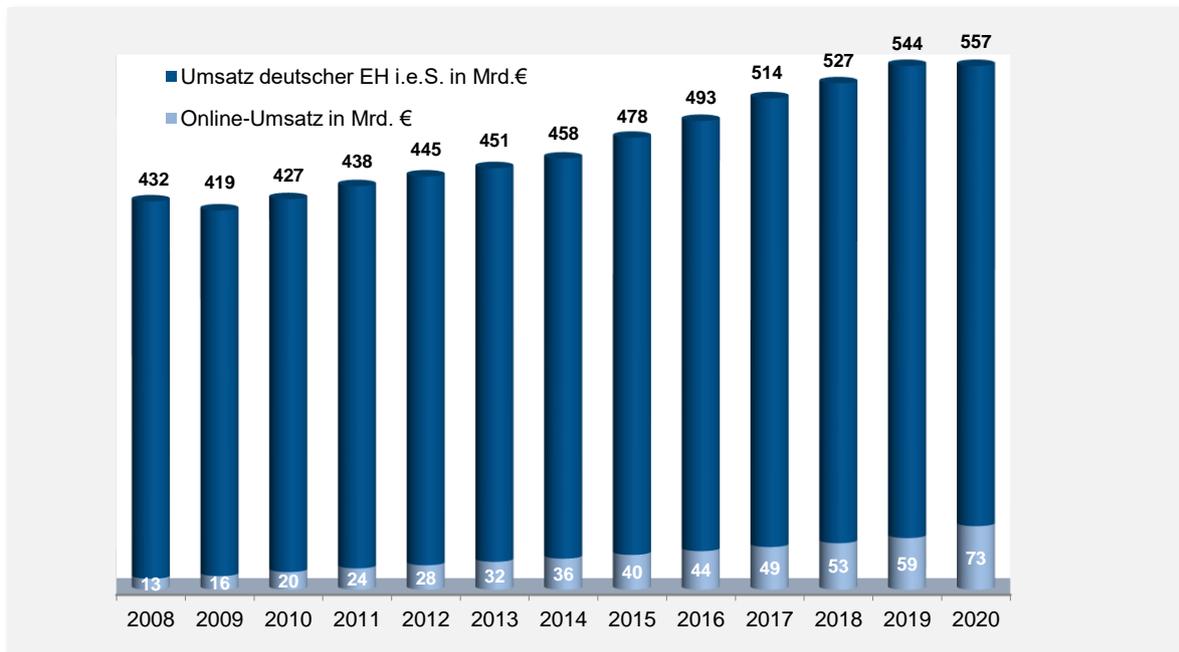


Quelle: HDE-Daten (Einzelhandel im engeren Sinne: institutioneller Einzelhandel inkl. Onlineumsätze, ohne Apotheken, Kfz-, Brennstoff- und Kraftstoffhandel)

Der deutsche Onlinehandel wuchs 2020 auf ein Volumen von rd. 73 Mrd. € (netto). Gegenüber dem Vorjahr ist der Umsatz um rd. 13,6 Mrd. € gestiegen. Damit ist auch nach 2019 im Onlinehandel für 2020 wieder einen Rekordwert im Umsatzsprung zum Vorjahr zu beobachten, denn das absolute Umsatzwachstum lag in den letzten Jahren jeweils bei ca. 4,3 - 5,9 Mrd. € p.a.

So liegt der Onlineanteil bei den innenstadttypischen Sortimenten Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Elektrowaren/Unterhaltungselektronik, Bücher, Spielwaren und Fahrräder u. a. bereits mit Werten von rd. 31 bis knapp 40 % auf einem sehr hohen Niveau. Gleichzeitig sind in diesen Sortimenten nach wie vor hohe Wachstumsraten zu verzeichnen. Im Nahrungs- und Genussmittelbereich/Drogeriewaren (FMCG) hingegen liegt der Onlineanteil aktuell noch bei nur ca. 3,3 %, weist jedoch mit einer Umsatzsteigerung um ca. 44 % gegenüber dem Vorjahr eine dynamische Entwicklung auf.

Abbildung 2: Onlineanteil am deutschen Einzelhandelsumsatz

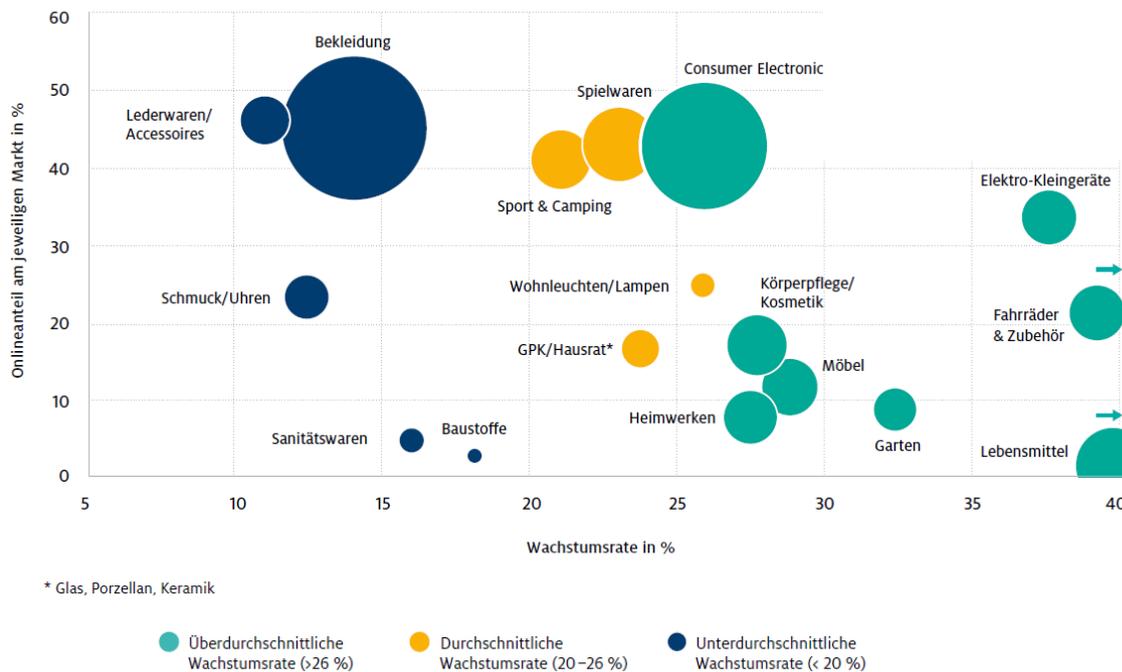


Quelle: HDE-Online-Monitor 2021 (Einzelhandel im engeren Sinne: institutioneller Einzelhandel inkl. Onlineumsätze, ohne Apotheken, Kfz-, Brennstoff- und Kraftstoffhandel)

In fast allen Branchen sorgt das anhaltende Wachstum im Onlinehandel für Umsatzverluste im „Offlinehandel“. Beispielhaft ist der Onlineumsatz bei Fashion & Accessoires im Jahr 2020 um ca. 2,2 Mrd. € in Deutschland angestiegen, während gleichzeitig der Offline-Umsatz um 8,4 Mrd. € zurückgegangen ist. Der schwache Gesamtmarkt sorgt somit zusätzlich zu einem vergleichsweise hohen Anteilszuwachs des Onlinehandels. Im Lebensmittel- und Drogeriebereich hingegen ist der Onlineumsatz um ca. 2,3 Mrd. € angestiegen, gleichzeitig ist auch der Offlineumsatz um stolze 17 Mrd. € gewachsen. Ebenso hat ein gleichzeitiger Anstieg von Online- und Offline-Markt im Segment Heimwerken & Garten stattgefunden.

In den übrigen Branchen ist bei steigenden Onlineumsätzen ein leichter Rückgang oder eine Stagnation des Offlineumsatzes zu beobachten, sodass sukzessive eine mehr oder weniger starke Kannibalisierung des stationären Handels durch den Onlinehandel stattfindet.

Abbildung 3: Wachstumsraten und Onlineanteile nach Warengruppen 2020



Quelle: HDE Online-Monitor 2021

Die aktuellen Entwicklungen im Onlinehandel werden im HDE-Online-Monitor 2021 wie folgt zusammengefasst:

- „Das Onlinewachstum hat sich durch die Covid 19-Pandemie deutlich beschleunigt. Der sprunghafte Zuwachs von 13,6 Mrd. € bzw. 23 % gegenüber dem Vorjahr mündet in einem Umsatz des Onlinehandels in Deutschland von 73 Mrd. €.
- Die größten Umsatztreiber in den Branchen sind CE/Elektro (+3,5 Mrd. €) und FMCG (+2,3 Mrd. €).³ FMCG ist zudem der mit Abstand stärkste Wachstumstreiber mit +44 %, gefolgt von Heimwerken & Garten mit +30 %.
- Der Onlineanteil in den Branchen Fashion & Accessoires und CE/Elektro liegt dadurch jeweils knapp unter 40 % – bei Fashion vor allem durch den schwachen Gesamtmarkt bedingt.
- Mit einem Wachstum von mehr als 40 % gewinnen auf Formatebene die Marktplätze weiterhin an Bedeutung. Dadurch erreicht Amazon (Marktplatz und Eigenhandel) einen Anteil von 53 % am Onlinehandelsumsatz.

³ CE = Consumer Electronics (Unterhaltungselektronik)
FMCG = Fast Moving Consumer Goods (Konsumgüter des alltäglichen Bedarfs)

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Gemeinde Ense

- Eine wichtige Rolle im Onlinekontext haben inzwischen Click & Collect-Angebote: 6,4 % der Onlineumsätze wurden abgeholt. Drei Viertel der Internetnutzer:innen kennen diesen Begriff mittlerweile und wissen auch, was Click & Collect bedeutet.
- Trotz stay@home-Zeit ist der Anteil der Bestellungen über Smartphone weiter gestiegen. Gleichzeitig gewinnen „neue Formen“ wie Instant-Shopping und Livestream-Shopping deutlich an Bedeutung.“⁴

COVID 19-PANDEMIE

Die sich schnell ausbreitende Covid 19-Pandemie brachte auch für den Einzelhandel wachsende Herausforderungen mit sich. Nicht zuletzt durch die Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie, veränderten sich in den letzten beiden Jahren das Einkaufs- und Konsumverhalten der Gesellschaft sowie die Nachfrage nach einzelnen Warengruppen. So führte die Covid 19-Pandemie zu einer beschleunigten Entwicklung der Trends im Einzelhandel, die nun sowohl Gewinner als auch Verlierer der Pandemie mit sich bringt.

Nahezu jede Branche des Einzelhandels verspürt durch rückläufige Umsatz- und Ertragszahlen die Auswirkungen der Pandemie, die sich insbesondere durch z.T. gesunkene Passantenfrequenzen auch auf das öffentliche Stadtbild auswirken. Dabei zeigt sich seit Beginn der Covid 19-Krise kein einheitliches Bild – weder in Bezug auf die einzelnen Branchen noch auf die städtischen Handelsstandorte.

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

⁴ HDE-Online-Monitor 2021, Seite 3

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Gemeinde Ense

Abbildung 4: Umsatzentwicklung 2020 - 2019



Quelle: IFH Köln auf Basis StVA, Messzahlen Handelsstatistik

Auch nach über zwei Jahren Pandemie, gestiegenen Impfquoten und vor dem Hintergrund der Ausbreitung neuer Virusvarianten sind Kundenfrequenz und Umsatz bei vielen Händlern immer noch nicht auf Vor-Krisenniveau. Fraglich ist, ob dieses überhaupt wieder erreicht werden kann. Denn während der stationäre Einzelhandel im Bereich Mode als Verlierer der Pandemie gilt, konnte der Online-Handel ein deutliches Wachstum verzeichnen. Dieser ist im Jahr 2020 um rd. 15% gestiegen und hat nun somit einen Anteil von 40% am gesamten Modemarkt. Auch die Konsument*innen, die vor der Pandemie den stationären Einzelhandel präferiert haben, sind nun auf das digitale Angebot ausgewichen. Fraglich ist, ob die Kund*innen auf die Bequemlichkeit des Online-Handels nach der Pandemie verzichten und ein erneuter Umstieg auf den stationären Einzelhandel zu erwarten ist. Schließlich bleibt der Online-Handel weiterhin die größte Herausforderung für den stationären Einzelhandel, insbesondere im Bereich Mode.

Während der Covid 19-Krise sind aber auch Multichannel-Angebote, Click & Collect oder Lieferservices verstärkt in Anspruch genommen worden, die auch nach der Pandemie vermehrt von den Kunden nachgefragt

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Gemeinde Ense

werden. So kann auch der stationäre Einzelhandel seine Internetpräsenz ausbauen und das Einkaufserlebnis für die Konsumenten steigern. Der Online-Sichtbarkeit, dem Nutzen von Social-Media-Kanälen bzw. dem Aufbau eigener Online-Shopping-Möglichkeiten wird daher auch perspektivisch eine immer größere Bedeutung zukommen.

Die wenigen Branchen mit Nachfragewachstum während der Covid 19-Krise – z. B. Fahrradläden und Baumärkte – befinden sich in der Regel nicht in Innenstadtlagen. Auch der umsatzstarke, nicht von Lockdownbedingten Schließungen betroffene Lebensmitteleinzelhandel hat maßgeblich durch Ausgabeverschiebungen als Kompensation ausgefallener Restaurantbesuche Umsatzsteigerungen verzeichnen können und sich vielfach als stabile Ankernutzung gezeigt.

Die Covid 19-Pandemie hat somit in vielen Fällen seit Jahren bestehende Veränderungsprozesse beschleunigt und in Teilen verstärkt, ist aber nicht als alleiniger Auslöser zum Teil tiefgreifender (Konsum)Veränderungen heranzuziehen.

Im Zusammenhang mit weggebrochenen Umsätzen und mit einem geänderten Konsumentenverhalten ist davon auszugehen, dass insbesondere im Nonfood-Segment auch künftig weitere Flächen aufgeben werden. So blieb die befürchtete Insolvenzwelle im Jahre 2021 mit insgesamt 15 Unternehmensinsolvenzen im Modeeinzelhandel aus (u.a. Promod, CCC Germany). Dies wird auch auf Sonderregelungen für überschuldete Unternehmen zurückgeführt, sodass weitere Schließungen von namhaften Modefilialisten erwartet werden.

Auch wenn das Ausmaß der im Zuge von Covid 19 ausgelösten Veränderungen letztlich immer noch nicht absehbar ist, sind sich die Experten einig, dass der Handel das Erscheinungsbild der Innenstädte nicht mehr so stark dominieren wird wie bisher.

Hinsichtlich der Einzelhandelslagen sind von der Krise insbesondere Innenstädte und Shoppingcenter betroffen, da viele Mieter durch die Umsatzausfälle nicht in der Lage sind, ihre Mieten zu bezahlen. Dadurch werden auch die Eigentümer und Manager der Center vor neue Probleme gestellt. Dagegen profitieren von der derzeitigen Situation Stadtteilzentren und wohnortnahe Versorgungslagen sowie dezentrale Fachmarkt-aggglomerationen, sofern diese stark von Nahversorgungsangeboten wie Lebensmittel- und Drogeriemärkten und persönlichen Dienstleistern geprägt sind.

Die Schließung von Einzelhandelsbetrieben kann eine nachhaltige Schwächung des Mietermix zur Folge haben. Um dies zu vermeiden, müssen Mieter und Vermieter tragfähige Lösungen für beide Seiten entwickeln. Hierbei müssen Mietverhältnisse an die neue Situation angepasst und regelmäßig neu bewertet werden. In diesem Zusammenhang übernimmt die Standortentscheidung im Rahmen von Einzelhandelsentwicklungen eine wichtige Rolle. So können nur wenige unpassende Ansiedlungen bestehende Einzelhandelsstandorte nachhaltig schädigen.

Zur Neugestaltung und (Wieder) Belebung einzelner Quartiere, Einkaufslagen oder ganzer Innenstädte bedarf es auf den jeweiligen Standort zugeschnittener alternativer Nutzungsoptionen. Diese können beispielsweise aus den Bereichen Bildung, Büro, Gewerbe, City-Logistik, Freizeit/Sport, Gesundheit, Kinder- und Altenbetreuung, Hotel und Wohnen in all seinen Facetten – wie etwa Studentenwohnheime oder bewirtschaftete Apartmenthäuser – oder Interimsvermietungen kommen. In vielen Fällen bedarf es dabei ganzheitlicher Lösungsansätze, die das gemeinsame Agieren unterschiedlicher Beteiligter (u. a. Verwaltung, Gewerbetreibende, Vermieter/ Eigentümer) und prozessualer Methoden (u.a. Bürgerbeteiligungen, Informationsveranstaltungen) erfordern.

