

Kon-^{05/2019} zept

**Fortschreibung des Einzelhandels- und
Zentrenkonzepts für die Stadt Bünde**



Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner PartGmbH**

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-

nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

Stadt Bünde

Endbericht

VERFASSEN

Dipl.-Ing. Marc Föhler

Britta Hilkmann, M. Sc.

Vivienne Kalka, M. Sc.

Jan Neumann, M. A.

Dortmund/Hamburg,

08.05.2019

ABBILDUNGEN TITELBLATT

Stadt Bünde

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Einführung	4
2	Rechtliche Rahmenvorgaben	6
2.1	Rechtliche Einordnung von Einzelhandelskonzepten	6
2.2	Raumordnerische Regelungen	6
3	Methodik	10
4	Markt- und Standortanalyse	12
4.1	Trends im Handel	12
4.2	Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen	18
4.3	Nachfrageanalyse	20
4.4	Angebotsanalyse	26
4.5	Städtebauliche Analyse	27
4.6	Nahversorgungsanalyse	33
4.7	Zwischenfazit	38
5	Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung	41
5.1	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	41
5.2	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Bünde	50
6	Zentrenkonzept für Bünde	53
6.1	Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien	53
6.2	Zentrenkonzept: Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Bünde	57
6.3	Hauptgeschäftszentrum Innenstadt Bünde	58
6.4	Nahversorgungszentrum Dünne	64
7	Nahversorgungskonzept	67
7.1	Versorgungskriterien und Standorttypen der Nahversorgung	67
7.2	Nahversorgungssituation in den Stadtteilen	71
7.3	Gesamtstädtische Handlungsprioritäten	87
7.4	Nahversorgungsprüfschema	88
8	Konzept für ergänzende Standorte	97
8.1	Sonderstandorte	97
8.2	Entwicklungsempfehlungen für die Sonderstandorte und ergänzende Standorte	104
9	Fortschreibung der Sortimentsliste	106
9.1	Methodische Herleitung	106
9.2	Sortimentsliste für Bünde	109
10	Steuerungsleitsätze für die Stadt Bünde	112
11	Schlusswort	118

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

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

Die rd. 20 km nördlich des Oberzentrums Bielefeld gelegene Stadt Bünde im ost-westfälischen Kreis Herford hat in der Funktion als Mittelzentrum in Bezug auf den Einzelhandel die Versorgung des qualitativen Grundbedarfs für ihre Bürger und den zugeordneten Versorgungsraum sicherzustellen und übernimmt zudem für die angrenzenden Kommunen einen (Teil-)Versorgungsauftrag im mittelfristigen Bedarf.

Im Jahr 2010 fand im Auftrag der Stadt Bünde eine Untersuchung der Angebots- und Nachfragestrukturen des Einzelhandelsbestands im Zusammenhang mit der Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Bünde statt. Angesichts der oben beschriebenen Dynamik im Einzelhandel wird nach nunmehr acht Jahren nach Konzepterstellung die Notwendigkeit gesehen, das Einzelhandelskonzept fortzuschreiben. Auch die zwischenzeitlich angepassten rechtlichen und gesetzlichen Rahmenbedingungen erfordern eine Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes.

In der vorliegenden Fortschreibung werden dabei folgende Schwerpunkte gesetzt:

- Überprüfung und Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze der Landesentwicklungsplanung sowie der regionalplanerischen Vorgaben.
- Markt- und Standortanalyse der aktuellen Einzelhandelssituation in Bünde, Aufzeigen der Einzelhandelsentwicklung seit der letzten Einzelhandelsbestandserhebung im Januar 2009.
- Analyse der gegenwärtigen Nachfragesituation, Abgrenzung eines Markteinzugsgebietes.
- Gegenüberstellung der Angebots- und Nachfragesituation in Bünde: Ermittlung von branchenspezifischen Zentralitätskennziffern.
- Aufzeigen von Stärken und Schwächen des Bänder Einzelhandelsstandortes.

- Darstellung der zukünftigen Kaufkraftentwicklung in Bünde, Ermittlung eines absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung sowie der allgemeinen Angebots- und nachfrageseitigen Trends im Einzelhandel.
- Überprüfung und Überarbeitung der Bänder Sortimentsliste.
- Definition von Ansiedlungsleitsätzen als Leitplanken der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung.

Die Stadt Bünde beabsichtigt in diesem Zusammenhang, die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren- und Einzelhandelsstruktur auf eine entsprechend tragfähige wie auch städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels stabilisiert bzw. ausgebaut und dadurch die Vitalität und Attraktivität der Versorgungsstandorte gesichert werden.

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

Das kommunale Einzelhandelskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden. Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Einzelhandelskonzepts ist u. a. der politische Beschluss im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

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

2.1 RECHTLICHE EINORDNUNG VON EINZELHANDELSKONZEPTEN

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

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

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandelskonzept sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die dazu ergangene Rechtsprechung. Der Bundesgesetzgeber hat mit der Novelle des BauGB zu Beginn des Jahres 2007 den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung weiter gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar.

2.2 RAUMORDNERISCHE REGELUNGEN

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

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2017

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalens finden sich folgende Ziele und Grundsätze zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben, die im Folgenden zusammenfassend dargestellt werden und die bei der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Bünde Beachtung bzw. Berücksichtigung finden müssen:

- **6.5-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in allgemeinen Siedlungsbereichen**
„Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.“
- **6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen**
„Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.
Zentrenrelevant sind die Sortimente gemäß Anlage 1 und weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).
Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“
- **6.5-3 Ziel Beeinträchtigerungsverbot**
„Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“
- **6.5-4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche**
„Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.“
- **6.5-5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente**

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

- **6.5-6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente**

„Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.“

- **6.5-7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel**

„Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.

Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.“

- **6.5-8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen**

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

- **6.5-9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte**

„Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.“

- **6.5-10 Ziel Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung**

„Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-3, 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.“

Die räumlich-funktionalen Zielstellungen und Konzeptbausteine des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurden unter Orientierung an den Vorgaben des LEP Nordrhein-Westfalen 2017 erarbeitet.

Regionalplanerische Vorgaben

Der für die Stadt Bünde relevante Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, beinhaltet folgende regionalplanerische Ziele, die bei der weiteren Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzeptes zugrunde zu legen sind:

- **Ziel 1**

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

- **Ziel 2**

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

- **Ziel 3**

Im ländlich strukturierten Bereich des Planungsgebietes, aber auch in den Kommunen, die von einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung betroffen sind, ist eine ausreichende Nahversorgung der Wohnstandorte mit Gütern des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) zu sichern.

Eine Konzentration von großflächigen Angeboten, die der Nahversorgung dienen, auf wenige Standorte ist zu verhindern. Das Ziel ist eine möglichst ausreichende und ausgewogene, räumlich dezentrale, ortsnahe Versorgung der Bevölkerung.

- **Ziel 4**

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

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

3

Methodik

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

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

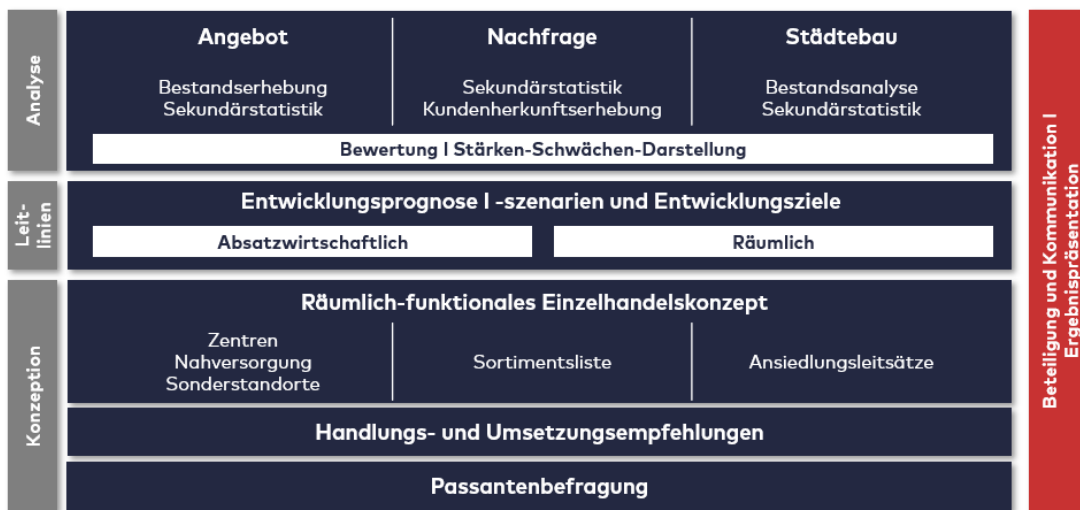


Abbildung 1: Erarbeitungsschritte Einzelhandelskonzept

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Städtebauliche Analyse

Für zentrale Versorgungsbereiche und sonstige durch Einzelhandelsagglomerationen geprägte Standorte erfolgt eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen (siehe dazu Kapitel 1) orientierte städtebauliche Analyse. Ein wesentlicher Aspekt ist, angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung, die räumliche Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen. Eine entsprechend städtebaulich-funktional abgeleitete Abgrenzung bildet die Basis zukünftiger sortimentsspezifischer und räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

Empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistische Quellen

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

Tabelle 1: Verwendete empirische Erhebungsbausteine, sekundärstatistischen Quellen und durchgeführten Arbeitskreise

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
Bestands- erhebung	Erhebung durch Stadt + Handel	01/2018	Flächendeckende Vollerhebung	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe, städtebauliche Analyse, zentrenergän- zende Funktionen, Leerstände
Passanten- befragung	Befragung durch Stadt + Handel (gesonderter Band)	04/2018	Standardisierter Fragebogen (n=170) Befragungsstandort: Innen- stadt	Passantenherkunft Einkaufsverhalten Stärken/Schwächen Analyse Standortbewertungen
Kundenher- kunftserhe- bung	Erhebung durch Stadt + Handel	02/2018	Erhebung in 16 Einzelhandels- betrieben in Bünde	Kundenherkunft Einzugsbereiche
Sekundär- statistische Analysen	Kaufkraftzahlen IFH Retail Consul- tants GmbH	2017	Berechnung der Umsatzwerte durch Stadt + Handel auf Basis bran- chen- und betriebsüblicher Kennwerte der Fachliteratur und aus Un- ternehmensveröffentlichungen (u. a. EHI Handel aktuell, Hahn Retail Real Estate Report, IFH/BBE Struktur- und Marktdaten)	
Arbeitskreis- sitzungen	Durchführung durch Stadt + Handel	04/2018 07/2018 09/2018	Prozessbegleitende Facharbeitskreise (Teilnahme: Verwaltung, Poli- tik, Multiplikatoren, Träger öf- fentlicher Belange)	Diskussion der Ergebnisse der Analyse- phase sowie der konzeptionellen Bau- steine des Einzelhandels- und Zentren- konzepts

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

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

4.1 TRENDS IM HANDEL

Der Einzelhandel unterliegt als dynamischer Wirtschaftsbereich einem fortwährenden Veränderungsprozess. Maßgeblich sind dabei bundesweite Veränderungen auf der Nachfrage- und Angebotsseite. Betriebswirtschaftliche Konzepte, Standortwahl und Verbraucherverhalten determinieren sich dabei wechselseitig, weswegen eine klare Differenzierung zwischen „Triebfeder“ und „Folgeeffekt“ nicht immer zweifelsfrei möglich und sinnvoll ist. Für Bünde sind Strukturveränderungen im Bereich des **qualifizierten Grundbedarfs** (d. h. insbesondere Nahversorgung) von besonderer Relevanz und werden im Folgenden skizziert.

4.1.1 Nachfrageseitige Aspekte

Wertewandel: Mit jeder Generation ändern sich Wertvorstellungen, Gewohnheiten und Ansprüche an die Lebensumwelt. Folge dieser zunehmenden Pluralisierung sind deutlich stärker ausdifferenzierte und neue Lebensstile u. a. mit Fokus auf körperliches Wohlbefinden und Nachhaltigkeit¹, an denen sich auch der Handel hinsichtlich seiner Angebote und Betriebstypen ausrichtet und diversifiziert. Insbesondere mit dem Bedeutungsgewinn des bewussten Konsums steigt die Ausgabebereitschaft (eines Teils) der Konsumenten für Lebensmittel wieder an. Zudem wird dem Konsum neben der materiellen Bedeutung auch zunehmend ein immaterieller Erlebniswert (s. u.) beigemessen.

Individualisierung: Die Zahl der Privathaushalte steigt in Deutschland weiter an, wobei sich die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt stetig reduziert.² Neben dieser quantitativen Entwicklung führen auch qualitative Aspekte der Individualisierung (z. B. Ausdifferenzierung von Zielgruppen, Individualisierung von Lebensbiografien) zu neuen Konsumverhaltensmustern (s. u.).

Demografischer Wandel: Die Bevölkerung in Deutschland wird insgesamt – trotz kurzfristiger, migrationsbedingter Sondereffekte – weniger und durchschnittlich älter, wobei mit erheblichen regionalen Unterschieden zu rechnen ist. Zudem nimmt innerhalb der Gruppe der Über-65-Jährigen der Anteil der Hochbetagten zu.³ Relevant ist diese Entwicklung vor allem für die örtliche Nahversorgungsstruktur, da die Nahraumversorgung für diese Kundengruppe gerade dann an Bedeutung gewinnt, wenn mit dem Alter die motorisierte Individualmobilität einge-

¹ LOHAS (Lifestyles of Health and Sustainability)

² 2016: rd. 41 Mio. Haushalte, davon rd. 41 % Einpersonenhaushalte; 2035: rd. 43 Mio. Haushalte, davon rd. 56 % Einpersonenhaushalte (vgl. Mikrozensus und Haushaltsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes).

³ 2015: rd. 20 % älter als 65 Jahre, rd. 5 % älter als 79 Jahre; 2060: rd. 33 % älter als 65 Jahre, rd. 13 % älter als 79 Jahre (vgl. Statistisches Bundesamt 2015).

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

Online-/Sharing-Affinität: Eine wesentliche Triebfeder des Strukturwandels im Einzelhandel ist die zunehmende Digitalisierung aller Lebensbereiche. Auch bei älteren Bevölkerungsgruppen steigt die Online-Affinität deutlich an. Der damit einhergehende Sharing-Gedanke („Nutzen statt Besitzen“) wird auf Konsumenten-seite immer deutlicher – die reine Nutzungsmöglichkeit wird wichtiger als der eigentliche Besitz. Die Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel sind entsprechend disruptiv. Allerdings zeigen sich die für Kleinstädte und Mittelstädte wie Bünde so wichtigen Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs als überaus „robust“. Dies liegt zum einen in der Natur der Sache (schnell zu verbrauchende Konsumgüter lassen sich nicht teilen bzw. mieten), zum anderen aber auch an einer (noch) vorhandenen Skepsis beim Online-Einkauf von frischen Lebensmittel sowie der dafür nicht ausgelegten Transportlogistik (z. B. Kühltette). Es ist jedoch davon auszugehen, dass mittel- bis langfristig auch in diesem Marktsegment gesellschaftliche und technische Hürden überwunden werden. Die Entwicklung wird allerdings zunächst Großstädte bzw. hoch verdichtete Großstadregionen betreffen.



Abbildung 2: Gesellschaftliche Wandlungsprozesse

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

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

Erlebnisorientierung: Der Erlebniseinkauf spielt nicht nur beim klassischen „Einkaufsbummel“ eine wichtige Rolle. Auch im Bereich der Nahversorgung versuchen die Anbieter durch hochwertigere Warenpräsentation, Erhöhung der Angebotsvielfalt (insb. auch regionale und zielgruppenspezifische Produkte) sowie spezielle Serviceangebote die Aufmerksamkeit der Kunden zu gewinnen. Der Einkauf wird dabei ähnlich emotional aufgeladen wie in anderen Branchen auch. Dies führt u. a. zu einem erhöhten Platzbedarf und damit verbunden höheren Verkaufsflächenansprüchen.

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

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

4.1.2 Angebotsseitige Aspekte

Filialisierung/Konzentration: Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe ist in Deutschland bereits seit Jahrzehnten rückläufig. Neben dem absoluten Rückgang der Betriebszahlen ist auch eine Verschiebung innerhalb der Betriebsformen des Einzelhandels zu erkennen. Hierbei kann man insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel von einem Trend zur Großflächigkeit und einer stark ausgeprägten Filialisierung sprechen (siehe Abbildung 3). Eine adäquate, wohnungsnah Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist damit insbesondere im ländlichen Raum und in Gebieten mit negativer Bevölkerungsentwicklung häufig nur schwer zu erreichen.

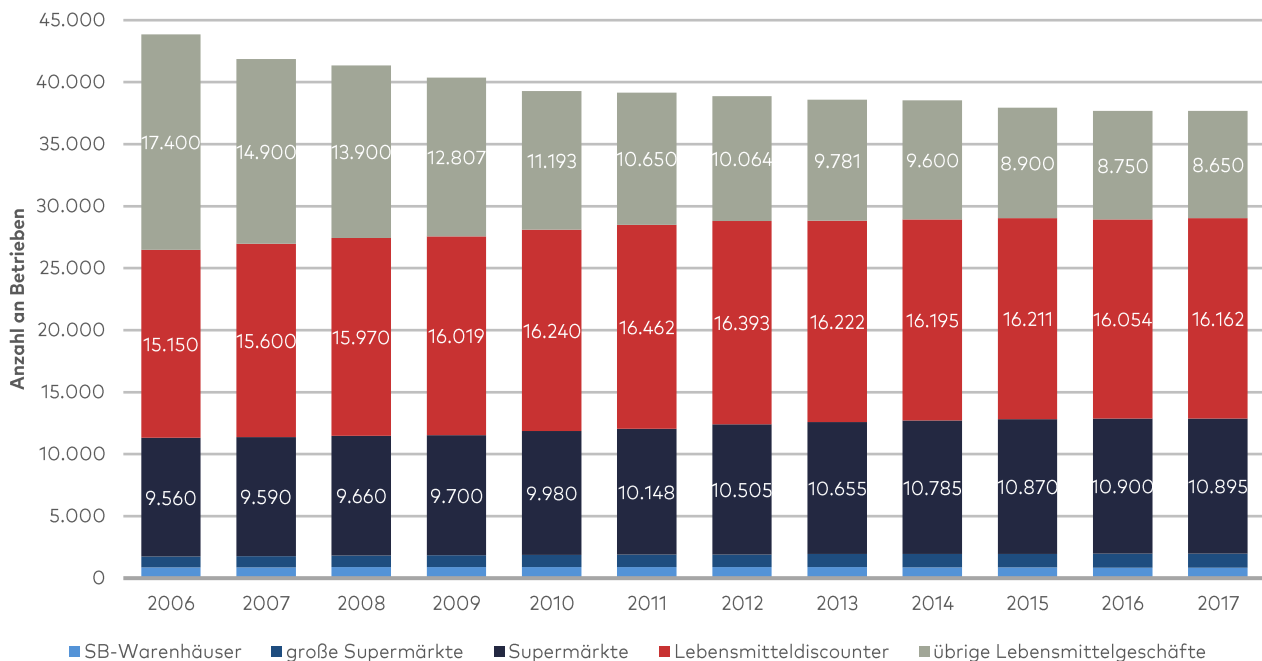


Abbildung 3: Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel

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

Bei Drogeriefachmärkten lässt sich als Reaktion auf Unternehmensinsolvenzen ein lebhaftes Expansionsgeschehen beobachten, welches sich insbesondere auf rentable Standorte mit einer hohen Mantelbevölkerung fokussiert. Für kleinere Städte gestaltet es sich zunehmend anspruchsvoll, ein qualitativ hochwertiges Angebot vorzuhalten, da vor allem grenzrentable Standorte im ländlichen Raum von den Konzentrationsprozessen im Drogeriewarensegment betroffen sind.

Verkaufsflächen- und Standortansprüche: Parallel zu der sinkenden Anzahl der Verkaufsstätten ist sowohl im Lebensmittel- als auch im Drogeriewarenhandel eine Zunahme der Gesamtverkaufsfläche zu beobachten, die sich aus Anpassungsstrategien der Marktteilnehmer an den demografischen Wandel (z. B. Verbreiterung der Gänge, Reduktion der Regalhöhen), den wachsenden Konsumansprüchen sowie einer steigenden Sortimentsbreite und -tiefe (z. B. Frischware, Bio- und Convenience-Produkte, Singlepackungen) ergibt. Auch wenn es für Lebensmittelmärkte kleinere City- und Metropolfilialkonzepte gibt, ist für kleinere Städte und ländliche Räume aktuell von einer Mindestgröße von 800 m² bis 1.200 m² VKF bei Neuansiedlungen auszugehen⁴ (siehe Abbildung 4). Auch die Anforderungen an den Mikro- und Makrostandort steigen zusehends und entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sind neben flächenseitigen Aspekten (Flächenangebot) und verkehrsseitigen Aspekten (innerörtliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) in erster Linie absatzwirtschaftliche Gesichtspunkte (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsstruktur, Zentralität des Ortes). Je nach Standortqualität (und damit auch je nach Renditeerwartung) sind Betreiber auch zunehmend bereit, von ihren standardisierten Marktkonzepten abzuweichen (z. B.

⁴ Die Werte gelten insbesondere für Lebensmitteldiscounter. Die Verkaufsflächenansprüche von Supermärkten sind i. d. R. deutlich höherer (sofern es sich nicht im City- oder Metropolfilialkonzept handelt).

Realisierung im Bestand, geringere Parkplatzzahl, Geschossigkeit, Mix aus Handel und Wohnen). Dies betrifft jedoch i. d. R. hoch verdichtete und hochfrequentierte Lagen in Großstadtreionen oder Standorte mit vergleichbaren Rahmenbedingungen.

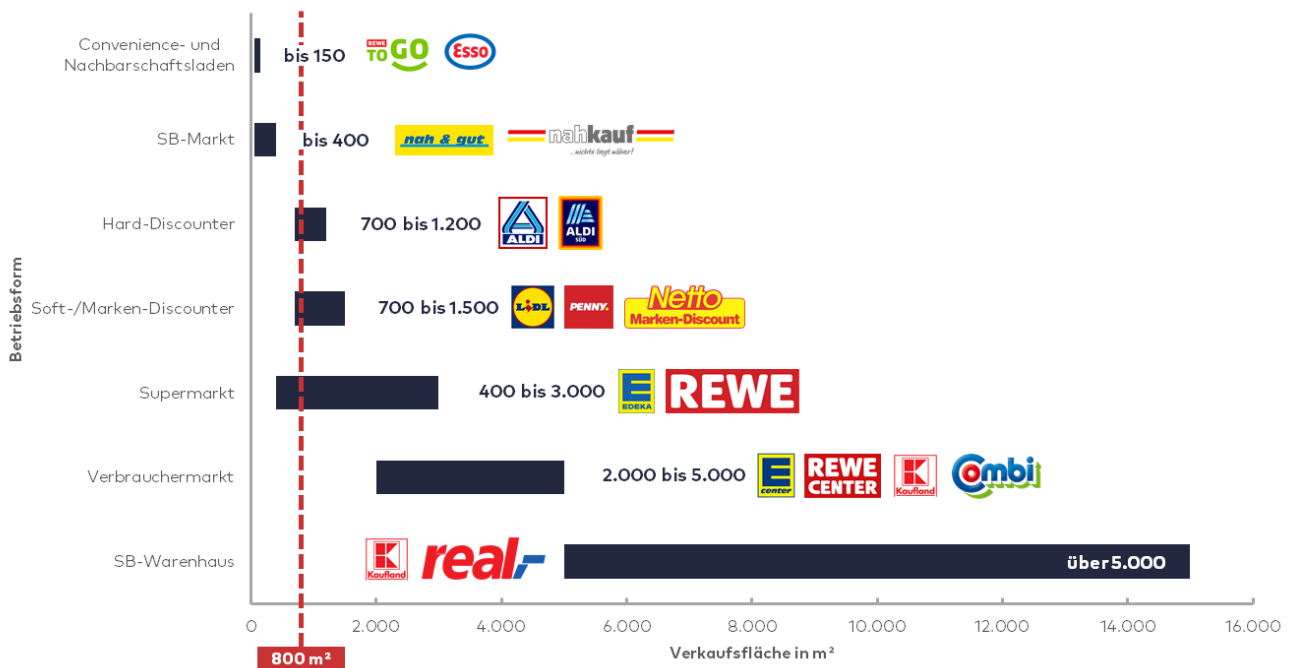


Abbildung 4: Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten

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

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

Umsatzentwicklung: Der bis 2009 zu beobachtende Trend zurückgehender Flä-chenproduktivitäten im Einzelhandel hat sich umgekehrt – seit 2014 steigen sta-tionärer Einzelhandelsumsatz und Flächenproduktivitäten deutlich an. Neben ei-nem dauerhaft verbesserten Konsumklima wird dies jedoch vornehmlich durch die weiter oben beschriebenen Entwicklungen im Lebensmittel- und Drogeriewaren-handel bedingt.⁵ Insbesondere in innenstadtaffinen Sortimentsbereichen (z. B. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Glas/Porzellan/Keramik) sinken (stationäre)

⁵ In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren wird rd. 49 % des gesamten Einzel-handelsumsatzes erwirtschaftet (vgl. EHI Retail Institute 2017).

Umsätze und Flächenproduktivitäten v. a. bedingt durch den Online-Handel und mit räumlichen Fokus auf Klein- und Mittelstädte.

Nachfolgeproblematik: Insbesondere in kleineren Städten mit einem hohen Anteil inhabergeführter Geschäfte stellt sich im Zuge des demografischen Wandels auch die Frage der Geschäftsinhabernachfolge. Aufgrund hoher Arbeitsbelastung, langen Ladenöffnungszeiten, hoher Konkurrenz durch Filialisten und den Online-Handel, eigentümerseitigen Erwartungen an die Miethöhe und den weiteren oben skizzierten sozioökonomischen Rahmenbedingungen wird die Nachfolgersuche jedoch zunehmend anspruchsvoller. So stehen Ladenlokale nach dem Wechsel der Eigentümer in den Ruhestand oftmals leer. Immobilienseitige Defizite (z. B. geringe Verkaufsfläche, fehlende Barrierefreiheit, Renovierungs-/Sanierungsstau) erschweren die Situation weiter.

Neue Handelsformen und -formate: Fachgeschäfte haben ihre Funktion als Leitbetriebe der Ortskerne größtenteils verloren. In Kleinstädten stellen stattdessen filialisierte Anbieter des täglichen Bedarfs (insbesondere Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Drogeriefachmärkte) sowie discountorientierte Anbieter des mittelfristigen Bedarfs (u. a. Non-Food-Discounter in den Bereichen Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, GPK⁶/Hausrat/Einrichtungszubehör) die wichtigsten Magnetbetriebe dar. Weitere Handelsformen wie z. B. Shopping-Center und Factory-Outlet-Center sind primär in größeren Städten zu finden. Lediglich kleinere, zu meist autokundenorientierte Fachmarktzentren stellen eine gängige Handelsagglomeration in Kleinstädten dar, die aufgrund ihres Flächenanspruchs und oftmals mangelnder städtebaulichen Qualität nur schwer in integrierte Siedlungslagen bzw. zentrale Versorgungsbereiche einzubinden sind.

Digitalisierung: Die Bedeutung des Online-Handels am gesamten Einzelhandelsumsatz wächst kontinuierlich und wird laut Prognosen im Jahr 2018 bei rd. 53,4 Mio. Euro (rd. 10,2 % des Einzelhandelsumsatzes) liegen (siehe Abbildung 5). Es sind allerdings sortimentsspezifisch große Unterschiede festzustellen.

⁶ GPK = Glas, Porzellan, Keramik.

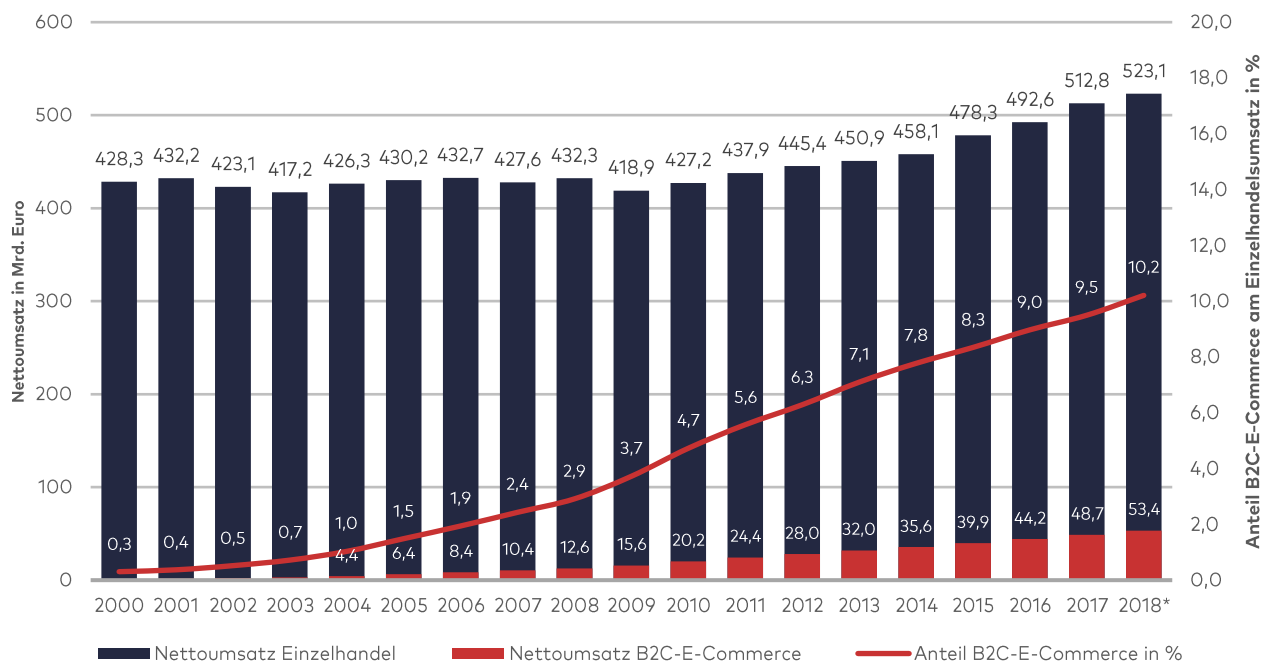


Abbildung 5: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz

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

Während der Online-Umsatzanteil v. a. in innenstadtaffinen Warengruppen am höchsten ist, sind im Bereich des Lebensmittel- und Drogeriewarenhandels bislang nur rd. 1,7 % noch vergleichsweise geringe Online-Umsatzanteile festzustellen (siehe dazu auch Kapitel 4.1.1).⁷ Auch wenn dieses Segment langfristig an Dynamik gewinnen wird, so konzentrieren sich erste Entwicklungen auf Metropolen und Ballungsräume, in denen aktuell bereits erfolgsversprechende Modelle zur Online-Bestellung von Lebensmitteln umgesetzt werden. Für Städte wie Bünde werden sich mittelfristig voraussichtlich nur geringe onlinebedingte, strukturprägende Veränderungen im Bereich des qualifizierten Grundbedarfs ergeben. Im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich entfaltet die Digitalisierung allerdings eine bereits jetzt erkennbare, disruptive Wirkung. Neben einem erhöhten (und für kleinere, inhabergeführte Fachgeschäfte oftmals nicht wirtschaftlichen) Wettbewerb gegenüber Online-Vertriebsformen, kann die Digitalisierung jedoch auch gewisse Chancen bieten (u. a. Erhöhung der Sichtbarkeit/Erreichbarkeit, Realisierung von Liebhaber- und Spezialhandelsgeschäften mit sehr spitzen Zielgruppen, Multi- und Cross-Channel-Marketingstrategien).

4.2 SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Im Folgenden werden die relevanten siedlungsräumlichen Faktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur vorgestellt. Eine Darstellung weiterer relevanter Angebots- und nachfrageseitiger Parameter folgt in den Kapiteln 4.3 bis 4.6.

⁷ Vgl. HDE/IFH 2017.

SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN STADT BÜNDE

Zentralörtliche Funktion

Mittelzentrum

Nächstgelegene zentrale Orte (gemittelte Entfernung)

Mittelzentren

Oberzentren

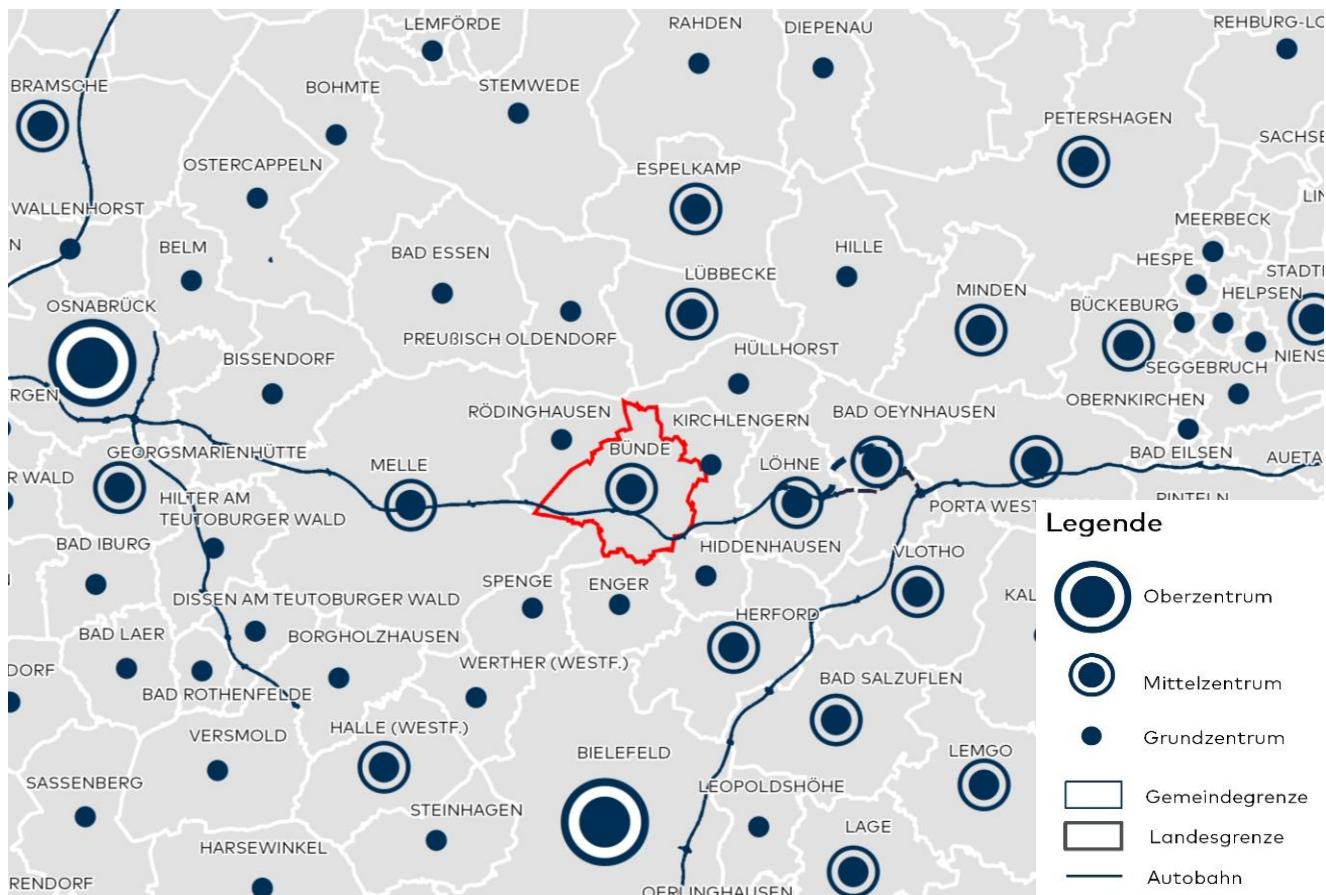
Stadt Löhne (12 km)

Stadt Bielefeld (24 km)

Stadt Herford (16 km)

Stadt Osnabrück (42 km)

Stadt Melle (20 km)



Siedlungsstrukturelle Kennwerte

Einwohner (Stand: 11.12.2017)

46.356

Bevölkerungsanteil Bünde-Mitte

10.881 EW (23 %)

Strukturprägende Ortsteile (> 4.000 EW)

Ennigloh (8.718 EW)
Spradow (4.632 EW)
Südlengern (4.330 EW)

Verkehrliche Anbindung

MIV: Verkehrliche Anbindung an nächstgelegene zentrale Orte mittels BAB 30 und B 239

ÖPNV/SPNV: Anbindung an das Regionalbahnnetz der DB (Bahnlinie Osnabrück-Bünde-Herford-Bielefeld)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Einwohner: Stadt Bünde (11.12.2017); Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

4.3 NACHFRAGEANALYSE

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

Die Stadt Bünde verfügt gemäß Angaben des Instituts für Handelsforschung GmbH (IfH) im Jahr 2017 über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft i. H. v. rd. 270 Mio. Euro. Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 5.816 Euro je Einwohner, wobei der größte Anteil der Kaufkraft mit etwa 2.354 Euro auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke) entfällt. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beträgt in Bünde 99,1% und liegt damit unter dem Bundesdurchschnitt von 100.⁸

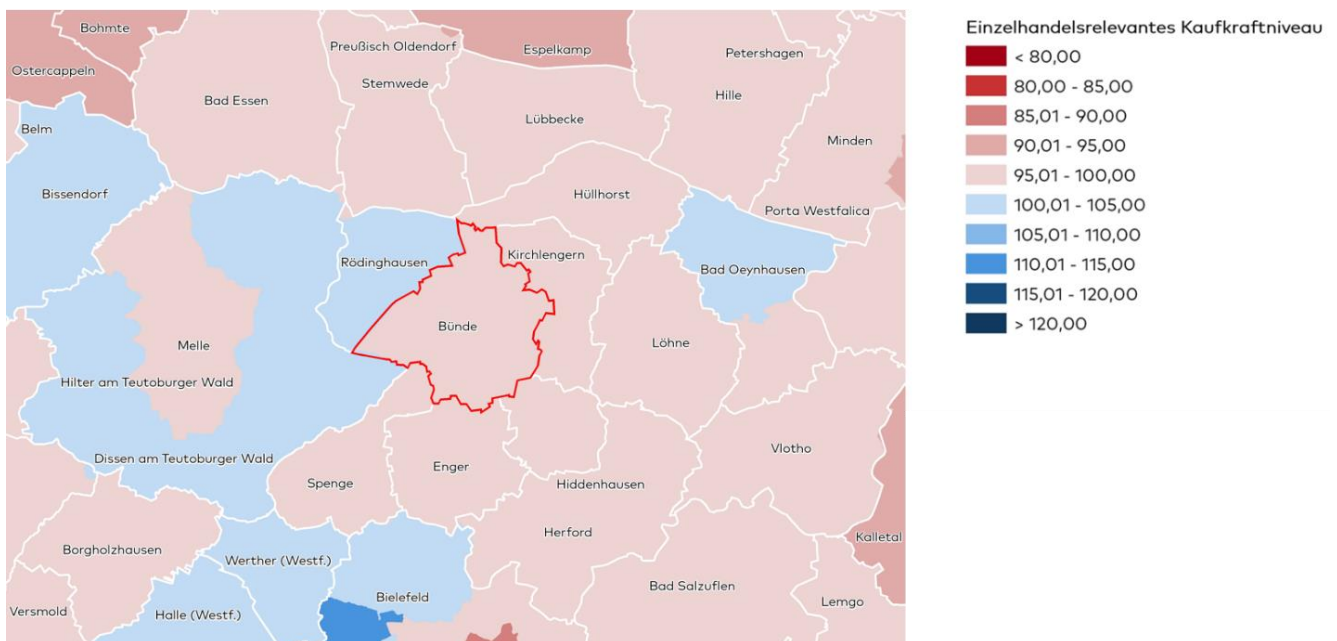


Abbildung 6: Kaufkraftniveau für Bünde

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Grundlage der IfH Kaufkraftkennziffern Deutschland 2017, Kartengrundlage: ESRI (2005) PLZ-5-Gebiete.

Kundenherkunftserhebung

Zur Ermittlung der Umsätze des Bündler Einzelhandels wurden zudem die Ergebnisse der Kundenherkunftserhebung hinzugezogen, um eine Annäherung an das Einzugsgebiet der Stadt Bünde durchzuführen. Im Ergebnis lässt sich dabei festhalten, dass der überwiegende Anteil der im Rahmen der Kundenherkunftserhebung befragten Kunden (n=25.920) für die Innenstadt mit rd. 71 % aus Bündel selbst stammt. Weitere rd. 18 % stammen aus den angrenzenden Städten und Gemeinden Kirchlegern, Rödinghausen, Enger und Hiddenhausen (vgl. nachfolgende Abbildung).

⁹ Kaufkraftkennziffer: Sie beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).

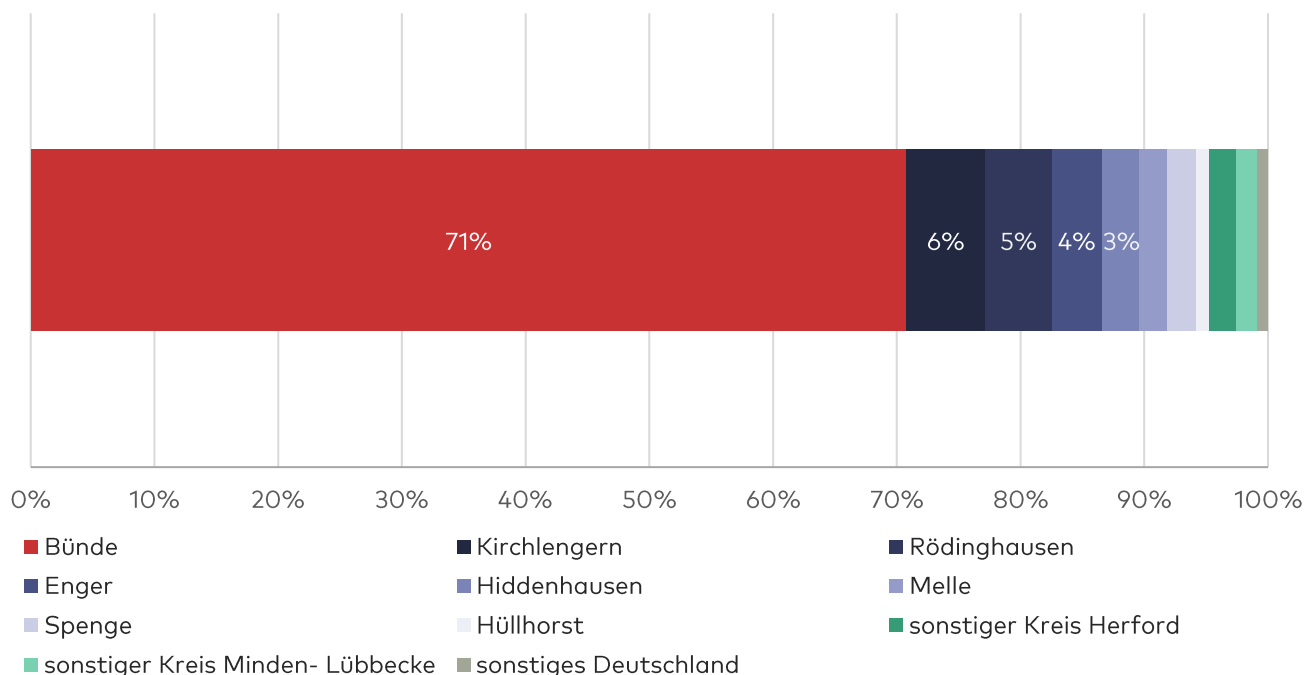


Abbildung 7: Geschätzte Verteilung der Kundenherkunft (Mittelwerte) (n=25.920)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Kundenherkunftserhebung Stadt + Handel 02/2018

Da der überwiegende Anteil der Befragten im Verbrauchermarkt Marktkauf befragt wurde und in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel häufig eine starke Konzentration auf den Wohnort besteht, wurde zudem eine Auswertung der Kundenherkunft ohne die Daten des Marktkaufs durchgeführt. Hieraus ergibt sich eine heterogenere Verteilung bei welcher der Anteil der Bänder Kunden verhältnismäßig sinkt und gleichzeitig die Kundenanteile sowohl in den angrenzenden Nachbarkommunen als auch in den Kreisen Herford und Minden-Lübbecke ansteigen (vgl. nachfolgende Abbildung).

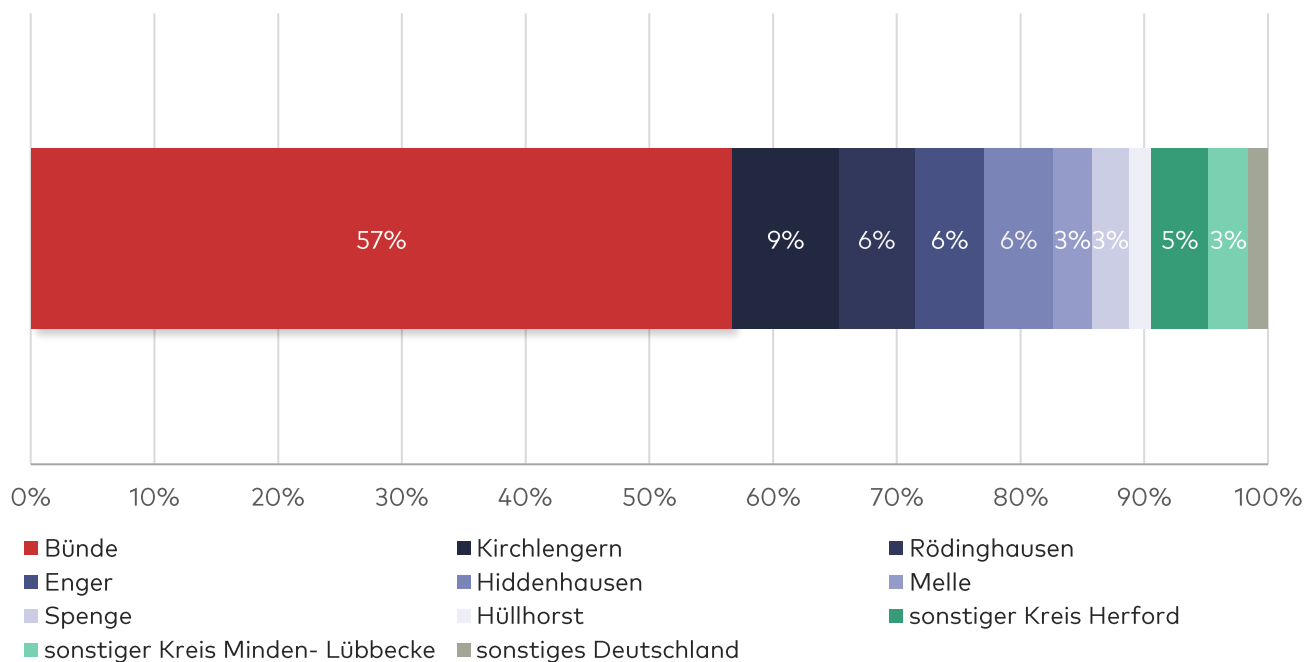


Abbildung 8: Geschätzte Verteilung der Kundenherkunft ohne Verbrauchermarkt Marktkauf (Mittelwerte) (n=7.057)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Kundenherkunftserhebung Stadt + Handel 02/2018

Setzt man die Anzahl der befragten auswärtigen Passanten bzw. Kunden ins Verhältnis mit den Einwohnerzahlen der jeweiligen Städte und Gemeinden, lassen sich anhand des Kundenherkunftskoeffizienten weitere Rückschlüsse hinsichtlich der anteiligen Besucherherkunft erzielen. Anhand der Ergebnisse zeigt sich, dass eine ausgeprägte Einkaufsorientierung der Einwohner der südlich und nördlich liegenden Nachbarkommunen (insb. Rödinghausen, Kirchlingern und Enger) besteht (vgl. nachfolgende Abbildung).

Das Mittelzentrum erfüllt laut den Ergebnissen der Kundenherkunftserhebung v. a. eine Versorgungsfunktion für das Stadtgebiet und angrenzende Städte und Gemeinden. Eine geringe Einkaufsorientierung ergibt sich für weiter entfernte Städte und Regionen. Dies ist u. a. auf die mittelzentrale und oberzentrale Konkurrenz im weiteren Umland zurückzuführen.

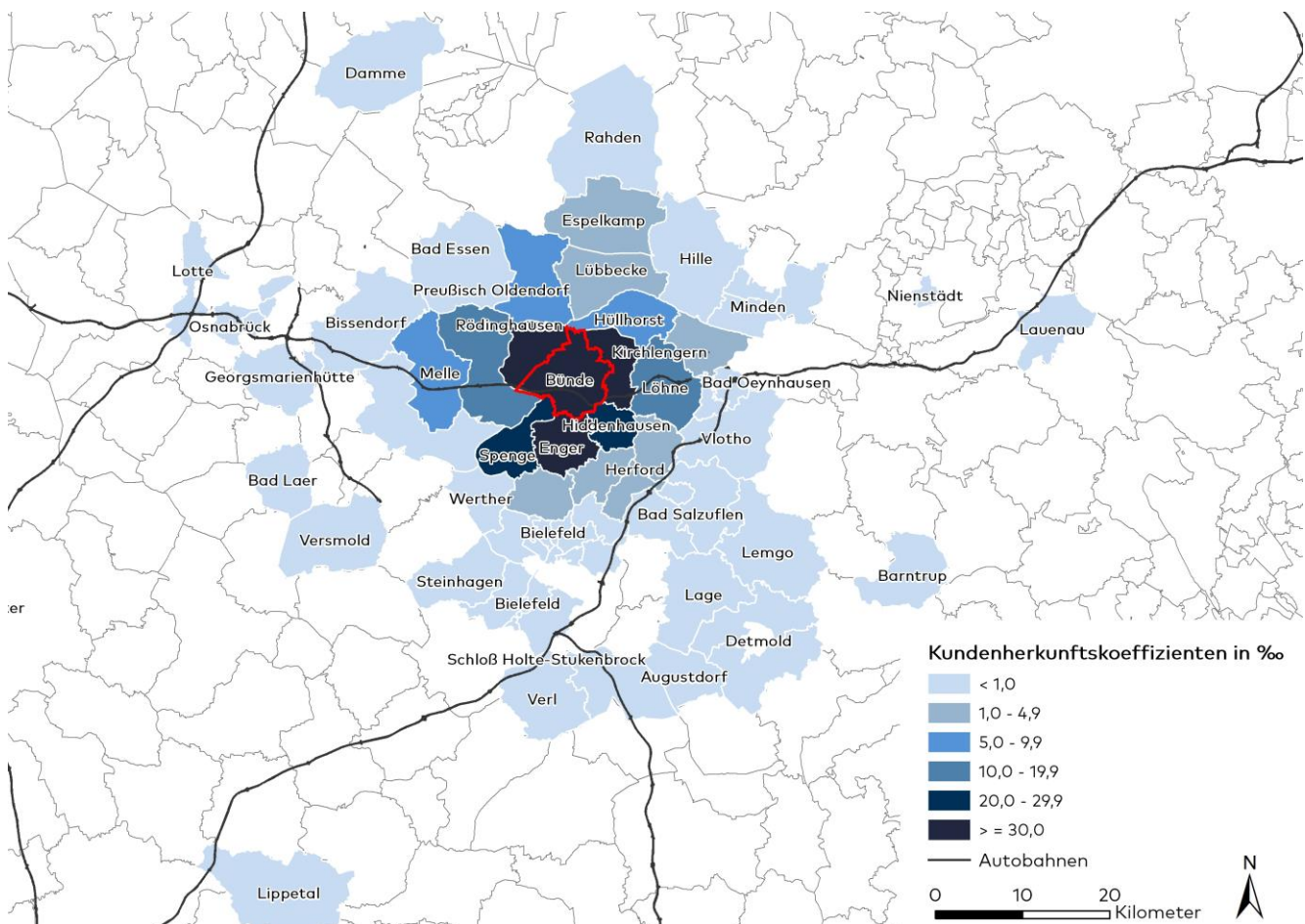


Abbildung 9: Kundenherkunft der Bünde Innenstadt

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Kundenherkunftserhebung Stadt + Handel 02/2018, Kartengrundlage: ESRI (2005) PLZ-5-Gebiete.

Einzelhandelsumsatz

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze⁹ im Bünde Einzelhandel basiert auf allgemeinen und für die Stadt Bünde spezifizierten angebots- wie nachfrageseitigen Eingangsparametern:

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung werden die **durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen** sowie **spezifische Kennwerte einzelner Anbieter** zugrunde gelegt: Ein Datenportfolio des Büros Stadt + Handel

⁹ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

wird laufend entsprechend der Werte aus der aktuellen Handelsfachliteratur aktualisiert. Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand ergibt sich unter Berücksichtigung nachfrageseitiger Rahmenbedingungen (insb. des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus in Bünde und dem Einzugsbereich) eine Datenübersicht des Umsatzes im Einzelhandel der Stadt Bünde.

- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe zudem die **konkrete Situation vor Ort** berücksichtigt werden. So fließen zum einen die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen und zum anderen die, mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage, in die Umsatzberechnung der Betriebe mit ein.

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rund 313 Mio. € brutto je Jahr ermitteln. Gemessen an der vorhandenen Kaufkraft ergibt sich somit eine Gesamtzentralität von rd. 116 %.¹⁰ Im Vergleich zum Jahr 2010 (rd. 128 %) lässt sich ein Rückgang des Zentralitätskennwertes feststellen. Wie der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen ist, fällt die Kaufkraftbindung in Bünde je nach Warengruppe sehr differenziert aus.

So können in den Warengruppen Pflanzen/Gartenbedarf (250 %), Bekleidung (190 %), Medizinische und orthopädische Artikel/Optik (180 %), GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör (170 %), Sportartikel/Fahrräder/Camping (160 %), Schuhe/Lederwaren (160 %), Drogeriewaren/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken (136 %) und Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche (120 %) deutliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Einzugsgebiet generiert werden.

In den Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe (rd. 107 %) und mittelfristigen Bedarfsstufe (rd. 150 %) sind Kaufkraftzuflüsse festzustellen, so dass Bünde gemäß seinen mittelfristigen Versorgungsauftrag über die Stadtgrenzen hinaus Versorgungsfunktionen im Bereich des grund- und mittelfristigen Bedarfs erfüllt.

In den Warengruppen des langfristigen Bedarfsbereichs weist die Stadt Bünde mit einer Zentralität von rd. 93 % geringere Zentralitäten auf. In den Warengruppen Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz, Möbel und Neue Medien/Unterhaltungselektronik sind Kaufkraftabflüsse festzustellen (rd. 65 %, 66 % bzw. 87 %).

¹⁰ Zentralität: Sie gibt das Verhältnis des örtlichen Umsatzes zur örtlichen Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 100 % ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 100 % ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

Tabelle 2: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in der Stadt Bünde

Warengruppe	VKF in m²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität in %
Nahrungs- und Genussmittel	23.110	113,5	109,1	104
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	4.500	23,3	17,1	136
Blumen, zoologischer Bedarf	2.380	5,3	5,3	100
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	2.080	7,8	8,2	95
Kurzfristiger Bedarfsbereich	32.070	149,9	139,7	107
Bekleidung	14.800	47,9	25,2	190
Schuhe/ Lederwaren	3.080	10,9	6,8	160
Pflanzen/Gartenbedarf	20.780	9,9	4,0	250
Baumarktsortiment i. e. S.	16.600	21,7	22,8	95
GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	4.520	5,6	3,3	170
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstru- mente	1.990	6,0	6,4	95
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	2.410	8,5	5,3	160
Mittelfristiger Bedarfsbereich	64.190	110,6	73,8	150
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	1.230	6,9	3,8	180
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	1.000	1,9	3,0	65
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	2.330	3,4	2,8	120
Möbel	6.780	9,7	14,8	66
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	2.110	8,0	8,2	98
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	2.310	16,3	18,7	87
Uhren/ Schmuck	360	3,5	3,6	98
Sonstiges	2.080	2,8	1,6	180
Langfristiger Bedarfsbereich	18.200	52,6	56,5	93
GESAMT	114.470	313,1	270,0	116

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2018; Kaufkraftzahlen IfH 2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; VKF auf 10 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. EUR gerundet; Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen.

Beim Vergleich der sortimentsspezifischen Zentralitätswerte aus den Jahren 2018 und 2010 zeigt sich für die Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe eine differenzierte Entwicklung (vgl. Abbildung 10). Während die Zentralitäten in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken sowie Blumen, zoologischer Bedarf leicht abgenommen haben, ist der Zentralitätswert in der Warengruppe PBS/Zeitungen/Zeitschriften, Bücher leicht angestiegen.

Für den mittelfristigen Bedarfsbereich sind insbesondere die signifikanten Rückgänge der Zentralitätswerte in den Sortimentsgruppen GPK/Hausrat/Einrichtungsbedarf, Sportartikel/Fahrräder/Camping und Schuhe/Lederwaren prägend. Diese Entwicklungen sind zum Teil auf Umsatzumverteilungen zugunsten des Online-Handels zu begründen. Andererseits zeigt sich im Bereich der mittelfristigen Bedarfsstufe eine Zunahme des Zentralitätswertes insbesondere in der Warengruppe Pflanzen/Gartenbedarf.

Im Bereich der langfristigen Bedarfsgüter zeigt sich ebenfalls eine differenzierte Entwicklung der Zentralitätswerte. Während in den Sortimentsgruppen Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche, Medizinische und orthopädische Artikel/Optik und sonstige Sortimentsbereiche deutliche Anstiege der Zentralitätswerte zu verzeichnen sind, sinken die Zentralitätswerte insbesondere in den Warengruppen Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz, Möbel und Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte.

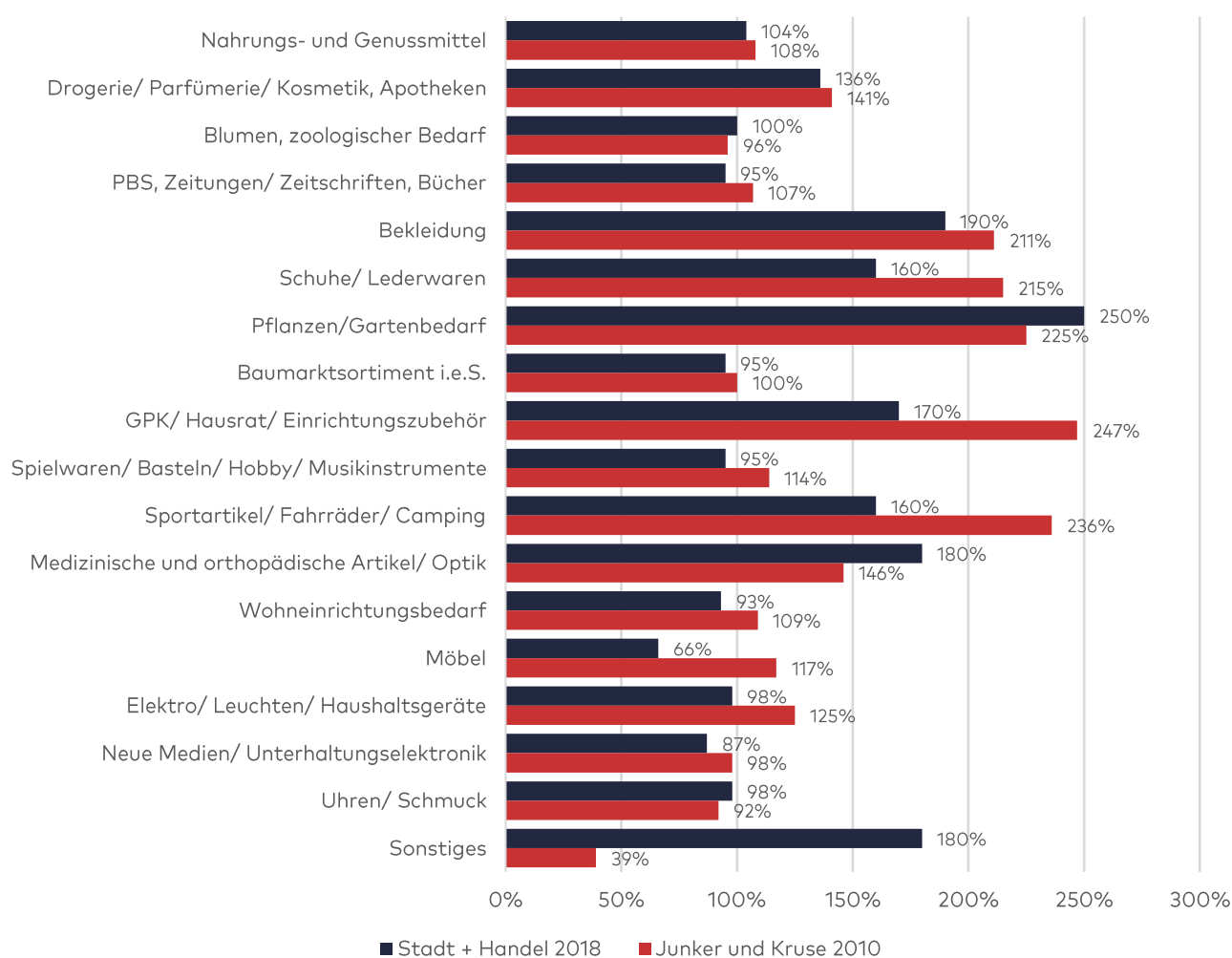


Abbildung 10: Sortimentsspezifische Zentralitätswerte im Vergleich (2010 und 2018)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Grundlage der IfH Kaufkraftkennziffern Deutschland 2017; Junker und Kruse 2010; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges umfasst u. a. Kfz-Zubehör.

4.4 ANGEBOTSANALYSE

Im Stadtgebiet von Bünde wurden im Rahmen der Bestandserhebung im Januar 2018 insgesamt 299 Einzelhandelsbetriebe erfasst, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 114.470 m² verfügen (vgl. nachfolgende Tabelle). Im Vergleich zu der Bestandserhebung des Jahres 2009 fand eine leichte Reduzierung der Gesamtverkaufsflächen um rd. 4.730 m² (2009: rd. 119.200 m²) statt.¹¹ Um eine Bewertung der Verkaufsflächenausstattung vornehmen zu können, wird die Einzelhandelsverkaufsfläche auf die Einwohnerzahl (46.356 Einwohner) bezogen. Hierbei zeigt sich, dass Bünde mit einer Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner von rd. 2,47 m² deutlich über dem Bundes- und Landesdurchschnitt liegt (1,51 m² VKF/Einwohner)¹².

Tabelle 3: Einzelhandelsbestand in Bünde*

	Bestandserhebung 2009	Bestandserhebung 2018	Entwicklung
Anzahl der Betriebe	396	299	- 24 %
Gesamtverkaufsfläche (in m ²)	119.200	114.470	- 4 %
Verkaufsfläche je Einwohner (in m ² je EW)	2,5	2,47	- 0,03

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 01/2018; Einzelhandelskonzept für die Stadt Bünde 2010 (Junker und Kruse); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * ohne Leerstände.

Bei einer Differenzierung nach Lagen wird deutlich, dass in Bünde Einzelhandelsbetriebe mit rd. 64 % der Verkaufsfläche in städtebaulich integrierten Lagen (ZVB zzgl. sonstige städtebaulich integrierte Lagen) angesiedelt sind. Die übrigen Betriebe mit einem Verkaufsflächenanteil von rd. 36 % sind in städtebaulich nicht integrierten Lagen verortet. Abbildung 11 stellt die in Bünde erfasste Verkaufsfläche differenziert nach Warengruppen und Lagebereichen dar.

¹¹ Verkaufsflächenabweichungen gegenüber den vorausgegangenen Untersuchungen können aus Betriebsverlagerungen und -aufgaben, aber auch aus Betriebsverkleinerungen bzw. -vergrößerungen oder -zusammenschlüssen sowie einer unterschiedlichen Beurteilung von Außen(verkaufs)flächen (u. a. Verkaufsflächen vs. Anbauflächen/Ausstellungsflächen) und reinen Handwerksbetrieben resultieren. Veränderungen lassen sich ebenso auf zwischenzeitlich geänderte höchstgerichtliche Anforderungen an die Verkaufsflächendefinition durch das Bundesverwaltungsgericht zurückführen (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005). Ebenfalls bedingt die unterschiedliche Einordnung der Sortimente nach Warengruppen Differenzen in den Verkaufsflächen.

¹² Quelle: EHI 2015

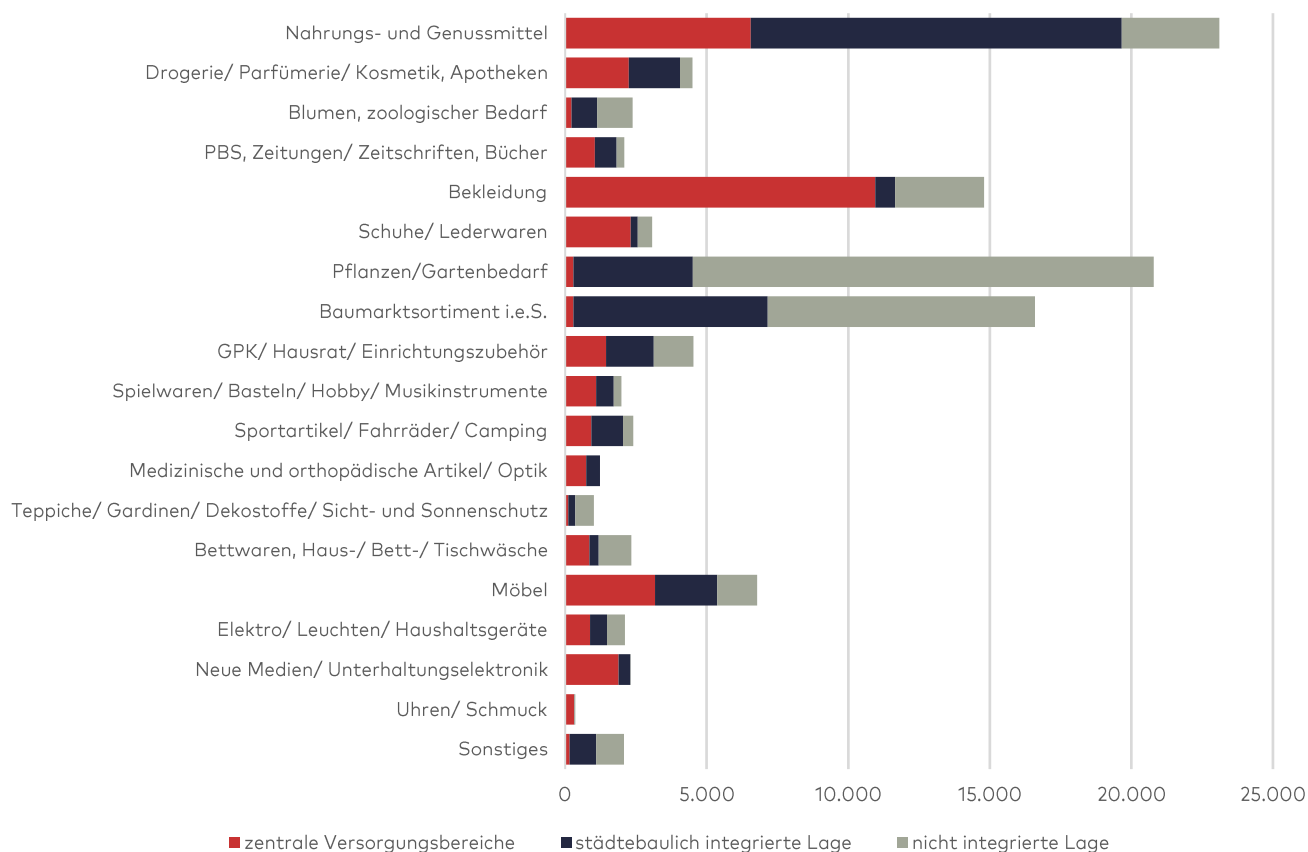


Abbildung 11: Einzelhandelsbestand in Bünde nach Warengruppen und Lagebereichen

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2018; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges umfasst u. a. Kfz-Zubehör sowie Briefmarken.

Nimmt man eine teilräumliche Differenzierung der Lageverortung nach Warengruppen vor, so sind je nach Warengruppe deutliche Unterschiede erkennbar. In den innerstädtischen Leitsortimenten wie z. B. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren und Neue Medien/Unterhaltungselektronik sind hohe Anteile der Verkaufsflächen in den zentralen Versorgungsbereichen verortet. In den städtebaulich integrierten Lagen wird das Angebot u. a. durch Lebensmittelmärkte geprägt, die einen wichtigen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung leisten. Auf die nicht integrierten Standortbereiche entfallen erwartungsgemäß hohe Verkaufsflächenanteile der nicht zentrenrelevanten Sortimente, deren Anbieter in der Regel einen hohen Flächenbedarf aufweisen (bspw. Baumarktsortiment, Pflanzen/Gartenbedarf). Gleichzeitig sind jedoch in städtebaulich nicht integrierten Lagen vergleichsweise hohe Verkaufsflächenanteile der zentrenrelevanten Sortimente Bekleidung (rd. 21 %) und Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche (rd. 50 %) verortet.