AKTUELLE UKRAINE-KRISE

In Folge des Krieges in der Ukraine sieht sich der Einzelhandel aktuell mit massiv steigenden Energiepreisen und mit erheblich steigenden Einkaufspreisen konfrontiert. Deutlich gestiegene Energiepreise treiben seit Monaten die Inflation in Europa. Ökonomen rechnen mit einer nochmals deutlich steigenden Teuerungsrate. Darüber hinaus wird befürchtet, dass aufgrund von weiteren Lieferkettenproblemen Umsatzeinbrüche beim Einzelhandel eintreten werden.

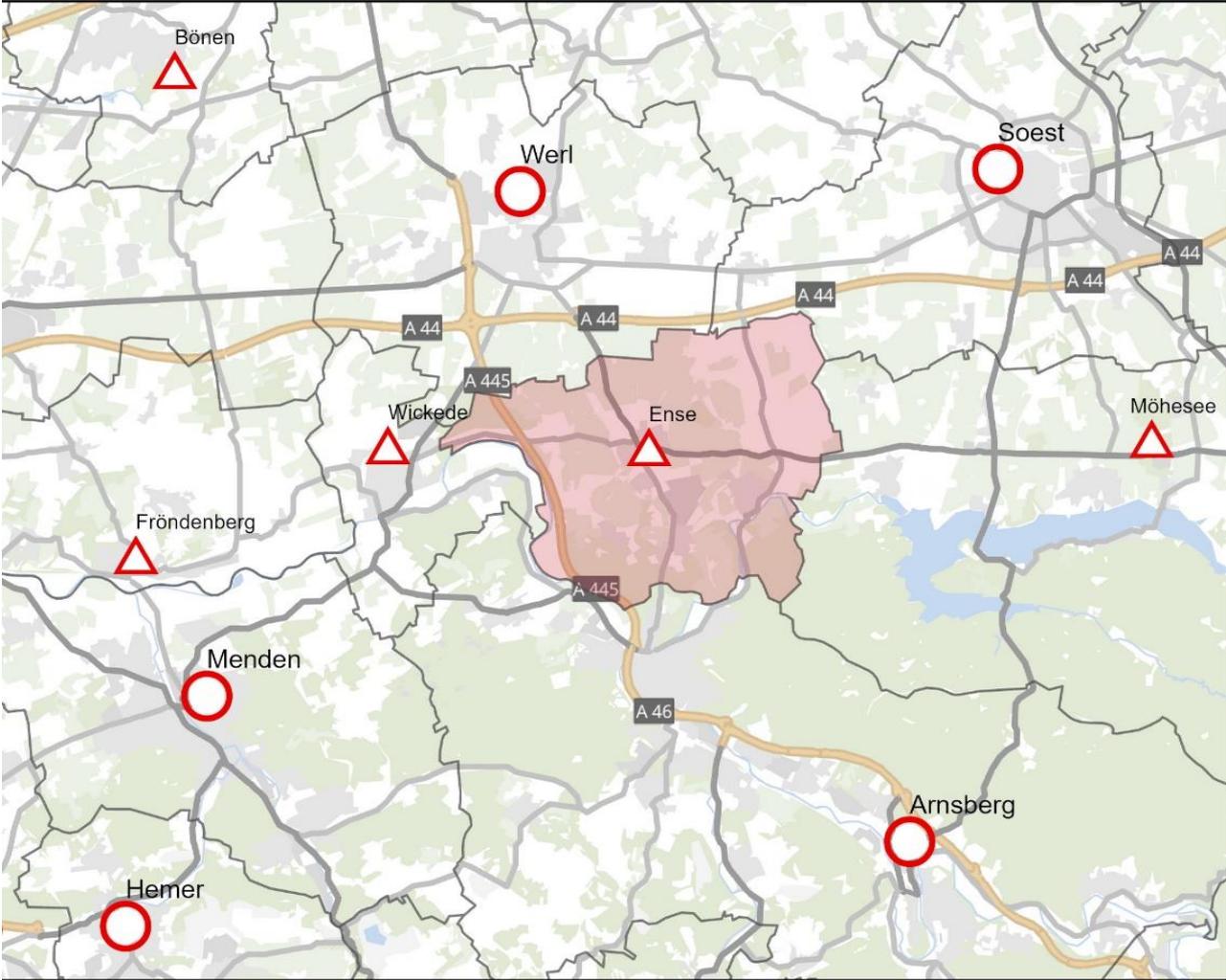
Gleichzeitig hat die Krise auch gravierende Auswirkungen auf die Kaufkraft der Konsumenten. So führen stark steigende Energie- und Lebenshaltungskosten und eine Inflation, die die Kaufkraft des verfügbaren Einkommens schmälert, zu einem gedämpften Konsumverhalten.

Wie stark diese Entwicklungen auf den Einzelhandel in Deutschland durchschlagen werden, hängt wesentlich von der Dauer des Konfliktes ab.

2.2 Lage im Raum und Verkehrsanbindung der Gemeinde Ense

Die Gemeinde Ense liegt am nördlichen Rand des Sauerlandes und gehört dem Regierungsbezirk Arnsberg an. Angrenzende Städte und Gemeinden sind im Westen die Gemeinde Wickede/ Ruhr, im Nordwesten die Stadt Werl, im Nordosten die Kreisstadt Soest, im Osten die Gemeinde Möhnesee (alle Kreis Soest) sowie im Süden die Stadt Arnsberg im Hochsauerlandkreis.

Abbildung 5: Lage der Gemeinde Ense und zentralörtliche Gliederung



Zentralörtliche Gliederung

	Grundzentrum		Oberzentrum
	Mittelzentrum		




Quelle: © OpenStreetMap contributors, Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2021

Quelle: BBE-Darstellung

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Gemeinde Ense

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

Die nächstgelegenen Mittelzentren sind die Städte Soest und Werl im Norden und Arnsberg im Süden.

Die Gemeinde Ense verfügt über eine günstige Anbindung in das regionale und überregionale Verkehrsnetz. So besteht ein direkter Anschluss an die B 516 sowie mehrere Landesstraßen, die wiederum in ihrer Verlängerung einen Anschluss an die Bundesautobahnen A 44 in der Ost-West-Richtung und an die A 445 bzw. an die A 46 in der Nord-Süd-Richtung herstellen.

Darüber hinaus existieren mehrere Landesstraßen sowie ein dichtes Netz von ergänzenden Kreisstraßen, die die einzelnen Ortsteile miteinander verbinden.

Der negative Pendlersaldo zeugt gleichzeitig davon, dass die Gemeinde – aufgrund der naturräumlichen Lage am Rande des Sauerlandes und der Soester Börde - einen attraktiven Wohn- und Arbeitsort darstellt: Von den rd. 5.150 im Gemeindegebiet wohnhaften sozialversicherungspflichtig Beschäftigten pendeln knapp 4.000 Personen aus, gleichzeitig gehen knapp 3.000 auswärtige Beschäftigte einer Arbeit in Ense nach.⁵

In Gemeindegebiet von Ense gibt es mehrere interessante historische Gebäude bzw. Sehenswürdigkeiten. Hervorzuheben ist die im Ortsteil Bremen, in unmittelbarer Nähe des Rathauses gelegene Pfarrkirche St. Lambertus. Diese Kirche wurde im 12. Jahrhundert als kleine zweijochige Basilika mit Westturm erbaut. Die Pfarrei gehört zu den ältesten in Westfalen.

In unmittelbarer Nähe der Pfarrkirche befinden sich die „Bremer Stadtmusikanten“ – ein Wasserbrunnen auf dem Rathausplatz, ebenfalls im Ortszentrum von Bremen.

Weitere denkmalgeschützte Kapellen gibt es in Fürstenberg (Kapelle auf dem Fürstenberg), in Oberense (St. Rochus und Isidor Kapelle), in Bilme (St. Urbanus) sowie in Niederense (St. Bernhard-Kirche).

Weitere Sehenswürdigkeiten sind das Haus Füchten am Ruhrtalradweg, das im Westen des Gemeindegebietes stehende erstmals 1298 erwähnte und in den Folgejahren zum Schloss erweiterte barocke Herrenhaus.

Zu nennen ist darüber hinaus auch das Heimatmuseum in Niederense, in dem Relikte der Handwerkskunst und die traditionsreiche Geschichte der Region ausgestellt sind.

Neben der Historie ergeben sich aus der naturräumlichen Lage der Gemeinde Ense zusätzlich touristische Potenziale. So verfügt die Gemeinde Ense über die vier Fahrradwege PanoramaRoute, MöhnetalRadweg und RuhrtalRadweg sowie QuerFeldLand-Route.

⁵ Vgl. IT.NRW, Landesdatenbank, Kommunalprofil Ense; Stand: 15.02.2022

2.3 Siedlungsstruktur der Gemeinde Ense

Die heutige Gemeinde Ense hat ihren Ursprung im Rahmen der kommunalen Gebietsreform in Nordrhein-Westfalen aus dem Jahr 1969. Die bisherigen Gemeinden des Amtes Bremen (Bilme, Bittingen, Bremen, Gerlingen, Höingen, Hünningen, Lüttringen, Niederense, Oberense, Parsit, Ruhne, Sieveringen, Volbringen und Waltringen) wurden zur neuen amtsfreien Gemeinde Ense zusammengeschlossen. Verwaltungssitz der neugebildeten Gemeinde wurde Bremen.

Abbildung 6: Gemeindegliederung nach Ortsteilen



0 280 560 1.120 m

Quelle: © OpenStreetMap contributors,
Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2021

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Gemeinde Ense

Die Gemeinde weist rd. 12.710 Einwohner⁶ auf, die sich ungleichmäßig auf die insgesamt 14 überwiegend ländlich geprägten und dispers gelegenen Ortsteile verteilen. Zu den einwohnerreichsten Ortsteilen zählt mit rd. 3.500 Einwohnern Bremen, gefolgt vom Ortsteil Niederense mit rd. 3.220 Einwohnern. Die sonstigen solitär gelegenen Ortsteile verfügen über Einwohnerzahlen zwischen rd. 30 und 1.850 Personen.

Die Verteilung der Bevölkerungszahlen auf die jeweiligen Ortsteile ist aus der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Abbildung 7: Einwohnerzahlen nach Ortsteilen

Ortsteile	Einwohner ¹⁾	
	absolut	%
Bremen	3.499	28
Niederense	3.223	25
Höingen	1.852	15
Parsit	937	7
Lüttringen	854	7
Waltringen	639	5
Hünningen	467	4
Sieveringen	364	3
Ruhne	307	2
Oberense	260	2
Volbringen	126	1
Bittingen	103	1
Gerlingen	46	< 1
Bilme	34	< 1
Summe	12.711	100

¹⁾ Quelle: Gemeinde Ense; Stand: 21.12.2020; Rundungsdifferenzen möglich

Die Gemeinde Ense weist eine Gesamtfläche von rd. 51,08 km² auf. Bezogen auf das Bevölkerungspotenzial von rd. 12.710 Einwohnern lässt sich für das Stadtgebiet eine Bevölkerungsdichte von rd. 249 Einwohnern je km² berechnen. Im Vergleich zum Landesdurchschnitt (rd. 205 Einwohner/ km²) weist die Gemeinde Ense damit eine überdurchschnittliche Bevölkerungsdichte auf.

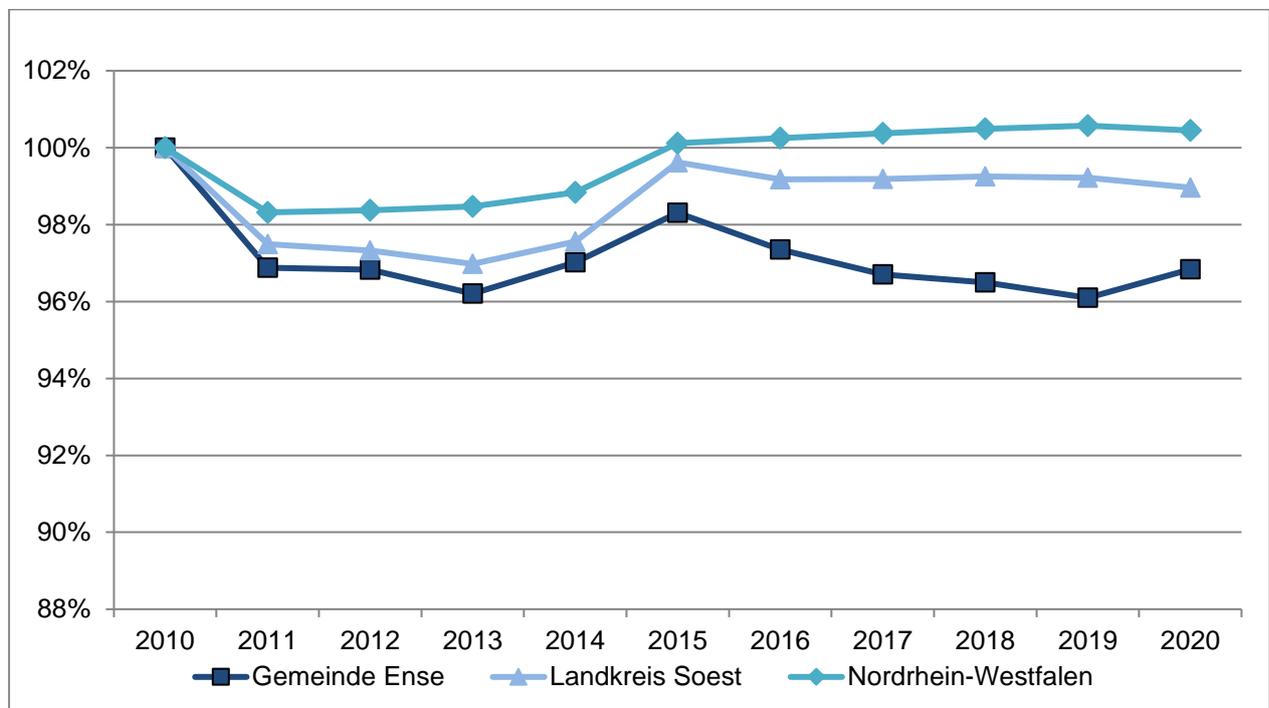
⁶ Quelle: Gemeinde Ense; Stand: 31.12.2020

2.4 Demografische Entwicklung der Gemeinde Ense

Zur besseren Vergleichbarkeit der Einwohnerentwicklung in Ense, im Kreis Soest sowie in Nordrhein-Westfalen im Zeitraum 2010 – 2020 wird nachfolgend auf die Zahlen des Statistischen Landesamtes Nordrhein-Westfalen zurückgegriffen.

Für die Gemeinde Ense ergibt sich für den Zeitraum von 2010 - 2020 ein Bevölkerungsrückgang von rd. 3 %. Ausgehend von einer Einwohnerzahl von rd. 12.660 Personen im Jahr 2010 ist die Gesamtbevölkerung bis 2020 auf rd. 12.260 Personen gesunken, wobei im Jahr 2015 zwischenzeitlich ein leichtes Bevölkerungswachstum zu verzeichnen war.