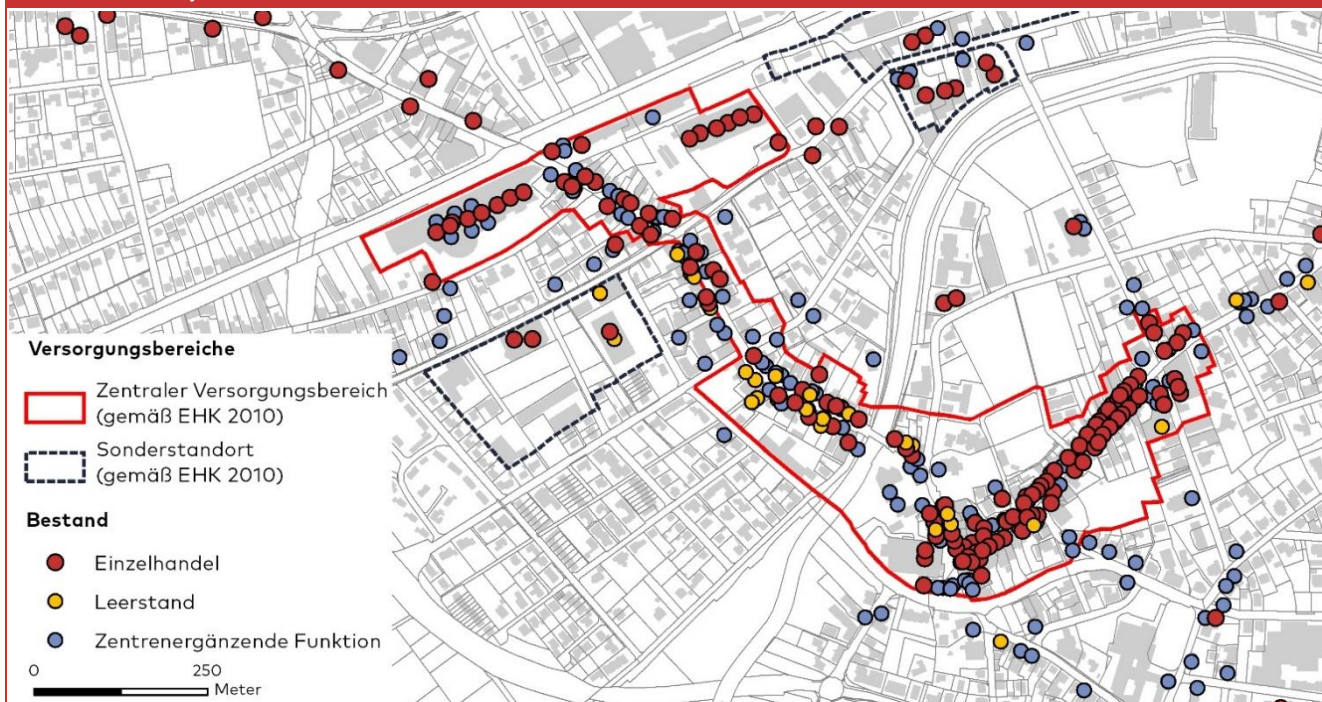
Aus der Analyse der gesamtstädtischen Einzelhandelsstruktur ergibt sich räumlich gesehen somit eine zum Teil eher kritisch zu bewertende siedlungsräumliche Integration des Einzelhandels in der Stadt Bünde.

4.5 STÄDTEBAULICHE ANALYSE

Im Rahmen der Strukturanalyse und unter Berücksichtigung des bestehenden Einzelhandelskonzeptes Bünde werden nachfolgend die zentralen Versorgungsbereiche Innenstadtzentrum Bünde und das Nahversorgungszentrum Dünne analysiert.

INNENSTADT BÜNDE

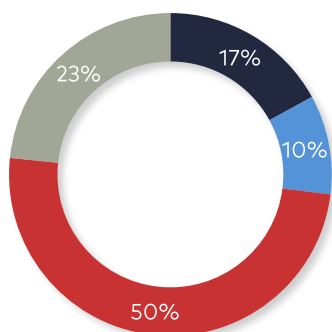
Räumliche Analyse



Lage innerhalb von Bünde

Die Bünde Innenstadt befindet sich im süd-östlichen Stadtgebiet im Stadtteil Bünde-Mitte und erstreckt sich vom Bahnhof und der Wasserbreite entlang der Bahnhofstraße zur Fußgängerzone der Eschstraße. Den zentralen Punkt bildet der Museumsplatz.

Funktionale Analyse



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristig Bedarfsbereich

Bevölkerungsstruktur

Einwohner Bünde (Stand: 11.12.2017)	46.356	
Relative Bevölkerungsentwicklung bis 2023	-5 %	
Einzelhandelsstruktur	2018	anteilig*
Anzahl der Betriebe	126	42%
Gesamtverkaufsfläche (m²)	34.240	30 %
Zentrenergänzende Funktionen		97
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe		53
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe		29
Vergnügungsstätten		3
Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen		7
Kultur- und Freizeiteinrichtungen		3
Medizinische und pflegerische Dienstleistungen		2

Städtebauliche Analyse



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2018; Einzelhandelskonzept für die Stadt Bünde, Junker und Kruse 2009; Landesdatenbank NRW Gemeindemodellrechnung; Fotos Stadt + Handel; Kartengrundlage: Bünde; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; *anteilig bezogen auf Gesamtstadt.

Räumliche Analyse

Räumliche Integration

Makroräumliche Integration: Zentral im Hauptsiedlungskörper im Stadtteil Bünde-Mitte gelegen

Mikroräumliche Integration: V-förmige Struktur des ZVB; weitläufiges Zentrum; Hauptlage im historisch gewachsenen Zentrum im Südosten des ZVB; Bahnhof bildet den nordwestlichen Endpunkt, der Museumsplatz stellt den Mittelpunkt der beiden Achsen

Versorgungsfunktion

Mittelzentrale Versorgungsfunktion mit Fokus auf mittelfristigem Bedarfsbereich; Wechselwirkungen mit weiteren Ober- und Mittelzentren (u. a. Bielefeld, Osnabrück, Bad Oeynhausen); hohe quantitative Ausstattung des Innenstadtzentrums u. a. durch Fachmarktstandort im Nordwesten; im Vergleich zur Gesamtstädtischen Ausstattung angemessener Verkaufsflächenanteil



Funktionale Analyse

Angebotsfunktion

Branchenmix mit Fokus auf mittelfristigem Bedarfsbereich insb. Bekleidung und Schuhe; überwiegend kleinflächige Betriebe in der Fußgängerzone Eschstraße sowie hohe Anzahl an Einzelhandelsbetrieben; Angebotsqualität im mittleren Preissegment; ausdünnender Besatz mit geringer Einzelhandelsdichte und kritischer Leerstandsituation entlang der Bahnhofstraße; großflächige, filialisierte Fachmarktkonzepte am Standortbereich Bahnhof; Defizite im Angebotsbereich Junge Mode

Anker-/Magnetbetriebe

Angemessene Anzahl großflächiger Magnetbetriebe für mittelzentrale Funktion; Verbrauchermarkt Marktkauf als Magnetbetrieb im Bereich NuG; darüber hinaus zwei Drogeriefachmärkte jeweils in den Randlagen; im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich u. a. C&A, Woolworth, Expert als strukturprägende Magnetbetriebe; z. T. nicht mehr zeitgemäße Gestaltung und Auftritt der Ankerbetriebe; Magnetbetriebe sehr weitläufig über das Innenstadtzentrum mit Schwerpunkten in den Randlagen (insb. Standortbereich Bahnhof)

Zentrenergänzende Funktionen

Geringer Anteil der zentrenergänzenden Funktionen im Verhältnis zum Einzelhandel; Fokus auf einzelhandelsnahe und gastronomische Angebote, jedoch ohne räumliche Schwerpunktbildung; ergänzend soziale, kirchliche und öffentliche sowie Kultur- und Freizeiteinrichtungen; hohe Funktionsdichte insb. in den Randlagen; Bahnhofstraße z. T. problematischer Besatz an zentrenergänzenden Funktionen (z. B. Vergnügungsstätten)



Städtebauliche Analyse

Städtebauliche Gestaltung

Fußgängerzone weist Begrünung, ansprechende Sitzgelegenheiten und moderne Straßenraumgestaltung auf; Platzsituationen am Tönnies-Wellensiek-Platz durchaus ansprechend, jedoch nicht einheitlich gestaltet, Bausubstanz der Citypassage sowie z. T. wenig ansprechende Fassadengestaltung der 70er und 80er wirken überholt; Bahnhofstraße mit geringer Aufenthaltsqualität und hohem Leerstandaufkommen (z. T. fehlende soziale Kontrolle und möglicher Angstraum); Standortbereich Bahnhof mit geringer Aufenthaltsqualität; insgesamt fehlende Rundlaufmöglichkeit und weitläufige Struktur

Erreichbarkeit

Gute Erreichbarkeit aus Ostwestfalen-Lippe und Osnabrücker Land mittels Anbindung an die A30/B239 sowie Hansastraße nach Norden; ausreichendes und kostenfreies Parkplatzangebot, Parkfläche an der Stadthalle unzureichender Zustand durch Bodenbelag und negativ zu bewertende Wegebeziehung; sehr gute Anbindung an den „Stadtbus“ durch Haupthaltestelle am Museumsplatz; regionale Erreichbarkeit durch Bahnhof und ZOB am westlichen Rand des ZVB; sehr gute Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Fahrrad, insbesondere durch Wegebeziehungen zu den angrenzenden Naherholungs- und Freizeitangeboten



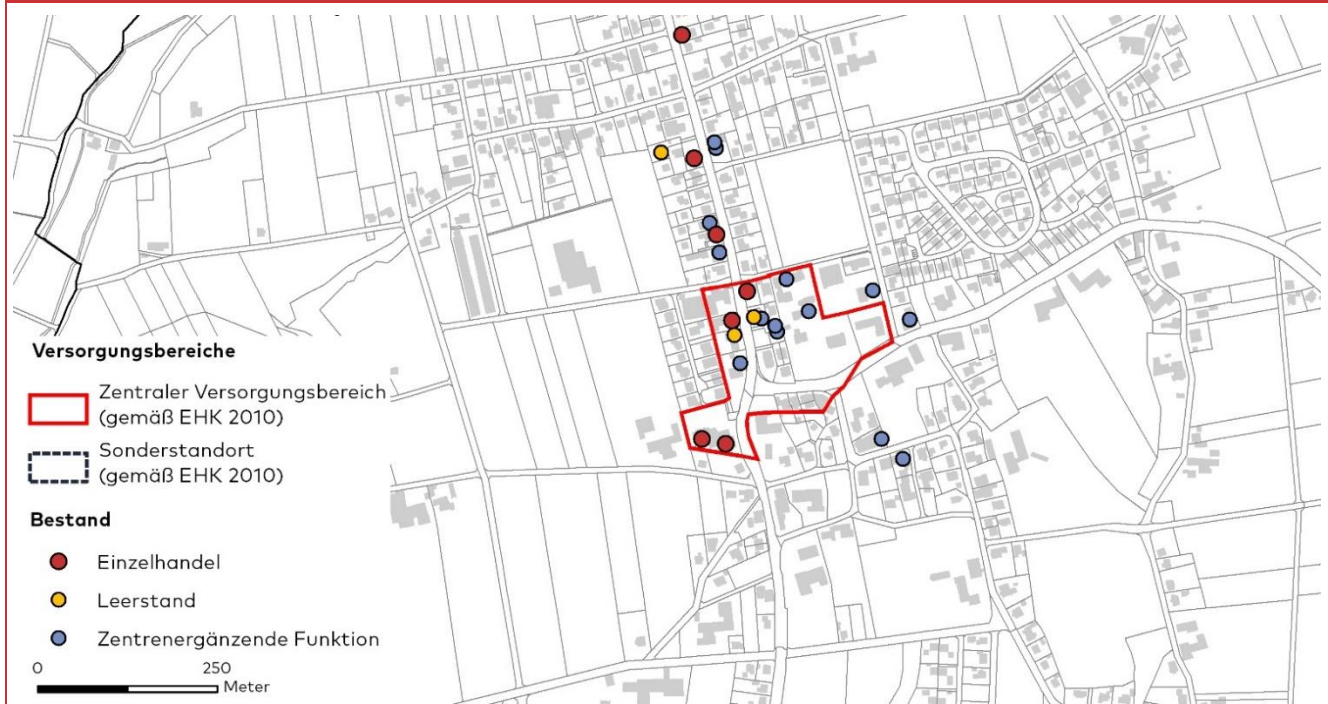
Entwicklungsperspektive	
Markante Entwicklungen seit 2010	Zunehmender Attraktivitätsverlust der Bahnhofstraße als verbindendes Element zwischen den Lagebereichen; Schließung des Modehauses New Yorker sowie Ansiedlung Mayersche
Zukunfts-fähigkeit	Mögliche Entwicklung der nachgelagerten Potenzialfläche im nördlichen Bereich der Hauptgeschäftslage Eschstraße zur quantitativen und qualitativen Entwicklung der innenstadttypischen Leitsortimente Zukunftsfähigkeit der Innenstadt gegeben; Weiterentwicklung aller Lagebereiche durch gezielte Maßnahmen



Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Basis einer städtebaulichen Analyse Stadt + Handel 01/2018

NAHVERSORGUNGSZENTRUM DÜNNE

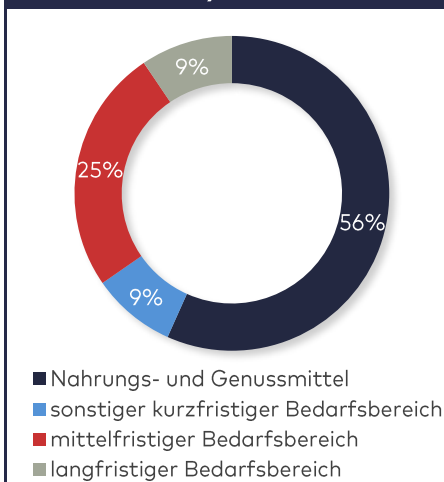
Räumliche Analyse



Lage innerhalb von Bünde

Das Nahversorgungszentrum Dünne befindet sich im nördlichen Stadtgebiet und liegt zentral im Stadtteil Dünne. Das Zentrum erstreckt sich entlang der Verkehrsachsen Gerhart-Hauptmann-Straße, Wiehenstraße und Raiffeisenstraße.

Funktionale Analyse



Bevölkerungsstruktur

Einwohner im Stadtteil (Stand: 11.12.2017)	3.828	
Einzelhandelsstruktur	2018	anteilig*
Anzahl der Betriebe	4	1 %
Leerstände	2	4 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	1.280	1 %
Zentrenergänzende Funktionen	11	
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe	3	
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe	2	
Vergnügungsstätten	0	
Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen	4	
Kultur- und Freizeiteinrichtungen	0	
Medizinische und pflegerische Dienstleistungen	2	

Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2018; Kartengrundlage: Stadt Bünde; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt.

Räumliche Analyse

Räumliche Integration	Makroräumliche Integration: Lage nördlich des Kernsiedlungsbereichs Bünde; im Stadtteil Dünne gelegen Mikroräumliche Integration: städtebaulich integriert in umgebende Einfamilienhausbebauung; im Osten angrenzend landwirtschaftlich geprägte Flächen	
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für umgebende Wohnbevölkerung und den Stadtteil Dünne; keine Wechselwirkungen mit anderen Einzelhandelsstandorten aufgrund abgesetzter Lage des Nahversorgungszentrums; mäßiges städtebauliches Gewicht im Stadtteil und sehr geringes städtebauliches Gewicht in der Gesamtstadt	

Funktionale Analyse

Angebotsfunktion	Erfüllt in Teilen nicht den Anforderungskatalog an NVZ; starker Fokus auf NuG; teilweise ergänzende Angebote in der mittelfristigen Bedarfsstufe; allgemein geringer Einzelhandelsbesatz und geringe Einzelhandelsdichte; durchschnittliche Angebotsqualität	
Anker-/Magnetbetriebe	Lebensmittelvollsortimenter Edeka und ein Fachgeschäft mit gemischtem Warensortiment als Magnetbetriebe; aufgrund geringer Verkaufsflächenausstattung nur noch bedingt marktgängig; keine weiteren Magnetbetriebe vorhanden (fehlender Lebensmitteldiscounter und Drogeriefachmarkt)	
Zentrenergänzende Funktionen	Stärkere Konzentration auf zentrenergänzende Funktionen als auf Einzelhandel (quantitative Ausstattung übertrifft Einzelhandelsangebot); hohes Angebot sozialer, kirchlicher und öffentlicher Einrichtungen; einzelhandelsnahe Dienstleistungen und Gastronomie ausbaufähig	

Städtebauliche Analyse

Städtebauliche Gestaltung	Durchschnittliche Aufenthaltsqualität; breite Bürgersteige entlang der Wiehenstraße, jedoch fehlende städtebauliche Verweilmöglichkeiten; aufgelockerte Bebauungsstruktur mit geringer Angebotsdichte	
Erreichbarkeit	Direkte Anbindung an Ausfallstraßen Gerhart-Hauptmann-Straße/Wiehenstraße; angemessene Stellplatzsituation im südlichen Bereich des NVZ; direkte ÖPNV-Anbindung über Stadtbuslinie 4/549; fußläufige Erreichbarkeit für unmittelbar angrenzende Siedlungsbereiche gegeben	

Entwicklungsperspektive

Zukunfts-fähigkeit	Potenzialflächen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen, jedoch geringe Mantelbevölkerung im Stadtteil; aktuell keine vollständige Funktionalität des Nahversorgungszentrums aufgrund des geringen Einzelhandelsbesatzes und eingeschränkter Angebotsausstattung auf qualitativer Ebene	
---------------------------	---	---

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Basis einer städtebaulichen Analyse Stadt + Handel 01/2018.

4.6 NAHVERSORGUNGSANALYSE

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

Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Bünde

Bünde weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 23.110 m² im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel auf, was einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,50 m² je Einwohner entspricht. Seit der Einzelhandelsbestandserhebung 2009 hat sich dieser Wert nur marginal verändert (0,49 m²/EW im Jahr 2010).

Mit diesem quantitativen Ausstattungsniveau liegt die Stadt Bünde im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel deutlich über dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,40 m²/EW¹³.

Die Zentralitätskennziffer von 104 % verdeutlicht zudem, dass die lokale Kaufkraft im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel vollumfänglich im Gebiet gebunden werden kann und zudem Kaufkraft aus dem Umland – insbesondere dem Grundversorgungsbereich – zufließt, da in Bünde ein breiter und attraktiver Betriebstypenmix in dieser Warengruppe vorhanden ist.

Tabelle 4: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Bünde gesamt

	Bestandserhebung 2009	Bestandserhebung 2018
Verkaufsflächenausstattung	0,49 m² VKF je EW	0,5 m² VKF je EW
Verkaufsflächenanteil		
In den zentralen Versorgungsbereichen	Keine Angaben	28 %
In sonstigen städtebaulich integrierten Lagen		45 %
In städtebaulich nicht integrierten Lagen		27 %
Betriebstypenmix		
Lebensmitteldiscounter (> rd. 400 m ² VKF)	9	8
Supermärkte (> rd. 400 – 2.499 m ² VKF)*	9	10
Verbrauchermarkte/SB-Warenhäuser*	2	1
Getränkemarkte (> rd. 200 m ² VKF)	5	4
Sonstige Anbieter (Lebensmittel-Fachgeschäfte, Tankstellen, Kioske und Lebensmittel-Handwerk)**	79	59
Zentralität	108 %	104 %

Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2018; Einzelhandelsbestandserhebung Junker und Kruse 01/2009; Kaufkraftzahlen IfH 2017; *abweichende Abstufung der Betriebstypen durch Junker und Kruse; im Abgleich der aktuellen Verkaufsflächenausstattung im Bestand mit gängigen Verkaufsflächenausstattungen von Lebensmittelsupermärkten und Verbrauchermärkten durch Stadt + Handel als Lebensmittelsupermarkt bewertet; **Einzelhandelsbestandserhebung Junker und Kruse inklusive Verkaufsflächen bzw. Betriebe mit Nahrungs- und Genussmittel als Randsortiment.

¹³ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2017; EHI Handelsdaten aktuell 2017, S. 80; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m², inkl. Non-food-Flächen)

Insgesamt sind mit acht Lebensmitteldiscountern, zehn strukturprägenden Supermärkten und einem Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 19 größere Lebensmittelmärkte (über 400 m² VKF) im Stadtgebiet vorhanden. Ergänzt wird das Angebot durch vier Getränkemärkte (über 200 m² VKF) sowie 59 kleinflächige Anbieter (vgl. vorstehende Abbildung). Bedingt durch die vorhandenen Anbieter ist das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln in Bünde in Bezug auf den Betriebstypenmix als ausgewogen zu bewerten. Im Zeitraum von 2010 bis 2018 hat sich die Zahl der strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe um einen größeren Betrieb reduziert.

Versorgungskriterien für die Nahversorgung

In die Analyse der Nahversorgungsangebote werden alle Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von über 400 m² eingestellt, da anzunehmen ist, dass ab dieser Angebotsgröße ein ausreichendes Warensortiment insbesondere der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel handelsseitig bereitgestellt werden kann. Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte mit einem Radius von 500 – 700 m Luftlinie um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet (vgl. Abbildung 12). Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann dort von einer ausreichenden Nahversorgung ausgegangen werden.¹⁴ In Gebieten außerhalb dieser gekennzeichneten Bereiche ist die Nahversorgungssituation hinsichtlich der räumlichen Erreichbarkeit bereits als nicht mehr optimal zu werten. Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über das Grundgerüst der derzeitigen Nahversorgungsstruktur in Bünde.

Die Abbildung verdeutlicht, dass hinsichtlich der Nahversorgungssituation in der Kernstadt Bünde deutliche Konzentrationstendenzen bestehen. Während eine fußläufige Erreichbarkeit in den Stadtteilen Bünde-Mitte, Ennigloh, Hunnebrock und Spradow teilweise sogar über mehrere Versorger gegeben ist, herrscht außerhalb des Kernsiedlungsbereiches in den Stadtteilen Ahle, Holsen, Muckum, Dünne, Spradow, Südlengern, Bustedt, Hüffen und Werfen eine eingeschränkte fußläufige Erreichbarkeit bis hin zu einer fehlenden Nahversorgung.

¹⁴ Eine Luftlinienentfernung von 500 m wird allgemein als Kriterium der Versorgungsqualität angenommen, da diese Entfernung einer Wegelänge von bis zu rund 700 m bzw. einem Zeitaufwand von rund 10 Gehminuten entspricht, vgl. Ministerium für Bauen und Verkehr, Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie NRW 2008, Nr. 2.8.

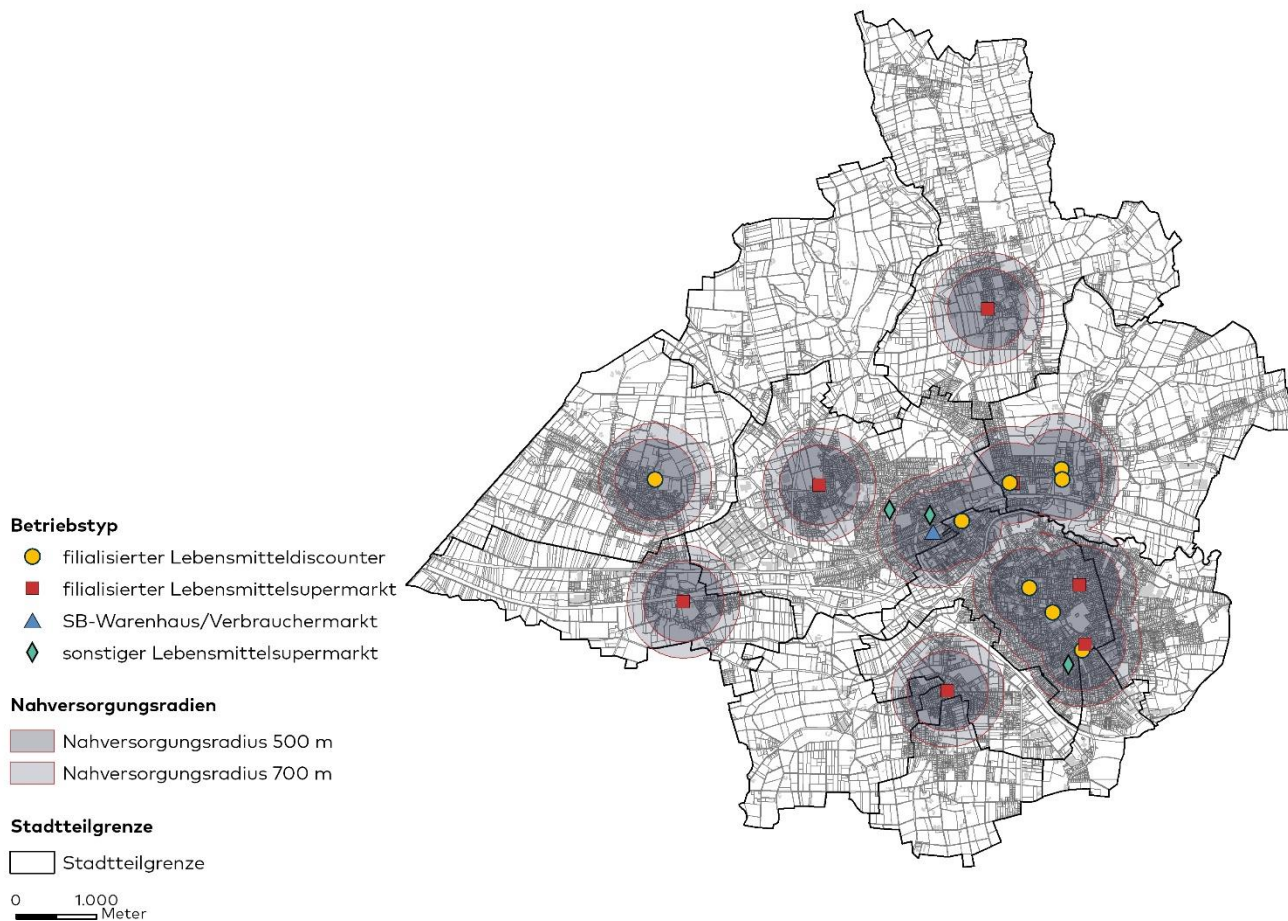


Abbildung 12: Die räumliche Nahversorgungsstruktur in Bünde

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2018; Kartengrundlage: Stadt Bünde.

In diesen Stadtteilen der Stadt Bünde ist es den Bewohnern teilweise nicht möglich, sich fußläufig in einem ausreichenden Maße mit Waren des täglichen Bedarfs zu versorgen. In den südlich gelegenen Stadtteilen Hunnebrock, Hüffen, Bustedt, Werfen und Südlengern und in dem nordwestlich gelegenen Stadtteil Muckum sind in Folge der geringen Mantelbevölkerung keine strukturprägenden Anbieter ansässig. Der Fokus in diesen Ortschaften sollte in Zukunft auf alternative Vertriebskonzepte und Versorgungsangebote wie Liefer-/Bestellservice, Hofläden oder (gebündelter) mobiler Handel (Verkaufswagen) gelegt werden. Des Weiteren übernehmen die Lebensmittelbetriebe in der Kernstadt Bünde eine wichtige Mitversorgungsfunktion für die dezentralen Ortschaften ohne fußläufige Nahversorgung.

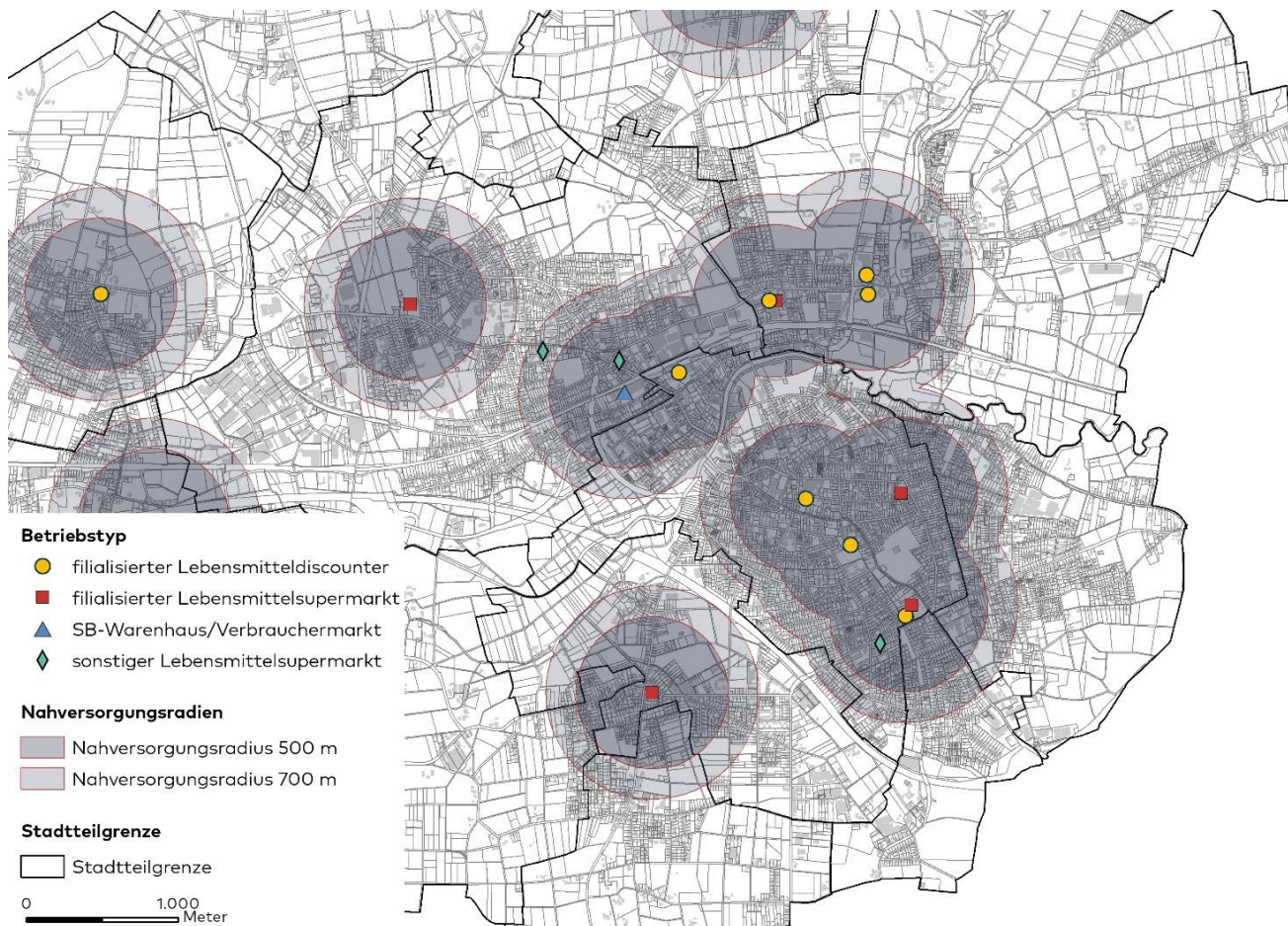


Abbildung 13: Räumliche Nahversorgungsstruktur Kernsiedlungsbereich Bünde

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2018; Kartengrundlage: Stadt Bünde.

Im **Kernsiedlungsbereich der Stadt Bünde** existiert aufgrund der räumlichen Konzentration strukturprägender Supermärkte, Discounter und des SB-Warenhauses Marktkauf eine als sehr gut zu bewertende wohnortnahe Grundversorgung und keine relevanten Lücken in der fußläufigen Nahversorgung (siehe Abbildung 13). Gleichzeitig sind Randbereiche der Stadtteile Spradow, Südlengern, Bustedt, Hüffen, Werfen, Hunnebrock und Ennigloh ohne fußläufige Versorgungsmöglichkeit ausgestattet. Der Kernsiedlungsbereich übernimmt hier eine wichtige Funktion in Bezug auf die Nahversorgung.

In den Stadtteilen Ahle und Holsen sind in zentraler Lage im Stadtteil zwei strukturprägende Betriebe verortet, die die Grundversorgung für die dortigen Einwohner übernehmen (siehe nachfolgende Abbildung 14). Die fußläufige Erreichbarkeit ist in den Randbereichen eingeschränkt.

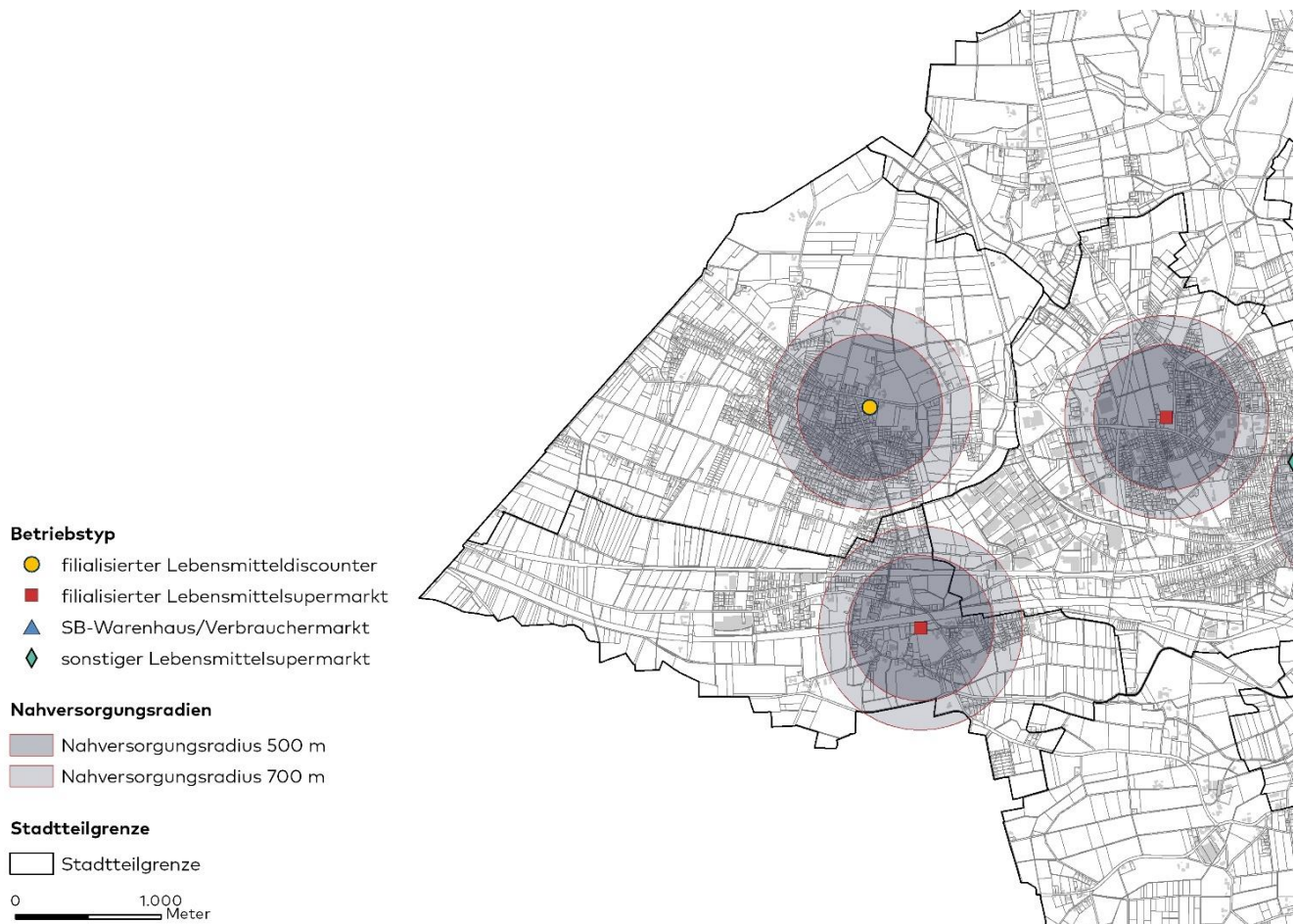


Abbildung 14: Räumliche Nahversorgungsstruktur im Westen von Bünde

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2018; Kartengrundlage: Stadt Bünde.

Das im bisherigen Einzelhandelskonzept der Stadt Bünde ausgewiesene Nahversorgungszentrum Dünne verfügt mit dem Edeka aktuell über einen strukturprägenden Lebensmittelsupermarkt, der einen wichtigen Beitrag zur fußläufigen Nahversorgung im nördlichen Stadtgebiet leistet (siehe Abbildung 15).

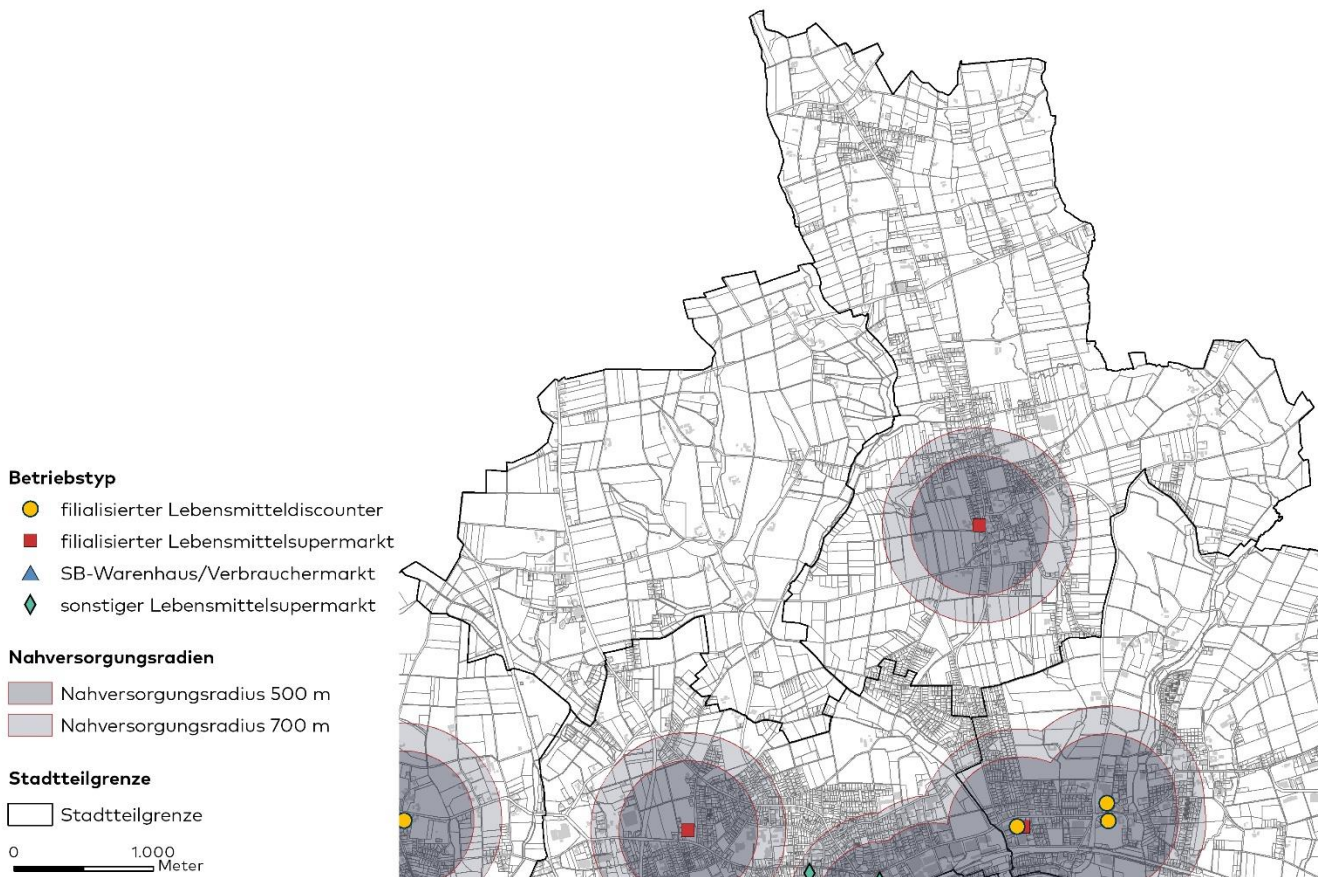


Abbildung 15: Räumliche Nahversorgungsstruktur im Norden von Bünde

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2018; Kartengrundlage: Stadt Bünde.

4.7 ZWISCHENFAZIT

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

Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen

- Die Stadt Bünde ist im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalens als **Mittelzentrum** ausgewiesen und übernimmt damit die Versorgung des qualitativen Grundbedarfs für ihre Bürger und einen (Teil-)Versorgungsauftrag für die in den umliegenden Kommunen gelegenen Grundzentren Rödinghausen, Spenge, Enger, Hiddenhausen, Hüllhorst und Kirchlengern. Als Mittelzentrum nimmt Bünde für die Region eine bedeutende Rolle ein.
- Die Stadt Bünde liegt im Wettbewerbsumfeld mit den konkurrierenden Mittelzentren Löhne, Herford, Melle und Lübbecke. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Bielefeld in rd. 20 km Entfernung. Die Stadt Bünde gehört neben Herford zu den größten Einzelhandelsstandorten im Kreis Herford.
- Über die Bundesautobahn A30 sowie die nahegelegene A2 ist die Stadt Bünde regional und überregional erreichbar und über die Bundesstraße B 239 in nord-südlicher Richtung verkehrlich sehr gut eingebunden.

Angebotssituation und Zentralität

- Die Verkaufsflächenausstattung liegt mit rd. 2,47 m² VKF je Einwohner **deutlich über dem Bundesdurchschnitt** von rd. 1,50 m² je Einwohner.
- 61 % der Einzelhandelsbetriebe in Bünde sind in städtebaulich integrierten Lagen verortet.
- Im zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum Bünde sind im Jahr 2018 insgesamt **126 Einzelhandelsbetriebe** mit einer Verkaufsfläche von rd. **34.240 m²** angesiedelt, was einem Verkaufsflächenanteil von rd. 30 % entspricht.
- Das **Hauptgeschäftszentrum Bünde** verfügt mit 108 zentrenergänzenden Funktionen über einen hohen Dienstleistungs- und Gastronomiebesatz. Neben dem Einzelhandel tragen sie maßgeblich zur Belebung des Innenstadtzentrums bei.
- Das Hauptgeschäftszentrum Bünde ist räumlich geprägt durch die Länge von rd. 1,5 Kilometern. Das historisch gewachsene Zentrum rund um die Eschstraße mit einem **dichten und kleinteiligen Geschäftsbesatz** und einem hohen Maß an Aufenthaltsqualität steht der **Fachmarktlage** als autokundenorientierter Standort im Bahnhofsumfeld gegenüber.
- Die **Bahnhofstraße** als potenziell verbindendes Element verfügt über einen deutlich geringeren Geschäftsbesatz und geringere Aufenthaltsqualität.
- In der Stadt Bünde ist gegenwärtig in den Warengruppen des **langfristigen Bedarfsbereichs** ein zum Teil deutlicher Kaufkraftabfluss in den Sortimentsbereichen Möbel und Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz zu verzeichnen. Dies ist insbesondere auf ein Fehlen der entsprechenden strukturprägenden Anbieter zurückzuführen.
- Das **einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau** liegt mit aktuell rd. 99,1 % leicht unter dem Durchschnitt des Bundes (100%). Im Vergleich zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010 sank der Wert um rd. 4 %Punkte.
- Die **gesamstädtische Einzelhandelszentralität** (Umsatz-Kaufkraft-Relation) beträgt rd. 116 % und deutet auf Kaufkraftzuflüsse hin. Gegenüber dem Jahr 2010 ist ein Rückgang des Zentralitätskennwertes zu verzeichnen (- 12 %Punkte)

Nahversorgungssituation

- Die quantitative (rd. 0,50 m² VKF pro Einwohner) und qualitative **Nahversorgung** (ausgewogener Betriebstypenmix des Lebensmittelangebots) sind positiv hervorzuheben. Im Kernsiedlungsbereich wird gegenwärtig eine weitgehend flächendeckende Nahversorgung bereitgestellt.
- Hinsichtlich der räumlichen Nahversorgungssituation ist in Bünde **Optimierungspotenzial** zu erkennen. Außerhalb des Hauptsiedlungsbereiches ist nicht in allen siedlungsräumlich abgesetzten Stadtteilen eine wohnortnahe Versorgung in einem marktüblichen Lebensmittelmarkt möglich, allerdings verfügt auch keiner der Stadtteile über eine ausreichende Mantelbevölkerung zur Ansiedlung gängiger Betriebstypen.

Handlungsbedarf ergibt sich insgesamt zudem daraus, dass einerseits die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen der Stadt Bünde für die Zukunft gesichert werden und nachfragegerecht weiterentwickelt werden müssen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund eines stark wachsenden Online-Handels sowie einer sehr aktiven überörtlichen Konkurrenz mit den benachbarten Mittel- und Oberzentren, in denen ständige Fortentwicklungen des Angebots erfolgen.

Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf die Bestandsanalyse konkrete Instrumente entwickelt und vorgestellt werden können, sind zunächst der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen sowie übergeordnete Leitlinien zur künftigen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bünde zu erarbeiten.

5.1 ABSATZWIRTSCHAFTLICHER ENTWICKLUNGSRAHMEN

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

5.1.1 Vorbemerkungen zum ermittelten Entwicklungsrahmen

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

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

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind darüber hinaus Entwicklungsspielräume auch oberhalb der hier dargestellten Angaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Form der Potenzialanalyse

noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb der Stadt Bünde gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial größtenteils neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist.

5.1.2 Methodik und Berechnung

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

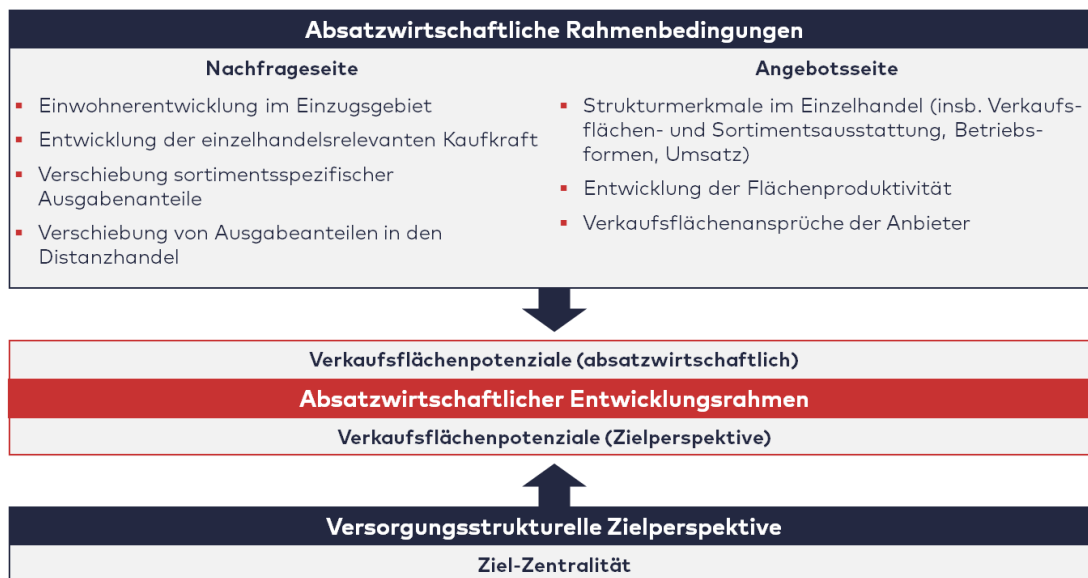


Abbildung 16: Entwicklungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

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

Im Folgenden werden die Eingangsgrößen für die Ermittlung des Entwicklungsrahmens für das **Prognosejahr 2023** einzeln erörtert.

Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Zur Untersuchung der künftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in der Stadt Bünde werden Daten des Statistischen Landesamtes NRW (IT.NRW) sowie Berechnungen der Bertelsmann Stiftung zugrunde gelegt. Die Prognose der Bertelsmann Stiftung sagt einen Rückgang der Bevölkerungszahl bis 2023 um rd. 1,3 %, die Prognose von IT.NRW einen Rückgang der Bevölkerungszahl von rd. 0,6 % gegenüber des Ausgangswertes voraus (siehe Abbildung 17).

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

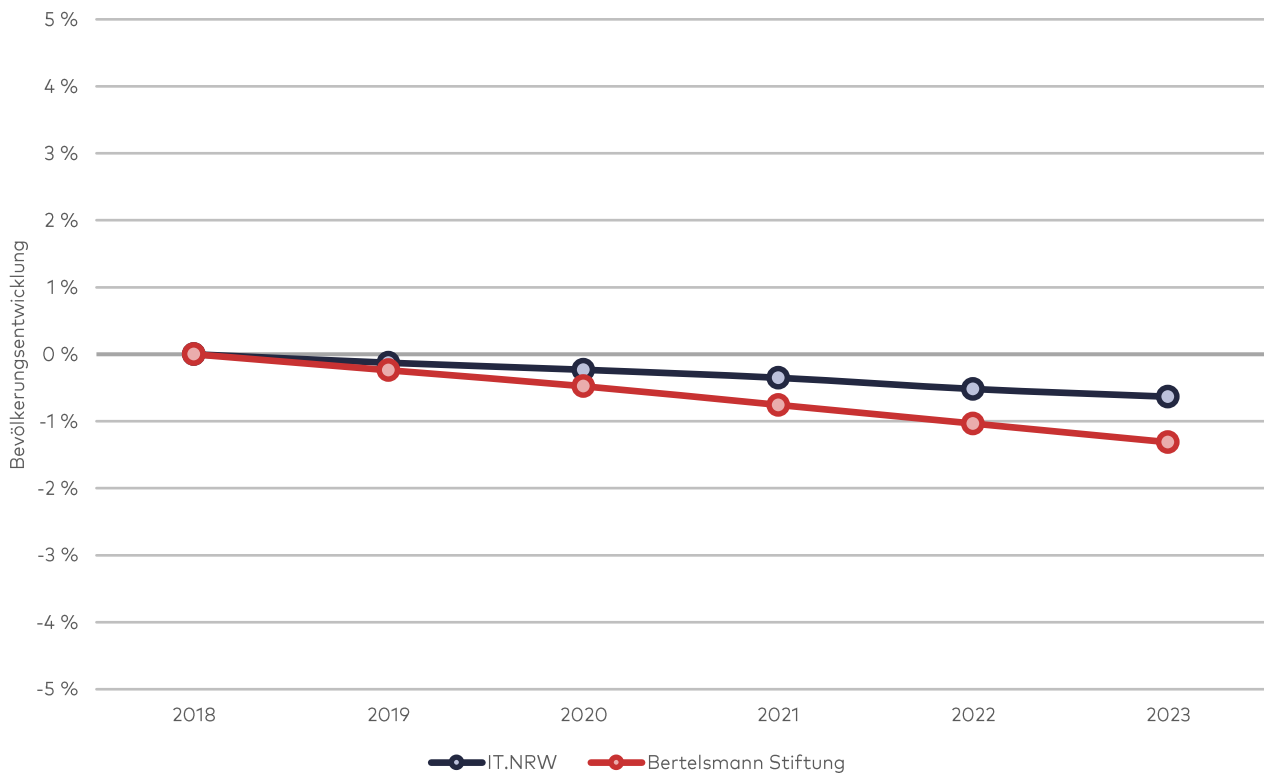


Abbildung 17: Einwohnerentwicklung in der Stadt Bünde bis 2023

Quelle: Berechnung Stadt + Handel nach IT.NRW 2017 und Bevölkerungsprognose der Bertelsmann-Stiftung Wegweiser Kommune 2015.

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft

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

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der Nettoumsatz im Einzelhandel sowohl den stationären als auch den Online-Einzelhandelsumsatz beschreibt. Die Online-Ausgaben haben sich im gleichen Zeitraum deutlich erhöht (s. u.).

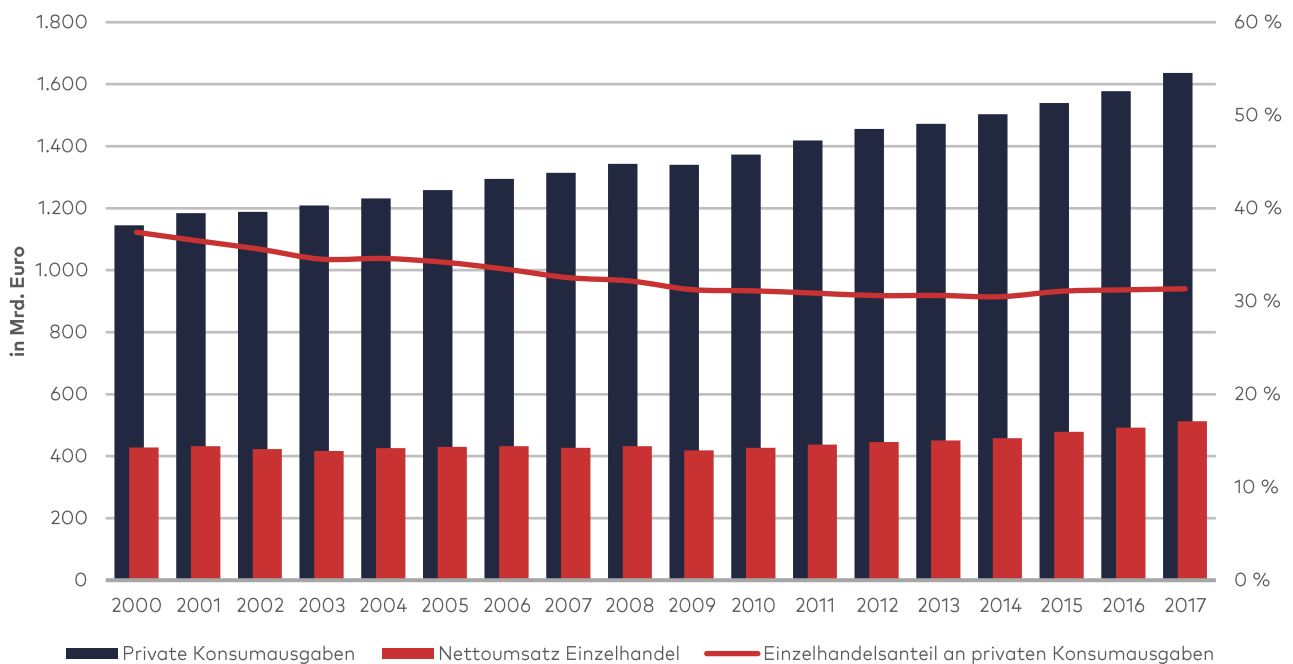


Abbildung 18: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland

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

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

Entwicklung der Flächenproduktivität

In der Zeit von 2000 bis 2014 war bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben zu beobachten. Gleichzeitig stagnierte die Umsatzentwicklung nahezu, sodass folglich die Flächenproduktivität stetig abnahm. Das Verkaufsflächenwachstum hat sich in den letzten Jahren allerdings abgeschwächt. Eine Fortsetzung des Trends zum Verkaufsflächenwachstum ist nicht zuletzt aufgrund der dynamischen Entwicklung des Online-Handels (s. u.) unwahrscheinlich.

Der stationäre Einzelhandelsumsatz (und damit auch die Flächenproduktivität) ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit

dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebs-typologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und z. T. um-gekehrt, sodass die Flächenproduktivität insgesamt aktuell wieder ansteigt (vgl. Abbildung 19).

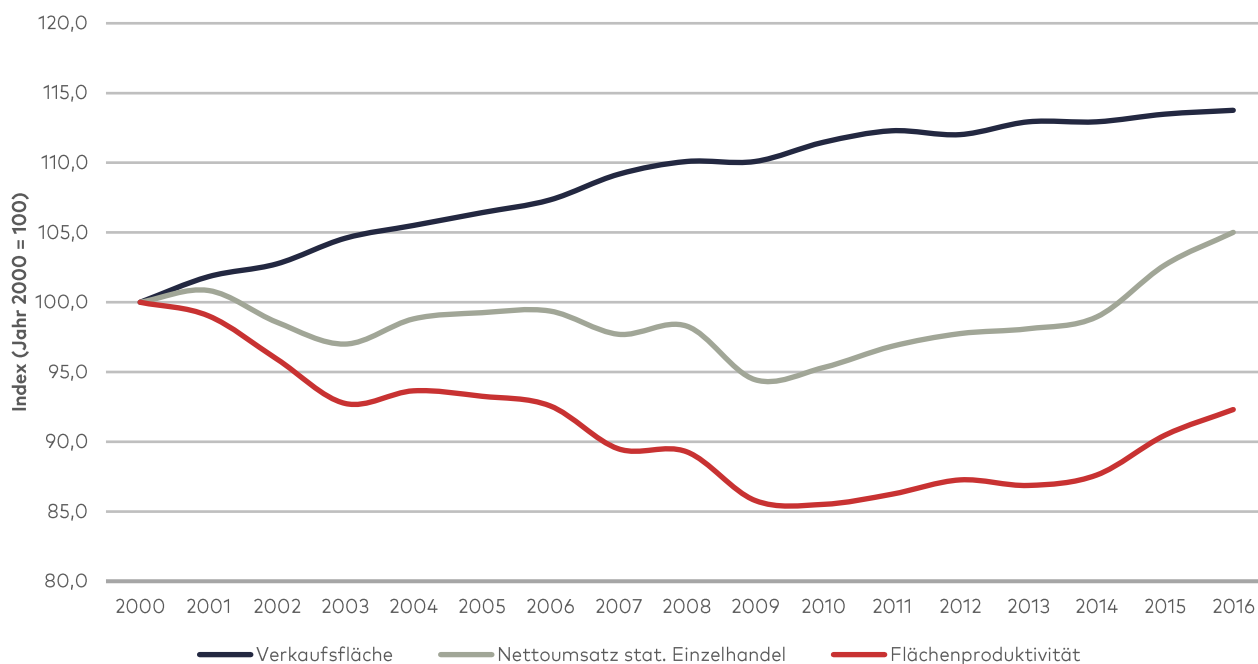


Abbildung 19: Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel

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

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

Entwicklung des Online-Handels

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

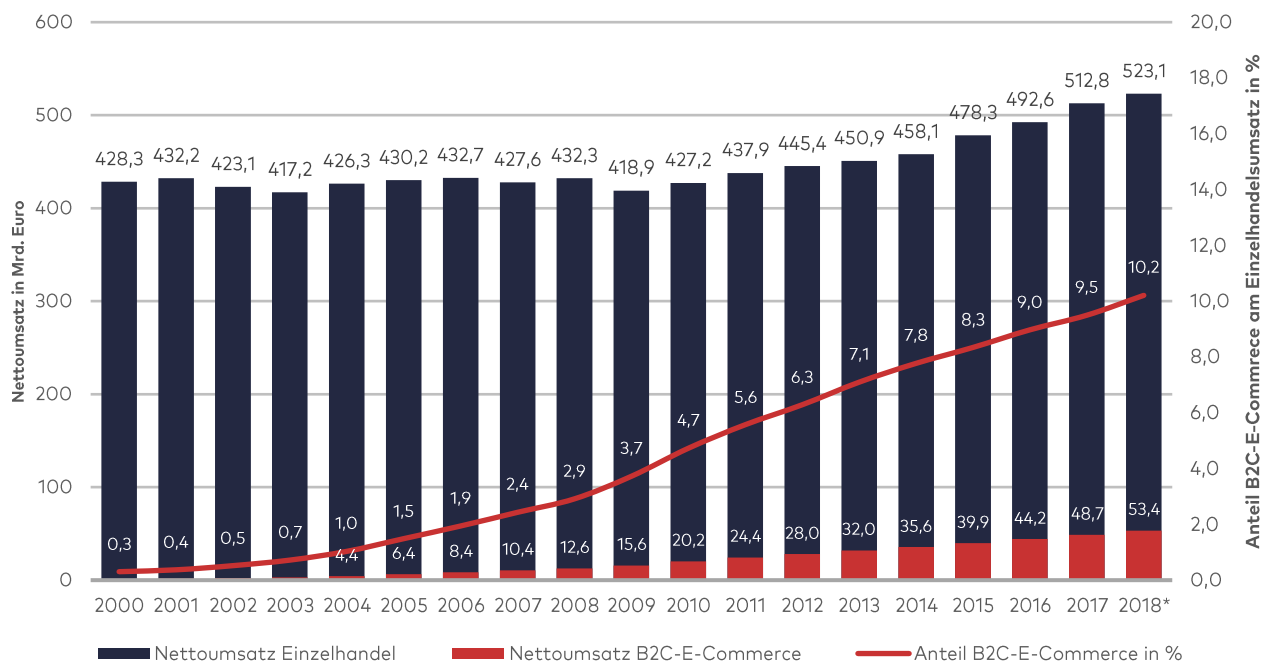


Abbildung 20: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz

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

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

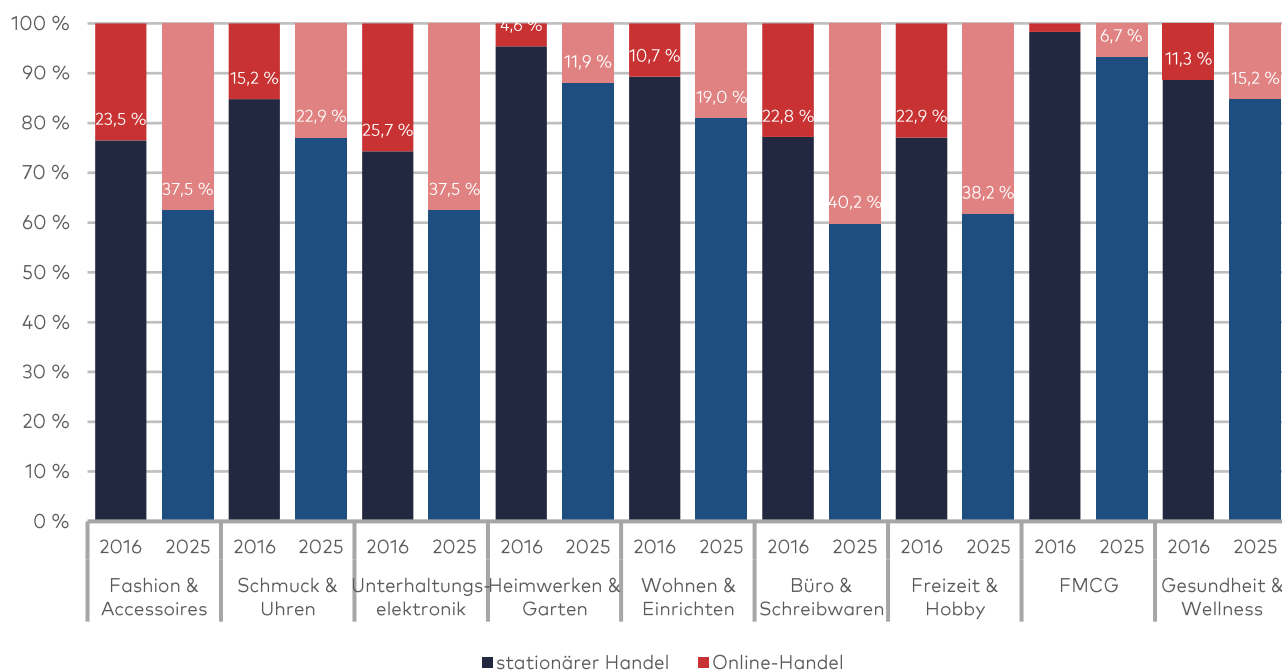


Abbildung 21: Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2016 und 2025 (Prognose)

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

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

Weitere Strukturmerkmale im Einzelhandel

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

Ziel-Zentralität

Die heutige Einzelhandelszentralität der Stadt Bünde beträgt rd. 116 %, wobei jedoch sortimentsspezifisch deutliche Unterschiede erkennbar sind. Hieraus erwachsen für einige Warengruppen Erweiterungsspielräume bis zur jeweiligen Ziel-Zentralität.

Demnach ist für alle Sortimente des kurzfristigen Bedarfs aus fachgutachterlicher Sicht eine Ziel-Zentralität von 100 % entwicklungspolitisch und gemessen am landesplanerischen Versorgungsauftrag plausibel, da diese Sortimente grundsätzlich von allen Kommunen (und so auch denen im Einzugsbereich), gemessen an der jeweils vor Ort verfügbaren Kaufkraft, vollständig zur Verfügung gestellt werden sollen.

Die Herleitung der Ziel-Zentralität für die Sortimente der mittel- und langfristigen Bedarfsbereiche leitet sich zum einen aus dem landesplanerischen Versorgungsauftrag der Stadt Bünde als Mittelzentrum ab, gleichzeitig wird der Wettbewerbssituation mit den benachbarten Mittel- und Oberzentren sowie dem Einfluss des Online-Handels Rechnung getragen. Der Versorgungsbereich der Stadt Bünde wird im Süden insbesondere durch das Oberzentrum Bielefeld sowie das Mittelzentrum Herford, im Westen durch das Oberzentrum Osnabrück sowie das Mittelzentrum Melle eingeschränkt. In Richtung Westen ist eine Wettbewerbssituation mit den Mittelzentren Löhne sowie Bad Oeynhausen gegeben. Insbesondere für die umliegenden Grundzentren Rödinghausen, Kirchlengern und Hiddenhausen ist der Stadt Bünde eine Mitversorgungsfunktion zu attestieren.

Für die Sortimente des mittelfristigen Bedarfsbereichs wird demnach eine Ziel-Zentralität von 110 %-250 % angelegt. Für die Warengruppe Baumarktsortiment i. e. S. erfolgt mit 110 % die niedrigste Ziel-Zentralität, für die Warengruppe Pflanzen/Gartenbedarf die höchste (250 %). In der Warengruppe Bekleidung wird eine Ziel-Zentralität von 190 % angelegt, welche sich an der vorhandenen Zentralität orientiert. Für die Sortimente des langfristigen Bedarfsbereichs wird eine durch-

schnittliche Ziel-Zentralität von 125 % angelegt. Aus den vorgenannten Ziel-Zentralitäten resultieren Entwicklungspotenziale für einige Warengruppen (siehe Abbildung 22).

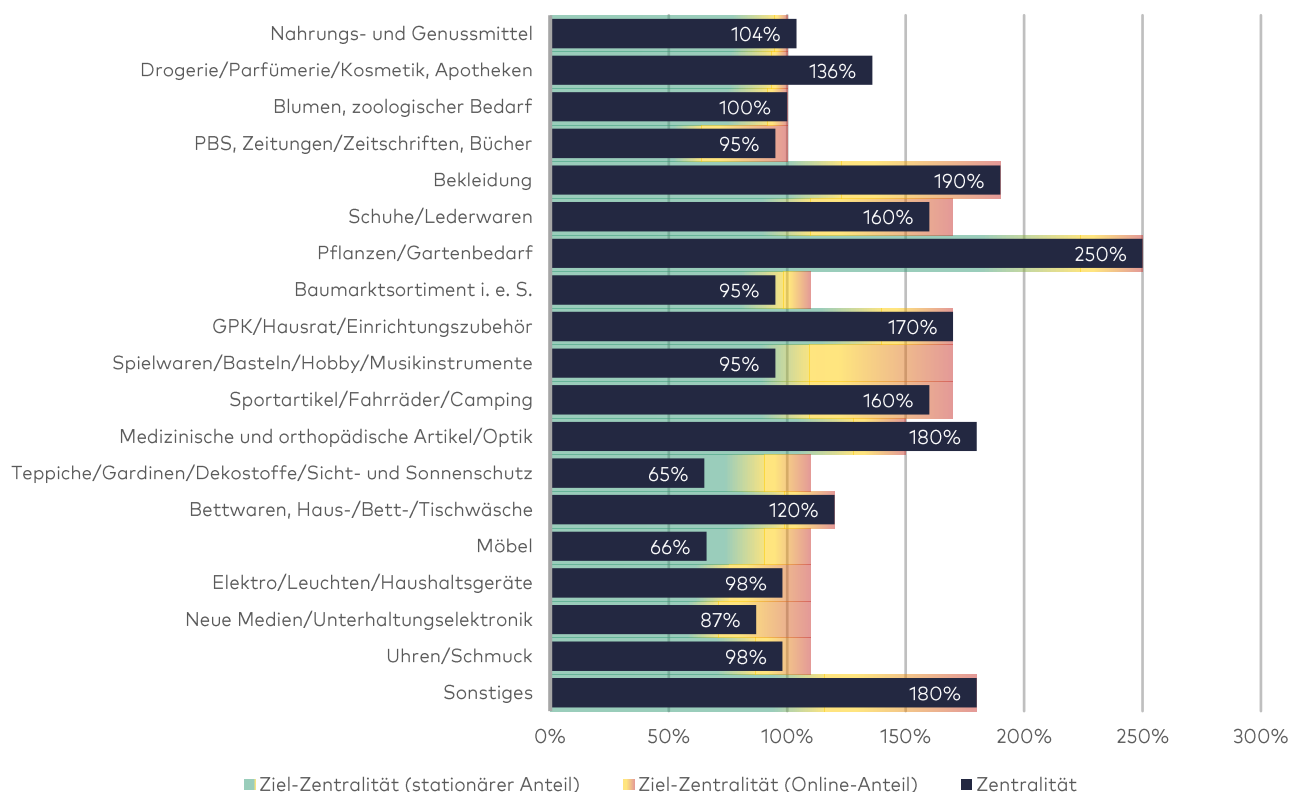


Abbildung 22: Ziel-Zentralitäten der Stadt Bünde

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

5.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für die Stadt Bünde

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten Angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie der Ziel-Zentralitäten ergeben sich für die Stadt Bünde bis 2023 folgende absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale, die in der Tabelle 5 in qualitativer Form dargestellt werden.

Tabelle 5: Absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale für die Stadt Bünde bis 2023

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

Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung 01/2018; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; ■ = absatzwirtschaftliches Potenzial vorhanden; □ = kein absatzwirtschaftliches Potenzial vorhanden.

Die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven bis 2023 verdeutlicht Entwicklungsspielräume in verschiedenen Sortimenten.

Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** besteht derzeit kein signifikanter Entwicklungsspielraum. Zur Bewertung von Erweiterungsvorhaben und Neuansiedlungen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik sind jedoch viel weniger die absatzwirtschaftlichen Potenziale entscheidend, als insbesondere die räumliche und qualitative Entwicklung der Nahversorgung.

In ausgewählten Warengruppen der **mittel- und langfristigen Bedarfsstufe** bestehen absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale, welche für die Ansiedlung von Fachgeschäften, in einigen Fällen auch von bestimmten Fachmarktkonzepten

ausreichen. So besteht für die innenstadtaffine Warengruppe Schuhe/Lederwaren rechnerisch ein absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen in Form eines Fachgeschäfts. Für die Warengruppe Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente sind Entwicklungsspielräume für die Ansiedlung eines großen Fachmarktes erkennbar. Für den Sortimentsbereich Neue Medien/Unterhaltungselektronik ergibt sich rechnerisch bis 2023 absatzwirtschaftliches Potenzial für die Ansiedlung eines kleinen Fachmarktes. Dieses kann unter Hinzunahme der Potenziale der Warengruppe Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte (Potenzial für die Ansiedlung eines Fachgeschäftes) noch erhöht werden. Weiterhin sind in den Warengruppen Sportartikel/Fahrräder/Camping und Möbel rechnerische Potenziale für die Ansiedlungen eines Fachgeschäfts vorhanden. Für die Warengruppen Baumarktsortiment i. e. S. und Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz sind Erweiterungsspielräume in Form eines (spezialisierten) Fachmarktes vorhanden.

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

5.2 ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNGEN FÜR BÜNDE

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Bünde bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen nach Teilräumen differenzierte Entwicklungszielstellungen in Verbindung mit einer klaren Prioritätensetzung angestrebt werden. Für die Stadt Bünde wird somit insgesamt folgendes übergeordnetes Entwicklungsleitbild als anzustrebende Zielstellung definiert:

Als zentrales Entwicklungsziel werden der Erhalt und die Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Bünde verankert. Diese kann bspw. durch die Durchführung von Veranstaltungen und verkaufsoffenen Sonntagen punktuell gestärkt werden. Nach fachlichem Dafürhalten sollte diesbezüglich das Hauptgeschäftszentrum Innenstadt eine prioritäre Rolle übernehmen.