Abbildung 8: Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Ense und Vergleichsräumen 2010 - 2020 (2010 = 100 %)



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

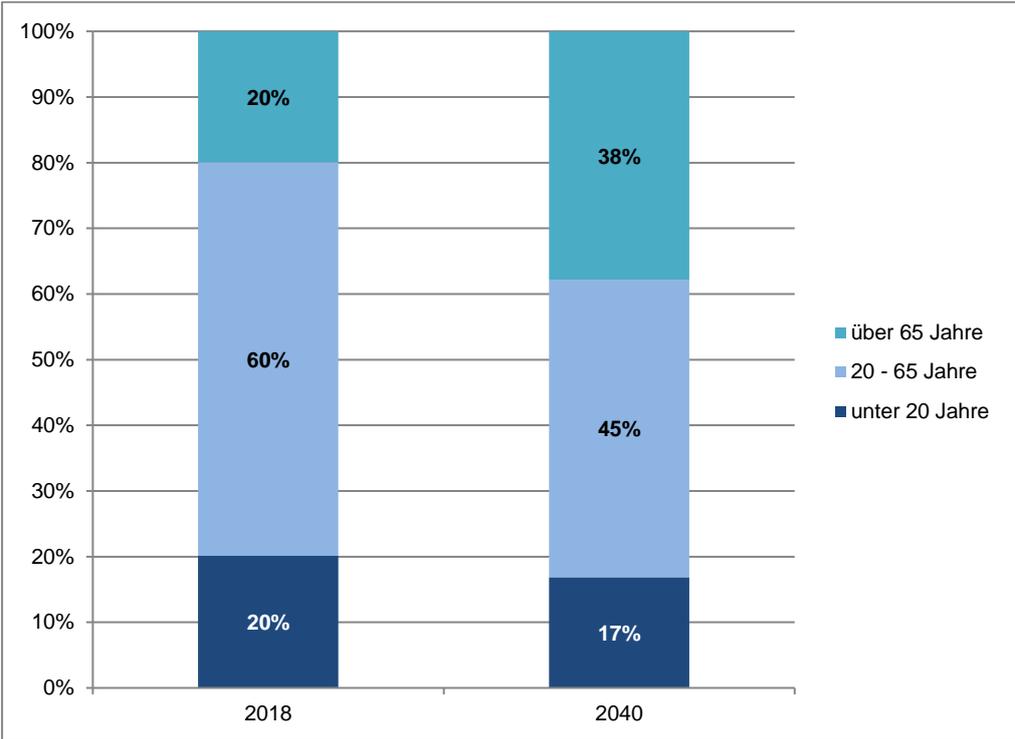
Das Statistische Landesamt Nordrhein-Westfalen geht davon aus, dass sich der Trend der negativen Bevölkerungsentwicklung bis zum Prognosejahr 2040 fortsetzen wird. Dabei wird sowohl für die Gemeinde Ense als auch für den Kreis Soest ein Rückgang auf rd. 12.160 bzw. 289.590 Einwohner prognostiziert.⁷

⁷ Quelle: Information und Technik NRW (IT.NRW) - Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Gemeinde Ense

Infolge des demografischen Wandels werden sich auch deutliche Veränderungen in der Alterszusammensetzung der Bevölkerung vollziehen. Dabei wird der Anteil der Personen unter 20 Jahren bis zum Jahr 2040 leicht bis auf ca. 17 % sinken. Deutliche Verschiebungen werden bei den Personen im erwerbsfähigen Alter (20 – 65 Jahre) zu erwarten sein, für die ein Rückgang von rd. 60 % auf zukünftig etwa 45 % prognostiziert wird. Gleichzeitig wird der Anteil in der Altersgruppe der 65-Jährigen und älter von rd. 20 % auf rd. 38 % im Jahr 2040 deutlich ansteigen (vgl. folgende Abbildung).

Abbildung 9: Altersstruktur der Bevölkerung in der Gemeinde Ense in den Jahren 2018 und 2040 im Vergleich



Quelle: Information und Technik NRW (IT.NRW) - Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen; Gemeindemodellrechnung - Basis - 2018 bis 2040 Gemeindemodellrechnung

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Gemeinde Ense

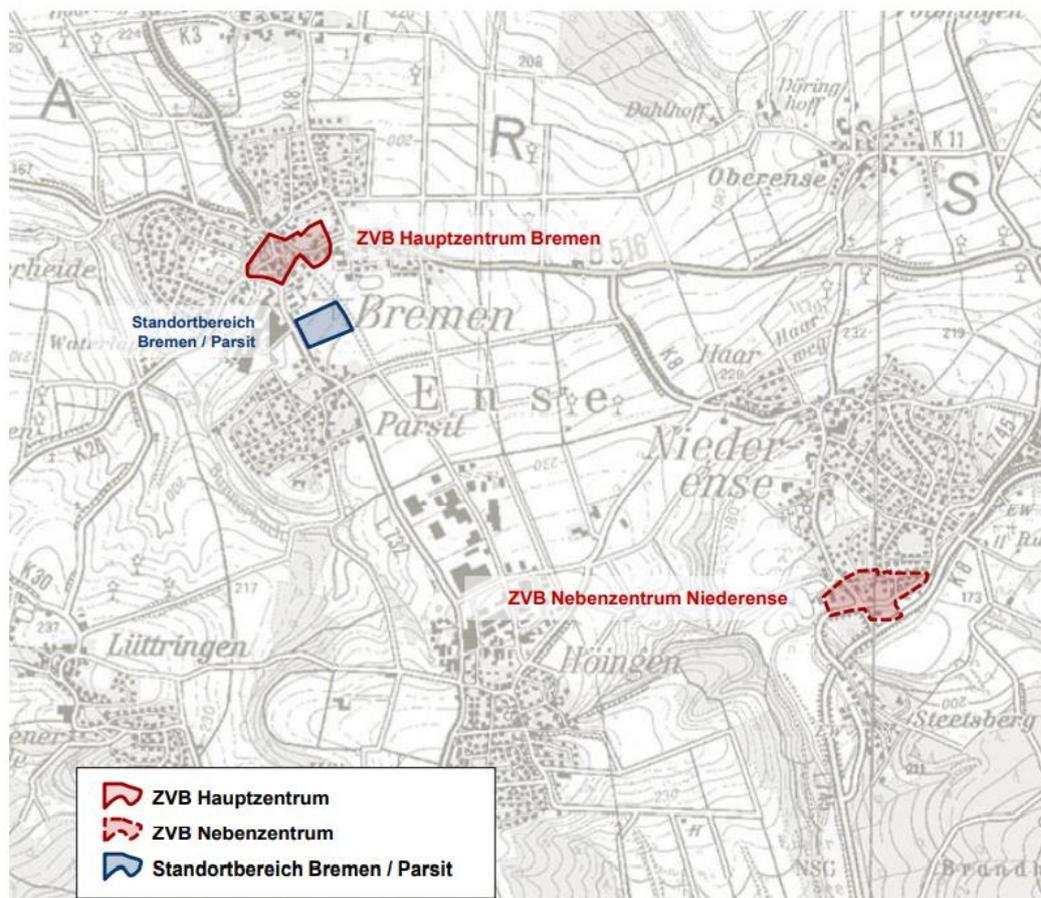
2.5 Kernaussagen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes 2014

In dem **Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ense** ist der Ortskern von Bremen als übergeordneter zentraler Versorgungsbereich festgelegt worden, der die Funktion eines Hauptzentrums übernimmt und demnach die Versorgungsfunktion für das gesamte Gemeindegebiet gewährleisten soll. Dabei kommt dem Magnetbetrieb Rewe-Ihr Kaufpark eine besondere Bedeutung zu. Um diesem Anbieter eine marktgerechte Erweiterung zu ermöglichen, wurde im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes die unmittelbar angrenzende Fläche als mögliche Erweiterungsfläche ausgewiesen. Hierzu ist jedoch festzuhalten, dass es bisher nicht möglich war, diese zu aktivieren.

Ein zweiter zentraler Versorgungsbereich (Nebenzentrum) wurde im Ortsteil Niederense definiert, das nachrangige Versorgungsfunktionen für die lokale Bevölkerung übernehmen soll.

Der Angebots- bzw. Verkaufsflächenschwerpunkt im Gemeindegebiet von Ense konzentriert sich aber auf den außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche gelegenen Standortbereich Bremen-Parsit. Etabliert hat sich hier eine insgesamt leistungsfähige Agglomeration mehrerer Discountmärkte (Aldi, Penny, Netto) sowie zusätzlicher Fachmärkte (Rossmann, Kik, Tedi, NKD, Takko) aus dem überwiegend mittelfristigen Bedarfsbereich. Als größter und leistungsfähigster Angebotsstandort in Ense übernimmt dieser faktisch Versorgungsfunktion für das Gemeindegebiet.

Abbildung 10: Einzelhandelsstrukturen in der Gemeinde Ense



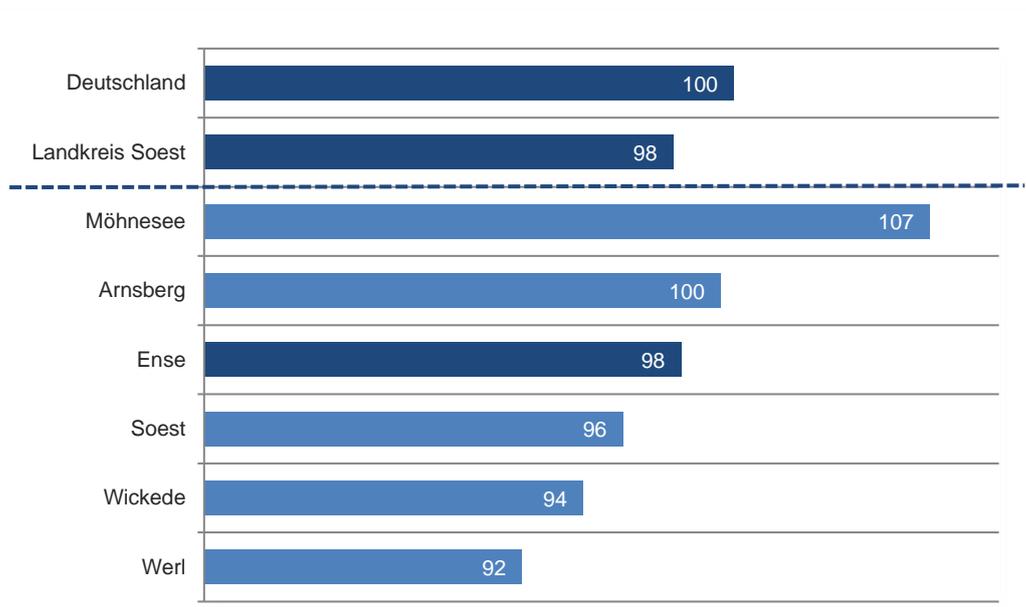
Quelle: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ense (2014); S. 56

3 Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in der Gemeinde Ense

Der Berechnung des einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumens werden die privaten Verbrauchsausgaben zugrunde gelegt, die wiederum aus dem verfügbaren Einkommen abzüglich der Sparquote resultieren. Von den privaten Verbrauchsausgaben im gesamten Bundesgebiet sind demnach aktuell pro Jahr und Kopf insgesamt 6.760 € einzelhandelsrelevant.⁸

Die MBR-Kaufkraftkennziffern weisen für die Gemeinde Ense aktuell ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau von rd. 98 % aus, das damit geringfügig unter dem Bundesdurchschnitt liegt. Auch in den Umlandkommunen (Soest, Werl, Wickede) ist überwiegend ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau festzustellen. Spitzenreiter im regionalen Umfeld ist mit einem Kaufkraftniveau von rd. 107 % die Gemeinde Möhnese.

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



Quelle: MBR-Kaufkraftkennziffern 2021

⁸ Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von BBE/IFH-Verbrauchsausgaben 2021, basierend auf Marktdaten 2020; unberücksichtigt bleiben u. a. die Ausgaben für Kraftfahrzeuge, Motorräder, Brennstoffe und Reparaturen.

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Gemeinde Ense

Für die Gemeinde Ense ergeben sich unter Beachtung des lokalen Kaufkraftniveaus jährliche Pro-Kopf-Ausgaben in Höhe von 6.628 €. Multipliziert mit der Einwohnerzahl von rd. 12.710 Personen lässt sich ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Höhe von knapp 85 Mio. € errechnen (vgl. nachfolgende Abbildung).

Mit rund 39 % entfällt ein großer Teil des Kaufkraftpotenzials auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Addiert man die Sortimente Drogerie-, Parfümeriewaren sowie Apotheken- und Sanitätsartikel hinzu, entfallen rd. 54 % des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das nahversorgungsbezogene Marktvolumen gegenüber dem Vorjahr pandemiebedingt deutlich angewachsen ist und im Zuge dessen auch die Pro-Kopf-Ausgaben um mehr als 7 % angestiegen sind.⁹ Denn während andere Einzelhandelsbetriebe schließen mussten, waren Lebensmittel- und Drogeriemärkte durchgängig geöffnet und konnten insbesondere zu Beginn der Pandemie hohe Umsatzzuwächse verzeichnen („Hamsterkäufe“). Höhere Verbrauchsausgaben sind auch auf die sehr weitgehenden Einschränkungen von gastronomischen Angeboten zurückzuführen: weite Teile der entsprechenden Konsumausgaben sind auch für höherwertige bzw. höherpreisige Lebensmittel ausgegeben worden. Allerdings ist fraglich, inwieweit dieser Sondereffekt dauerhaft in höhere Umsätze bzw. Verbrauchsausgaben überführt werden kann. So hat beispielsweise die Wirtschaftswoche bereits im Herbst 2021 auf Basis aktueller GfK-Zahlen eine Rückverlagerung der „Out-of-home“-Ausgaben zu Lasten des deutschen Lebensmittel-einzelhandels festgestellt.¹⁰

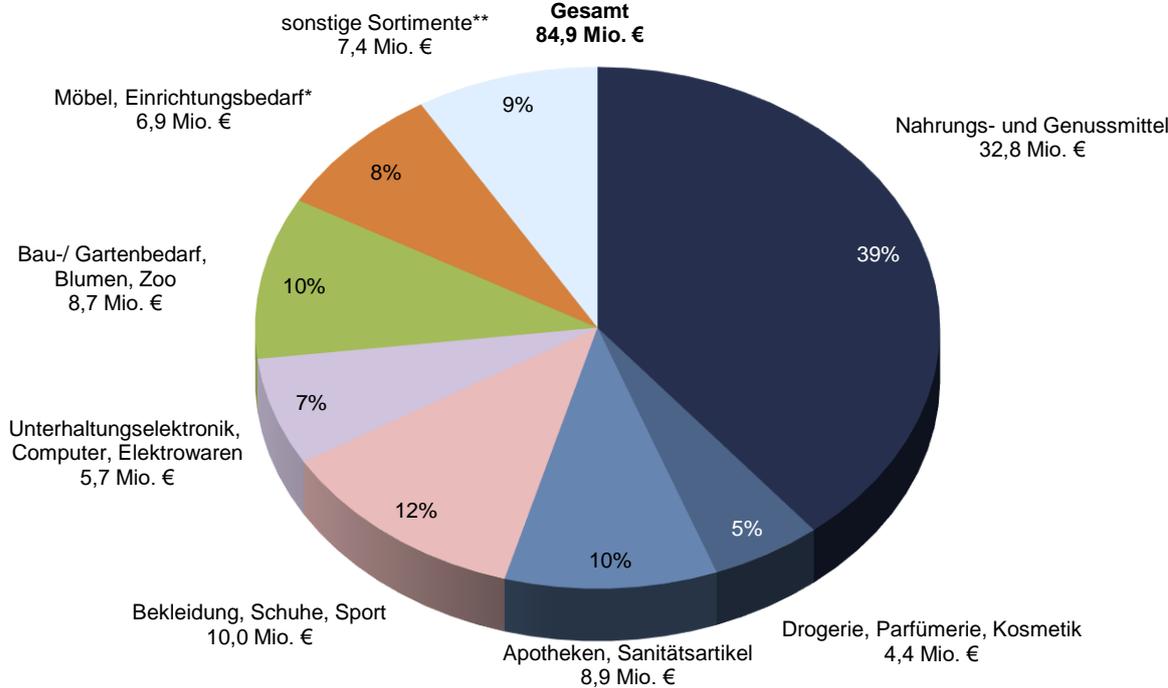
Für die Leitbranchen Bekleidung/ Schuhe und Sport sowie Unterhaltungselektronik/ Elektrowaren stehen im Gemeindegebiet insgesamt knapp 16 Mio. € (rd. 19 %) zur Verfügung.

Die jährlichen Ausgaben für Bau- und Gartenbedarf sowie Möbel und Einrichtungszubehör summieren sich auf rd. 16 Mio. € (rd. 18 %), die sonstigen Warengruppen umfassen rd. 7 Mio. € Kaufkraft bzw. rd. 9 % des Gesamtvolumens (vgl. Abbildung 8). Bei letzterem verfügen die Warengruppen Bücher / Zeitschriften, Papier- / Büro- / Schreibwaren, Spielwaren sowie Fahrräder / Fahrradzubehör mit jeweils 1,1 bis 1,3 Mio. € über die höchsten Nachfragevolumina.

⁹ 2019 hat der nahversorgungsbezogene Pro-Kopf-Ausgabebetrag noch bei durchschnittlich rd. 2.871 € gelegen.

¹⁰ Vgl. <https://www.wiwo.de/aldi-lidl-rewe-edeka-der-corona-boom-ebbt-ab-und-die-preise-fuer-lebensmittel-steigen/27664820.html>

Abbildung 12: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten



* Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Haus- und Heimtextilien/Gardinen, Bettwaren, Leuchten, Lampen
 ** Bücher, Zeitschriften, Schreib- und Spielwaren, Optik, Uhren, Schmuck, Fahrräder, Autozubehör, Kinderwagen, Kunst

Quelle: BBE-Marktforschung unter Verwendung der MBR-Kaufkraftkennziffern

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist noch nicht absehbar, welche Auswirkungen die Corona-Pandemie auf die Kaufkraftentwicklung der sonstigen Sortimente in den nächsten Jahren haben wird.

4 Einzelhandelssituation in der Gemeinde Ense

4.1 Gesamtstädtische Strukturdaten

Im Rahmen der Betriebsstättenenerhebung wurden die Verkaufsflächen (VKF) aller in der Gemeinde Ense ansässigen Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe¹¹ einschließlich der Apotheken und Tankstellen-Convenience-Shops¹², differenziert nach Warengruppen, erfasst.

Demnach gibt es im Gemeindegebiet derzeit insgesamt

- 51 Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe, die zusammen über eine
- Verkaufsfläche von rd. 13.255 m² verfügen und einen
- Gesamtumsatz von knapp 56 Mio. € erwirtschaften.

Zusätzlich waren zum Erhebungszeitpunkt insgesamt 7 leerstehende Ladenlokale¹³ im Gemeindegebiet vorhanden. Davon befinden sich vier Leerstände im Ortsteil Niederense; die restlichen drei leer stehenden Ladenlokale sind in den Ortsteilen Bremen und Parsit vorzufinden.

Eine erste (grobe) Bewertung der Angebotsstruktur ist u. a. durch die Relation zwischen der Einzelhandelsverkaufsfläche und der Einwohnerzahl möglich. Hierbei ergibt sich für die Gemeinde Ense ein Dichtewert (Arealitätsziffer) von ca. 1,0 m² je Einwohner. Damit liegt die Flächenausstattung im Gemeindegebiet von Ense deutlich unterhalb des deutschen Durchschnittswerts von ca. 1,5 m² je Einwohner.¹⁴ Dies deutet grundsätzlich darauf hin, dass Versorgungslücken in einzelnen Bereichen der Einzelhandelsausstattung bestehen bzw. der Einzelhandel in der Gesamtschau keine übergemeindliche Ausstrahlungskraft entfalten kann.

Seit Oktober 2013, in dem die letzte gesamtstädtische Erhebung vorgenommen wurde, lässt sich eine positive Entwicklung der einwohnerbezogenen Verkaufsfläche feststellen. Zum Vergleich – im Jahre 2013 betrug die Arealitätsziffer 0,71 m² Verkaufsfläche je Einwohner.

¹¹ Als Einzelhandelsbetriebe werden hier und im Folgenden diejenigen Betriebe bezeichnet, die Waren ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher in Verkaufsräumen verkaufen. Der Gruppe der Ladenhandwerksbetriebe sind die Betriebe des Bäckerei- und Konditorenhandwerks sowie die Metzgereien zuzuordnen. Aus der Betrachtung ausgeklammert werden die Betriebe des Kfz-Handwerks, des Handels mit Mineralölerzeugnissen (außer größeren Verkaufsräumen in Tankstellen) und ähnlichen Waren.

¹² Als Tankstellen-Convenience-Shops werden diejenigen Verkaufsstellen der Tankstellenbetriebe erfasst, die Einzelhandelswaren in Verkaufsräumen anbieten.

¹³ Als Leerstand erhoben wurde jedes leerstehende Ladenlokal, das grundsätzlich durch einen Einzelhandelsbetrieb genutzt werden könnte, unabhängig von der ehemaligen Nutzungsart.

¹⁴ Der Handelsverband Deutschland (HDE) weist für das Jahr 2020 eine bundesweite Verkaufsfläche (VKF) von rd. 125 Mio. m² aus. Bezogen auf die Bevölkerung (2020: rd. 83,2 Mio. Einwohner) ergibt sich ein Dichtewert von rd. 1,5 m² VKF je Einwohner).

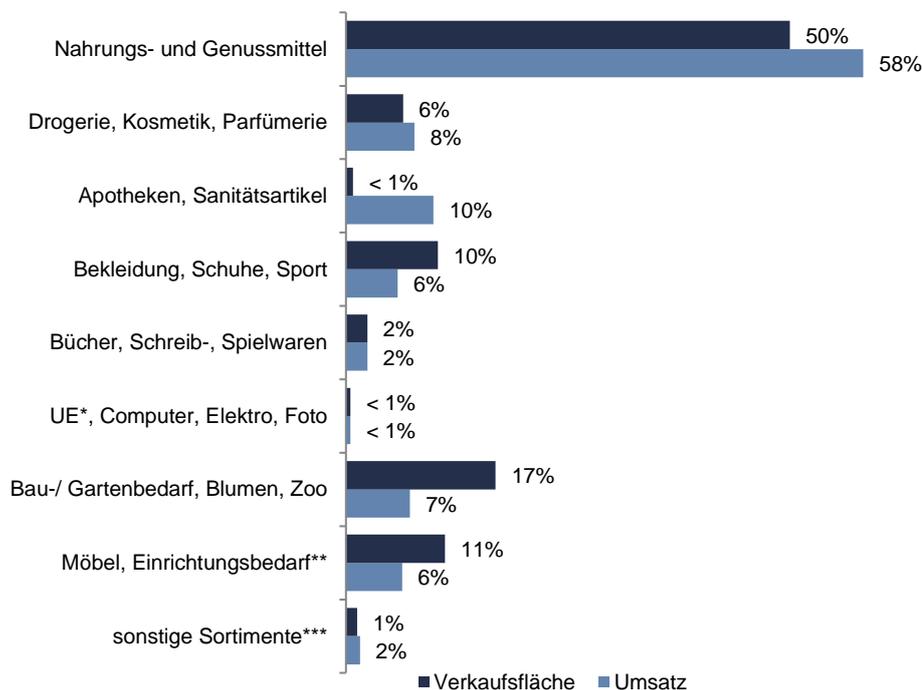
Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Gemeinde Ense

4.2 Einzelhandelsausstattung nach Sortimenten

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

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

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



* Unterhaltungselektronik

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

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

Quelle: BBE-Erhebungen 2020 (Rundungsdifferenzen möglich)

Sowohl hinsichtlich der Verkaufsfläche als auch des erwirtschafteten Umsatzes ist der sortimentsbezogene Angebotsschwerpunkt eindeutig im **Lebensmitteleinzelhandel** auszumachen, der rd. 6.640 m² bzw. rd. 50 % des im Gemeindegebiet vorhandenen Verkaufsflächenbestandes auf sich vereinen kann. Auch hinsichtlich des erwirtschafteten Umsatzes ist diese Sortimentsgruppe mit knapp 33 Mio. € bzw. rd. 58 % die mit deutlichem Abstand umsatzstärkste Warengruppe.

Angebotsprägend sind hier die Supermärkte Rewe Ihr Kaufpark, Edeka sowie die Lebensmitteldiscountmärkte Lidl, Netto und Aldi und Penny, die von mehreren Ladenhandwerksbetrieben sowie dem spezialisierten Lebensmitteleinzelhandel (u. a. Getränkemarkt, Kiosk / Tankstellenshop) ergänzt werden.

Der Nahversorgung dienen darüber hinaus die Angebotsbereiche **Drogerie / Parfümerie / Kosmetik sowie Pharmazie- / Sanitätswaren**. Der Drogerie- und Parfümeriebereich wird von dem Drogeriemarkt Rossmann

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Gemeinde Ense

und den Drogerieabteilungen der Lebensmittelmärkte geprägt. Der Angebotsschwerpunkt liegt im Ortsteil Parsit.

Darüber hinaus kommt den in den Ortsteilen Bremen und Niederense ansässigen Apotheken (Stern Apotheke, Bären Apotheke) eine wichtige Versorgungsfunktion zu. Die Apothekenausstattung ist im Verhältnis zum Bundesdurchschnitt unterdurchschnittlich¹⁵ und verdeutlicht die ergänzende medizinische Versorgungsbedeutung größerer Umlandstädte.

Die sonstigen Sortimente nehmen einen Verkaufsflächenanteil von rd. 43 % ein, auf dem ein Umsatzanteil von 24 % generiert wird. Der Großteil der Verkaufsfläche entfällt auf den **Bau- und Gartenbedarf** (ca. 17 % der Verkaufsfläche, inkl. Blumen, Pflanzen und Tierbedarf). Damit werden in diesem Angebotssegment etwa 7 % des Einzelhandelsumsatzes generiert. Aus diesen Zahlen ist die flächenintensive Warenpräsentation der Anbieter von Bau- und Gartenbedarf ablesbar. Wesentliche Betriebe sind der Raiffeisen-Markt und der Sonderpreis-Baumarkt.

Im Bereich **Möbel und Einrichtungsbedarf** summiert sich die Verkaufsfläche auf rd. 1.500 m². Zu den größten Anbieter zählt Kindermöbel 24. Ergänzt wird das Angebot von den Randsortimenten der Lebensmittelmärkte Lidl, Aldi, Netto, des Fachmarktes Tedi sowie die Fachgeschäfte Schnieder Wohnen& Accessoires und Creative Wohngestaltung und das Küchenstudio Leuchtenberger.

Im Angebotssegment **Bekleidung, Schuhe und Sport** weist die Gemeinde Ense ein begrenztes Angebot auf, das keine umfassende Versorgung sicherstellen kann. Neben den Bekleidungsfachmärkten Kik und NKD ist lediglich die Caritas Kleiderstube in Ense ansässig. Die Branchen Bekleidung-, Schuhe- und Sportartikel werden auch - allerdings in einem deutlich untergeordneten Maße - in den Randsortimenten von Lebensmittelmärkten (Aktionswaren) sowie von einem Raiffeisenmarkt (vor allem Arbeits- Reitsportbekleidung) angeboten.

Der Angebotsbereich **Bücher, Schreib- und Spielwaren** wird von den Fachgeschäften (Schreibwaren Depot, Schreibwaren Baader) sowie vor allem von den Randsortimenten der Lebensmittelmärkte und des Drogeriemarktes geprägt.

Im Bereich der **Elektrowaren, Unterhaltungselektronik, Computer** beschränkt sich das Angebot ausschließlich auf die Randsortimente der Lebensmittelmärkte Aldi, Lidl, Netto sowie des Drogeriemarktes Rossmann.

¹⁵ In der Gemeinde Ense beträgt die Apothekendichte rd. 6.355 Einwohner pro Apotheke. Im NRW-Landesdurchschnitt wird ein Wert von ca. 4.536 Einwohnern je Apotheke erreicht (Quelle: APDA-Statistik 2021). Die Apothekendichte hängt jedoch auch wesentlich von der Zahl ortsansässiger Ärzte ab, so dass die medizinische Versorgung der Gemeinde durch Angebote in Umlandkommunen ergänzt wird.

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Gemeinde Ense

4.3 Einzelhandelsentwicklung im Zeitvergleich 2013 bis 2021

Mit Blick auf die Verkaufsflächenausstattung lässt sich feststellen, dass in der Gemeinde Ense im Zeitraum von 2013 bis 2021 insgesamt eine positive Einzelhandelsentwicklung stattgefunden hat.

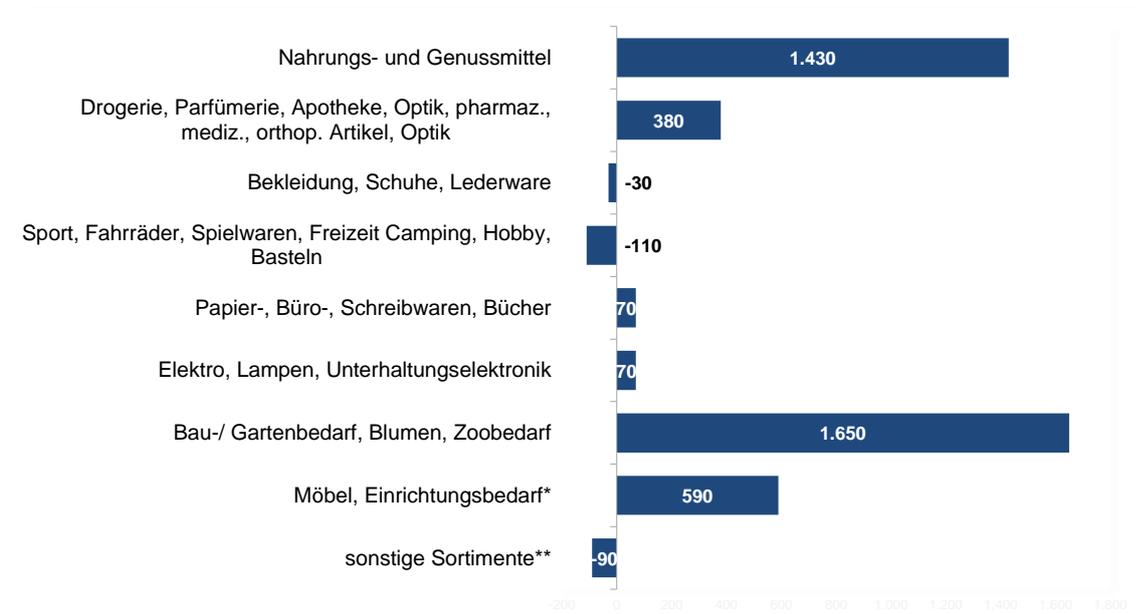
Dies ist darauf zurückzuführen, dass nicht nur die Zahl der Einzelhandelsbetriebe per Saldo um 10 Anbieter von 41 auf 51 Einzelhandelsgeschäfte bzw. um rd. 24 % zugenommen¹⁶ hat, sondern auch die Verkaufsflächenausstattung deutlich angestiegen ist (rd. 44 % bzw. rd. + 4.000 m² Verkaufsfläche).

Zu den größten zwischenzeitlich stattgefundenen Veränderungen im örtlichen Einzelhandel zählen:

- Nachnutzung der ehemaligen Penny Immobile durch einen Sonderpreis Baumarkt,
- Ansiedlung eines Rossmann Drogeriemarktes,
- Ansiedlung des Getränkemarktes Hoffmann,
- Ansiedlung des Möbelanbieters Kindermöbel 24 (Lagerverkauf),
- Verkaufsflächenerweiterungen der ansässigen Lebensmittelmärkte (Edeka, Rewe Ihr Kaufpark, Lidl).

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

Abbildung 14: Verkaufsflächenentwicklung 2013 - 2021



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

** Uhren, Schmuck, Autozubehör, Kunst

Quelle: BBE-Berechnungen 2022 unter Verwendung der Daten der BBE 2013; Rundungsdifferenzen möglich

¹⁶ Vgl. BBE Münster, Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Ense, 2014

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Gemeinde Ense

Hierbei ist eine positive Verkaufsflächenentwicklung bei Nahrungs- und Genussmitteln (ca. + 1.430 m²) sowie Drogeriewaren (ca. + 380 m²) festzustellen, die vor allem auf die Ansiedlung des Drogeriemarktes Rossmann sowie die Verkaufsflächenerweiterung der Lebensmittelmärkte Ihr Kaufpark, Edeka, Lidl zurückzuführen ist. Quantitativ hat sich das Nahversorgungsangebot insgesamt, vor allem im Siedlungsschwerpunkt Bremen/ Parsit mit der Ansiedlung des Rossmann Drogeriemarktes bedarfsgerecht weiterentwickelt.

Eine Verkaufsflächenzunahme ist auch in den Warengruppen Bau- und Gartenbedarf / Blumen / Zooartikel (+ 1.650 m²) festzustellen. Dies ist im Wesentlichen auf die Ansiedlung des Sonderpreis-Baumarktes zurückzuführen.