Das Hauptgeschäftszentrum Innenstadt stellt den bedeutendsten Einzelhandelsstandort in Bünde mit einer Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt und die Umgebung mit Waren der kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereiche dar. Vor diesem Hintergrund ist der zentrale Versorgungsbereich durch Ergänzung des Angebotes und Etablierung leistungsfähiger Strukturen als Ganzes zu sichern und zu stärken. Diesbezüglich sollten insbesondere die gewachsenen Auflagen mit Fokus auf die Hauptgeschäftslage entlang der Eschstraße als primärer Ansiedlungsraum zur Weiterentwicklung der Innenstadt gelten. Da neben den Einzelhandelsbetrieben die zentrenergänzenden Funktionen maßgeblich zur Belebung des Hauptgeschäftszentrums Innenstadt beitragen und die Gesamtfunktionalität des zentralen Versorgungsbereichs deutlich fördern, sind ergänzend zur handelsbezogenen Entwicklung die ergänzenden Zentrenfunktionen (Dienstleistung, Gastronomie, Verwaltung, soziale Einrichtungen) zu sichern und weiterzuentwickeln.

In Anlehnung an eine funktionsgerechte Arbeitsteilung zwischen den zentralen Versorgungsbereichen in Bünde soll nachrangig das Nahversorgungszentrum in seiner Versorgungsfunktion gestärkt werden, ohne dabei schädliche Auswirkungen auf das Hauptgeschäftszentrum Innenstadt und die sonstige Nahversorgung auszuüben.

Als das Ziel nächster Priorität ist die Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in Bünde zu verfolgen. Der Gewährleistung einer wohnortnahen Grundversorgung kommt insbesondere aufgrund der Herausforderungen des demografischen Wandels eine immer höhere Bedeutung zu. Demnach soll das Nahversorgungsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen gesichert und weiterentwickelt werden, sofern dies mit anderen Entwicklungszielen vereinbar ist. Weiter ist das integrierte Nahversorgungsangebot außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Für die dezentralen Siedlungsgebiete sind zudem alternative Nahversorgungsmodelle zu prüfen.

Zur gezielten und sinnvollen Abrundung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebotes soll außerhalb der bestehenden Zentrenstruktur eine Ergänzung durch nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel unter kritischer Würdigung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente erfolgen. Dabei sind schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung zu vermeiden.

Abbildung 23 veranschaulicht zusammenfassend das übergeordnete Entwicklungsleitbild als anzustrebende Zielsetzung:

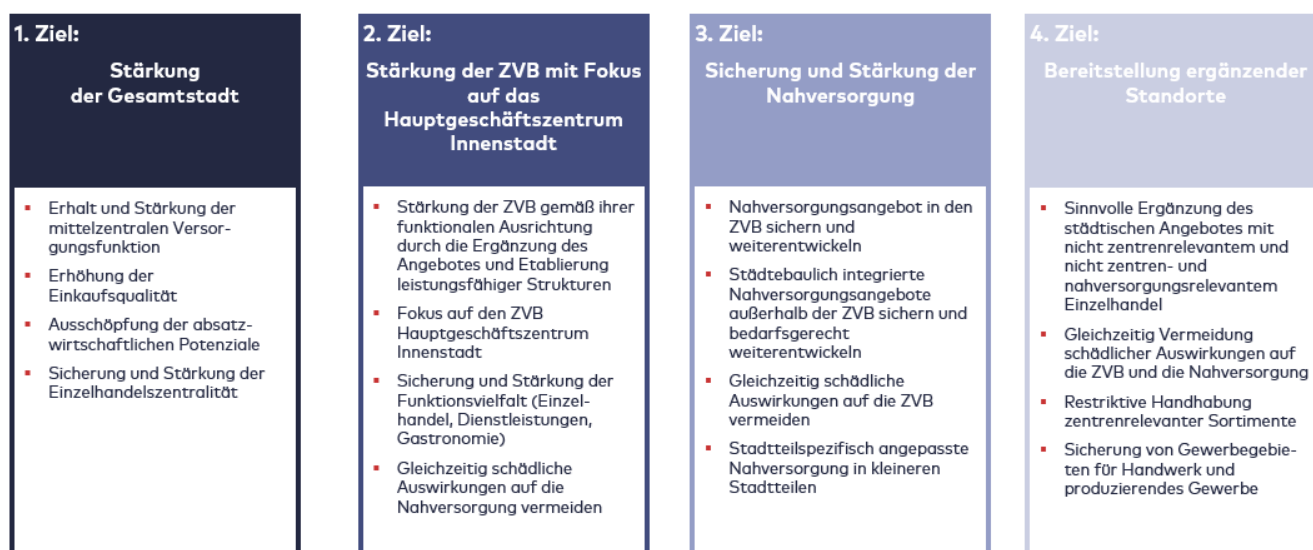


Abbildung 23: Übergeordnete Entwicklungsziele für die Stadt Bünde

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

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

Vor diesem Hintergrund erfolgt in den nächsten Schritten eine räumliche und inhaltliche Konkretisierung der übergeordneten Entwicklungszielstellungen im Form eines Zentren- und Standortkonzeptes, einer Fortschreibung der Liste zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente (Sortimentsliste

für Bünde) sowie in Form von bei Standortfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätze.

Aufbauend auf die Analyse der Angebots-, Nahversorgungs- und Nachfragestruktur in der Stadt Bünde wird im Folgenden ein Zentrums- und Standortkonzept entwickelt und die Liste zentrenrelevanter Sortimente (Sortimentsliste bzw. „Bünder Liste“) sowie die bei Standortanfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätze abgeleitet.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Bünde aus dem Jahr 2010 definiert mit dem Hauptgeschäftszentrum Bünde und dem Nahversorgungszentrum Dünne insgesamt zwei zentrale Versorgungsbereiche innerhalb des Stadtgebiets. Außerhalb der Zentrenstruktur sind gemäß Einzelhandelskonzept 2010 zudem die fünf Standortbereiche Wasserbreite-Ost, Wasserbreite Süd-Ost, Blankener Straße, Dünner Straße, Ziegelei-/Herforder Straße als Sonderstandorte ausgewiesen worden.

6.1 ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE: PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG UND FESTLEGUNGSKRITERIEN

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

Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff der zentralen Versorgungsbereiche ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB.

Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich, je nach Größe und Struktur einer Kommune, bei größeren Kommunen ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Innenstadtzentrum, aus Neben- oder Stadtteil-

zentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren (siehe Abbildung 24). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.

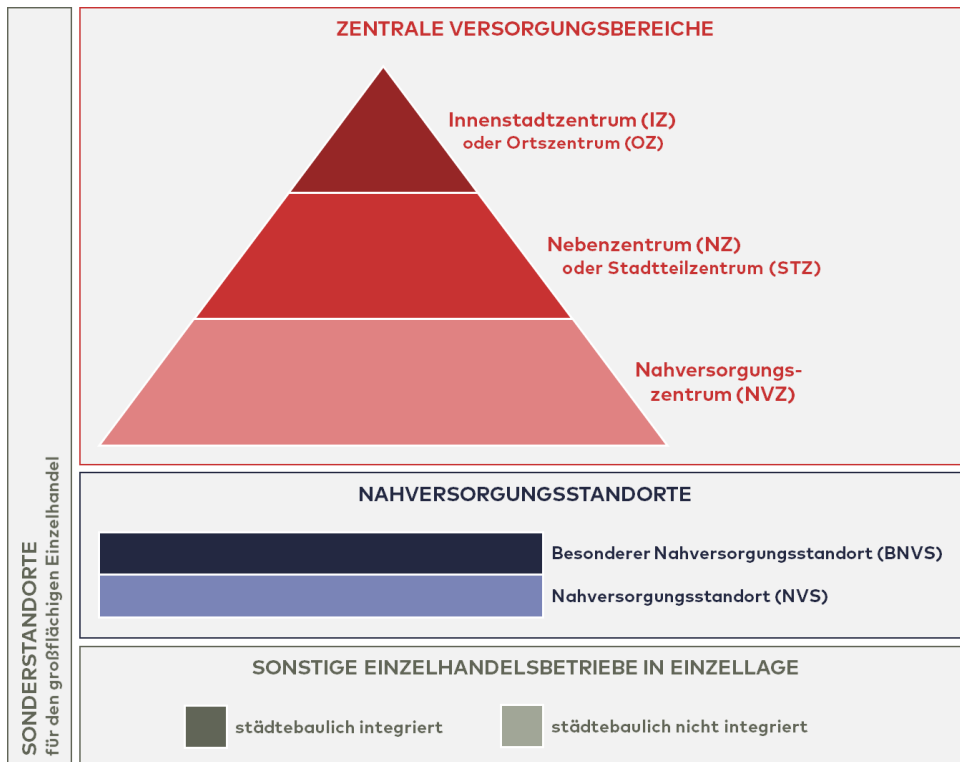


Abbildung 24: Das hierarchisch abgestufte System zentraler Versorgungsbereiche und Standorte (modellhaft)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.¹⁵

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.¹⁶

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer

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

¹⁶ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und auf Grund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen.¹⁷

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt.¹⁸

EIN ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH IST EIN

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

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.¹⁹

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

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

¹⁷ Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

¹⁸ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

¹⁹ Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

Aspekte des Einzelhandels

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

Sonstige Aspekte

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

Zur Darstellung der Gesamtattraktivität des zentralen Versorgungsbereiches werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände im Zentrum erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.²⁰

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs als Ganzem beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.²¹

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

- kartografische Parzellenstrukturen nicht (mehr) mit realen Grundstücksnutzungen übereinstimmen (insofern ist neben der Parzellenstruktur auch die Baulichkeit vor Ort zugrunde zu legen),

²⁰ Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG Münster bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007).

²¹ Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

- in einem Bereich homogener Grundstückszuschnitte bestimmte einzelne Grundstücke den Rahmen sprengen, also etwa gegenüber der Mehrzahl der anderen besonders tief geschnitten sind, und daher nur in Teilen zum zentralen Versorgungsbereich hinzugefügt werden sollten,
- oder wenn potentielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden.

6.2 ZENTRENKONZEPT: EMPFEHLUNGEN FÜR DIE ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE IN BÜNDE

Bei der Entwicklung eines Zentrenkonzeptes ist zu prüfen, inwieweit Standortbereiche die rechtlichen Standortanforderungen als zentraler Versorgungsbereich (ZVB) erfüllen. Hierzu gehört neben der städtebaulichen integrierten Lage, auch ein multifunktionales Angebot, welches neben dem Einzelhandel auch private Dienstleistungen, Gastronomie und öffentliche Einrichtungen wie z. B. Verwaltungseinrichtungen oder Bildungseinrichtungen umfasst. Um die Versorgungsfunktion für die Bevölkerung erfüllen zu können, ist eine hohe verkehrliche Zentralität im Bereich des motorisierten Individualverkehrs und öffentlichen Personennahverkehrs erforderlich. Neben den faktischen Gegebenheiten können zentrale Versorgungsbereiche auch mögliche Flächen zur weiteren Entwicklung und Stärkung eines zentralen Versorgungsbereichs enthalten (vgl. Kapitel Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien). Die folgende Grafik veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Standard-Bestandsstruktur hinausgeht.

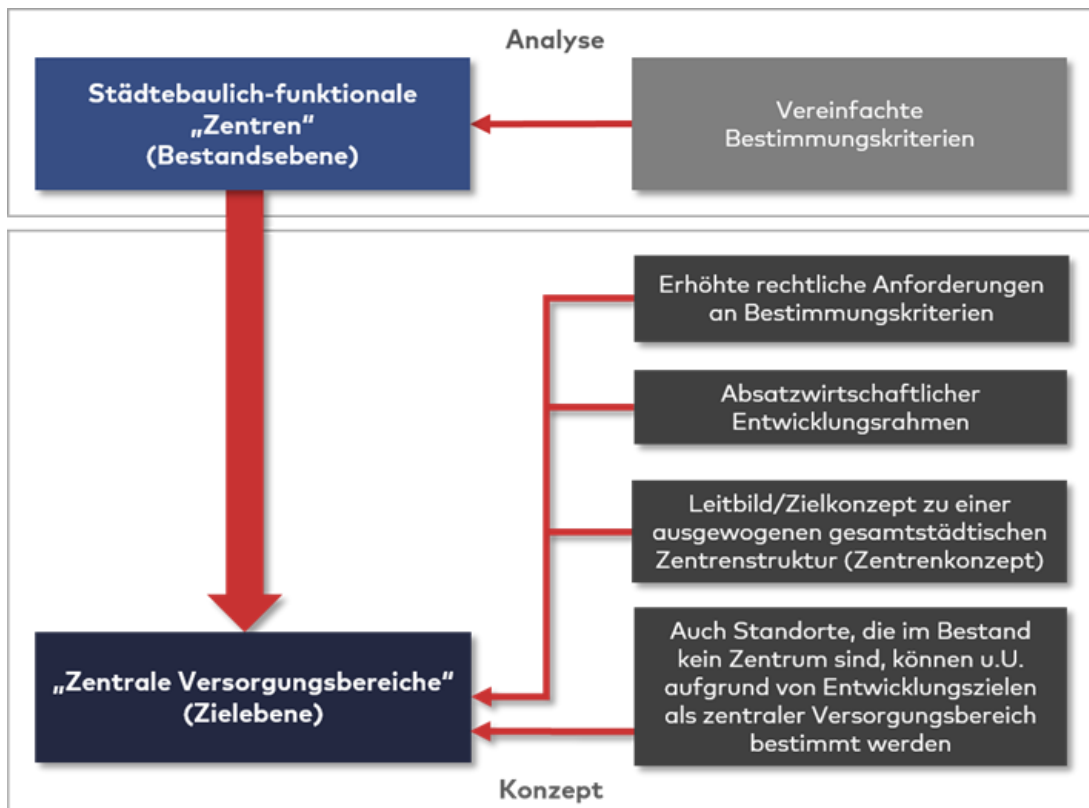


Abbildung 25: Methodik: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen aus dem Bestand kommunaler städtebaulich-funktionaler Zentren

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Im Rahmen der vorliegenden Fortschreibung wird das Hauptgeschäftszentrum Bünde sowie das Nahversorgungszentrum Dünne als zentrale Versorgungsbereiche fortgeschrieben. Neben diesen beiden zentralen Versorgungsbereichen lassen sich aktuell keine weiteren Funktionsbündelungen oder eine aus Einzelhandelsicht zu bewertende Agglomeration erkennen, welche die genannten erforderlichen Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche aufweisen.

6.3 HAUPTGESCHÄFTSZENTRUM INNENSTADT BÜNDE

Der zentrale Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum Innenstadt Bünde übernimmt eine gesamtstädtische und überörtliche Versorgungsfunktion (insbesondere auch für die umliegenden Grundzentren). Als städtebauliches Zentrum der landesplanerisch als Mittelzentrum ausgewiesenen Kommune soll dieser – wie auch bisher – Angebotsschwerpunkte für kurz-, mittel- und z. T. langfristig nachgefragte Bedarfsgüter verschiedener Qualität bereithalten.

Als Leitfunktion sichert der Einzelhandel den übrigen Zentrenfunktionen ein hohes Besucheraufkommen. Er trägt somit erheblich zu einer vitalen kulturellen, handwerks- und dienstleistungsbezogenen sowie gastronomischen Nutzungsvielfalt bei, unterstützt auch durch das Wohnen, durch die angemessene Verkehrsinfrastruktur sowie nicht zuletzt durch Bildungseinrichtungen und Freizeitangebote. Als pulsierender und vielfältiger Mittelpunkt der Stadt soll das Hauptgeschäftszentrum somit nicht nur Motor für die Versorgungsfunktion sein, sondern auch die gesamtwirtschaftliche, soziale und kulturelle Entwicklung der Stadt fördern.

6.3.1 Räumliche Ausprägung des zentralen Versorgungsbereichs Hauptgeschäftszentrum Innenstadt

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

Es ergibt sich auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen sowie der Entwicklungsziele im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (siehe Kapitel 6.1) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Hauptgeschäftszentrum Innenstadt:

- Der zentrale Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum Innenstadt erstreckt sich weitläufig über den „Fachmarktstandort Nord“ (siehe Abbildung 26), entlang der Bahnhofstraße als städtebauliche Verbindungsachse, bis hin in die südöstliche Hauptlage, welche im historisch gewachsenen Zentrum des ZVB verortet ist. Den Mittelpunkt der beiden Achsen stellt der zentral gelegene Museumsplatz dar.
- Der nördliche Teil des ZVB („Fachmarktstandort Nord“) wird im Norden durch die in östliche Richtung verlaufenden Bahngleise sowie im Westen und Osten durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen des Marktkaufs bzw. der Fachmarkttagglomeration an der Kreuzung Wasserbreite/Zum Stellwerk begrenzt.

- Die südlich anschließende Bahnhofstraße orientiert sich an den vorhandenen baulichen Strukturen und definiert sich westlich und östlich entlang der unmittelbar angrenzenden rückwärtigen Grundstücksgrenzen.
- Die Hauptgeschäftslage erstreckt sich entlang der Eschstraße in nordöstlicher Richtung. Die westliche Grenze markiert die bauliche Großstruktur der City Galerie an der Lettow-Vorbeck Straße/Elsestraße. Nördlich und südlich entlang der Eschstraße wird der ZVB durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen begrenzt. Die Kreuzung Eschstraße/Bismarckstraße definiert den nordöstlichen Abschluss der Hauptgeschäftslage.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs erforderlich. Diese wird in der folgenden Abbildung für den zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum Innenstadt Bünde dargestellt.

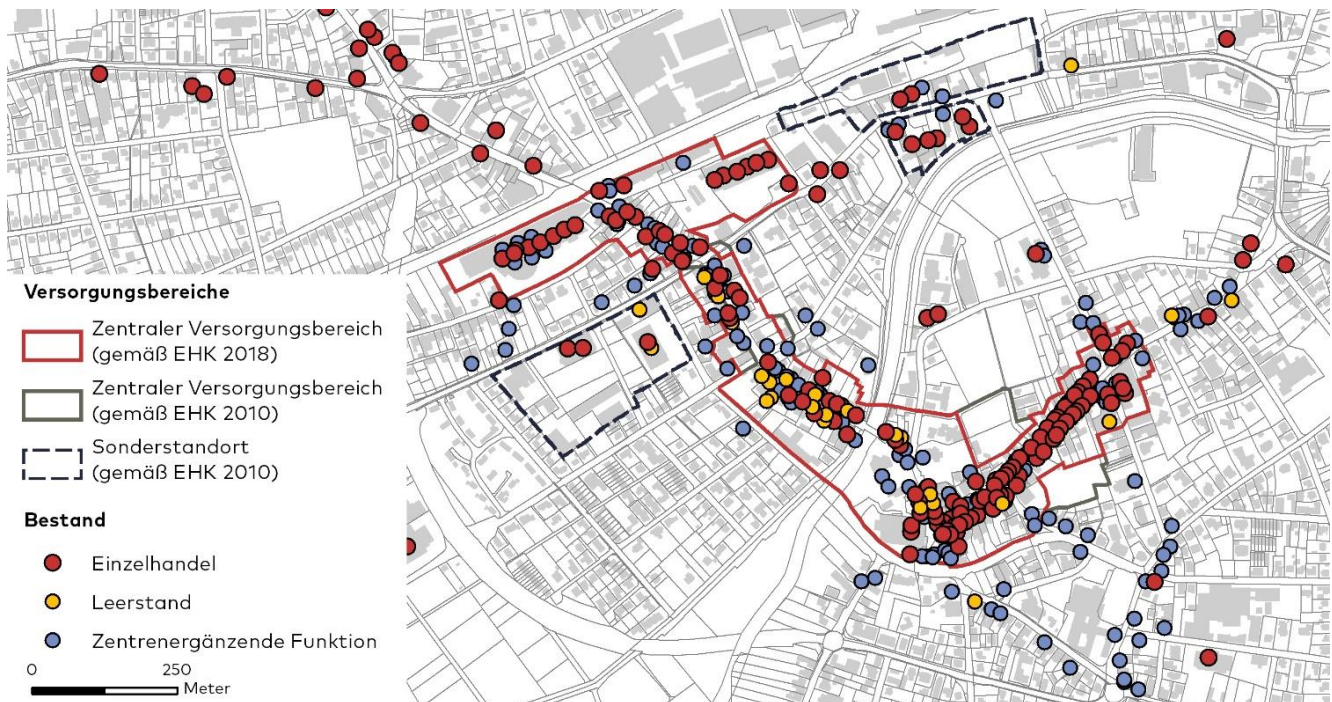


Abbildung 26: Abgrenzung ZVB Hauptgeschäftszentrum Bünde 2018

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2018; Kartengrundlage: Stadt Bünde.

Die im Einzelhandelskonzept der Stadt Bünde aus dem Jahr 2010 empfohlene Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Hauptgeschäftszentrum Innenstadt ist weitestgehend nachvollziehbar und wird damit im Rahmen der Überprüfung im Wesentlichen fortgeschrieben. Gegenüber der Abgrenzungsempfehlung aus dem Jahr 2010 wird der zentrale Versorgungsbereich im Rahmen der Fortschreibung um die Flurstücke auf der westlichen Seite der Bahnhofstraße erweitert. Zusätzlich werden die beiden größtenteils unbebauten Flurstücke nördlich und südlich der Eschstraße zukünftig nicht mehr im Hauptgeschäftszentrum Innenstadt berücksichtigt, da es sich bei diesen Flächen um Parkflächen bzw. Kirchenliegenschaften handelt, welche nicht zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel zur Verfügung stehen sollten.

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

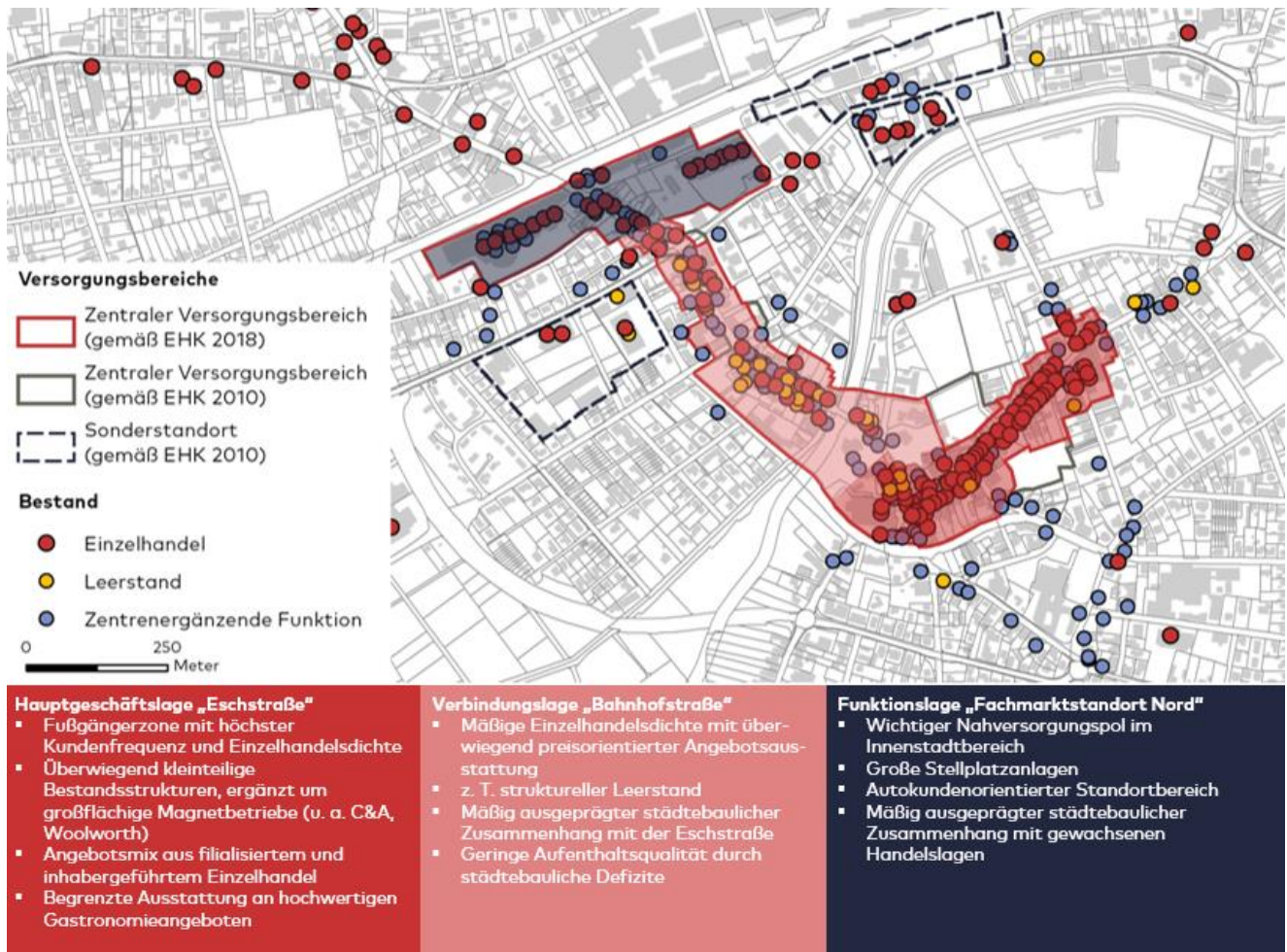


Abbildung 27: Lagedifferenzierungen Hauptgeschäftszentrum Innenstadt Bünde

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2018; Kartengrundlage: Stadt Bünde.

6.3.2 Entwicklungsziele und Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum Innenstadt

Im Einzelnen sollten insbesondere nachfolgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele für den zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum Innenstadt Bünde in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Bünde, die einen Bezug zum Hauptgeschäftszentrum Innenstadt aufweisen, berücksichtigt werden. Die Erhaltungs- und Entwicklungsziele sollten möglichst bauleitplanerisch abgesichert werden.

ENTWICKLUNGSZIELE ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH HAUPTGESCHÄFTS-ZENTRUM INNENSTADT

- Festigung des Hauptgeschäftszentrums Innenstadt als zentraler Versorgungsstandort für die Stadt Bünde und die Umgebung mit kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsgütern
- Erhalt und Stärkung der V-förmigen Struktur entlang der Bahnhofstraße zwischen der Funktionslage „Fachmarktstandort Nord“ und der Hauptgeschäftslage Eschstraße
- Entwicklung einer Positionierungsstrategie für die gesamte Innenstadt mit besonderem Fokus auf eine optimierte Verknüpfung der einzelnen Lagebereiche sowie Stärkung der Synergien
- Entwicklung von lagebezogenen Profilierungsstrategien für die einzelnen Quartiere innerhalb der Innenstadt unter Berücksichtigung der Bestandsstrukturen und der Zielperspektive für Bünde
- Wassersensible Stadt: Integration des Flusses Else als attraktives Gestaltungselement zur Auflockerung der Baustruktur im Hauptgeschäftszentrum Innenstadt

Hauptgeschäftslage Eschstraße

- Primärer Ansiedlungsraum zur Weiterentwicklung des Hauptgeschäftszentrums Innenstadt
- Gezielte qualitative und branchenspezifische Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes mit Schwerpunkt im zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich
- Profilierung der Knochenstruktur innerhalb der Hauptgeschäftslage
- Sicherung und Stärkung der Vielfalt an kleinen (inhabergeführten) Fachgeschäften/Spezialangeboten
- Gleichzeitig Sicherung und Stärkung sowie Ansiedlung weiterer Magnetbetriebe
- Attraktivierung der Hauptgeschäftslage durch Sicherung und Stärkung einzelhandelsnaher Dienstleistungen, vor allem (hochwertige) gastronomische Angebote
- Nach Möglichkeit Umstrukturierung und Modernisierung der City-Passage als attraktiven Standort für zukünftige Ansiedlungen von potenziellen Ankermietern

Verbindungs-lage Bahnhofstraße

- Stärkung der nur noch schwach ausgeprägten Handelsfunktion zur Attraktivierung der Lage als wichtige Verknüpfung zwischen den Lagebereichen in der Innenstadt
- Ansiedlung von frequenzunabhängigen und -erzeugenden Handels- sowie Gastronomienutzungen
- Aufwertung des öffentlichen Raumes (z. B. Stadtmobiliar, Gestaltungssatzung)
- Nach Möglichkeit Ansiedlungen von Ankernutzungen (auch jenseits des Einzelhandels)
- Aktivierung von Leerständen (z. B. durch Flächenzusammenlegungen, proaktives Flächenmanagement, Stadtmarketing-Aktionen)

Funktionslage „Fachmarktstandort Nord“

- Profilierung der Lage als funktionaler Ergänzungsraum des Hauptgeschäftszentrums Innenstadt
- Sicherung und Weiterentwicklung der Angebotsausstattung im zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich (insb. bei Nutzungen mit hohen Verkaufsflächenansprüchen)
- Verbesserung der städtebaulichen Integration mit der südlich angrenzenden Bahnhofstraße

Exkurs Flächenzusammenlegung

Die Entwicklungsziele umfassen auch die Empfehlung zur Prüfung von Möglichkeiten zur Flächenzusammenlegung von getrennten Ladenlokalen. Das Innenstadtzentrum in Bünde ist geprägt durch überwiegend kleinteilige Verkaufsflächengrößen der einzelnen Ladenlokale. Aktuelle Betriebskonzepte fragen jedoch regelmäßig deutlich größere Ladenflächen nach.

Um hier marktradäquate und moderne Verkaufsflächeneinheiten zu schaffen und somit das Innenstadtzentrum entsprechend der ausgesprochenen Empfehlungen nachhaltig zu stärken, sollte das Zusammenlegen von Ladenlokalen geprüft und umgesetzt werden. Infolge dieser Maßnahmen sind größere Ladeneinheiten für gängige Filialkonzepte nutzbar. Voraussetzung ist jedoch eine Sensibilisierung von Immobilieneigentümern von geeigneten Objekten. Die Stadtverwaltung selbst kann in solchen Prozessen lediglich unterstützend steuernd und ggf. moderierend tätig sein.

Als Beispiel für eine erfolgreiche Flächenzusammenlegung sei auf zwei in der nachfolgenden Abbildung dargestellte Projekte aus der Stadt Plauen verwiesen. Dort sind jeweils zwei zuvor getrennte Ladenflächen zusammengelegt worden, sodass ein zusammenhängendes größeres Ladenlokal entstanden ist. Ersichtlich wird, dass eine Flächenzusammenlegung sowohl von nebeneinander als auch hintereinander gelegenen Verkaufsräumen erfolgen kann. In Bünde bieten sich insbesondere Immobilien in der Bahnhofstraße für diese Maßnahme an.

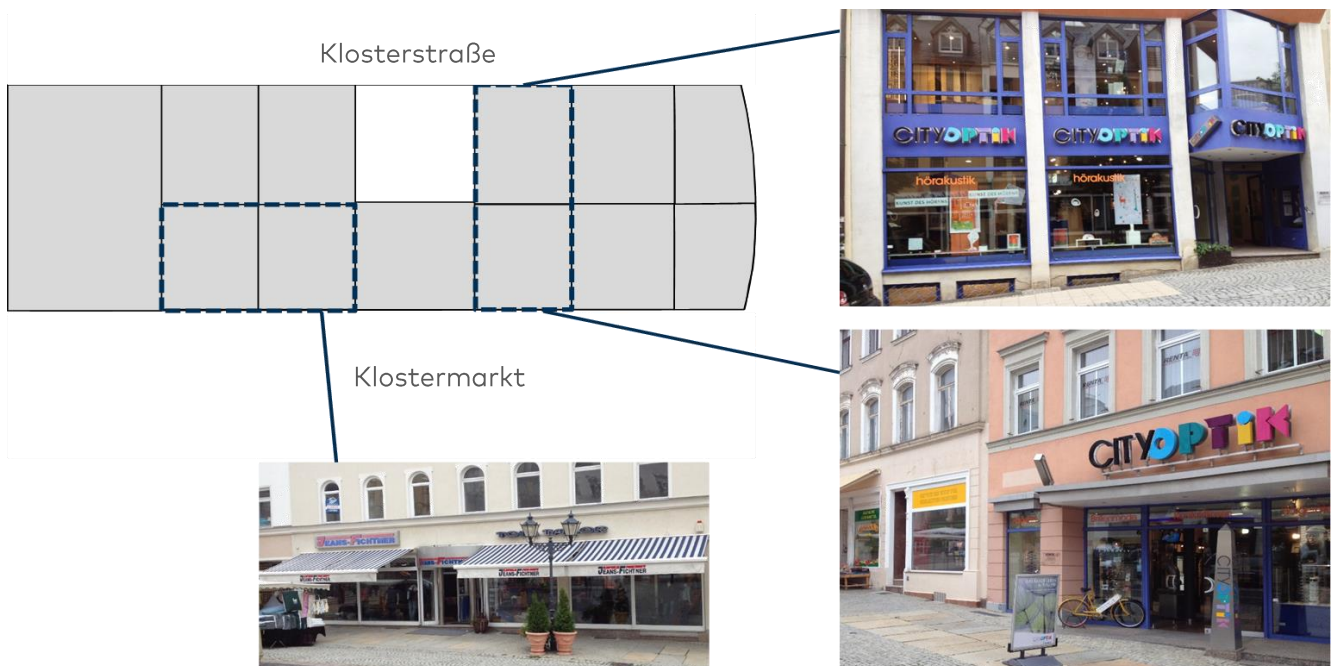


Abbildung 28: Beispiele für Flächenzusammenlegungen aus der Stadt Plauen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Fotos Stadt + Handel 2013.

Etablierung von Kompetenz-Ankerpunkten

Neben dem Einzelhandel spielen auch die zentrenergänzenden Funktionen als Frequenzbringer eine wichtige Rolle für die Funktionsvielfalt des Innenstadtzentrums. Es sollte daher auf die Sicherung bereits bestehender zentrenergänzender Funktionen sowie die gezielte Neuansiedlung solcher Funktionen, wie z. B. Banken und Ärzte im Innenstadtzentrum hingewirkt werden. Für das Innenstadtzentrum

Bünde empfiehlt sich zudem die Etablierung von Ankerpunkten, an denen Einzelhandel, Dienstleistungen und weitere Funktionen eine gebündelte Angebotskompetenz aufweisen. Beispiele hierfür sind z. B. Einzelhandelsbetriebe mit regional-spezifischen Produkten und gastronomischen Angeboten. Auch im gesundheitsorientierten Bereich bietet sich die Etablierung von Kompetenz-Ankerpunkten an – gerade vor dem Hintergrund des demografischen Wandels. So ist z. B. die Kombination aus verschiedenen Ärzten, einer Apotheke, altersgerechtem Wohnen sowie Einzelhandelsbetrieben wie Sanitätshäusern und Anbietern von Reformwaren eine zukunftsfähige Form, um das Innenstadtzentrum belebt zu halten. Ein etablierter „Gesundheitscluster“ kann entscheidend höhere Besucherfrequenzen erzeugen als die einzelnen Betriebe für sich alleine.

Leerstands- und Flächenmanagement

Für die Belebung des Innenstadtzentrums bietet sich die Etablierung eines Leerstands- und Flächenmanagements an, um Einzelhandelsbetriebe gezielt im zentralen Versorgungsbereich anzusiedeln und in die „gewachsenen Lagen“ zu lenken. Ein zentraler Ansprechpartner z. B. ein Citymanagement, sollte die eindeutige Anlaufstelle zur Vermittlung verfügbarer Geschäftsflächen sein. Dabei steht das gleichzeitige Anstreben des gewünschten Branchenmixes im Vordergrund, d. h. neben dem quantitativen Ziel zur Verringerung der Leerstandquote spielt auch das qualitative Ziel zur Steuerung des Branchenmixes (ähnlich wie das Management eines Shopping-Centers) eine große Rolle. Die nachstehende Abbildung zeigt den idealtypischen Ablauf eines Ladenflächenmanagements.



Abbildung 29: Idealtypischer Ablauf eines Ladenflächenmanagements

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ✓ = bereits im Rahmen der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts erfolgt.

Ein Ladenflächenmanagement gliedert sich in vier Stufen. Die erste Stufe besteht in der Schaffung einer Datengrundlage durch die Erfassung aller Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie Leerstände (Anschrift, Verkaufsfläche). Darüber hinaus sollten nach Möglichkeit auch Eigentümerdaten, Vertragslaufzeiten und weitere Daten (z. B. Schaufensterlänge, Nebenräume) ergänzt werden. Zusätzlich können Ergebnisse von Passantenbefragungen berücksichtigt werden.

Im zweiten Schritt werden die erhobenen Daten analysiert und in einer umfassenden Flächendatenbank zusammengeführt. Diese Flächendatenbank und weitere

Auswertungen zur räumlichen Umsetzung von Einzelhandelsansiedlungen und zu fehlenden Sortimenten bilden das zukünftige Handwerkszeug, um auf Betreiberanfragen zielgerichtet reagieren zu können.

Im Fokus der dritten Stufe steht die Prophylaxe und aktive Beseitigung von Leerständen durch die Entwicklung von Vermarktungsinstrumenten und die gezielte Ansprache potenzieller Handelsunternehmen und Immobilieneigentümer. Durch die Akquirierung von Zwischennutzungen (die im Idealfall über reine Schaufensterdekoration hinausgehen) können sonst leerstehende Immobilien ggf. in ihrem Wert stabilisiert und gleichzeitig das direkte Umfeld attraktiv gehalten werden.

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

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

Im Rahmen eines Ladenflächenmanagements sollte auch die Sicherung und Stärkung der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften im Innenstadtzentrum im Fokus liegen. Gemeinsam mit der Industrie- und Handelskammer und ggf. weiteren Akteuren können unter Zuhilfenahme eines professionellen Coachings insbesondere folgende Aspekte bei bestehenden Einzelhandelsbetrieben thematisiert und optimiert werden:

- Warenpräsentation/Schaufenstergestaltung/Marketing
- Inhabernachfolge
- Zwischenfinanzierung
- bautechnische/architektonische Beratung der Eigentümer zum Umbau bzw. Zusammenlegung von Ladenlokalen

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

6.4 NAHVERSORGUNGSZENTRUM DÜNNE

Das Nahversorgungszentrum Dünne ist nördlich des Bündler Kernsiedlungsgebietes zentral im Stadtteil Dünne verortet. Als strukturprägender Betrieb ist in dem zentralen Versorgungsbereich ein großflächiger Lebensmittelvollsortimenter verortet, welcher eine Versorgung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus einnimmt und das Dünner Holz sowie Muckum versorgt. Weitere strukturprägende Betriebe sind in dem Nahversorgungszentrum nicht verortet.

6.4.1 Räumliche Ausprägung des Nahversorgungszentrums Dünne

Das Nahversorgungszentrum Dünne ist städtebaulich in die umgebene Einfamilienhausbebauung vollständig integriert. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich von dem südlich gelegenen Edeka-Markt in nördlicher Richtung entlang der Gerhart-Hauptmann-Straße und der Wiehenstraße. Im westlichen Bereich des Nahversorgungszentrums wird aufgrund der funktionalen Ausdünnung der dortigen Strukturen eine engere Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs vorgenommen (siehe Abbildung 30). Im Norden wird das Nahversorgungszentrum entlang der Wiehenstraße aufgrund des dortigen Einzelhandelsbesatzes entsprechend erweitert. Zukünftig wird das Nahversorgungszentrum um den nordwestlichen Bereich entlang der Straße Kirchbrink erweitert. Dieser bisher landwirtschaftlich genutzte Bereich soll als Potenzialfläche eine Entwicklungsperspektive zur zukünftigen Stabilisierung und Stärkung des Zentrums bieten.

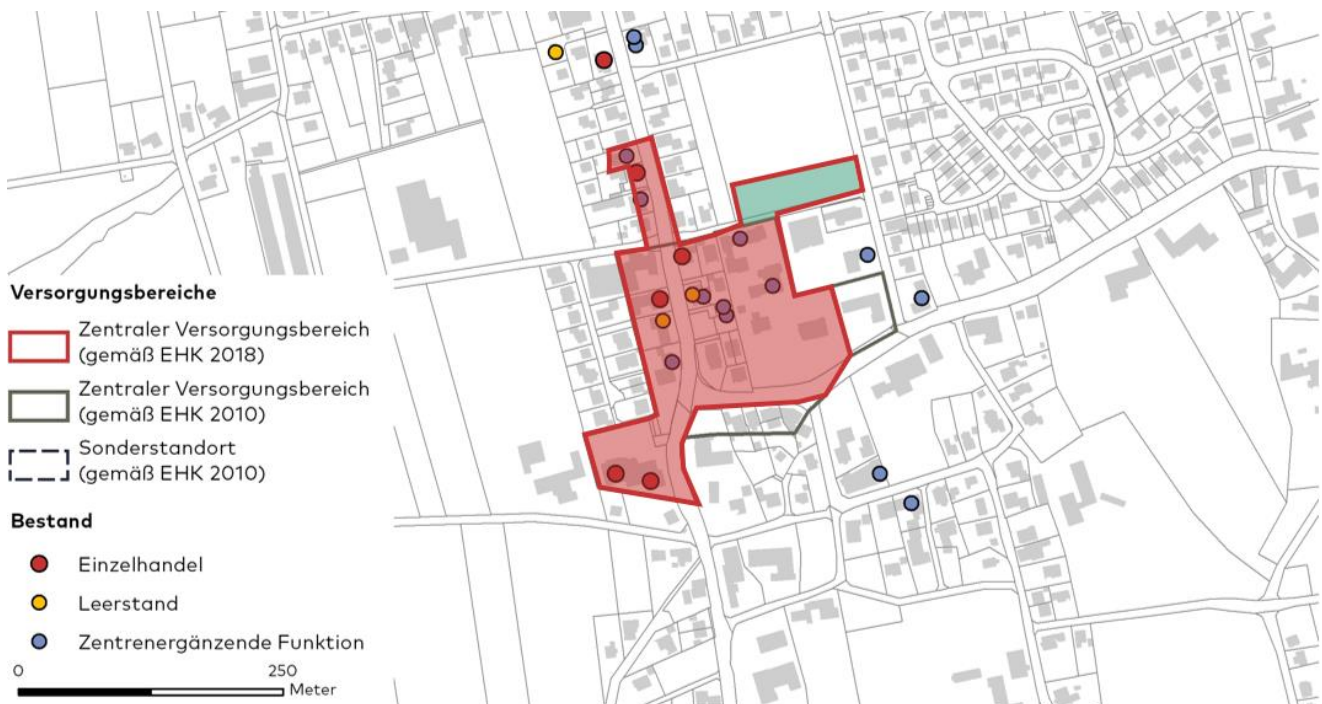


Abbildung 30: ZVB Nahversorgungszentrum Dünne 2018

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2018; Kartengrundlage Stadt Bünde.

6.4.2 Entwicklungsziele und Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Dünne

Aufgrund der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Dünne für die siedlungsräumlich abgesetzten Stadtteile Muckum und Dünne stellt die Sicherung und Stärkung der bestehenden Angebote im zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich eine künftige Herausforderung dar.

ENTWICKLUNGSZIELE ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH NAHVORSOR- GUNGSZENTRUM DÜNNE

- Erhalt und Stärkung des zur Nahversorgung unerlässlichen Lebensmittelmarktes
- Sicherung und Erweiterung des Einzelhandelsbesatzes im zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich
- Prüfung der Möglichkeit zur Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes oder Lebensmittel-discounters zur weiteren Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs
- Kleinteilige Angebotsergänzungen und qualitative Weiterentwicklung mit zentrener-gänzenden Funktionen
- Gleichzeitig städtebauliche Attraktivierung des eher funktional geprägten Nahversor-gungszentrums
- Aufwertung des öffentlichen Raumes (u. a. Gehwegverbreiterungen, Maßnahmen zur sonstigen Verkehrssicherheit)
- Städtebauliche Begleitmaßnahmen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Attraktivierung der Anbindung an das Nahversorgungszentrum für den ÖPNV und Rad-verkehr

Aufgrund der hohen Bedeutung von Angeboten des täglichen Bedarfs werden nachfolgend die Nahversorgungsstrukturen in Bünde analysiert und darauf aufbauend konzeptionelle Empfehlungen in Form von räumlichen Steuerungsinstrumenten (Kategorisierung von Nahversorgungsstandorten, Qualifizierung unterversorgter Siedlungslagen) sowie allgemeinen und stadtteilspezifischen Entwicklungszielen erarbeitet. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung, insbesondere in den Wohngebieten, flächendeckend gewährleistet werden kann.

Die Analyse und Bewertung sowie die konzeptionellen Empfehlungen behandeln neben den räumlichen Rahmenbedingungen auch quantitative, qualitative und absatzwirtschaftliche Aspekte. Das Nahversorgungskonzept beinhaltet darüber hinaus ein Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (insb. Lebensmittelmärkte).

7.1 VERSORGUNGSKRITERIEN UND STANDORTTYPEN DER NAHVERSORGUNG

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgung für die Bevölkerung Bündes ist die Steuerung von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen ein wichtiger Teilaspekt des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts. Ein effektives, konsistentes, städtebaulich zielführendes und gleichzeitig die Markterfordernisse berücksichtigendes Nahversorgungskonzept ist allerdings auf ein entsprechend ausdifferenziertes Standortmodell angewiesen, das im Folgenden vorgestellt werden soll. Die hier definierten Standorttypen der Nahversorgung ergeben sich dabei überwiegend aus den jeweiligen Versorgungskriterien.

7.1.1 Versorgungskriterien der Nahversorgung

Um die Versorgungsqualität und die **räumliche Erreichbarkeit** der Angebote zu verdeutlichen, wird eine Gehzeit von rd. 10 min bzw. eine fußläufige Entfernung von 700 bis 1.000 m als Qualitätskriterium der fußläufigen, wohnungsnahen Versorgung angenommen. In der nachfolgenden Analyse der Nahversorgungsstruktur sind die Nahbereiche der filialisierten Lebensmittelmärkte durch Radien von 500 m und 700 m Luftlinie um den Angebotsstandort herum gekennzeichnet. Sofern Siedlungsbereiche innerhalb eines solchen Radius liegen, kann dort von einer ausreichenden fußläufigen Nahversorgung ausgegangen werden. In Gebieten außerhalb dieser gekennzeichneten Bereiche ist die räumliche Nahversorgungssituation als nicht optimal zu bewerten.

Diese generalisierte Luftlinienentfernung entspricht allerdings lediglich einer Annäherung an die realen Bedingungen vor Ort. In Abhängigkeit von der Dichte der Wohnbebauung, topografischen Gegebenheiten, städtebaulichen/naturräumlichen Barrieren, dem Verlauf der Fußwegenetze sowie dem Wettbewerbsumfeld sollte für die einzelfallbezogene Betrachtung ein an den örtlichen Gegebenheiten orientierter **situativer Nahbereich** abgegrenzt werden, der sich an den oben genannten Faktoren orientiert.

Für Bünde ist die generalisierte Darstellung der Nahversorgungsradien daher lediglich als erste Einschätzungshilfe zu verstehen. So kann z. B. auch die Ausweitung eines deutlich über den **wohnungsnahen Bereich** (rd. 10 min Gehzeit) hinausgehender Nahbereiches in begründeten Ausnahmefällen zielführend sein, um bislang und auch zukünftig dauerhaft unterversorgte Siedlungslagen (z. B. aufgrund zu geringer Mantelbevölkerung) einzuschließen, die im Einzugsbereich des Vorhabenbetriebs liegen. Solche **wohnortnahen Bereiche** umfassen i. d. R. bis zu 10 min Fahrzeit mit dem Fahrrad oder annähernd 2 km Radfahrdistanz und orientieren sich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen, Radwegenetzen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren.

In die Analyse der räumlichen Nahversorgungsstruktur werden alle filialisierten Lebensmittelmärkte mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel und mehr als 400 m² Verkaufsfläche eingestellt. Es wird zudem zwischen den Betriebstypen SB-Warenhaus/Verbrauchermarkt, Supermarkt und Lebensmittel-discounter unterschieden. Weiterhin werden sonstige Lebensmittelmärkte auf den Karten als solche gekennzeichnet. Aufgrund ihrer eingeschränkten Versorgungsfunktion bzw. spezialisierten Sortiments wird allerdings auf die Darstellung eines Nahversorgungsradius verzichtet.

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

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

Auch diese Qualitätskriterien wurden bei der Ausweisung von Standorttypen und Entwicklungszielen der Nahversorgung berücksichtigt. So kann z. B. ein Lebensmittelvollsortimenter im Standortverbund mit einem Lebensmitteldiscounter aufgrund der möglichen Komplettierung bzw. Verbesserung des Betriebstypenmixes die Nahversorgungssituation in einem Stadtteil verbessern, obwohl er keinen wesentlichen Beitrag zur Optimierung der (rein) räumlichen Nahversorgung liefert. Ebenso kann die Verlagerung eines Lebensmittelmarktes aus einer städtebaulich nicht integrierten Lage in eine städtebaulich integrierte Lage bei gleichzeitiger (leichter) Verkaufsflächenerweiterung trotz eingeschränkter absatzwirtschaftlicher Entwicklungspotenziale im betrachteten Stadtteil einen positiven Beitrag zur Nahversorgungsstruktur liefern.²²

²² Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der Verkaufsflächenerweiterung und räumlichen Verlagerung sind natürlich trotzdem i. d. R. im Rahmen einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse zu prüfen.

Zur Bewertung der Nahversorgungssituation in den Stadtteilen werden die oben genannten Versorgungskriterien in Kapitel 7.2 dargestellt. Die zusammenfassende Bewertung erfolgt in einer Ampel-Systematik („rote Ampel“ symbolisiert erhöhten Handlungsbedarf).

7.1.2 Standorttypen der Nahversorgung

Neben den zentralen Versorgungsbereichen werden in Bünde Nahversorgungsstandorte ausgewiesen, die aufgrund ihrer Bedeutung für die Nahversorgung zu sichern und ggf. weiterzuentwickeln sind. Dabei handelt es sich i. d. R. um Einzelhandelsstandorte von solitären Lebensmittelmärkten und (in Ausnahmefällen) um kleinere Einzelhandelsagglomerationen mit z. T. ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben, die eine strukturell bedeutsame Nahversorgungsfunktion übernehmen. Sie erfüllen jedoch nicht die rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche (vgl. Kapitel 6.1). Die gezielte Ausweisung solcher Nahversorgungsstandorte und die nähere planerische Befassung mit ihnen tragen begünstigend dazu bei, die Nahversorgung in der Stadt Bünde dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln.

Die Prüfung von Nahversorgungsstandorten in diesem Bericht orientiert sich an den Bestandsstrukturen der Stadt Bünde. Dabei ist grundsätzlich zwischen Nahversorgungsstandorten und besonderen Nahversorgungsstandorten (d. h. Nahversorgungsstandorte mit besonderer bzw. herausgehobener Nahversorgungsfunktion) zu unterscheiden. Um auch zukünftige, zum Zeitpunkt der Konzeptausarbeitung noch nicht absehbare Standortentwicklungen bewerten zu können, werden im Folgenden die durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept vorgegebenen Kriterien für (besondere) Nahversorgungsstandorte aufgeführt.

KRITERIEN FÜR NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

- Der Standort ist **städtebaulich integriert**, d. h. von mindestens zwei (besser drei) Seiten von Wohnbebauung umgeben und fußläufig erreichbar.
- Der Standort trägt wesentlich zur Sicherung und/oder Optimierung der Nahversorgung bei (mindestens eines der folgenden Kriterien muss erfüllt sein):
 - Sicherung/Optimierung der räumlichen Nahversorgung: Der Nahversorgungsradius des Standortes überschneidet sich nicht mehr als 50 % mit den Nahversorgungsradien von Betrieben anderer Standorte (unter Beachtung von städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren).
 - Sicherung/Optimierung der quantitativen Nahversorgung: Der Vorhabenbetrieb liefert einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Verkaufsflächenausstattung und Zentralität im Stadtteil (z. B. bei einer deutlich unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung).
 - Sicherung/Optimierung der qualitativen Nahversorgung: Der Vorhabenbetrieb liefert einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des Betriebstypenmixes im bzw. zum Erhalt attraktiver Nahversorgungsstrukturen Stadtteil (z. B. bei fehlenden oder nicht marktgängigem Lebensmittelvollsortimentern).

Besondere Nahversorgungsstandorte weisen **zusätzlich zu den oben genannten Kriterien** mindestens ein weiteres Merkmal auf, das je nach Typ des besonderen Nahversorgungsstandortes zu differenzieren ist:

ZUSÄTZLICHE KRITERIEN FÜR BESONDERE NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

- **Besonderer Nahversorgungsstandort Typ A:** Der Standort hat eine besondere Bedeutung für die Versorgung von Siedlungslagen mit räumlichen Nahversorgungsdefiziten, die über den **wohnungsnahen Bereich** (rd. 10 min Gehzeit) des Standortes hinausgehen. Solche **wohnnahen Bereiche** umfassen i. d. R. bis zu 10 min Fahrzeit mit dem Fahrrad oder annähernd 2 km Radfahrdistanz und orientieren sich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen, Radwegenetzen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren. Entsprechende Siedlungslagen werden im stadtteilspezifischen Nahversorgungskonzept kenntlich gemacht. Zukünftigen besonderen Nahversorgungsstandorten des Typs A ist ein begründeter wohnstandortnaher Bereich zuzuweisen.
- **Besonderer Nahversorgungsstandort Typ B:** Der Standort hat eine besondere Bedeutung für die Versorgung von siedlungsräumlich abgesetzten Ortsteilen und verfügt als einziger Standort mit einem strukturprägenden, nahversorgungsrelevanten Betrieb im abgesetzten Ortsteil über eine herausgehobene Versorgungsfunktion für den **wohnungsnahen Bereich**. Zukünftige besondere Nahversorgungsstandorte des Typs B sind in Siedlungsbereichen zu verorten, die siedlungsräumlich deutlich abgesetzt sind (z. B. von Freiflächen umgeben, unzureichende fußläufige Anbindung an die nächstgelegenen Siedlungsbereiche) und deren situativen Nahbereiche sich eindeutig nicht mit den situativen Nahbereichen anderer strukturprägender, nahversorgungsrelevanter Betriebe überschneiden.
- **Besonderer Nahversorgungsstandort Typ C:** Der Standort hat eine besondere Bedeutung bei der Sicherung und Weiterentwicklung der quantitativen (z. B. Verbesserung der Verkaufsflächenausstattung) oder qualitativen (z. B. Verbesserung des Betriebstypenmixes) Nahversorgungssituation im Stadtteil. Der Standorttyp ist geprägt durch mindestens einen strukturprägenden, nahversorgungsrelevanten Betrieb (meistens jedoch eher zwei), weitere (wenige) kleinteilige Einzelhandelsbetriebe sowie ggf. ansonsten typischerweise zentrenergänzende Funktionen, erfüllt aber nicht die Voraussetzungen eines zentralen Versorgungsbereiches. Zukünftige besondere Nahversorgungsstandorte des Typs C können ausnahmsweise und ausschließlich zur Verbesserung ausführlich begründeter quantitativer oder qualitativer Nahversorgungsdefizite und bei nachweislich nicht vorhandenen Flächenpotenzialen in den zur Versorgung des Gebietes dienenden zentralen Versorgungsbereiche (nächstgelegenes Stadtteilzentrum, nächstgelegene Nahversorgungszentren) ausgewiesen werden und sollten konzeptionell verankert werden.

Eine Ausweisung der oben beschriebenen Standorttypen erfolgt in den in Kapitel 7.2 dargestellten Karten und Entwicklungsempfehlungen. Standorte, die keinem der oben beschriebenen Kriterien entsprechen (und deren Beitrag zur Nahversorgung damit relativ gering ist) werden hinsichtlich ihrer städtebaulichen Lage als sonstiger städtebaulich integrierter Standort bzw. als städtebaulich nicht integrierter Standort dargestellt.

7.1.3 Siedlungsbereiche ohne wohnungsnahe Versorgungsstrukturen

Siedlungsbereiche ohne wohnungsnahe Versorgungsstrukturen (d. h. außerhalb der Nahversorgungsradien der Lebensmittelmärkte (s. o.) werden im nachfolgenden Nahversorgungskonzept qualifiziert dargestellt. Es wird dabei unterschieden zwischen

- unterversorgten Siedlungsbereichen mit mikroräumlich genügend Nachfragepotenzial für die Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarktes²³,
- unterversorgten Siedlungsbereichen, die im wohnortnahen Bereich eines besonderen Nahversorgungsstandortes des Typs A liegen und deren Kaufkraftpotenzial daher z. T. dem Betrieb an diesem Standort zugesprochen werden kann und
- unterversorgten Siedlungsbereichen, die aufgrund des mikroräumlich nicht ausreichenden Nachfragepotenzials sowie fehlender geeigneter Versorgungsstrukturen (insb. besondere Nahversorgungsstandorte des Typs A) im wohnortnahen Bereich durch die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche versorgt werden.

7.2 NAHVERSORGUNGSSITUATION IN DEN STADTTTEILEN

Die Umsatzentwicklung, Zentralität sowie Einwohnerentwicklung in den einzelnen Stadtteilen in Bünde bedingen die Ausstattungssituation und somit auch die Potenziale der nahversorgungsrelevanten Warengruppen. Anhand dieser Daten, welche die Bestandssituation und zukünftige Entwicklungen miteinbeziehen, lässt sich näherungsweise das Potenzial in den einzelnen Stadtteilen darstellen, welches zwischen vorhandenem Potenzial (■) sowie keinem rechnerisch vorhandenem Potenzial (□) unterscheidet.

Insgesamt wird für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bis 2023 ein leicht positives Umsatzwachstum (rd. 1,1 %) prognostiziert, wodurch sich geringe Potenziale für die zukünftige Entwicklung ergeben. Durch die divergierenden Verkaufsflächenausstattungen ergeben sich zudem unterschiedliche Handlungsbedarfe der Warengruppe. Die Stadtteile Spradow, Bünde-Mitte und Ennigloh sind stark überdurchschnittlich ausgestattet. Die Stadtteile Holsen/Ahle, Dünne/Muckum, Werfen/Hüffen/Hunnebrock sowie Bustedt/Südlengern weisen hingegen z. T. stark unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattungen auf.

²³ Für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters bzw. Supermarktes in einer marktüblichen Dimensionierung von mindestens 800 m² bzw. 1.200 m² GVKF wird i. d. R. eine Mantelbevölkerung von 3.500 bis 5.000 Einwohnern benötigt.



Abbildung 31: Absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale der Stadtteile der Warengruppe NuG

Quelle: Darstellung Stadt + Handel); = überdurchschnittliche Zentralität, = unterdurchschnittliche Zentralität; = hohes rechnerisches Potenzial, = mittleres rechnerisches Potenzial, = geringes rechnerisches Potenzial; = kein rechnerisches Potenzial.

Im Kontext einer leicht positiven Bevölkerungsprognose und Umsatzentwicklung bis 2023 sind auf quantitativer Ebene der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sehr hohe absatzwirtschaftliche Potenziale in den Stadtteilen Bustedt/Södlengern, Werfen/Hüffen/Hunnebrock sowie Dünne/Muckum vorhanden. Ein geringes Potenzial ist zudem in Holsen/Ahle zu identifizieren. Die Stadtteile Spradow, Bünde-Mitte und Ennigloh besitzen aufgrund hoher Ausstattungswerte keine rechnerischen Potenziale.

7.2.1 Bünde-Mitte

Der Stadtteil Bünde-Mitte weist eine hohe Verkaufsflächenausstattung auf (0,82 m² VKF pro Einwohner), die damit deutlich über dem Durchschnitt der Stadt Bünde liegt. In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist eine breite Angebotsausstattung vorzufinden, welches sich überwiegend in städtebaulich integrierten Lagen befindet.

Aufgrund der positiven quantitativen Bewertung der Nahversorgungssituation im Stadtteil Bünde-Mitte lassen sich keine absatzwirtschaftlichen Potenziale ermitteln. Bei Neuansiedlungen sind somit z. T. Umsatzumverteilungen zu erwarten.

Tabelle 6: Analyse des Einzelhandels in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in Bünde-Mitte

Ausstattungsmerkmal		Nahrungs- und Genussmittel		
Absatzwirtschaftliches Potenzial				
Einwohner		10.881		
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche		8.970 m²		
Verkaufsfläche je Einwohner		0,82 m² je EW		
Verkaufsfläche nach Lagebereich		11 % ZVB	89 % siL	0 % niL
Betriebstypenmix	0x	Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus		
	2x	Supermarkt		
	4x	Lebensmitteldiscounter		
	1x	Sonstiger Lebensmittelmarkt		
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp		51 %	Lebensmittelvollsortimenter	
		39 %	Lebensmitteldiscounter	
Verkaufsfläche je Einwohner nach Betriebs- typ*		0,29 m²	Lebensmittelvollsortimenter	
		0,33 m²	Lebensmitteldiscounter	
Quantitative Nahversorgungssituation				
Qualitative Nahversorgungssituation				

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2018; *bezogen auf Gesamtverkaufsfläche.

Neben dem filialisierten Lebensmitteldiscounter in dem zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum Innenstadt Bünde besitzen vier weitere Nahversorgungsstandorte eine Funktion für die fußläufige Nahversorgung in Bünde Mitte. Der Einzelhandelsstandort an der Herforder Straße/Weseler Straße weist eine besondere Nahversorgungsfunktion auf, aufgrund der Versorgungsfunktion für die unterversorgten Siedlungslagen in Bustedt und Südlengern südlich des Standortes. Es besteht zudem eine vollumfängliche fußläufige Nahversorgungssituation.

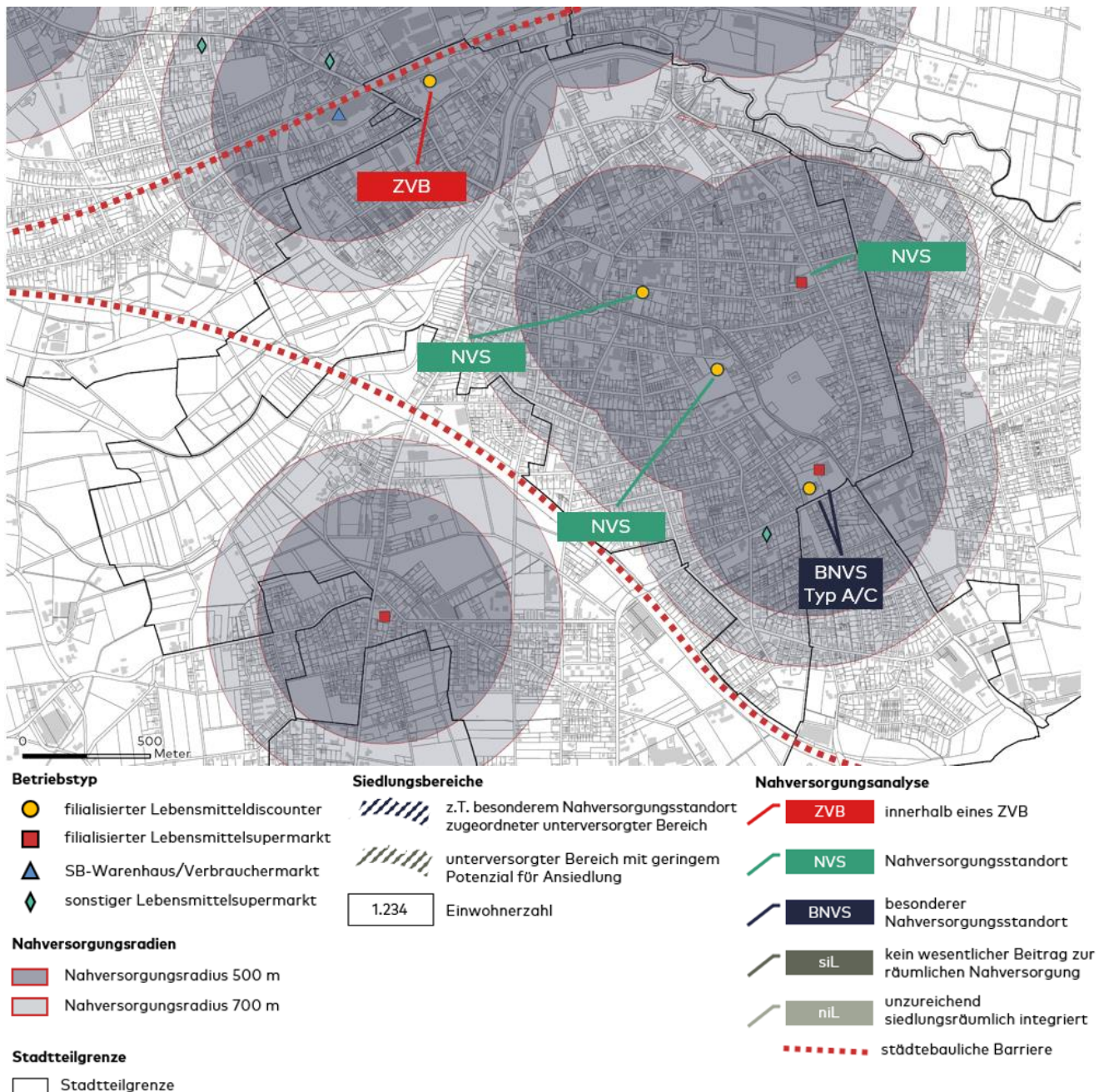


Abbildung 32: Räumliche Nahversorgungsanalyse in Bünde Mitte

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2018; Kartengrundlage Stadt Bünde.

Insgesamt können für Bünde-Mitte folgende Empfehlungen ausgesprochen werden:

- Bedarfs- und funktionsgerechter Verkaufsflächenausbau im zentralen Versorgungsbereich und an den (besonderen) Nahversorgungsstandorten
- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung werden folgende Nahversorgungsstandorte ausgewiesen:
 - Drei Nahversorgungsstandorte (Brunnenallee, Haßkampstraße, Herforder Straße)
 - Ein besonderer Nahversorgungsstandort Typ A/C (Herforder Straße/Weseler Straße), der unterversorgte Siedlungslagen in Bustedt und Südlengern mitversorgt.

- Erhalt und Stärkung der guten quantitativen Nahversorgungssituation durch Sicherung der Bestandsbetriebe (geringfügige bedarfs- und funktionsgerechte Verkaufsflächenerweiterungen zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der Bestandsbetriebe an diesem Standort sind vorhabenbezogen zu prüfen)

7.2.2 Ennigloh

Der Stadtteil Ennigloh weist eine überdurchschnittliche Zentralität und eine hohe Verkaufsflächenausstattung (0,74 m² VKF pro Einwohner) auf, welche damit deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegt. Ein discountorientiertes Angebot im Sinne einer möglichst breiten Angebotsausstattung ist in Ennigloh nicht verortet.

Tabelle 7: Analyse des Einzelhandels in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in Bünde Ennigloh

Ausstattungsmerkmal		Nahrungs- und Genussmittel		
Absatzwirtschaftliches Potenzial				
Einwohner		8.718		
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche		6.442 m²		
Verkaufsfläche je Einwohner		0,74 m² je EW		
Verkaufsfläche nach Lagebereich		64 % ZVB	36 % siL	0 % niL
Betriebstypenmix	1x	Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus		
	1x	Supermarkt		
	0x	Lebensmitteldiscounter		
	2x	Sonstiger Lebensmittelmarkt		
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp		100 %	Lebensmittelvollsortimenter	
		0 %	Lebensmitteldiscounter	
Verkaufsfläche je Einwohner nach Betriebs-typ*		0,91 m²	Lebensmittelvollsortimenter	
		0,00 m²	Lebensmitteldiscounter	
Quantitative Nahversorgungssituation				
Qualitative Nahversorgungssituation				

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2018; *bezogen auf Gesamtverkaufsfläche.

Der Einzelhandelsstandort am Holtackerweg weist aufgrund seiner Versorgungsfunktion für die umliegenden unterversorgten Siedlungslagen eine besondere Nahversorgungsfunktion auf.

Weiterhin wurden drei unterversorgte Siedlungslagen identifiziert. Die zwei unterversorgten Siedlungslagen westlich des Nahversorgungsstandortes am Holtackerweg werden z. T. durch diesen mitversorgt. Der Siedlungsbereich am nordöstlichen Rand des Stadtteils weist aufgrund einer geringen Mantelbevölkerung nur geringes Ansiedlungspotenzial auf.

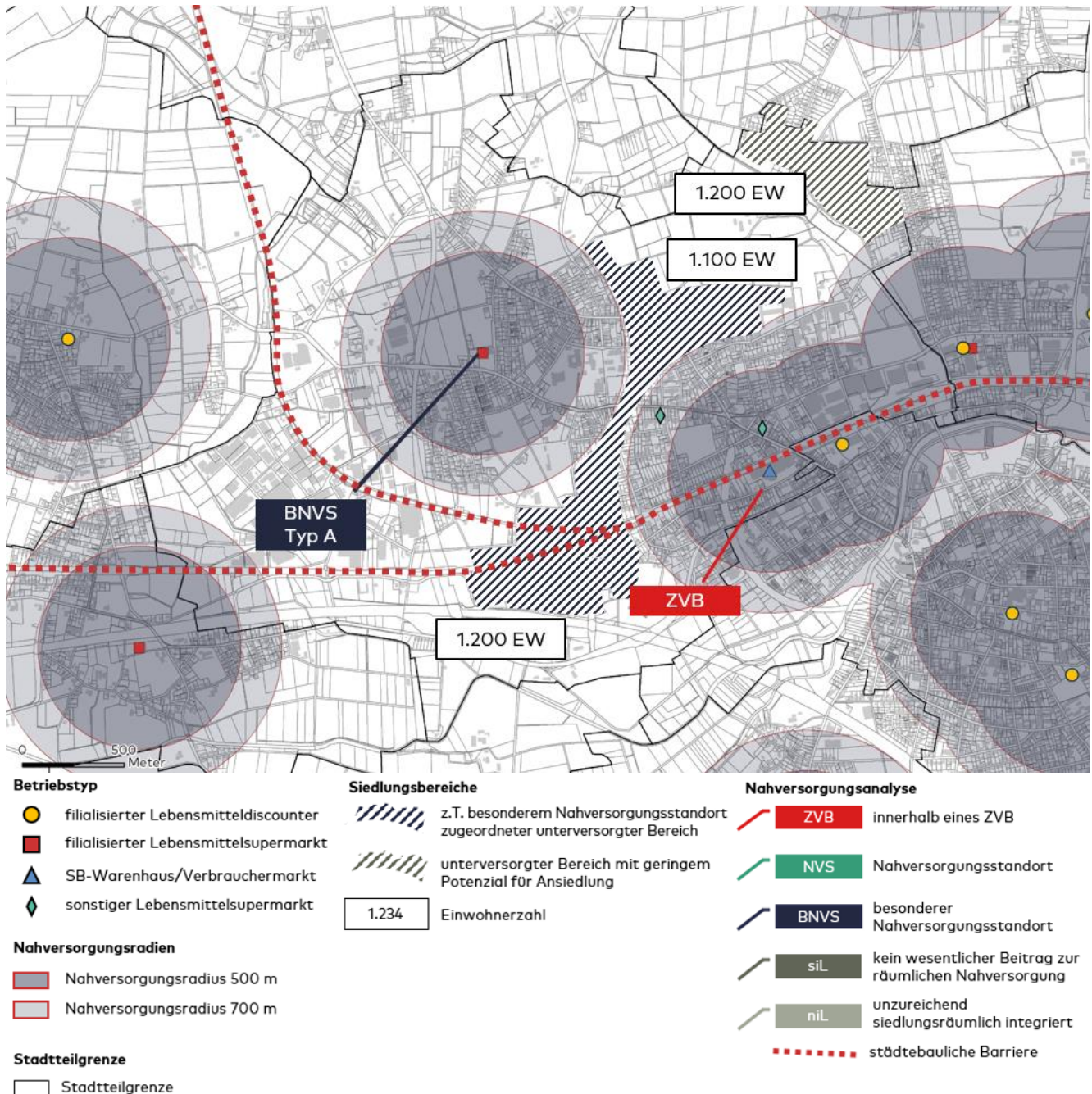


Abbildung 33: Räumliche Nahversorgungsanalyse in Bündle Ennigloh

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2018; Kartengrundlage Stadt Bündle.