Mit einem Zuwachs von rd. 590 m² hat sich auch die Warengruppe Möbel durch die Ansiedlung des Anbieters Kindermöbel 24 (Lagerverkauf) positiv entwickelt.

Die Verkaufsflächenausstattung in den sonstigen Warengruppen ist nahezu stabil geblieben.

4.4 Einzelhandelszentralität der Gemeinde Ense

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

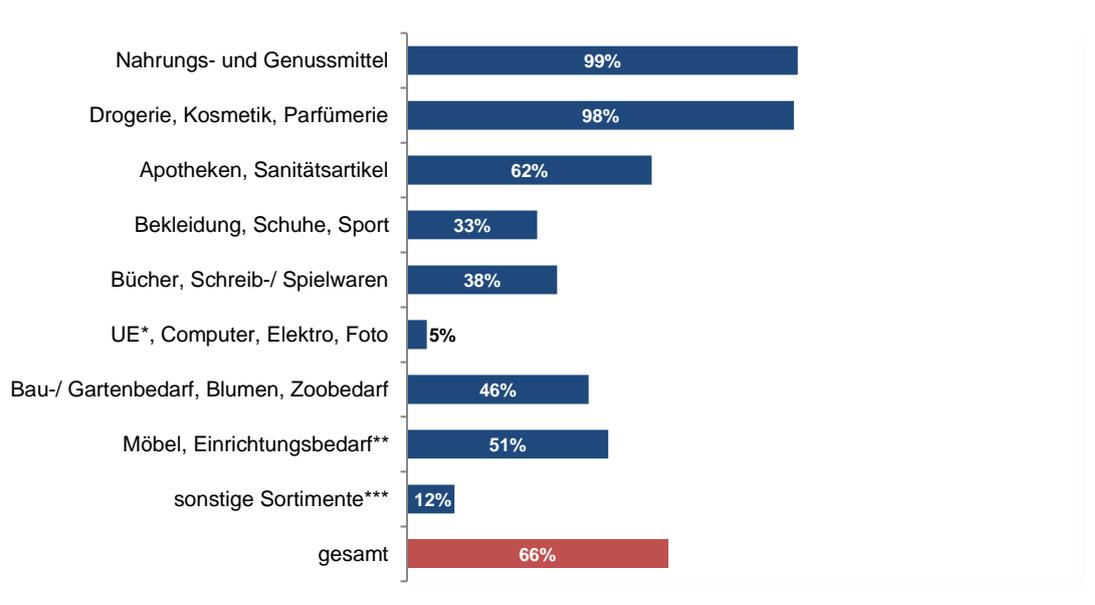
Für die Gemeinde Ense liegt die **Umsatz-Kaufkraft-Relation (UKR)** nach den vorliegenden Zahlen bei rd. 66 %, so dass das vorhandene Kaufkraftpotenzial den lokal erwirtschafteten Gesamtumsatz deutlich übersteigt und per Saldo rd. 30 Mio. € Kaufkraft aus dem Gemeindegebiet an Angebotsstandorte in den Umlandkommunen bzw. in den Onlinehandel abfließen.

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

Die mit Abstand höchsten Umsatz-Kaufkraft-Relationen sind im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel mit rd. 99 % und Drogeriewaren mit rd. 98 % festzustellen, was vor allem auf die Anbieter Rewe Ihr Kaufpark, Aldi, Netto, Penny sowie Rossmann zurückzuführen ist. Diese Märkte schaffen es demnach per Saldo, die vorhandene Kaufkraft nahezu vollständig lokal zu binden.

Mit rd. 62 % der Kaufkraft wird zudem das der Nahversorgung zuzurechnende Angebotssegment der Apothekenwaren gebunden.

Abbildung 15: Umsatz-Kaufkraft-Relation im Überblick



* Unterhaltungselektronik

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

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

Quelle: BBE-Berechnungen 2020

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Gemeinde Ense

Vergleichsweise hohe Umsatz-Kaufkraft-Relationen von rd. 51 % ergeben sich darüber hinaus im Bereich Möbel und Einrichtungsbedarf. Dies ist im Wesentlichen auf die Anbieter Schnieder Wohnen & Accessoires sowie Kindermöbel zurückzuführen.

Innerhalb der Warengruppe Bau- und Gartenbedarf sowie Zoobedarf sind die Anbieter Raiffeisen-Markt sowie der Sonderposten Baumarkt die prägenden Einzelhandelsbetriebe. Die Umsatz-Kaufkraft-Relation beträgt rd. 46 %.

In allen anderen Sortimenten sind erhebliche Angebotsdefizite ablesbar. Dies gilt vor allem für die Sortimente, bei denen die Verbraucher die Angebotsvielfalt größerer Einkaufsstädte bevorzugen, wie Bekleidung, Schuhe, Sport sowie sonstiger persönlicher Bedarf (Uhren, Schmuck, Optik), Unterhaltungselektronik. So bestehen absolut gesehen die höchsten Kaufkraftabflüsse bei Bekleidung und Schuhen mit rd. 7,0 Mio. €, gefolgt von den Warengruppen Bereich Elektro/ Unterhaltungselektronik mit rd. 5 Mio. €.

In diesem Zusammenhang ist auch auf die Bedeutung des Onlinehandels zu verweisen, der in diesen Sortimenten in Deutschland durchschnittlich Marktanteile von 30 - 38 % einnimmt,¹⁷

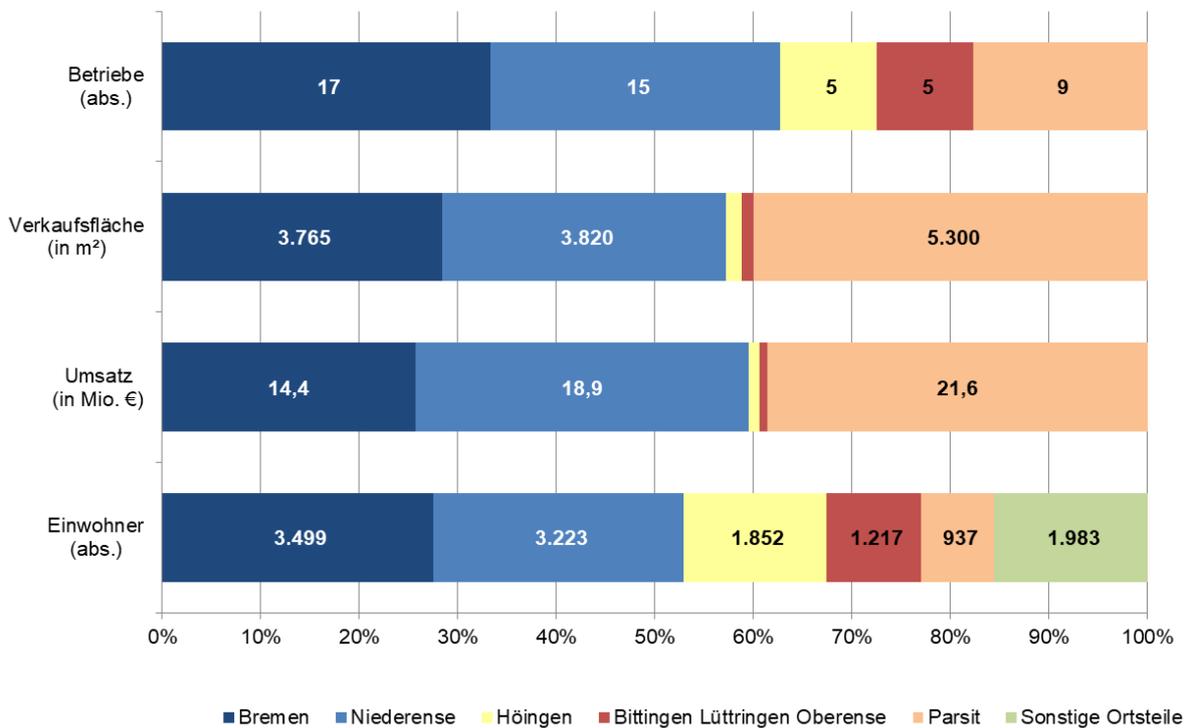
¹⁷ vgl. IFH Handelsanalyse, Stand 2020 Fashion & Accessoires sowie Sport

4.5 Standortbereiche des Einzelhandels in der Gemeinde Ense

Wie den nachfolgenden Abbildungen zu entnehmen ist, konzentriert sich der Einzelhandelsbesatz entsprechend dem vorhandenen Siedlungsgefüge auch weiterhin auf die Ortsteile Parsit, Bremen und Niederense.

In den sonstigen Ortsteilen sind dagegen keine bzw. nur wenige, ausschließlich kleinteilige Einzelhandelsbetriebe vorzufinden.

Abbildung 16: Angebotsstrukturen in der Gemeinde Ense



Quelle: Eigene Erhebungen; Rundungsdifferenzen möglich, BBE-Darstellung

4.5.1 Ortsteil Bremen

Im Ortsteil Bremen sind insgesamt 17 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von etwa 3.765 m² ansässig.

Zu den größten Anbieter zählen der Raiffeisenmarkt, der Sonderposten Baumarkt, der Lebensmittelmarkt Rewe Ihr Kaufpark sowie der Anbieter Kindermöbel 24. Diese Anbieter vereinen mit insgesamt 3.060 m² den Großteil der im Ortsteil Bremen vorhandenen Verkaufsfläche (3.765 m²) auf sich.

Nutzungsstrukturen im Ortskern von Bremen

Eine wichtige Aufgabe des vorliegenden Gutachtens besteht darin, die Hauptfunktionsbereiche des innerörtlichen Einzelhandels räumlich zu überprüfen bzw. zu aktualisieren. Dazu wurden in der Ortsmitte von Bremen Kartierungen der Erdgeschossnutzungen vorgenommen.

Unterschieden wurden dabei folgende Nutzungskategorien:

- Einzelhandel
- Gastronomie
- Öffentliche Einrichtungen und private Dienstleistungen
- Leerstehende gewerbliche Objekte.

Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst.

Die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches von 2014 zugrunde gelegt, lässt sich das Ortszentrum in zwei Funktionsbereiche unterscheiden: die historische Ortsmitte und den Bereich östlich der Werler Straße.

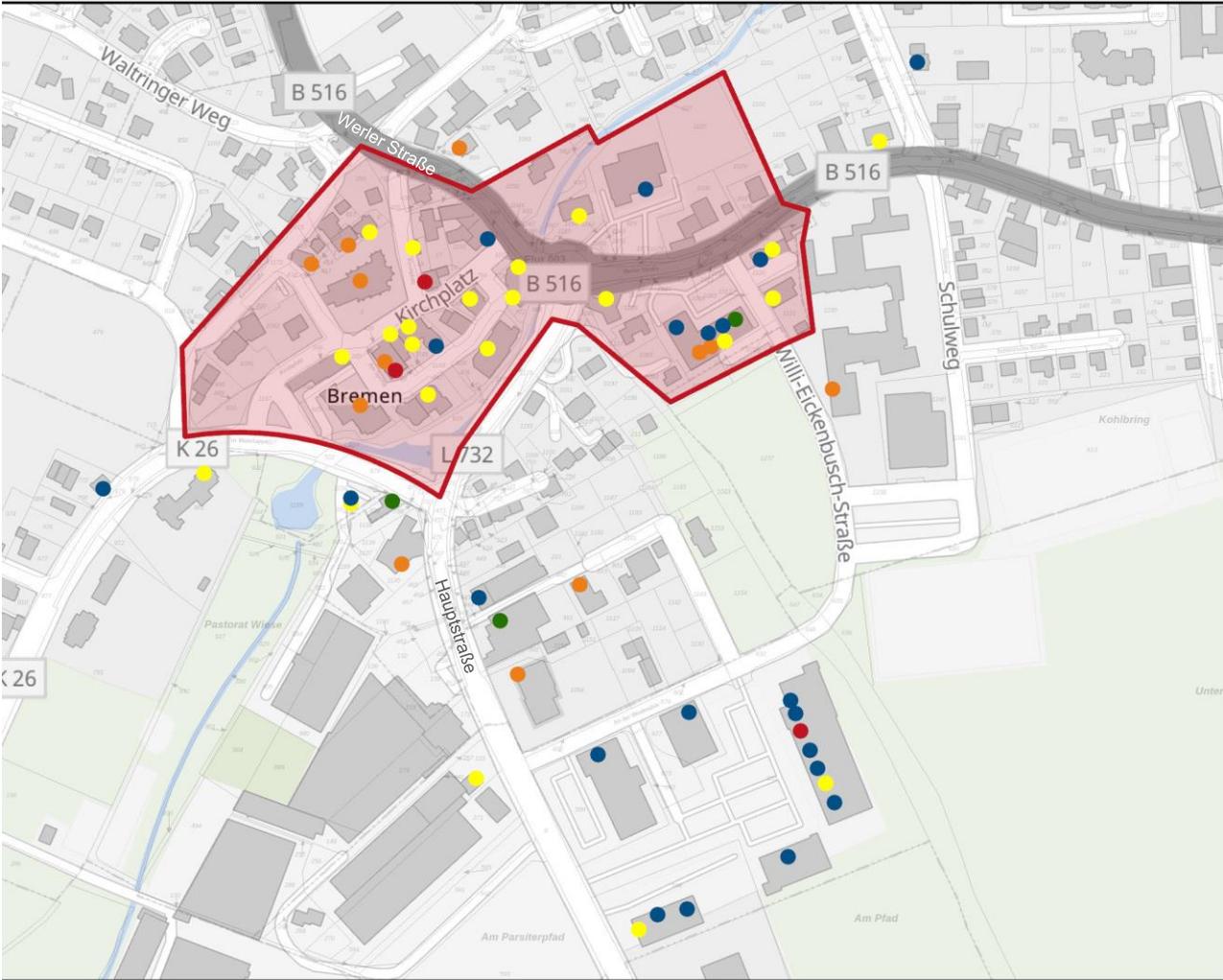
Die historische Ortsmitte erstreckt sich im Wesentlichen zwischen den Straßenzügen „Kirchplatz“ und „Am Spring“.

Die Ortsmitte ist durch kleinteilige, kompakte Gebäudestrukturen geprägt. Dabei sind überwiegend zwei- und dreigeschossige Bebauungsstrukturen anzutreffen, die im Erdgeschoss teilweise für gewerbliche Zwecke genutzt werden. Darüber hinaus sind auch einige historische Gebäuden (z.B. St. Lambertus Kirche) und regionaltypische Fachwerkhäuser vorzufinden. Das zentral gelegene Rathaus stellt zudem einen publikumsintensiven Ankernutzer in der Ortsmitte dar.

Bedingt auch durch die verkehrsberuhigenden Maßnahmen sowie eine ansprechende Gestaltung des öffentlichen Raums ist in diesem gewachsenen Kernbereich eine insgesamt gute Verweilqualität festzustellen.

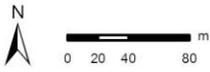
Der Einzelhandel ist ausschließlich in Form von inhabergeführten, kleinteiligen Betriebseinheiten vertreten. Dabei handelt es sich um die beiden Ladenhandwerksbetriebe Metzgerei Hackethal und die Bäckerei Klapp. Darüber hinaus sind in der Ortsmitte Wohnnutzungen, Dienstleistung und Gastronomiebetriebe ansässig.

Abbildung 17: Nutzungsstruktur im Ortskern von Bremen



Zentraler Versorgungsbereich Bremen

- Einzelhandelsbetriebe
- Öffentliche Einrichtung
- Leerstand
- Gastronomie
- Dienstleistung
- Zentraler Versorgungsbereich 2014


Quelle: © OpenStreetMap contributors, ...ap layer by Esri, BBE Handelsberatung 2021

Quelle: BBE-Darstellung

Da die baulichen Strukturen in der historischen Ortsmitte keine Flächenoptionen für größere bzw. großflächige Einheiten zulassen, wurde östlich der Werler Straße ein Rewe Ihr Kaufpark mit einer in der Vorkassenzone integrierten Bäckerei Sommer errichtet. Dieser weist allerdings hinsichtlich der Verkaufsflächendimensionierung und der begrenzten Stellplatzkapazitäten einige Standortnachteile auf.

Um diesem Markt eine marktgerechte Entwicklung zu ermöglichen, wurde im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Ense aus dem Jahr 2014 die unmittelbar angrenzende Fläche als mögliche Erweiterungsfläche definiert. Hierzu ist jedoch festzuhalten, dass es bisher nicht möglich war, diese zu aktivieren.

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Gemeinde Ense

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite (südlich des Kreuzungsbereiches Werler Straße/ Hauptstraße) befindet sich darüber hinaus ein Sonderpreis Baumarkt. Das Angebot wird zudem durch eine Apotheke, einen Optiker sowie einen Schreibwarenanbieter ergänzt. Auch befinden sich in diesem Bereich mit einer Sekundarschule sowie einem Kindergarten wichtige Gemeindebedarfseinrichtungen.

Abbildung 18: Ortskern von Bremen (Fotos)

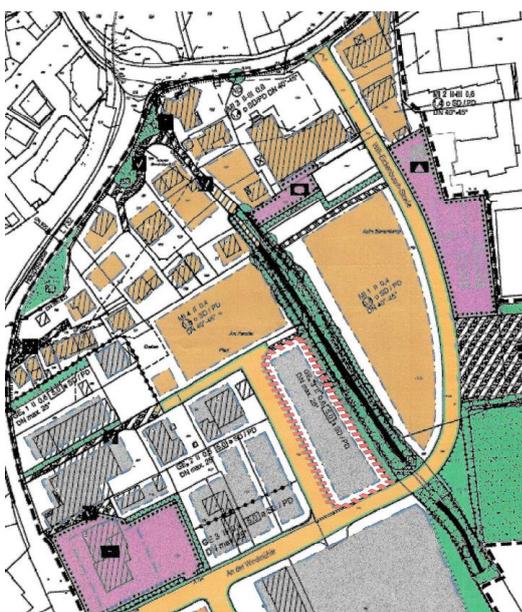


Quelle: Eigene Fotos

Die südlich des Sonderpreis Baumarktes bzw. die westlich der Willi-Eickenbusch-Straße, bzw. der Conrad von Ense Sekundarschule gelegene rd. 15.000 m² große Freifläche soll überplant werden. Als Nutzungen sind ein Cateringbetrieb, gesundheitliche Dienstleistungsbetriebe, kleinteiliger Einzelhandel sowie Wohnnutzungen vorgesehen.

Eine dafür notwendige bauplanungsrechtliche Grundlage wurde durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 82 „Am tiefen Weg“ bereits geschaffen.

Abbildung 19: Ausschnitt des Bebauungsplans Nr. 82 „Am tiefen Weg“ (8. Änderung)



Quelle: Gemeinde Ense

4.5.2 Ortsteil Parsit

Versorgungsschwerpunkt Bremen-Parsit

Wie vorab aufgezeigt, lassen die baulichen Strukturen im Ortskern von Bremen keine Flächenoptionen für größere bzw. großflächige Einheiten zu. Um die Versorgung der Enser Bevölkerung jedoch weiterhin gewährleisten zu können, wurde südlich des Ortskerns Bremen - in einer Scharnierlage zwischen den Ortsteilen Bremen im Norden und Parsit im Süden – ein Versorgungsstandort entwickelt. Dieser wurde im Einzelhandelskonzept von 2014 als Standortbereich Bremen/ Parsit definiert.

Dabei ist das Gebiet nicht nur für den motorisierten Individualverkehr gut zu erreichen: Mit einer fußläufigen Entfernung von rd. 350 Metern zum Kreuzungsbereich von Hauptstraße/ Werler Straße ist er grundsätzlich auch gut an den Ortskern angebunden.

Dort sind mit den teilweise großflächigen Lebensmittelmärkten Aldi, Netto und Penny sowie Rossmann die derzeit meisten Nahversorgungsbetriebe des Grundzentrums angesiedelt. Darüber hinaus sind dort die Filialen von Kik, Tedi und NKD vorzufinden. Die Verkaufsfläche dieser Einzelhandelsbetriebe summiert sich auf rd. 5.300 m², so dass rd. 40 % des im Gemeindegebiet vorhandenen Verkaufsflächenbestandes auf diesen Standort entfallen.

4.5.3 Ortsteil Niederense

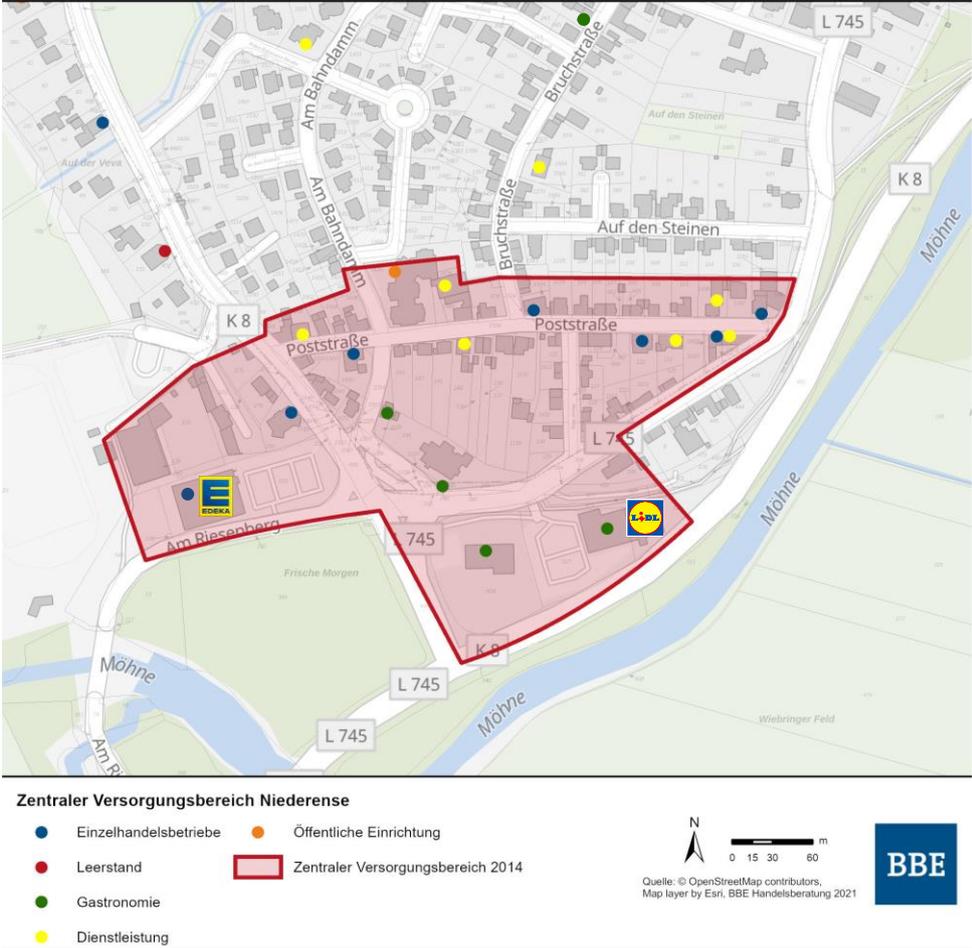
Nutzungsstrukturen im Ortskern von Niederense

Ein weiterer Einzelhandelsschwerpunkt befindet sich im Ortsteil Niederense. Dort sind insgesamt 15 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von knapp 4.000 m² ansässig, die sich im Wesentlichen auf den Ortskern Niederense bzw. den zentralen Versorgungsbereich konzentrieren.

Der zentrale Versorgungsbereich Niederense (gemäß Einzelhandelskonzept 2014) erstreckt sich vom Kreuzungsbereich Poststraße und Am Riesenberg im Osten entlang der Poststraße über die Bahnhofstraße in südliche Richtung bis zur Einmündung der Bergstraße bzw. zum Kreuzungsbereich mit der Möhnestraße.

Der Angebotsschwerpunkt innerhalb des Ortskerns von Niederense liegt auf nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Magnetbetriebe sind die Lebensmittelmärkte Edeka und Lidl. Das Angebot wird durch die einzelnen Fachgeschäfte entlang der Poststraße bzw. Bahnhofsstraße (z.B. Schreibwarenfachgeschäft, Bäckerei, Apotheke, Küchenstudio) ergänzt. Ergänzende Dienstleistungsangebote sowie Gastronomiebetriebe runden den Besatz ab.

Abbildung 20: Nutzungsstruktur im Ortskern von Niederense



Quelle: BBE-Darstellung

4.5.4 Sonstige Ortsteile

In den Ortsteilen Höingen, Oberense, Bittingen und Lüttringen ist noch ein ergänzendes Einzelhandelsangebot vorzufinden, das sich ausschließlich auf kleinteilige, vereinzelt Einzelhandelsbetriebe beschränkt.

In den sonstigen Ortsteilen sind dagegen keine Einzelhandelsbetriebe vorzufinden.

5 Wohnortnahe Versorgung in der Gemeinde Ense

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

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

Die in Ense ansässigen Anbieter können die im Gemeindegebiet zur Verfügung stehende Kaufkraft in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmitteln nahezu vollständig binden. Einem Gesamtumsatz von rd. 32,6 Mio. € steht eine sortimentspezifischen Kaufkraft von rd. 32,8 Mio. € gegenüber. Somit fließen per Saldo allenfalls 0,2 Mio. € an Umlandstandorte ab.

Betrachtet man allerdings die Umsatz-Kaufkraft-Relation in dem nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich (Nahrungs- und Genussmittel) differenziert nach Ortsteilen, so lassen sich deutliche Unterschiede feststellen. Die Spannbreite der Quote reicht von 8 % im Ortsteil Höingen bis zu 589 % im Ortsteil Parsit.

Abbildung 21: Umsatz-Kaufkraft-Relation in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel

Ortsteil	Einwohner		Kaufkraft		Umsatz		UKR*
	abs.	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in %	
Bremen	3.499	9,0	28	5,3	16	59	
Parsit	937	2,4	7	14,3	44	589	
Niederense	3.223	8,3	25	12,4	38	149	
Höingen	1.852	4,8	15	0,4	1	8	
Oberense	260	0,7	<1	0,2	<1	36	
Sonstige Ortsteile	2.940	7,6	23	--	--	--	
Gemeinde Ense insgesamt	12.711	32,8	100	32,6	100	99	

* UKR: Umsatz-Kaufkraft-Relation
Quelle: Eigene Prognosen, Rundungsdifferenzen möglich

Der Ortsteil Parsit erreicht mit einem Index von 589 % die höchste Umsatz-Kaufkraft-Relation in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Damit wird in dieser Warengruppe per Saldo ein Zufluss von knapp 12 Mio. € generiert.

Die hohe Umsatz-Kaufkraft-Relation in Parsit ist insbesondere auf die dort lokalisierten Magnetbetriebe Aldi, Netto, Penny sowie einen Getränkemarkt zurückzuführen. Diese übernehmen als strukturprägende Einzelhandelsbetriebe eine wichtige Versorgungsfunktion für die in gesamten Gemeinde Ense lebende Bevölkerung. Denn mangels „eigener“ Lebensmittelmärkte in den sonstigen Ortsteilen Bilme, Bittingen, Gerlingen,

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Gemeinde Ense

Höingen, Hünningen, Lüttringen, Ruhne, Sieveringen, Volbringen, Waltringen ist die dort lebende Bevölkerung u.a. auf die Angebotsstandorte in Parsit orientiert.

Im Ortsteil Niederense erreicht die Umsatz-Kaufkraft-Relation in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel eine Größenordnung von rd. 149 %. Dies ist v.a. mit den dort ansässigen Lebensmittelmärkten Edeka und Lidl zu begründen.

Der Ortsteil Bremen weist eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 59 % auf. Der dort ansässige Lebensmittelmarkt Rewe Ihr Kaufpark kann zusammen mit den Ladenhandwerksbetrieben und Spezialanbieter rd. 5 Mio. € der in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel verfügbaren Kaufkraft binden. Per Saldo fließen somit knapp 4 Mio. € aus dem Ortsteil Bremen an andere Standorte. In diesem Zusammenhang sind v.a. die im Ortsteil Parsit ansässigen Lebensmittelmärkte zu nennen.

Im Ortsteil Höingen beschränkt sich das Angebot im Nahrungs- und Genussmittelsegment lediglich auf die Anbieter Bäckerei Jürgens sowie den Getränkehandel Gutsche. Die dort lebende Bevölkerung ist somit darauf angewiesen, ihren täglichen Bedarf in den umliegenden Ortsteilen zu decken.

Defizitär stellt sich im Gemeindegebiet das Angebot in den sonstigen 9 Ortsteilen dar, die aufgrund des teilweise sehr geringen Bevölkerungspotenzials keine eigenen nahversorgungsrelevanten Angebote aufweisen. Für die dort lebende Bevölkerung stellen neben den in Bremen, in Parsit und Niederense vorhandenen Lebensmittelmärkten auch die in den Umlandkommunen vorhandenen Versorgungsangebote eine wichtige Einkaufsalternative dar.

6 Zwischenfazit der Angebots- und Nachfrageanalyse

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

Dabei verfügen die rd. 12.710 Einwohner der Gemeinde mit rd. 98 % über ein geringfügig unter dem Bundesdurchschnitt liegendes Kaufkraftniveau. Das entsprechende Kaufkraftpotenzial summiert sich auf rd. 85 Mio. €, wovon mit knapp 33 Mio. € der Großteil auf Nahrungs- und Genussmittel entfällt. Sortimentsbezogen fallen die örtlichen Kaufkraftpotenziale in den sonstigen Warengruppen deutlich geringer aus und bewegen sich zwischen rd. 0,3 Mio. €¹⁸ und knapp 8 Mio. €¹⁹.

Darüber hinaus befindet sich die Gemeinde Ense in einer ausgeprägten regionalen Wettbewerbssituation, die zusätzlich als limitierender Faktor für die Entwicklungspotenziale im Einzelhandel anzusehen ist.

Nach den Ergebnissen der Bestandsanalyse gibt es im Stadtgebiet derzeit 51 Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe, die zusammen über eine Verkaufsfläche von rd. 13.255 m² verfügen und einen Gesamtumsatz von etwa 56 Mio. € erwirtschaften.

Das Einzelhandelsangebot der Gemeinde Ense konzentriert sich in erster Linie auf den Ortsteil Parsit, gefolgt von den Ortsteilen Bremen und Niederense. Die in Parsit ansässigen neun Einzelhandelsbetriebe vereinen rd. 40 % der in Ense vorhandenen Verkaufsfläche auf sich. Dabei kommt den in den beiden Ortskernen Bremen und Niederense ansässigen Lebensmittelmärkten eine wesentliche Versorgungsbedeutung zu.

In den sonstigen Ortsgemeinden sind - mit Ausnahme der Ortsteile Höingen, Oberense, Bittingen und Lüttringen, in denen noch ein ergänzendes Einzelhandelsangebot vorzufinden ist -, dagegen keine Einzelhandelsbetriebe vorzufinden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der örtliche Einzelhandel vor allem auf die Grundversorgung der in der Gemeinde Ense lebenden Bevölkerung ausgerichtet ist. Eine über das Gemeindegebiet hinausgehende Kundenansprache ist aus den festgestellten Umsatz-Kaufkraft-Relationen nicht abzuleiten. Vielmehr bestehen Kaufkraftabflüsse an außerhalb des Gemeindegebietes gelegene Angebotsstandorte.

Sowohl hinsichtlich der Verkaufsfläche als auch des erwirtschafteten Umsatzes ist der Angebotsschwerpunkt innerhalb der Gemeinde Ense eindeutig im Lebensmittelsegment auszumachen.

Insgesamt betrachtet, bietet die lokale Einzelhandelsstruktur zwar grundsätzlich eine wohnortnahe Basisversorgung, lässt jedoch auch umfangreiche Lücken im Angebot erkennen, die mit entsprechend hohen Kaufkraftabflüssen korrespondieren.

¹⁸ Haus-, Tisch-, Bettwäsche, Lampen/ Leuchten

¹⁹ Apotheken

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Gemeinde Ense

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

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass insbesondere in den mittel- und langfristigen Warengruppen entsprechende Angebote zwar nicht am Wohnort selbst vorgehalten werden, diese aber in relativ geringen Distanzen in Arnsberg-Neheim, Wickede, Soest und Werl zu erreichen sind.