Insgesamt können für Ennigloh folgende Empfehlungen ausgesprochen werden:

- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung wird folgender Nahversorgungsstandort ausgewiesen:
 - Ein besonderer Nahversorgungsstandort Typ A (Holtackerweg), welcher die angrenzenden unterversorgten Siedlungslagen mitversorgt
- Erhalt der guten quantitativen Nahversorgungssituation durch Sicherung der Bestandsbetriebe (geringfügige bedarfs- und funktionsgerechte Verkaufsflächenanpassungen zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der Bestandsbetriebe sind vorhabenbezogen zu prüfen)
- Bedarfs- und funktionsgerechter Verkaufsflächenausbau an dem besonderen Nahversorgungsstandort

7.2.3 Spradow

Der Stadtteil Spradow weist eine überdurchschnittliche Zentralität und eine sehr hohe Verkaufsflächenausstattung (0,86 m² VKF pro Einwohner) auf, die damit deutlich über dem Durchschnitt der Stadt Bünde liegt. Die überwiegend discount-orientierten Angebote sind ausschließlich in städtebaulich integrierten Lagen verortet.

Aufgrund der positiven quantitativen Bewertung der Nahversorgungssituation in Spradow lassen sich keine absatzwirtschaftlichen Potenziale erkennen. Bei Neuan siedlungen sind somit z. T. Umsatzumverteilungen zu erwarten.

Tabelle 8: Analyse des Einzelhandels in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in Bünde Spradow

Ausstattungsmerkmal		Nahrungs- und Genussmittel		
Absatzwirtschaftliches Potenzial				
Einwohner		4.632		
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche		3.671 m²		
Verkaufsfläche je Einwohner		0,86 m² je EW		
Verkaufsfläche nach Lagebereich		0 % ZVB	100 % siL	0 % niL
Betriebstypenmix	0x	Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus		
	1x	Supermarkt		
	3x	Lebensmitteldiscounter		
	0x	Sonstiger Lebensmittelmarkt		
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	24%	Lebensmittelvollsortimenter		
	76 %	Lebensmitteldiscounter		
Verkaufsfläche je Einwohner nach Betriebs- typ*	0,19 m²	Lebensmittelvollsortimenter		
	0,63 m²	Lebensmitteldiscounter		
Quantitative Nahversorgungssituation				
Qualitative Nahversorgungssituation				

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2018; *bezogen auf Gesamtverkaufsfläche.

Die räumliche Nahversorgungssituation in Spradow zeigt zwei Standorte an der Borriesstraße und Dünner Straße/Lübbecker Straße, welche eine Funktion für die fußläufige Nahversorgung in Bünde Spradow einnehmen. Im östlichen Bereich Spradows lassen sich vereinzelte unterversorgte Siedlungslagen erkennen, welche aufgrund einer zu geringen Mantelbevölkerung jedoch kein Potenzial für zukünftige Ansiedlungen bieten.

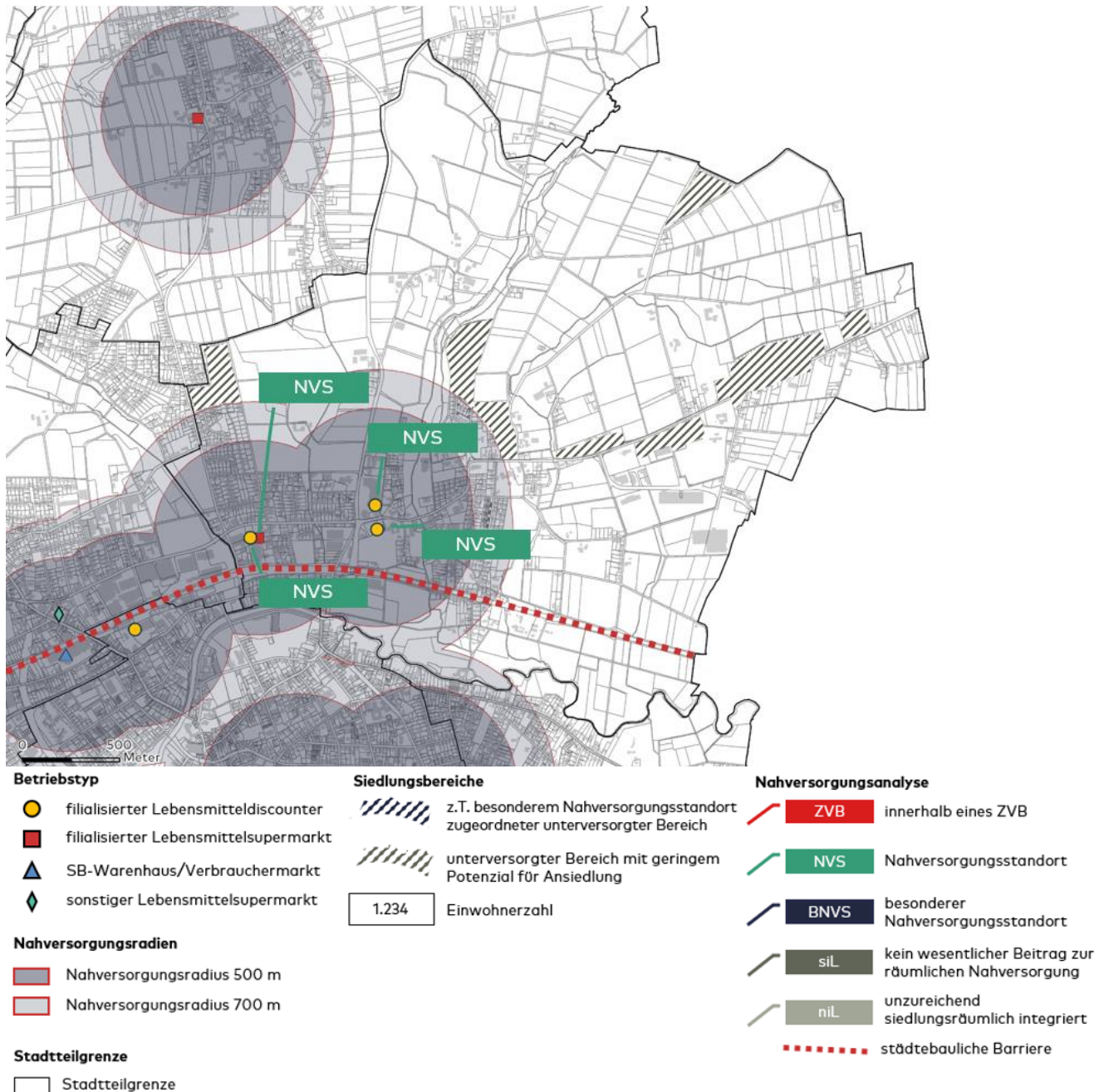


Abbildung 34: Räumliche Nahversorgungsanalyse in Bündle Spradow

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2018; Kartengrundlage Stadt Bündle.

Insgesamt können für Spradow folgende Empfehlungen ausgesprochen werden:

- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung werden folgende Nahversorgungsstandorte ausgewiesen
 - Zwei Nahversorgungsstandorte (Borriesstraße, Dünner Straße/Lübbecker Straße)
- Erhalt der guten quantitativen Nahversorgungssituation durch Sicherung der Bestandsbetriebe (geringfügige bedarfs- und funktionsgerechte Verkaufsflächenanpassungen zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der Bestandsbetriebe sind vorhabenbezogen zu prüfen)

7.2.4 Holsen/Ahle

Die beiden westlichen Stadtteile Holsen und Ahle weisen zusammengefasst eine leicht unterdurchschnittliche Zentralität und eine leicht unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung (rd. 0,36 m² VKF pro Einwohner) auf. Die Angebote sind ausschließlich in städtebaulich integrierten Lagen verortet. Aufgrund der leicht unterdurchschnittlichen Bewertung der quantitativen Nahversorgungssituation in Holsen und Ahle lassen sich geringe absatzwirtschaftliche Potenziale identifizieren.

Tabelle 9: Analyse des Einzelhandels in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in Bünde Holsen und Ahle

Ausstattungsmerkmal		Nahrungs- und Genussmittel		
Absatzwirtschaftliches Potenzial				
Einwohner		5.394		
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche		1.954 m²		
Verkaufsfläche je Einwohner		0,36 m² je EW		
Verkaufsfläche nach Lagebereich		0 % ZVB	100 % siL	0 % niL
Betriebstypenmix	0x	Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus		
	1x	Supermarkt		
	1x	Lebensmitteldiscounter		
	0x	Sonstiger Lebensmittelmarkt		
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp		50%	Lebensmittelvollsortimenter	
		50 %	Lebensmitteldiscounter	
Verkaufsfläche je Einwohner nach Betriebs- typ*		0,18 m²	Lebensmittelvollsortimenter	
		0,16 m²	Lebensmitteldiscounter	
Quantitative Nahversorgungssituation				
Qualitative Nahversorgungssituation				

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2018; *bezogen auf Gesamtverkaufsfläche.

Ein Einzelhandelsbetrieb an der Rödinghauser Straße besitzt eine Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohnbereiche. Ein weiterer Standort im Süden stellt aufgrund einer zu geringen Mantelbevölkerung im wohnungsnahen Bereich keinen wesentlichen Beitrag zur räumlichen Nahversorgung dar. Zudem existieren im westlichen Bereich von Holsen und Ahle unterversorgte Siedlungslagen. Diese besitzen jedoch durch eine fehlende Mantelbevölkerung geringes Ansiedlungspotenzial.

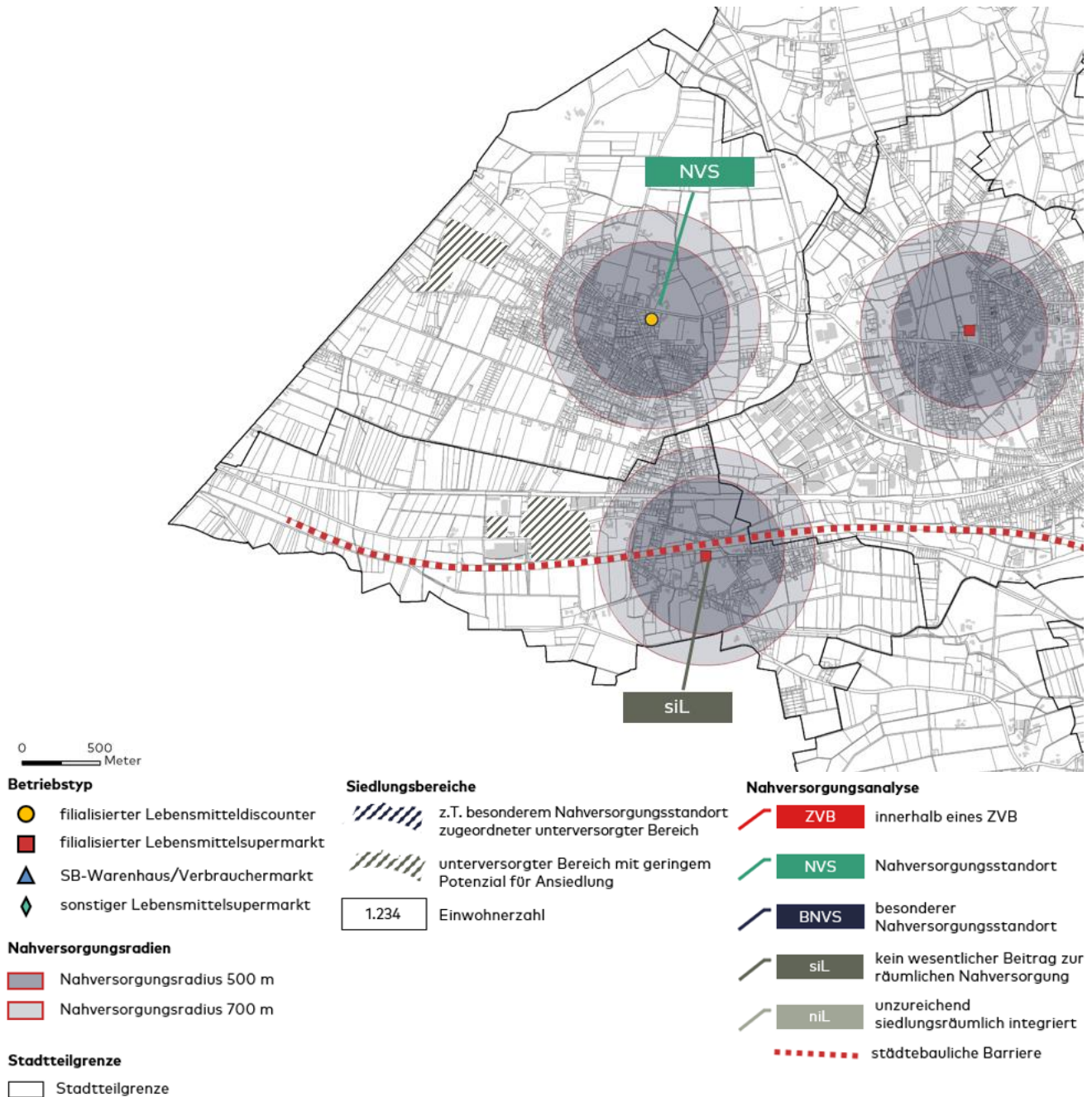


Abbildung 35: Räumliche Nahversorgungsanalyse in Bünde Holsen und Ahle

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2018; Kartengrundlage Stadt Bünde.

Insgesamt können für die Stadtteile Holsen und Ahle folgende Empfehlungen ausgesprochen werden:

- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung wird folgender Nahversorgungsstandort ausgewiesen:
 - Ein Nahversorgungsstandort (Rödinghauser Straße)
- Bedarfsgerechte Verkaufsflächenanpassungen in zentralen Versorgungsbereichen und an Nahversorgungsstandorten sind vorhabenbezogen zu prüfen

7.2.5 Dünne/Muckum

Die beiden nördlichen Stadtteile Dünne und Muckum weisen zusammengefasst eine geringe Zentralität und eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung (0,18 m² VKF pro Einwohner) auf. Der einzige Lebensmittelbetrieb in den beiden Stadtteilen ist im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum

Dünne verortet. Aufgrund der deutlich unterdurchschnittlichen Bewertung der quantitativen Nahversorgungssituation in Dünne und Muckum lassen sich hohe absatzwirtschaftliche Potenziale identifizieren.

Tabelle 10: Analyse des Einzelhandels in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in Bünde Dünne und Muckum

Ausstattungsmerkmal		Nahrungs- und Genussmittel		
Absatzwirtschaftliches Potenzial				
Einwohner		4.545		
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche		821 m²		
Verkaufsfläche je Einwohner		0,18 m² je EW		
Verkaufsfläche nach Lagebereich		100 % ZVB	0 % siL	0 % niL
Betriebstypenmix	0x	Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus		
	1x	Supermarkt		
	0x	Lebensmitteldiscounter		
	0x	Sonstiger Lebensmittelmarkt		
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	100%	Lebensmittelvollsortimenter		
	0 %	Lebensmitteldiscounter		
Verkaufsfläche je Einwohner nach Betriebs- typ*	0,18 m²	Lebensmittelvollsortimenter		
	0,00 m²	Lebensmitteldiscounter		
Quantitative Nahversorgungssituation				
Qualitative Nahversorgungssituation				

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2018; *bezogen auf Gesamtverkaufsfläche.

Neben dem Lebensmittelsupermarkt im Nahversorgungszentrum Dünne gibt es keine weiteren Betriebe, welche eine Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung in Dünne und Muckum übernehmen. In den siedlungsräumlich angesetzten Stadtteilen Dünne und Muckum lassen sich vereinzelt unterversorgte Siedlungslagen mit geringem Potenzial für zukünftige Ansiedlungen feststellen. Zum Teil werden diese Bereiche durch das Nahversorgungszentrum Dünne mitversorgt.

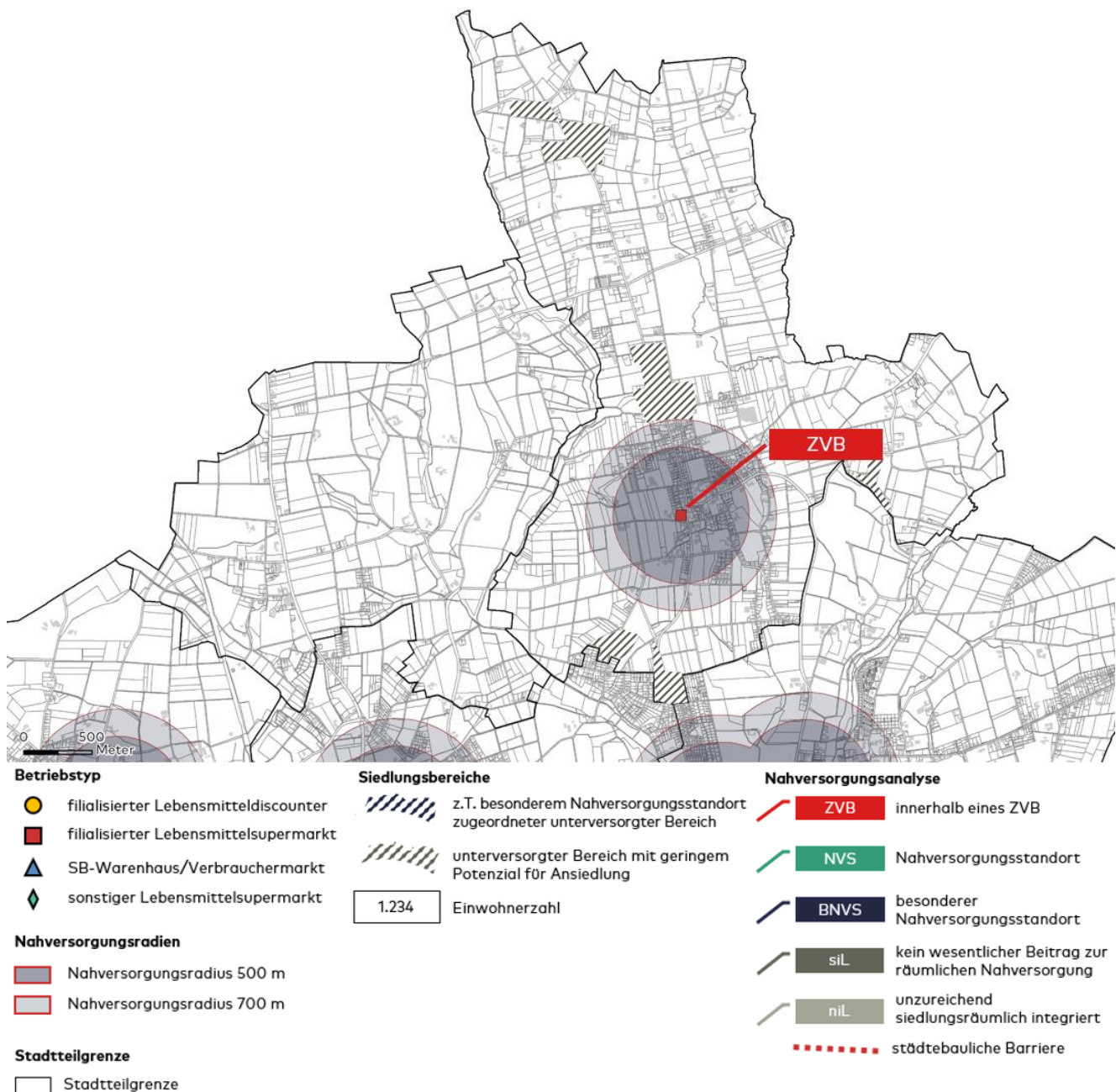


Abbildung 36: Räumliche Nahversorgungsanalyse in Bünde Dünne und Muckum

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2018; Kartengrundlage Stadt Bünde.

Insgesamt können für die Stadtteile Dünne und Muckum folgende Empfehlungen ausgesprochen werden:

- Erhalt und Ausbau des Nahversorgungsangebots im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Dünne
 - Prüfung der Möglichkeit zur Ansiedlung eines Drogeriefachmarkts und/oder eines Lebensmitteldiscounters
- Ggf. Implementierung von alternativen (mobilen) Versorgungsangeboten
- Stärkung der ÖPNV-Anbindung und alternativer Mobilitätskonzepte (z. B. Bürgerbus) an das Nahversorgungszentrum Dünne

7.2.6 Werfen/Hüffen/Hunnebrock

Die drei südwestlichen Stadtteile Werfen, Hüffen, Hunnebrock weisen zusammengefasst eine schwache Zentralität und eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung (0,12 m² VKF pro Einwohner) auf. Ein Lebensmittel-supermarkt mit geringer Flächenausstattung stellt die einzige Möglichkeit zur fußläufigen Nahversorgung in den drei Stadtteilen dar. Für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ergibt sich in Werfen, Hüffen, Hunnebrock insgesamt ein hohes Entwicklungspotenzial (vgl. nachfolgende Tabelle).

Tabelle 11: Analyse des Einzelhandels in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in Bünde Werfen, Hüffen und Hunnebrock

Ausstattungsmerkmal		Nahrungs- und Genussmittel		
Absatzwirtschaftliches Potenzial				
Einwohner		6.271		
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche		764 m²		
Verkaufsfläche je Einwohner		0,12 m² je EW		
Verkaufsfläche nach Lagebereich		0 % ZVB	100 % siL	0 % niL
Betriebstypenmix	0x	Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus		
	1x	Supermarkt		
	0x	Lebensmitteldiscounter		
	0x	Sonstiger Lebensmittelmarkt		
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp		100%	Lebensmittelvollsortimenter	
		0 %	Lebensmitteldiscounter	
Verkaufsfläche je Einwohner nach Betriebs- typ*		0,14 m²	Lebensmittelvollsortimenter	
		0,00 m²	Lebensmitteldiscounter	
Quantitative Nahversorgungssituation				
Qualitative Nahversorgungssituation				

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2018; *bezogen auf Gesamtverkaufsfläche.

Der Einzelhandelsstandort an der Engerstraße weist eine besondere Nahversorgungsfunktion auf, als Folge der ihm zugeordneten unterversorgten Siedlungslage sowie seiner besonderen Bedeutung hinsichtlich der Angebots- und Nachfragestrukturen innerhalb der drei Stadtteile.

Im südöstlichen Bereich lassen sich unterversorgte Siedlungslagen identifizieren, welche z. T. durch den besonderen Nahversorgungsstandort mitversorgt werden. Diese besitzen jedoch durch fehlende Mantelbevölkerung geringes Ansiedlungspotenzial. Für die unterversorgten Siedlungsgebiete in den südöstlichen Randlagen besteht aufgrund geringer Mantelbevölkerung wenig Potenzial für zukünftige Ansiedlungen.

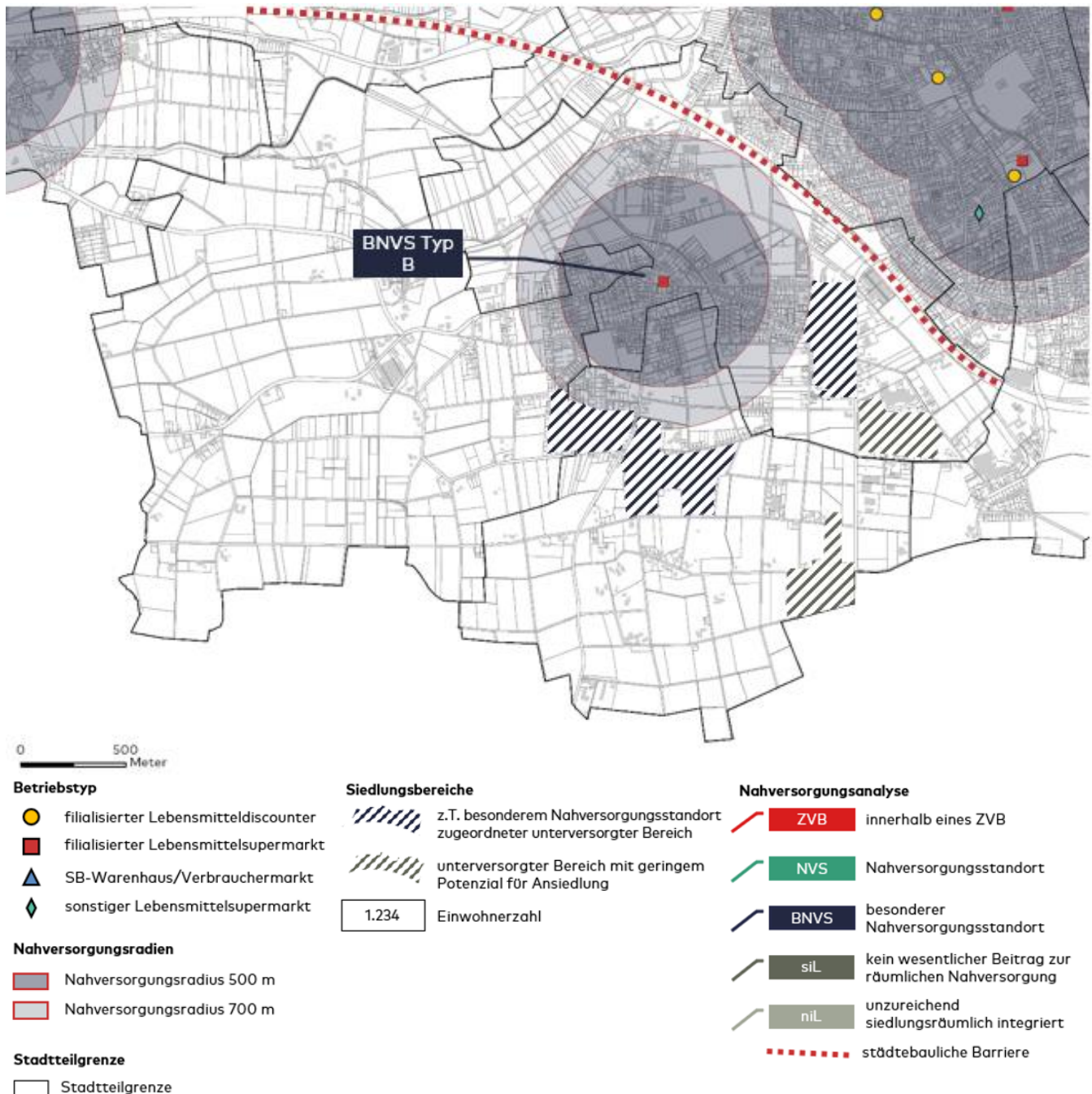


Abbildung 37: Räumliche Nahversorgungsanalyse in Bündel Werfen, Hüffen und Hunnebrock

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2018; Kartengrundlage Stadt Bündel.

Insgesamt können für die Stadtteile Werfen, Hüffen und Hunnebrock folgende Empfehlungen ausgesprochen werden:

- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung wird folgender Nahversorgungsstandort ausgewiesen:
 - Ein besonderer Nahversorgungsstandort Typ B (Engerstraße), der die angrenzenden unterversorgten Siedlungslagen mitversorgt
- Stärkung der ÖPNV-Anbindung und alternativer Mobilitätskonzepte (z. B. Bürgerbus) an den besonderen Nahversorgungsstandort

7.2.7 Bustedt/Südlengern

Die beiden Stadtteile Bustedt und Südlengern weisen zusammengefasst eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung (0,04 m² VKF pro Einwohner) auf. In den Stadtteilen gibt es keinerlei strukturprägende Angebote zur Nahversorgung. Folglich ergibt sich für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in Bustedt und Südlengern insgesamt ein hohes absatzwirtschaftliches Entwicklungspotenzial (vgl. nachfolgende Tabelle).

Tabelle 12: Analyse des Einzelhandels in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in Bünde Bustedt und Südlengern

Ausstattungsmerkmal		Nahrungs- und Genussmittel		
Absatzwirtschaftliches Potenzial				
Einwohner		5.914		
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche		162 m²		
Verkaufsfläche je Einwohner		0,04 m² je EW		
Verkaufsfläche nach Lagebereich		0 % ZVB	100 % siL	0 % niL
Betriebstypenmix	0x	Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus		
	0x	Supermarkt		
	0x	Lebensmitteldiscounter		
	0x	Sonstiger Lebensmittelmarkt		
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	0%	Lebensmittelvollsortimenter		
	0 %	Lebensmitteldiscounter		
Verkaufsfläche je Einwohner nach Betriebs- typ*	0,00 m²	Lebensmittelvollsortimenter		
	0,00 m²	Lebensmitteldiscounter		
Quantitative Nahversorgungssituation				
Qualitative Nahversorgungssituation				

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2018; *bezogen auf Gesamtverkaufsfläche.

In den beiden Stadtteilen lassen sich mehrere unterversorgte Stadtteile mit mäßigen Einwohnerpotenzialen identifizieren, welche z. T. durch den besonderen Nahversorgungsstandort Herforder Straße/Weseler Straße im Stadtteil Bünde-Mitte mitversorgt werden. Für die abgesetzten äußeren Siedlungsbereiche besteht aufgrund zu geringer Mantelbevölkerung kein Ansiedlungspotenzial.

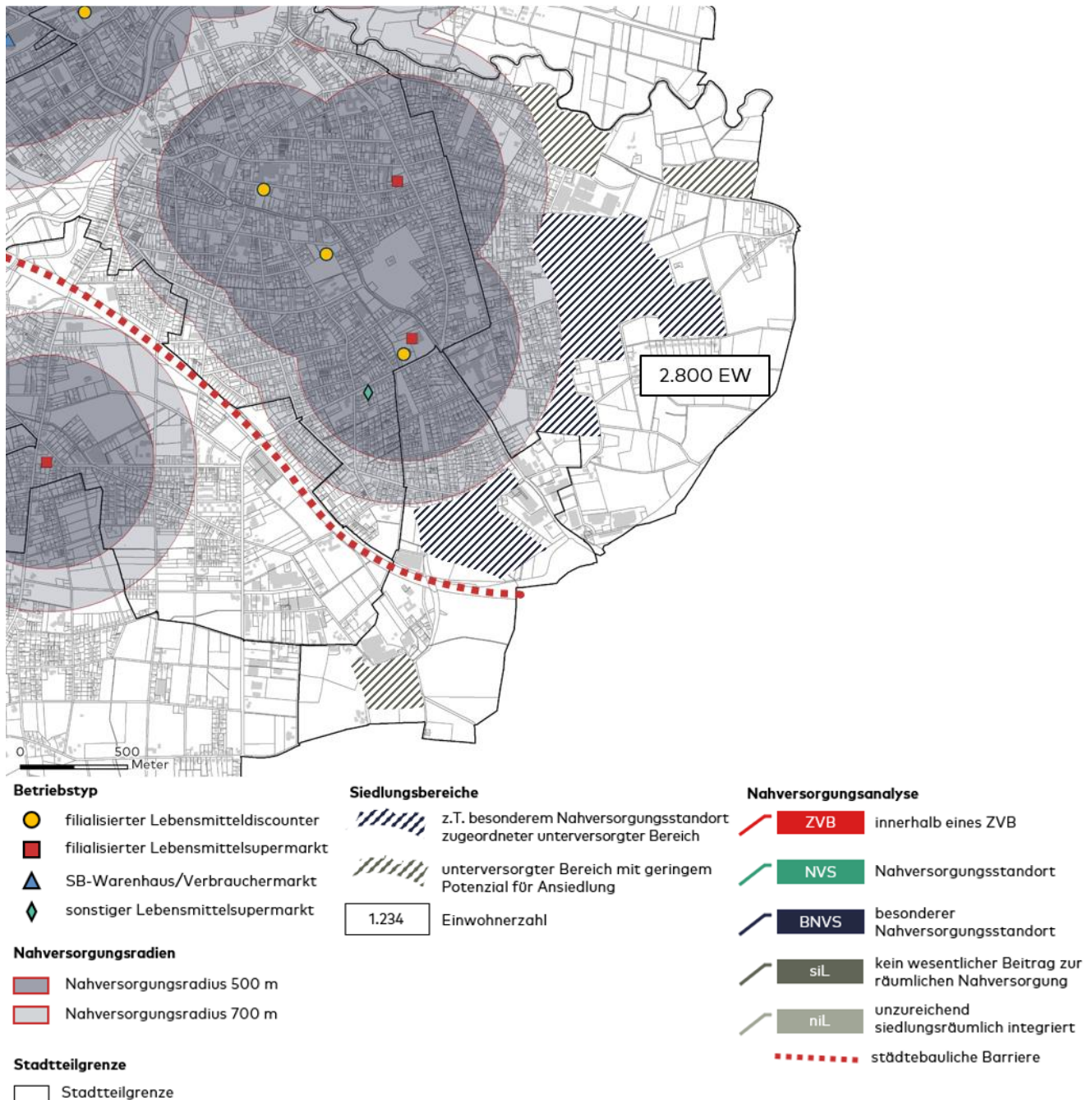


Abbildung 38: Räumliche Nahversorgungsanalyse in Bünde Bustedt und Südlengern

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2018; Kartengrundlage Stadt Bünde.

Insgesamt können für die Stadtteile Bustedt und Südlengern folgende Empfehlungen ausgesprochen werden:

- Ansiedlung eines kleinen Lebensmittelmarkts zur Deckung der fußläufigen Nahversorgung im unterversorgten Hauptsiedlungsbereich (Mantelbevölkerung rd. 2.800 Einwohner)
- Möglichkeit zur Umsetzung alternativer Nahversorgungsmodelle (z. B. (teil-)bewohnergetragene Formate zur fußläufigen Nahversorgungssicherung)
- Stärkung der ÖPNV-Anbindung und alternativer Konzepte (z. B. Bürgerbus) an den besonderen Nahversorgungsstandort in Bünde-Mitte

7.3 GESAMTSTÄDTISCHE HANDLUNGSPRIORITÄTEN

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

EMPFEHLUNGEN ZUR NAHVERSORGUNG IN BÜNDE

Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche

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

Ziel 2: (Besondere) Nahversorgungsstandorte sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln

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

Ziel 3: Integrierte Nahversorgungsangebote außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sichern

Ziel 4: Keine Ansiedlungen sowie restriktiver Umgang mit Erweiterungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen

Sonstige Empfehlungen:

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

Für diese Empfehlungen gelten zugleich das Nahversorgungsprüfschema (siehe Kapitel 7.4) und die Steuerungsleitsätze (siehe Kapitel 10.1.2), die ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der zentralen Versorgungsbereiche als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche beinhalten. Zudem wird empfohlen, die vorstehenden Entwicklungsziele durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen umzusetzen.