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

7 Zentrenkonzept für die Gemeinde Ense sowie Handlungsempfehlungen

7.1 Bedeutung kommunaler Einzelhandelskonzepte aus Sicht der Landesplanung

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

- **Ziel 6.5-1:** Großflächige Einzelhandelsbetriebe dürfen nur innerhalb der in den Regionalplänen dargestellten „Allgemeinen Siedlungsbereichen“ errichtet werden.
- **Ziel 6.5-2:** Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur in zentralen Versorgungsbereichen errichtet werden. Welche Sortimente als zentrenrelevant gelten, regeln die Gemeinden über ortstypische Sortimentslisten. Bei der Festlegung der Liste sind so genannte „zentrenrelevante Leitsortimente“ zu beachten. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) dürfen ausnahmsweise auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen realisiert werden. Dazu ist nachzuweisen, dass eine Errichtung in integrierter Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches aus städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist, die Bauleitplanung der Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung dient und zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- **Ziel 6.5-3:** Durch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- **Grundsatz 6.5-4:** Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen so dimensioniert werden, dass der zu erwartende Gesamtumsatz die sortimentsbezogene Kaufkraft in der Gemeinde nicht überschreitet).
- **Ziel 6.5-5:** Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen dann außerhalb zentraler Versorgungsbereiche angesiedelt werden, wenn die zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 10 % der Verkaufsfläche beschränkt werden.
- **Grundsatz 6.5-6:** Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente soll 2.500 m² Verkaufsfläche je Betrieb nicht überschreiten.
- **Ziel 6.5-7:** Die Gemeinden werden veranlasst, vorhandene Standorte großflächiger Betriebe außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen über Bebauungspläne auf den Bestand zu begrenzen, der baurechtlichen Bestandsschutz genießt. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten ist).
- **Ziel 6.5-8:** Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche und Agglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ist auf der Ebene der Bauleitplanung entgegenzuwirken. Dabei ist eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche zu vermeiden.
- **Ziel 6.5-9:** Zwischen Kommunen durch förmliche Beschlüsse vereinbarte Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen zu berücksichtigen.
- **Ziel 6.5-10:** Die Regelungen gelten auch für vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO.

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Gemeinde Ense

Der „**Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen**“ in der Fassung vom 14. Dezember 2021 fasst als Verwaltungsvorschrift wesentliche Punkte der gesetzlichen Rahmenbedingungen zusammen und erläutert diese. Dieser Erlass soll nach wie vor²⁰

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

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

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

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

In den Einzelhandelskonzepten legen die Gemeinden ihre Entwicklungsziele für den Einzelhandel fest. Dies beinhaltet neben dem angestrebten Zentrengefüge über die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche auch die Bestimmung der Sonderstandorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sowie sonstige Sonderstandorte. Dabei sollten Einzelhandelskonzepte mindestens die folgenden Elemente aufweisen:

- eine konkrete Bestandserhebung und -analyse der örtlichen Einzelhandelssituation über Standorte, Besatz, Kaufkraft, Zentralität sowie Bedarfe,
- die städtebauliche Konzeption für die Einzelhandelsentwicklung,
- die Identifizierung der bestehenden tatsächlichen zentralen Versorgungsbereiche sowie
- räumliche und funktionale Festlegungen zur weiteren Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche; neben zentralen Versorgungsbereichen sollten auch bestehende Nahversorgungsstandorte sowie die ihnen zuzuordnenden Nahbereiche bzgl. einer wohnungsnahen bzw. wohnortnahen Versorgung qualifiziert beschrieben werden,
- die ortsspezifisch zu entwickelnde Liste zentrenrelevanter Sortimente sowie
- Empfehlungen für die Bauleitplanung, insbesondere die Überprüfung älterer Bebauungspläne oder vorhandene Einzelhandelsstandorte im unbeplanten Innenbereich.“

²⁰ Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie sowie Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in Nordrhein-Westfalen (Einzelhandelserlass NRW 2021), Seite 8

Mit einem Bundesverwaltungsgerichtsurteil von 2013 wurde nochmals die Bedeutung von Einzelhandelskonzepten für die Bauleitplanung klargestellt. Demnach kann sich die Kommune bei der Rechtfertigung eines Bebauungsplans zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung allein auf das beschlossene Einzelhandelskonzept berufen.²¹

7.2 Handlungsempfehlungen zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung und Standortkonzept

Ausgehend von den mit dem Einzelhandelskonzept 2014 erarbeiteten Leitzielen werden zukünftig folgende **Entwicklungsleitlinien** definiert, die als Richtschnur für die künftige Einzelhandelsentwicklung dienen sollen:

- Oberstes Ziel der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung ist es, die Versorgungsfunktion des Grundzentrums zu erhalten bzw. funktionsgerecht weiterzuentwickeln.
Neben einem umfassenden Nahversorgungsangebot gilt es zudem, einen vitalen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz vor Ort vorzuhalten, der der lokalen Bevölkerung eine wohnortnahe (Basis-) Versorgung ermöglicht.
- Insbesondere den nahversorgungsrelevanten Sortimenten kommt demnach eine hervorgehobene Bedeutung zu.

- Durch die in den letzten Jahren erfolgte Ansiedlung eines „eigenen“ Drogeriemarktes Rossmann konnten die bis dahin bestehenden Kaufkraftabflüsse reduziert und die lokale Kaufkraftbindung bei Nahrungs- und Genussmitteln und Drogeriewaren auf aktuell 99 bzw. 98 % ausgeweitet werden. Für das Grundzentrum Ense ist dieser Wert als hoch und Ausdruck einer sehr guten Versorgungssituation zu bewerten.

Perspektivisch gilt es daher, die gegebene Angebotsstruktur aufrechtzuerhalten. Notwendige Modernisierungen/ Neuaufstellungen der ansässigen Lebensmittelmärkte sind daher grundsätzlich positiv zu begleiten. Denn die Lebensmittelmärkte sind nicht nur Nahversorger, sondern auch wichtige Frequenzbringer für die sonstigen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen.

- Die Ortsmitte von Bremen ist mit ihrem vorhandenen Einzelhandel-, Dienstleistungs- und Gemeinbedarfsbesatz wichtiger Bestandteil der lokalen Versorgungsstruktur und als solche in ihrem Fortbestand zu sichern.
Unter städtebaulichen Gesichtspunkten wäre dabei eine Neupositionierung des in der Ortsmitte von Bremen ansässigen Lebensmittelmarktes unter Einbeziehung des östlich angrenzenden Grundstücks bzw. der bereits im Einzelhandelskonzept 2014 vorgeschlagenen Potenzialfläche anzustreben. Denn der dort aktuell ansässige Vollsortimenter Rewe ist nicht nur Nahversorger, sondern auch wichtiger Frequenzbringer für die umliegenden Einzelhandelsbetriebe.
- Die Attraktivität des historischen Ortskerns Bremen soll gefördert werden und sein Wert als Lebens-, Begegnungs- und Geschäftsraum soll dadurch erhöht werden.

²¹ Vgl. hierzu ausführlicher Kapitel 8

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Gemeinde Ense

- Zudem sind die mischgebietsfähigen Einzelhandels- Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe auf die Ortsmitte zu konzentrieren, um die Funktionsdichte der Ortsmitte zu erhöhen.
- Neben der kleinteiligen Ortsmitte kommt dem nahegelegenen Angebotsstandort Bremen/ Parsit eine hervorgehobene Versorgungsbedeutung zu. Denn an diesen ist – mangels geeigneten Potenzialflächen im Hauptzentrum – die Ansiedlung der Lebensmitteldiscountmärkte sowie des im Jahr 2019 eröffneten Rossmann Drogeriemarktes gelenkt worden.
- Auch den in der Ortsmitte von Niederense ansässigen Lebensmittelmärkten soll eine marktgerechte Weiterentwicklung ermöglicht werden, ohne jedoch städtebaulich negative Auswirkungen auf den Ortskern auszulösen.

7.3 Begriff des zentralen Versorgungsbereiches

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

Bei der Erarbeitung derartiger informeller Planungen liegt der Schwerpunkt darin, städtebauliche Belange zu konkretisieren, die in die Abwägung einzustellen sind. Insbesondere die in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB genannten Belange der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche spielen dabei eine wichtige Rolle. Dieser Begriff findet im Übrigen Erwähnung in den Vorschriften der §§ 2 Abs. 2, 9 Abs. 2a, 34 Abs. 3, 34 Abs. 3a BauGB, 11 Abs. 3 BauNVO. Es handelt sich um einen Begriff des durch den Bundesgesetzgeber geregelten Bauplanungsrechts.

Ziel eines Einzelhandelskonzeptes ist es, auf Gemeindeebene die konkreten **Abgrenzungen und Funktionen** der zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte zu bestimmen.

Für den einfachen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB hat der Bundesgesetzgeber die Bedeutung von Einzelhandelskonzepten im Satz 2 ausdrücklich betont. Diese Regelung lautet wie folgt:

„Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält“.

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

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

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Gemeinde Ense

Ein zentraler Versorgungsbereich setzt keinen übergemeindlichen Einzugsbereich voraus. Auch ein Bereich, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlichen Bereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnehmen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherstellung einer wohnortnahen Grundversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung.

In dem OVG NRW-Urteil vom 15.02.2012 (10 D 32/11.NE bzw. 10 A 1770/09) wurden die Kriterien konkretisiert. Demgemäß muss die ansässige Einzelhandelsausstattung geeignet sein, „den allgemeinen Anforderungen an ein **Nahversorgungszentrum**“ zu entsprechen.²² Als **Grundvoraussetzung** sollte im Allgemeinen mindestens ein **moderner und zukunftsfähiger Anbieter aus dem Nahrungs- und Genussmittelsektor** ansässig sein. Bei einem zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereich muss die städtebauliche Begründung auch belegen, dass die Entwicklung in einem überschaubaren Zeitraum wahrscheinlich ist bzw. durch den Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums realisierbar erscheint.

7.4 Überprüfung der räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde Ense

7.4.1 Hauptzentrum Bremen

Angesichts der Schlüsselfunktion, die die Ortsmitte Bremen für die Versorgung der lokalen Bevölkerung übernimmt, ist dem Ausbau der Einzelhandelsangebote und anderer innenstadtkompatibler Nutzungen eine hohe Priorität einzuräumen. Demnach sollten Einzelhandelsbetriebe mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch zukünftig prioritär auf das Hauptzentrum konzentriert werden. Vor diesem Hintergrund gilt es, die im Einzelhandelskonzept 2014 vorgenommene räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches zu prüfen und ggf. anzupassen.

Die Analyse der Einzelhandelsstrukturen im Ortsteil von Bremen zeigt auf, dass den größten und einzigen Lebensmittelmarkt innerhalb des Hauptzentrums der Supermarkt Rewe Ihr Kaufpark darstellt, der hinsichtlich der Verkaufsflächendimensionierung und der begrenzten Stellplatzkapazitäten einige Standortnachteile aufweist. Darüber hinaus sind in dem Hauptzentrum - bedingt durch die kleinteilige Bebauung (historische Fachwerkhäuser) - lediglich mehrere kleine Einzelhandelsbetriebe ansässig (u.a. Stern Apotheke, Bäckerei Klapp, Fleischerei Hackethal), die von einigen Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben (z.B. Volksbank, Sparkasse, Versicherungen, Fahrschule, Pido Grill) ergänzt werden. Der Rewe Ihr Kaufpark Supermarkt stellt somit den wesentlichen Träger der Nahversorgung innerhalb des Hauptzentrums Bremen dar. Um diesem Markt eine marktgerechte Erweiterung zu ermöglichen und damit das Nahversorgungsangebot innerhalb der Ortsmitte mittel- und langfristig zu stabilisieren, soll die unmittelbar östlich angrenzende Fläche (Potentialfläche) weiterhin als Teil des zentralen Versorgungsbereiches bleiben. Denn obwohl in den letzten

²² Mit seinem Urteil vom 15.02.2012 - 10 A 1770/09 hat das OVG NRW einem Standortbereich mit einem kleineren Lebensmitteldiscounter (rd. 440 m²), sechs weiteren Einzelhandelsbetrieben (Bäckerei, Metzgerei, Schreibwarenladen, Blumenladen, Schnäppchenladen und Kiosk), einer Kirche, einer Kindertagesstätte sowie elf Komplementärnutzungen (Café, Postagentur, Reisebüro, Schnellimbiss, Spielhalle, Gaststätte, Sonnenstudio, Pizzeria, Fotostudio, Friseurgeschäft und Zahnarzt) mit der Begründung, es sei „nicht ersichtlich, dass die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 620 qm unter den hier gegebenen Umständen Bedeutung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus haben könnten“, die Versorgungsqualität eines zentralen Versorgungsbereiches versagt.

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Gemeinde Ense

Jahren eine Aktivierung dieser Fläche nicht möglich war, geht die Gemeinde Ense von einer möglichen Verfügbarkeit der Fläche in den nächsten Jahren aus.

Angesichts der nach wie vor mangelnden Verfügbarkeit weiterer Potenzialflächen und der vorhandenen baulichen Strukturen im Ortskern von Bremen sind die Standortvoraussetzungen für die Ansiedlung moderner großflächiger Einzelhandelsbetriebe in der Ortsmitte gering. Um die Versorgung der Enser Bevölkerung jedoch weiterhin gewährleisten zu können, wurde - in einer Scharnierlage zwischen den Ortsteilen Bremen im Norden und Parsit im Süden – ein Versorgungsstandort entwickelt.

In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass sich an diesem Standort der Großteil der im Gemeindegebiet vorhandenen Lebensmittelmärkte befindet, der als solches von hervorgehobener Versorgungsfunktion für das gesamte Gemeindegebiet ist. Mit einer fußläufigen Entfernung von rd. 350 Metern zum zentralen Kreuzungsbereich von Werler Straße/ Hauptstraße ist er zudem gut an die Ortsmitte und damit auch an die dort vorhandenen Bushaltestellen angebunden, so dass von entsprechenden Synergieeffekten auszugehen ist.

Abbildung 22: Vorschlag einer räumlichen Abgrenzung des Hauptzentrums Bremen/ Parsit



Quelle: BBE-Darstellung

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Gemeinde Ense

Unter Berücksichtigung der bevorstehenden Entwicklung der Freifläche wird daher vorgeschlagen, den 2014 definierten zentralen Versorgungsbereich in südliche Richtung aufzuweiten und den ursprünglich definierten Standort Bremen/ Parsit in die räumliche Abgrenzung des Hauptzentrums einzubeziehen. Die nördlich und westlich des Kirchplatzes gelegenen Parzellen, die aktuell überwiegend von Wohnnutzungen belegt werden und keine zentrenprägenden Nutzungen beinhalten, sollen dagegen aus der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches herausgenommen werden.

Die Modifizierung des zentralen Versorgungsbereiches ist insbesondere auf die geplante Überplanung der sich in der „Scharnierlage“ zwischen dem Ortskern und dem Standort Bremen/ Parsit befindenden Freifläche zurückzuführen, die zukünftig als „Bindeglied“ zwischen den beiden Bereichen fungieren wird.

Für die Freifläche vorgesehene Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

- Im westlichen Bereich der Freifläche soll ein Cateringbetrieb errichtet werden. Für diese Grundstücke setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 82 „Am tiefen Weg“ ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Um die Realisierung der Planung zu ermöglichen, hat die Gemeinde Ense eine Änderung des Bebauungsplans hinsichtlich der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung angestoßen.
- Auf den im Bebauungsplan Nr. 82 als Mischgebiet festgesetzten östlich angrenzenden Grundstücken sollen Wohnnutzungen, gesundheitliche Dienstleistungsbetriebe, kleinteiliger Einzelhandel entstehen.
- Des Weiteren ist die Freifläche auch für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben geeignet. Die Einzelhandelsnutzungen sollen dabei einen signifikanten Anteil an dieser Fläche ausmachen. Sofern die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen bisher fehlen, ist die Genehmigung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche durch geeignete Bebauungspläne als Kern- bzw. Sondergebiet ggf. auch mit Festlegungen von Verkaufsflächen und Sortimenten nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu regeln.

Die oben dargestellten Entwicklungen werden diesen Bereich deutlich aufwerten und zu einer Verdichtung der beiden Angebotsstandorte beitragen.

7.4.2 Nebenzentrum Niederense

Die funktionalen Schwerpunkte des Einzelhandels in der Ortsmitte von Niederense bilden die Poststraße, die Bahnhofstraße und der Straßenzug „Am Riesenberg“ mit den beiden Lebensmittelmärkten Edeka und Lidl.

Unter Berücksichtigung der Nutzungsstrukturen wird empfohlen, die bestehende Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs im Ortsteil Niederense beizubehalten (siehe folgende Abbildung).

Abbildung 23: Nebenzentrum Niederense



Quelle: BBE-Darstellung

Das Nebenzentrum soll weiterhin die Versorgungsfunktion für die in den Ortsteilen Gerlingen, Sieveringen, Volbringen, Bilde, Oberense, Bittingen und Niederense lebende Bevölkerung übernehmen. Das Bevölkerungspotenzial in diesen Ortsteilen summiert sich auf rd. 4.160 Einwohner.

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Gemeinde Ense

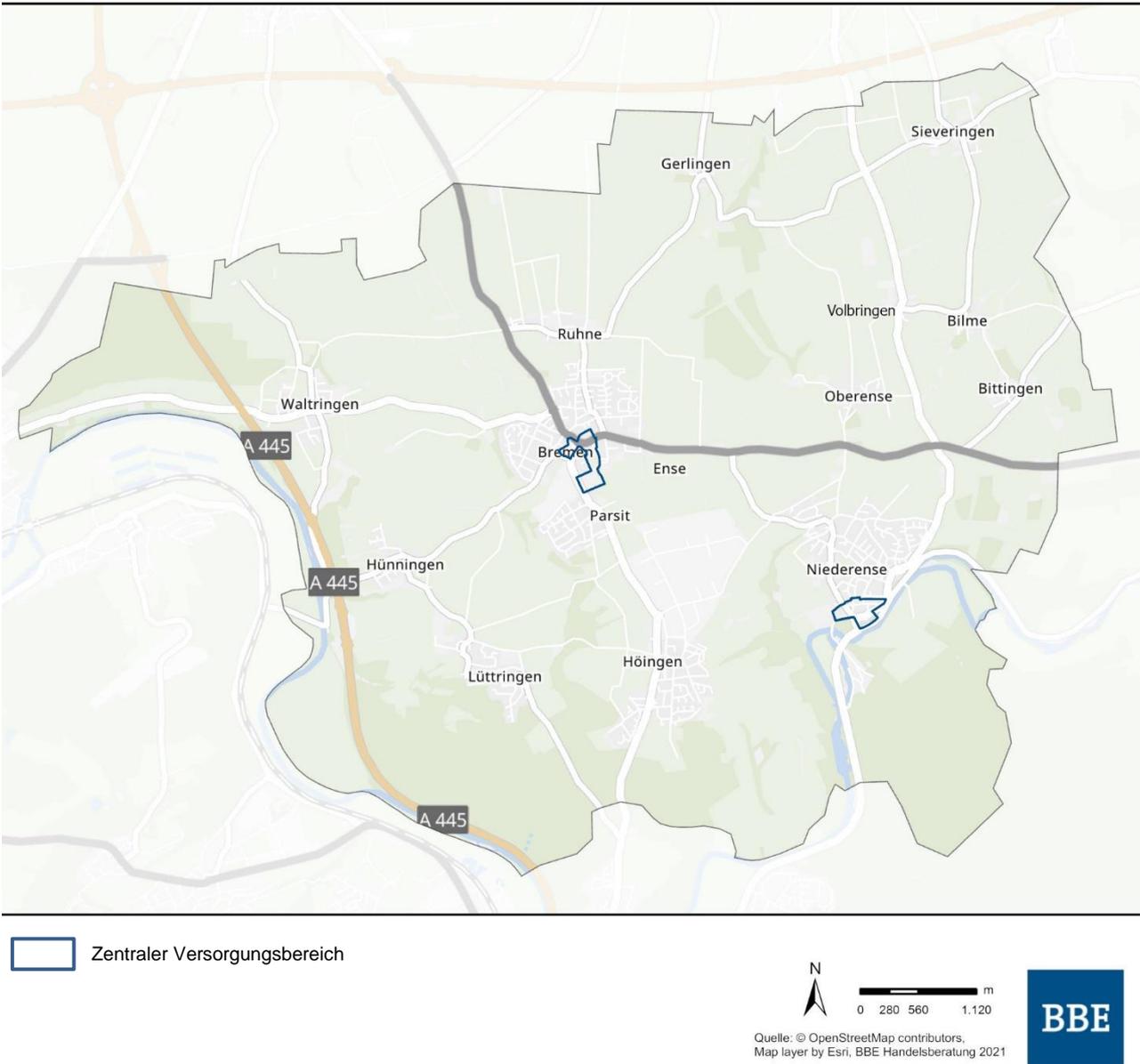
Die für den zentralen Versorgungsbereich Niederense im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes 2014 definierten folgenden Handlungsempfehlungen werden beibehalten:

- Sicherung, Stärkung und Entwicklung der Versorgungsfunktion des Nebenzentrums für Niederense und unmittelbar angrenzende Ortsteile der Gemeinde Ense unter Berücksichtigung der Zielvorstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes
- Konzentration und Bündelung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auf diesen Bereich

7.5 Standortkonzept für den Einzelhandel im Gemeindegebiet von Ense in der Übersicht

Unter Berücksichtigung der vorab dargelegten Handlungsempfehlungen sowie der vorhandenen Besitzstrukturen empfehlen die Gutachter die künftige Entwicklung der Versorgungsstrukturen in der Gemeinde Ense an folgendem **räumlichen Versorgungsmodell** auszurichten:

Abbildung 24: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Gemeinde Ense



Quelle: BBE-Darstellung

7.6 Definition einer örtlichen Sortimentsliste

Mit dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2014 wurde unter anderem auch eine „Enser Sortimentsliste“ zur Definition der nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente vorgeschlagen. Diese Sortimentsliste ist vor dem Hintergrund der in Ense erfolgten Marktentwicklungen und unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich geänderten landesplanerischen Vorgaben zu überprüfen.

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

- Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren
- Bücher
- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren
- Medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
- Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik
- Spielwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel
- Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto)
- Uhren, Schmuck
- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant).

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

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

Grundsätzlich werden dabei folgende Unterscheidungsmerkmale zugrunde gelegt:

- **Zentrenrelevante Sortimente** zeichnen sich dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot einer Innenstadt bzw. eines Stadtteilzentrums prägend und daher für starke und intakte Versorgungszentren bedeutsam sind. Als zentrenrelevant sind somit grundsätzlich diejenigen Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen zu Funktionsverlusten durch nennenswerte Umsatzumlenkungen und daraus resultierenden Verdrängungseffekten in zentralen Versorgungsbereichen führen können.
- Dagegen sind als **nicht-zentrenrelevant Sortimente** einzustufen, die nicht oder nur in geringem Umfang in der Innenstadt bzw. in den Stadtteilzentren vertreten sind und für das innerstädtische Angebotsspektrum keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorrufen. Vielfach können diese Sortimente aufgrund ihrer Beschaffenheit und der besonderen Standortanforderungen der auf sie spezialisierten Betriebe (z. B. großer ebenerdiger Flächenbedarf, starke Pkw-Orientierung, Sperrigkeit der Waren) kaum in innerstädtische Bereiche integriert werden.

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Gemeinde Ense

- **Die Nahversorgungsrelevanz von Sortimenten** ergibt sich aus den in sehr kurzen Abständen wiederkehrenden Versorgungsvorgängen, die insbesondere auch für weniger mobile Verbraucher ohne eigenen Pkw durch ein am Wohnstandort und damit verbrauchernah gelegenes Angebot gewährleistet werden sollen. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind grundsätzlich auch zentrenrelevant.

Gegenüber der 2014 erarbeiteten Sortimentsliste ergeben sich dabei nur wenige Veränderungen:

- Bei **pharmazeutischen, medizinischen und orthopädischen Artikeln** wird eine Aufteilung in nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente empfohlen. **Pharmazeutische Artikel** (Apothekenwaren) gehören neben den Nahrungs- und Genussmitteln sowie den Drogeriewaren zum Grundbedarf der menschlichen Versorgung und sind vor diesem Hintergrund als nahversorgungsrelevante Sortimente einzustufen. **Medizinisch-orthopädische Artikel** werden hingegen von Verbrauchern seltener nachgefragt, weshalb die sich hierauf spezialisierten Fachgeschäfte einen deutlich größeren Einzugsbereich benötigen. Da medizinisch-orthopädische Artikel ansonsten die Anforderungen von zentrenrelevanten Sortimenten erfüllen, sind sie weiterhin als zentrenrelevant anzusehen.
- Darüber hinaus wird vorgeschlagen, die Warengruppe **„Musikinstrumente und Musikalien“** zukünftig als nicht-zentrenrelevantes Sortiment einzuordnen. Denn diesen Sortimenten kommt – aufgrund fehlender Anbieter – keine faktische Zentrenrelevanz zu.

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

Wie oben dargestellt, ergeben sich damit im Vergleich zu den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde aus dem Jahr 2014 nur geringfügige Abweichungen.

Abbildung 25: Sortimentsliste der Gemeinde Ense

Definition zentrenrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente*	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
Nahversorgung (nahversorgungsrelevante Sortimente**)			
47.1/ 47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren		
47.73	Apotheken (Pharmazeutische Artikel)		
47.75	Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel		
aus 47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel		
aus 47.76.2	Tiernahrung (mit Heim- und Kleintierfutter)		
Bekleidung, Schuhe, Sport			
47.71	Bekleidung		
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		
aus 47.64.2	Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)	aus 47.64.2	Sportgroßgeräte, Campingartikel
Bücher, Schreib- und Spielwaren			
47.61.0	Bücher		
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		
47.65	Spielwaren und Bastelartikel		
		47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektro, Foto			
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		
47.63	Ton- und Bildträger		
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte)	47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte)
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
Fortsetzung folgt			

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Gemeinde Ense

Definition zentrenrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente*	
Bau- und Gartenbedarf, Blumen, Zoobedarf			
aus 47.76.1	Blumen	47.52.1 47.52.3 aus 47.76.1 47.76.2	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Eisenwaren, Bauartikel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkzeuge, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Rasenmäher) Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf Pflanzen, Sämereien und Düngemittel zoologischer Bedarf und lebende Tiere (ohne Heim- und Kleintierfutter)
Möbel, Einrichtungsbedarf			
aus 47.51	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
aus 47.53	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken), Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten		Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren		
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	aus 47.59.9	Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel	aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für dem Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	47.79	Antiquitäten und Gebrauchtwaren
Sonstige Sortimente			
47.74	medizinische und orthopädische Artikel		
47.77	Uhren und Schmuck		
47.78.1	Augenoptiker	47.64.1 aus 47.78.9 45.32	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte Kraftwagenteile und -zubehör
<p>* Aufzählung nicht abschließend ** gleichzeitig innenstadtrelevant Quelle: BBE-Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008), blau unterlegt: zentrenrelevante Leitsortimente gemäß Anlage 1 zum LEP NRW</p>			

8 Abschließende Empfehlungen

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

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

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

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

Köln, im Juli 2022

BBE Handelsberatung GmbH


i. V. Anna Heynen


i. V. Jörg Lehnerdt

9 Anhang: Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

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

9.1 Steuerung des Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

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

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

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

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

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

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

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Gemeinde Ense

April 2004 lässt § 1 Abs. 9 BauNVO den Ausschluss aller Arten baulicher Anlagen im Sinne der BauNVO zu, mithin auch den Ausschluss bestimmter Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten nach § 8, Industriegebieten nach § 9 und sogar in Mischgebieten nach § 6 BauNVO.

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

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

9.2 Städtebauliche Prüfung von Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels

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

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

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

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

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

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Gemeinde Ense

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

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

Demgegenüber hat das Oberverwaltungsgericht Münster in seinem Urteil vom 29. Mai 2013 (10 A 1144/11) die Meinung vertreten, dass die Verkaufsflächen von baulich und funktionell zwar eigenständigen Betrieben allerdings dann zusammenzurechnen sind, wenn die Gesamtfläche durch einen Einzelhandelsbetrieb als Hauptbetrieb (z.B. Lebensmitteldiscounter) geprägt wird und auf den baulich abgetrennten Flächen zu dessen Warenangebot als Nebenleistung ein Warenangebot hinzutritt, das in einem inneren Zusammenhang mit der Hauptleistung steht, diese jedoch nur abrundet und von untergeordneter Bedeutung bleibt (z. B. Backshop, Lotto/Toto/Zeitschriften).

Im entschiedenen Fall hat das OVG Münster demgemäß eine betriebliche Einheit zwischen einem Lebensmitteldiscounter und einem Backshop abgeleitet, die als ein (großflächiger) Einzelhandelsbetrieb zu bewerten sei.

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

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

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

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

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

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Gemeinde Ense

- bei einer Abweichung des Verhältnisses von Geschossfläche zur Verkaufsfläche, d. h. wenn der Anteil der Verkaufsfläche trotz Überschreitung des Schwellenwertes von 1.200 m² Geschossfläche unter 800 m² liegt,
- wenn der Betrieb beschränkt ist auf ein schmales Warensortiment (z. B. Baustoffe),
- bei Artikeln, die üblicherweise in Verbindung mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden (z. B. Kfz-Handel mit Werkstatt).

Städtebauliche Besonderheiten können beispielsweise vorliegen,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.4 Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten

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

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

Ein Planungserfordernis kann sich zwingend daraus ergeben, dass sich in einem Gewerbegebiet eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben entwickeln könnte, die hinsichtlich Sortiment und Verkaufsflächenumfang nachbargemeindliche Belange im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB berühren könnte und somit raumordnungsrechtliche Relevanz erreichen würde (siehe Kap 7.1 zum Thema Agglomerationen). Unter anderem das Obergericht Lüneburg hat mit einem Urteil vom 10.07.2015 festgestellt, dass bei Gewerbegebietsplanungen unter Beachtung der landesplanerischen Ziele zur Verhinderung zentrenschädlicher Agglomerationen und unter Beachtung nachbargemeindlicher Belange Einzelhandelsausschlüsse erforderlich werden können. (OVG Lüneburg 1. Senat, Urteil vom 10.07.2015, 1 KN 121/11)

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher in den Gewerbegebieten durch geeignete Bebauungspläne auszuschließen, sofern sich das Kernsortiment aus innenstadt- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten zusammensetzt. Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sollten nur als Randsortimente zulässig sein, die dem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment sachlich zugeordnet und diesem im Angebotsumfang deutlich untergeordnet sind.

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

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

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

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

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Gemeinde Ense

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

Mit den vorgeschlagenen Empfehlungen zu den textlichen Festsetzungen werden:

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

9.5 Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in sonstigen Baugebieten

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

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

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

9.6 Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im unbeplanten Innenbereich

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

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

Die Anwendung dieses Steuerungsinstrumentes macht eine genaue Begründung erforderlich. Denn wie bereits in früheren Urteilen von hohen Gerichten klargestellt wurde, „... ist der bauplanerische Ausschluss ein-

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Gemeinde Ense

zelter Nutzungsarten nur dann städtebaulich gerechtfertigt, wenn er anhand eines schlüssigen Plankonzepts auf Eignung, Erforderlichkeit und Angemessenheit überprüft werden kann“ (VGH Mannheim, Urteil vom 28.01.2005)²⁶.

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

9.7 Zulassung von Einzelhandelsnutzungen im unbeplanten Innenbereich (gem. § 34 BauGB)

Grundsätzlich regelt § 34 BauGB für die nicht von Bebauungsplänen abgedeckten Teilbereiche einer Kommune, welche Einzelhandelsvorhaben zulässig sind. Sie müssen sich gem. § 34 Abs. 1 BauGB entweder nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und ihre Erschließung muss gesichert sein oder gem. § 34 Abs. 2 BauGB muss die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO entsprechen. Darüber hinaus dürfen von einem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden ausgehen (gem. § 34 Abs. 3 BauGB).

Ein von der Gemeinde aufgestelltes Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Somit entfaltet es zwar keine unmittelbare Rechtswirkung, sollte aber hinsichtlich der darin formulierten und begründeten Vorgaben auch bei der Bewertung eines Vorhabens im unbeplanten Innenbereich dahingehend zu würdigen sein, ob dieses der planerischen Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts entspricht. Nach § 34 BauGB allgemein zulässige Vorhaben, können im Einzelfall auch dann der Intention des Konzepts zuwiderlaufen, wenn von ihm keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

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