7.4 NAHVERSORGUNGSPRÜFSHEMA

Aufgrund der hohen Bedeutung, welche die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen haben, sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem **zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment** vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen selbst gesichert und weiterentwickelt werden.

Nachgeordnet soll das integrierte Nahversorgungsangebot außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (insbesondere an Nahversorgungsstandorten und besonderen Nahversorgungsstandorten) gesichert und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Für diese Vorhaben **außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche** ist im Rahmen künftiger Konformitätsprüfungen zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept das folgende Prüfschema anzuwenden (vgl. nachfolgende Abbildung).

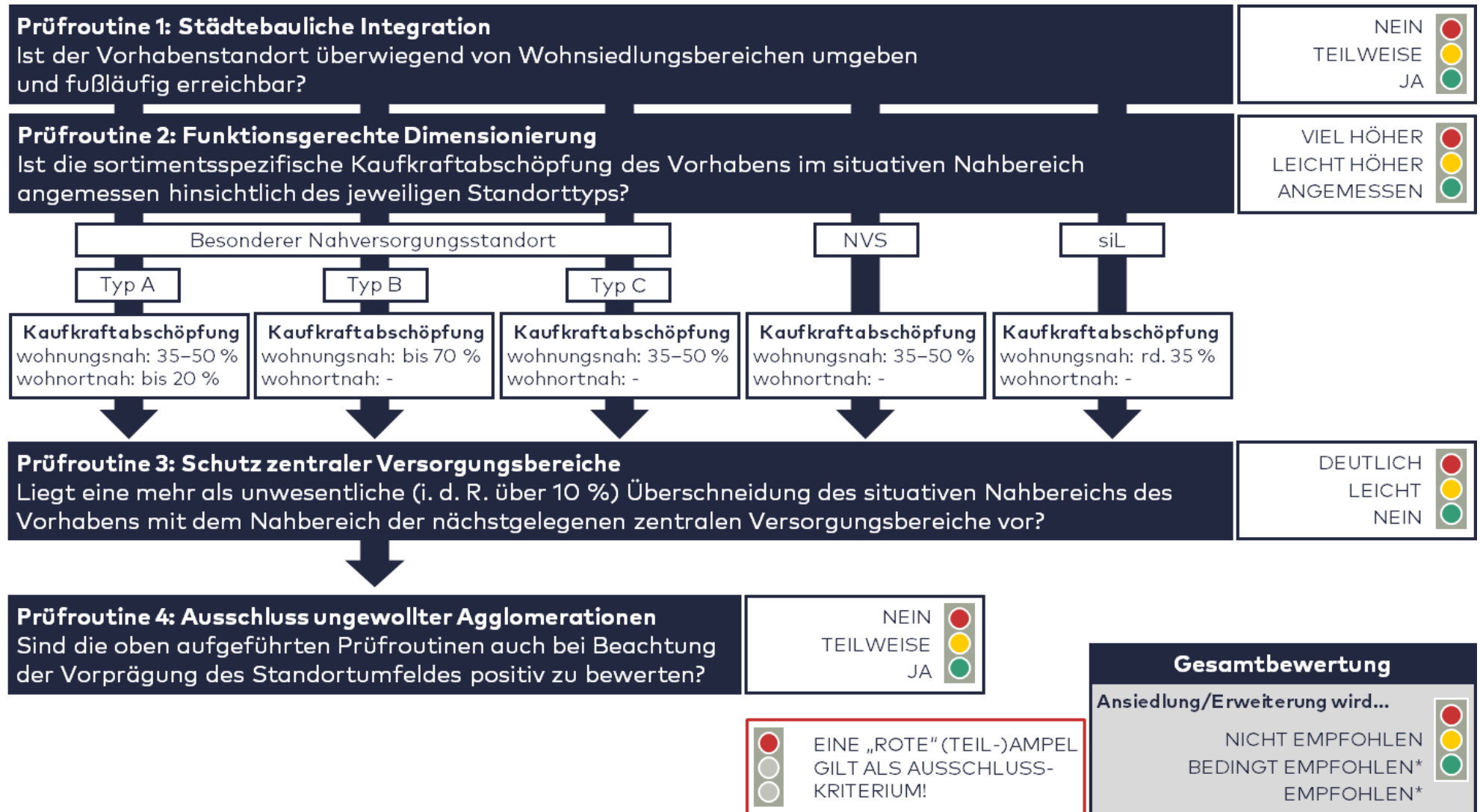


Abbildung 39: Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * „Anschmiegen“ des Vorhabenstandortes an ZVB und keine Potenzialflächen im ZVB; ** Eine konzeptionelle Empfehlung ersetzt keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse.

Das Nahversorgungsprüfschema für die Stadt Bünde dient zur Ersteinschätzung von Nahversorgungsvorhaben. Nahversorgungsvorhaben sind i. d. R. nur Ansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben, deren **Verkaufsfläche mindestens zu 90 % aus zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten** besteht. Die Bewertung der einzelnen Prüfroutinen erfolgt in Anlehnung an die dargestellte Ampel-Systematik. Eine „grüne Ampel“ zeigt eine positive Bewertung an, eine „rote Ampel“ hingegen eine negative Bewertung. Eine uneindeutige Bewertung wird durch eine „gelbe Ampel“ dargestellt. Die Bewertungskriterien werden im Folgenden näher erläutert.

Prüfroutine 1: Städtebauliche Integration

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

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

Ein nur teilweise städtebaulich integrierter Standort (z. B. bei umgebender Wohnbebauung an nur zwei Seiten und Lage an einer stark befahrenen Straße ohne Querungshilfe) erfährt im Prüfschema eine entsprechende Abwertung („gelbe Ampel“). Ein städtebaulich nicht integrierter Standort (z. B. Gewerbegebietslagen oder bei gänzlich fehlender umgebender Wohnbebauung) stellt ein Ausschlusskriterium dar („rote Ampel“).

Prüfroutine 2: Funktionsgerechte Dimensionierung

Ein wesentlicher Teil des zu erwartenden Vorhabenumsatzes soll aus dem situativen Nahbereich abgeschöpft werden können. Dies ist aus fachgutachterlicher Sicht i. d. R. gegeben, wenn die Umsatzerwartung je nach Standorttyp einen gewissen Anteil der sortimentsspezifischen Kaufkraft im situativen Nahbereich nicht überschreitet, da sich der Versorgungseinkauf erfahrungsgemäß auch auf andere Einzelhandelsstandorte und Betriebstypen verteilen wird.

Kaufkraftabschöpfung und Standorttyp: Nahversorgungsstandorte leisten einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung und Optimierung der Nahversorgungssituation. Daher ist für Nahversorgungsstandorte i. d. R. eine Kaufkraftabschöpfungsquote zwischen 35 und 50 % anzusetzen. Bei besonderen Nahversorgungsstandorten ist die zulässige Kaufkraftabschöpfungsquote je nach Standorttyp unterschiedlich:

- **Besonderer Nahversorgungsstandort Typ A:** Diese Standorte haben eine besondere Bedeutung für die Versorgung von Siedlungslagen mit räumlichen Nahversorgungsdefiziten, die über den wohnungsnahen Bereich hinausgehen. Während für den wohnungsnahen Bereich eine Kaufkraftabschöpfungsquote zwischen 35 und 50 % anzusetzen ist, soll für die konzeptionell den jeweiligen Standorten zugeordneten wohnortnahen Versorgungsbereiche aufgrund der nicht mehr fußläufigen Entfernung und der Nähe zu Wettbewerbsstandorten (inkl. zentrale Versorgungsbereiche) eine Kaufkraftabschöpfungsquote von

nicht mehr als 20 % Berücksichtigung bei der Kongruenzprüfung finden. Weitere Informationen zu diesem Standorttyp finden sich in Kapitel 7.1.2.

- **Besonderer Nahversorgungsstandort Typ B:** Diese Standorte haben eine besondere Bedeutung für die Versorgung von siedlungsräumlich abgesetzten Ortsteilen mit einem Nachfragepotenzial, das nicht mehr als einen strukturprägenden, nahversorgungsrelevanten Betrieb rechtfertigt. Aufgrund der Siedlungsstruktur, Wegelängen und/oder unzureichenden Fußwegeverbindungen ist es wahrscheinlich, dass die ansässige Bevölkerung zu einem höheren Anteil als üblich den vorhandenen Lebensmittelmarkt als primäre Versorgungsmöglichkeit nutzt. Somit kann eine deutlich höhere Kaufkraftabschöpfungsquote von bis zu 70 % im situativen (wohnungsnahen) Nahbereich angesetzt werden. Weitere Informationen zu diesem Standorttyp finden sich in Kapitel 7.1.2.
- **Besonderer Nahversorgungsstandort Typ C:** Diese Standorte haben eine besondere Bedeutung bei der Sicherung und Weiterentwicklung der quantitativen oder qualitativen Nahversorgungssituation. Im Rahmen der Kongruenzprüfung sind ähnliche Kaufkraftabschöpfungsquoten für die dort ansässigen Betriebe anzusetzen, wie bei normalen Nahversorgungsstandorten, d. h. mit einer Spannweite von 35 bis 50 %. Weitere Informationen zu diesem Standorttyp finden sich in Kapitel 7.1.2.

Sonstige städtebaulich integrierte Standorte verfügen über eine gegenüber den vorgenannten Standorttypen nachrangige Bedeutung für die Nahversorgung. Daher soll bei Kongruenzprüfungen für diese Standorte i. d. R. eher der untere Bereich der oben dargestellten Spannweite (rd. 35 %) angesetzt werden. Weitere Informationen zu diesem Standorttyp finden sich in Kapitel 7.1.2.

Spannweite der Kaufkraftabschöpfung: Die jeweilige Abschöpfung der sortimentsspezifischen Kaufkraft im situativen Nahbereich soll abhängig von verschiedenen Rahmenbedingungen im Einzelfall abgeleitet werden. Relevante Rahmenbedingungen sind hierbei u. a. die Angebotsqualität in Relation zur Nachfragesituation, die Optimierung der Standortrahmenbedingungen eines Bestandsbetriebes, räumlich unterversorgte Bereiche und siedlungsstrukturelle Gegebenheiten.

Eine Kaufkraftabschöpfungsquote **von annähernd 35 %** ist in der Regel (aber nicht abschließend) plausibel, wenn

- der Vorhabenstandort in höher verdichteten Siedlungslagen (z. B. Geschosswohnungsbau, dichte Reihenhausbauweise) liegt,
- ein stark ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld (d. h. mehrere Wettbewerber des gleichen Betriebstyps in räumlicher Nähe) vorherrscht,
- die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation (z. B. Verkaufsflächenausstattung, Betriebstypenmix) als stark überdurchschnittlich eingeordnet werden kann und/oder
- eine deutliche Überschneidung des fußläufigen, situativen Nahbereiches mit anderen nahversorgungsrelevanten Betrieben (z. B. an einem Kopplungsstandort) vorliegt.

Eine Kaufkraftabschöpfungsquote **von bis zu 50 %** ist in der Regel (aber nicht abschließend) plausibel, wenn

- der Vorhabenstandort in deutlich ländlich geprägten und/oder gering verdichteten Siedlungslagen (z. B. abgesetzte, dörflich strukturierte Ortsteile, Einfamilienhausgebiete) liegt,
- ein eher schwach ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld (d. h. keine oder sehr wenige Wettbewerber des gleichen Betriebstyps in räumlicher Nähe) vorherrscht,
- die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation (z. B. Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, Betriebstypenmix) als stark unterdurchschnittlich eingeordnet werden kann und/oder
- keine oder nur eine unwesentliche Überschneidung des fußläufigen, situativen Nahbereiches mit anderen nahversorgungsrelevanten Betrieben vorliegt.

Abgrenzung des situativen Nahbereichs: Für den situativen Nahbereich wird kein fester Radius vorgegeben.²⁴ Der situative Nahbereich ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der siedlungsräumlichen, wettbewerblichen und topografischen Gegebenheiten abzuleiten und soll sich an einer Gehzeit von rd. 10 min orientieren. Nahegelegene Wettbewerber und zentrale Versorgungsbereiche können jedoch zu einer Reduzierung des situativen Nahbereiches führen. Darüber hinaus können fehlende Nahversorgungsangebote und qualitativ hochwertige Fußwegeverbindungen auch eine Ausweitung des situativen Nahbereiches begründen. Grundsätzlich soll sich der situative Nahbereich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren orientieren. Ein deutlich über den **wohnungsnahen Bereich** (rd. 10 min Gehzeit) hinausgehender Nahbereich kann in begründeten Ausnahmefällen möglich sein, um bislang und auch zukünftig dauerhaft unterversorgte Siedlungslagen (z. B. aufgrund eines zu geringen Bevölkerungspotenzials) einzuschließen, die im Einzugsbereich des Vorhabenbetriebs liegen. Solche **wohnnahen Bereiche** umfassen i. d. R. bis zu 10 min Fahrzeit mit dem Fahrrad oder annähernd 2 km Radfahrdistanz und orientieren sich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen, Radwegenetzen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren. Die Versorgung solcher wohnnahen Bereiche ist Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen und besonderen Nahversorgungsstandorten des Typs A vorbehalten. Der für den Vorhabenbetrieb im Rahmen dieser Prüfroutine zugrundeliegende situative Nahbereich dient auch als Bemessungsgrundlage für den Schutz zentraler Versorgungsbereiche (siehe Prüfroutine 3).

Insbesondere vor dem Hintergrund der anhaltenden Dynamik im Einzelhandel (u. a. Standortverlagerungen, Betriebserweiterungen, Veränderungen der Betriebstypen) ist die empfohlene Kaufkraftabschöpfung somit als Richtwert – und nicht als fixer Wert – zu verstehen. Eine geringfügige Überschreitung um bis zu 10 %-Punkte wird im Rahmen des Nahversorgungsprüfschemas zwar nicht mehr als angemessene, jedoch lediglich als „leicht höhere“ Abschöpfungsquote gewertet und erfährt demnach eine entsprechende Abwertung („gelbe Ampel“). Eine noch höhere Abschöpfungsquote stellt i. d. R. ein Ausschlusskriterium dar („rote Ampel“).

²⁴ Als erster Anhaltswert für eine Abgrenzung des Nahbereichs kann jedoch eine Luftlinienentfernung von 500 bis 700 m bzw. rd. 1.000 m Fußwegedistanz angenommen werden. Dies entspricht (je nach körperlicher Verfassung) in etwa einer Gehzeit von rd. 10 min.

Prüfroutine 3: Schutz zentraler Versorgungsbereiche

Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche darf sich der situative Nahbereich (zur Abgrenzung des situativen Nahbereiches siehe Prüfroutine 2) des Vorhabens nicht mehr als unwesentlich mit dem Nahbereich der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche überschneiden.

Von einer mehr als unwesentlichen Überschneidung ist i. d. R. dann auszugehen, wenn es zu einer Überschneidung von mehr als 10 % des situativen Nahbereiches des Vorhabens mit dem Nahbereich des zentralen Versorgungsbereiches kommt. Als Nahbereich des zentralen Versorgungsbereiches kann vereinfachend eine Pufferzone von mindestens 500 m um die räumliche Abgrenzung des ZVB angenommen werden. Der für den Vorhabenbetrieb im Rahmen dieser Prüfroutine zugrunde gelegte situative Nahbereich dient auch als Bemessungsgrundlage der Kaufkraftabschöpfungsquote (siehe Prüfroutine 2). Der Nahbereich zentraler Versorgungsbereiche lässt sich auch unter Berücksichtigung der wettbewerblichen, siedlungsräumlichen und topografischen Gegebenheiten abgrenzen (siehe Prüfroutine 2). Gegebenenfalls ist eine gutachterliche Unterstützung bei der Bewertung angeraten.

Eine Überschneidung von bis zu 20 % wird im Rahmen des Nahversorgungsprüfschemas zwar nicht mehr als angemessene, jedoch lediglich als „leichte“ Überschneidung gewertet und erfährt demnach eine entsprechende Abwertung („gelbe Ampel“). Eine noch deutlichere Überschneidung stellt i. d. R. ein Ausschlusskriterium dar („rote Ampel“).

Prüfroutine 4: Ausschluss ungewollter Agglomerationen

Nahversorgungsvorhaben (Erweiterungen und Neuansiedlungen) sollen einen Beitrag zu Verbesserung der flächendeckenden, fußläufigen Nahversorgung leisten. Standortagglomerationen (z. B. Standortverbünde aus Lebensmittelmarkt und Drogeriefachmarkt oder Lebensmitteldiscounter und Supermarkt) sind somit zwar grundsätzlich möglich, aber nicht immer wünschenswert, da sie dem Ziel einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung entgegenstehen. Zudem sollen solche Kopplungsstandorte als Alleinstellungsmerkmal primär den zentralen Versorgungsbereichen und sekundär besonderen Nahversorgungsstandorten des Typs C vorbehalten sein. Daher ist bei einer ungewollten Agglomeration mehrerer Einzelhandelsbetriebe stets das Nahversorgungsprüfschema (insb. Prüfroutine 2) für die gesamte Agglomeration anzuwenden.

Eine „gewollte“ Agglomeration ist (neben zentralen Versorgungsbereichen) lediglich ein besonderer Nahversorgungsstandort des Typs C. Für Vorhabenbetriebe an diesen Standorten muss für die Bewertung der Konzeptkongruenz Prüfroutine 4 nicht zur Anwendung kommen.²⁵

„Ungewollte“ Agglomerationen sind im besonderen Maße Standortverbünde aus Lebensmittelmarkt und Drogeriefachmarkt sowie Lebensmitteldiscounter und Supermarkt. Inwiefern auch andere Standortagglomerationen (z. B. Standortverbünde aus Supermarkt und kleinem Getränkemarkt, Supermarkt und Apotheke,

²⁵ Dies schließt allerdings nicht aus, dass im Falle einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse die Einzelbetriebe an einem besonderen Nahversorgungsstandort des Typs C hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen ggf. als Einzelhandelsagglomeration betrachtet werden müssen (z. B. im Sinne einer landesplanerischen Agglomerationsregelung).

Lebensmitteldiscounter und kleiner Zoofachmarkt, Lebensmitteldiscounter und außen liegender Bäcker) als gewollt oder ungewollt gelten, sollte im Einzelfall begründet werden. Tendenziell liegt bei der Mehrzahl der aufgeführten Konstellationen ein jeweils unterschiedliches Hauptsortiment (z. B. Zoofachmarkt, Apotheke) bzw. eine deutlich untergeordnete (und damit konzeptionell weniger relevante) Verkaufsfläche (z. B. Bäcker) vor. Ein Getränkemarkt ist darüber hinaus ein Betriebstyp, der die Attraktivität eines Vorhabenstandortes im deutlich geringeren Maße steigert, als ein Lebensmittel- oder Drogeriefachmarkt.

Unter einer Agglomeration (ob „gewollt“ oder „ungewollt“) werden grundsätzlich mehrere (auch jeweils für sich nicht großflächige) räumlich nah beieinander liegende Einzelhandelsbetriebe verstanden, die nicht zwangsläufig im baulich-funktionalen Zusammenhang, jedoch mindestens im räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen. Im Gegensatz zu einem Einkaufszentrum, welches im Regelfall ein einheitlich geplanter, finanzierter, gebauter und verwalteter Gebäudekomplex mit klaren Funktionseinheiten darstellt, ist die Identifizierung einer Agglomeration bei Fachmarktzentren deutlich diffiziler. Eindeutige Schwellenwerte, ab wann eine Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben an einem Standortbereich als Agglomeration zu werten ist, existieren nicht. Vielmehr ist für jeden Standortbereich eine Einzelfallbewertung notwendig. Folgende Kriterien können jedoch auf eine Einzelhandelsagglomeration hinweisen:

- baulich getrennte, selbstständige Betriebe in enger Nachbarschaft zueinander im funktionalen Zusammenhang
- gemeinsamer Parkplatz oder räumlich getrennter, jedoch benachbarter Parkplatz („Umparken lohnt sich nicht“)
- gegenseitig ergänzende Warensortimente
- gemeinsamer Firmenwegweiser
- gemeinsames Konzept oder Kooperation
- gemeinsame Werbung
- gemeinsamer Name

Hierbei ist zu beachten, dass eine baulich vollständige Trennung sowie das Fehlen eines gemeinsamen Parkplatzes nicht zwingend gegen das Vorhandensein einer Einzelhandelsagglomeration sprechen. Vielmehr sind die räumliche Nähe sowie die Anordnung der Betriebe entscheidend. Zur Operationalisierung des Begriffes „räumlich nah beieinander“ wird z. B. im Regionalplan für die Region Stuttgart in der Fassung von 2002 ein maximaler Luftlinienabstand zwischen den Gebäudezugängen von 150 m festgesetzt.²⁶ Dieser Schwellenwert leitet sich dabei aus einer Studie zur Wirkung von innerstädtischen Einkaufszentren ab und kann somit für das Vorhandensein einer Einzelhandelsagglomeration allenfalls als Anhaltswert dienen, da direkte Wegebeziehungen, Querungsmöglichkeiten sowie die Attraktivität und Kopplungsaffinität der jeweiligen Einzelhandelsangebote eine entscheidende Rolle für die Beurteilung des funktionalen Zusammenhangs spielen.

²⁶ Der VGH Baden-Württemberg hat diese Regelung nicht beanstandet (vgl. VGH Baden-Württemberg Urteil 15. November 2012 – AZ: 8 S 2525/09).

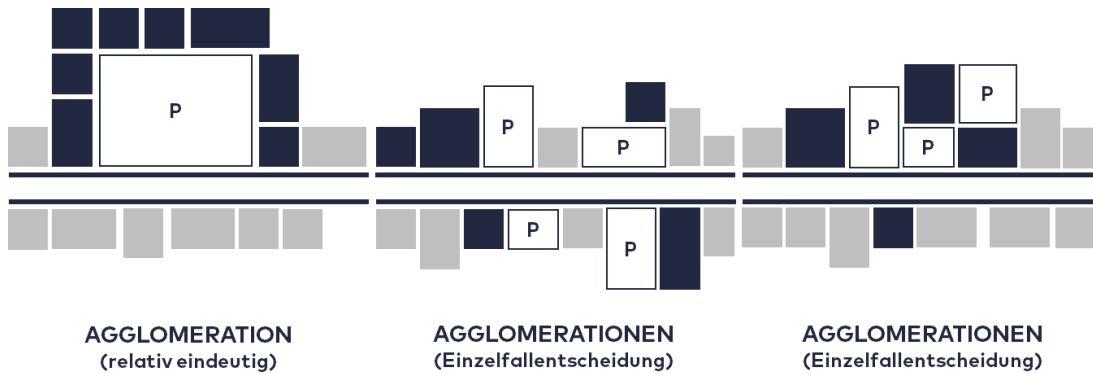


Abbildung 40: Modellhafte Darstellung von möglichen Agglomerationen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Für das Vorhandensein einer Einzelhandelsagglomeration ist es darüber hinaus auch nicht zwingend erforderlich, dass sich die in Rede stehenden Einheiten auf der gleichen Straßenseite befinden. In der Regel sind beide Straßenseiten als Einheit der Nachbarschaft von Betrieben zu betrachten. Eine Trennung durch eine Straße schließt somit eine Einzelhandelsagglomeration nicht automatisch aus. Dies ist jedoch der Fall, wenn die Straße eine echte Erreichbarkeitsbarriere bildet, wie z. B. bei einer vielbefahrenen Bundesstraße ohne Querungshilfe oder einer Autobahn.

Abschließende Gesamtbewertung

Die Gesamtbewertung ergibt sich aus der durchschnittlichen Bewertung der einzelnen Prüfroutinen. Bei einer insgesamt **positiven Einschätzung** („grüne Ampel“) ist das Vorhaben als grundsätzlich konform zum Einzelhandels- und Zentrenkonzepts zu bewerten. Es wird zusätzlich empfohlen, die Auswirkungen des Vorhabens im Rahmen einer einzelfallbezogenen Auswirkungsanalyse zu ermitteln, in die das Ergebnis des Prüfschemas mit einfließt. Mehrere nicht eindeutige Bewertungen einzelner Prüfroutinen („gelbe Ampeln“) können zu dem Gesamtergebnis führen, dass das Vorhaben als **bedingt empfohlen** i. S. d. Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes einzustufen ist. Eine Ansiedlung/Erweiterung sollte in diesem Fall jedoch mit situationsabhängigen Empfehlungen (z. B. Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit, leichte Reduzierung der Verkaufsfläche) verknüpft werden. Die genauen Auswirkungen des Planvorhabens sind zudem im Rahmen einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse zu ermitteln, in die das Ergebnis des Prüfschemas mit einfließt. Eine **negative Bewertung** einer einzelnen Prüfroutine („rote Ampel“) führt stets auch zu einer negativen Gesamteinschätzung des Vorhabens. Eine Konformität zum Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes liegt damit nicht vor und es wird empfohlen, das Vorhaben mit Bezug auf die Ziele dieses Nahversorgungskonzeptes notfalls bauleitplanerisch zu verhindern, jedenfalls aber nicht durch die Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplans zu fördern.

Grundsätzlich sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens auf Basis einer validen und nachvollziehbaren Methodik zu ermitteln und darzustellen. Dabei sind für die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens auch realistisch zu erwartende **maximale Flächenproduktivitäten** zu verwenden.

Neben der Ermittlung potenzieller absatzwirtschaftlicher Auswirkungen (Umsatzumverteilungen) ist in diesem Fall v. a. eine **städtebaulich begründete Analyse** und eine städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsziele für die (untersuchungsrelevanten) zentralen Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgungsstrukturen zu erbringen. Dabei sind auch mögliche Strukturverschiebungen in den zentralen Versorgungsbereichen von Bedeutung. Die vieldiskutierte **10 %-Schwelle** sollte bei der städtebaulichen Einordnung der Umsatzumverteilungen vor dem Hintergrund der Bestandsstrukturen kritisch gewürdigt werden.

Konzept für ergänzende Standorte

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

8.1 SONDERSTANDORTE

Im Sinne dieser gesamtstädtischen Standortbalance und der übergeordneten Entwicklungszielstellung zur Einzelhandelsentwicklung in Bünde (vgl. Kapitel 5.2) sind mehrere Zielstellungen mit der Weiterentwicklung der Sonderstandorte verbunden.

Sonderstandorte sind in der Zielstellung grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung des Innenstadteinzelhandels, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

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

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

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

Dieses wird insbesondere den auf günstige Grundstücke und Entwicklungsspielräume angewiesenen sonstigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugutekommen.

Eine gesamtstädtische Konzentration auf einige wenige, aber dafür leistungsfähige Sonderstandorte ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, weil eine solche Standortbündelung aus Kundensicht attraktivere und damit auch für das überörtliche Nachfragepotenzial im oberzentralen Einzugsgebiet interessantere Standorte schafft. Die Standortkonzentration kann also zur Sicherung und zum Ausbau der Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland beitragen.

Die Analyse der Sonderstandorte nach Zentrenrelevanz der Sortimente zeigt erhebliche Ausstattungsunterschiede (vgl. nachfolgende Abbildung), welche zu einem differenzierten Umgang mit den Sonderstandorten führen.

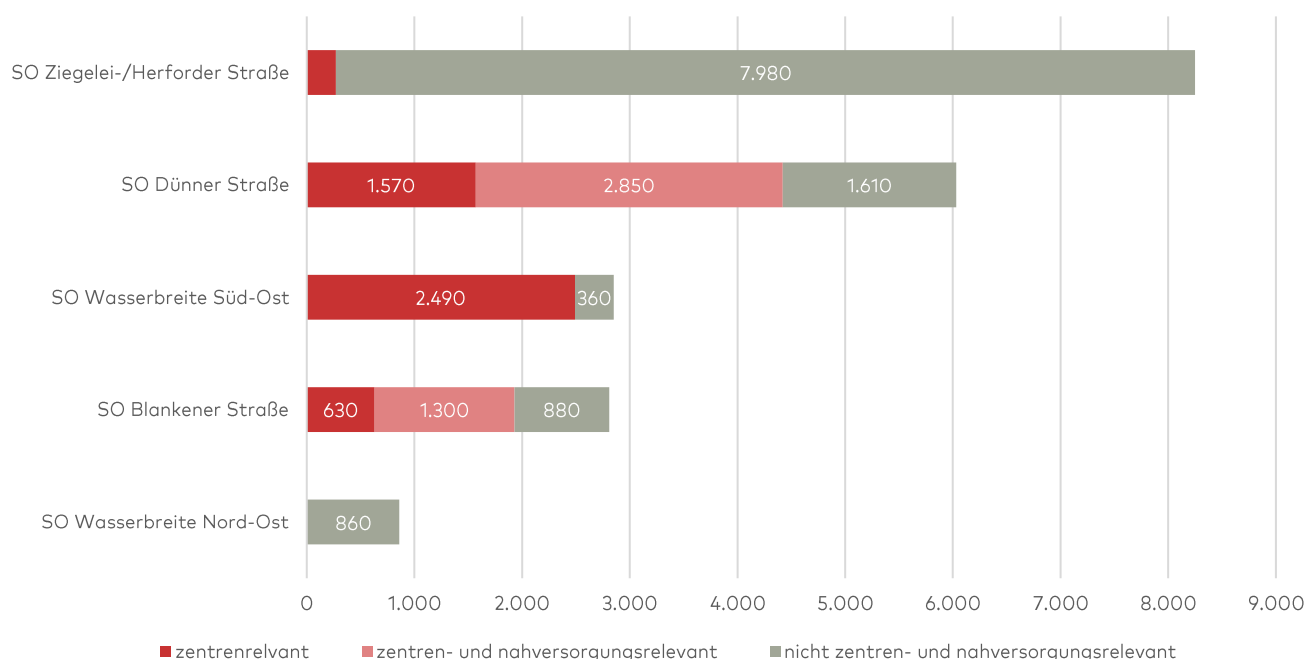
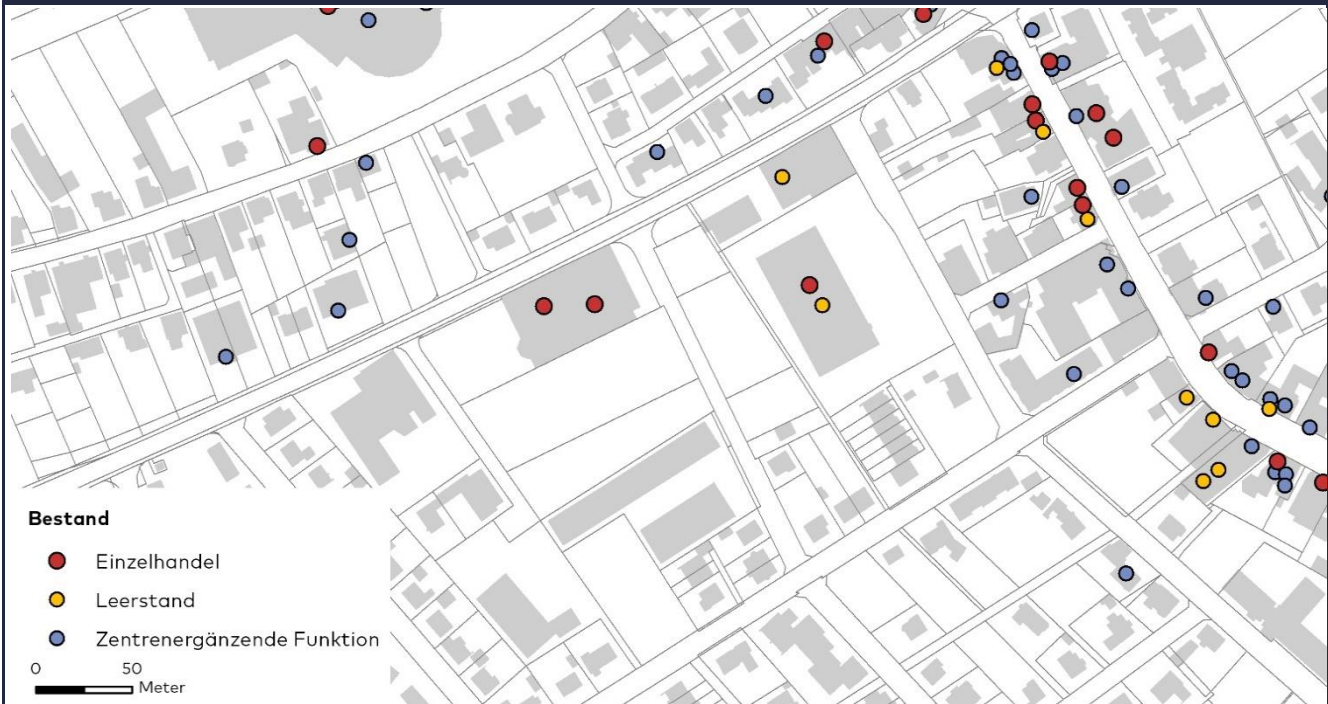


Abbildung 41: Bewertung der Sonderstandorte nach zentrenrelevanten Sortimenten

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2018.

Nachfolgend werden die Sonderstandorte mit den wesentlichen Rahmenbedingungen sowie spezifischen Entwicklungsempfehlungen dargestellt.

Sonderstandort Blankener Straße



Lage innerhalb von Bünde

Der Sonderstandort Blankener Straße befindet sich im nördlichen Bereich des Kernsiedlungsgebiets Bünde; zwischen Else und Bahnhof

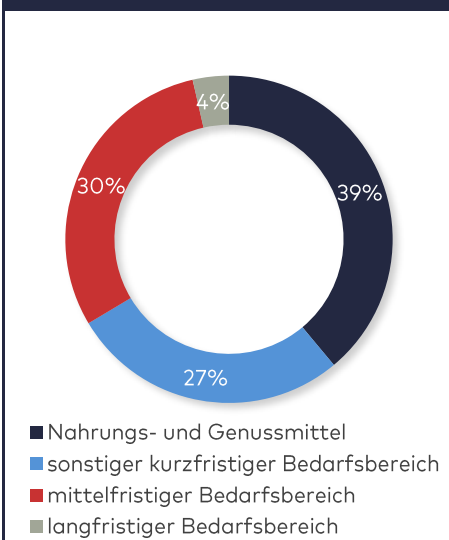
Größte Betriebe

Thomas Phillips; Hol` ab, Fressnapf

Verkaufsfläche nach Bedarfsstufe

Einzelhandelsstruktur

2018 anteilig*



Anzahl der Betriebe	3	1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	2.810	2 %

Städtebaulich-funktionale Rahmenbedingungen

- städtebauliche Integration in bestehendes Siedlungsgefüge
- z. T. Autokundenorientierung durch eingeschränkte Erreichbarkeit und Nähe zum Innenstadtzentrum; fußläufig erreichbar aus den angrenzenden Wohngebiete und Hauptfrequenzlagen der Innenstadt
- sehr hoher Anteil (rd. 96 %) zentrenrelevanter und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente (v. a. Nahrungs- und Genussmittel und GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör)
- ergänzendes Angebot für die Innenstadt und umliegende Sonderstandorte
- z. T. preisorientierte Angebotsqualität; mäßige städtebauliche Ausgestaltung

Strukturprägende Veränderungen seit 2010

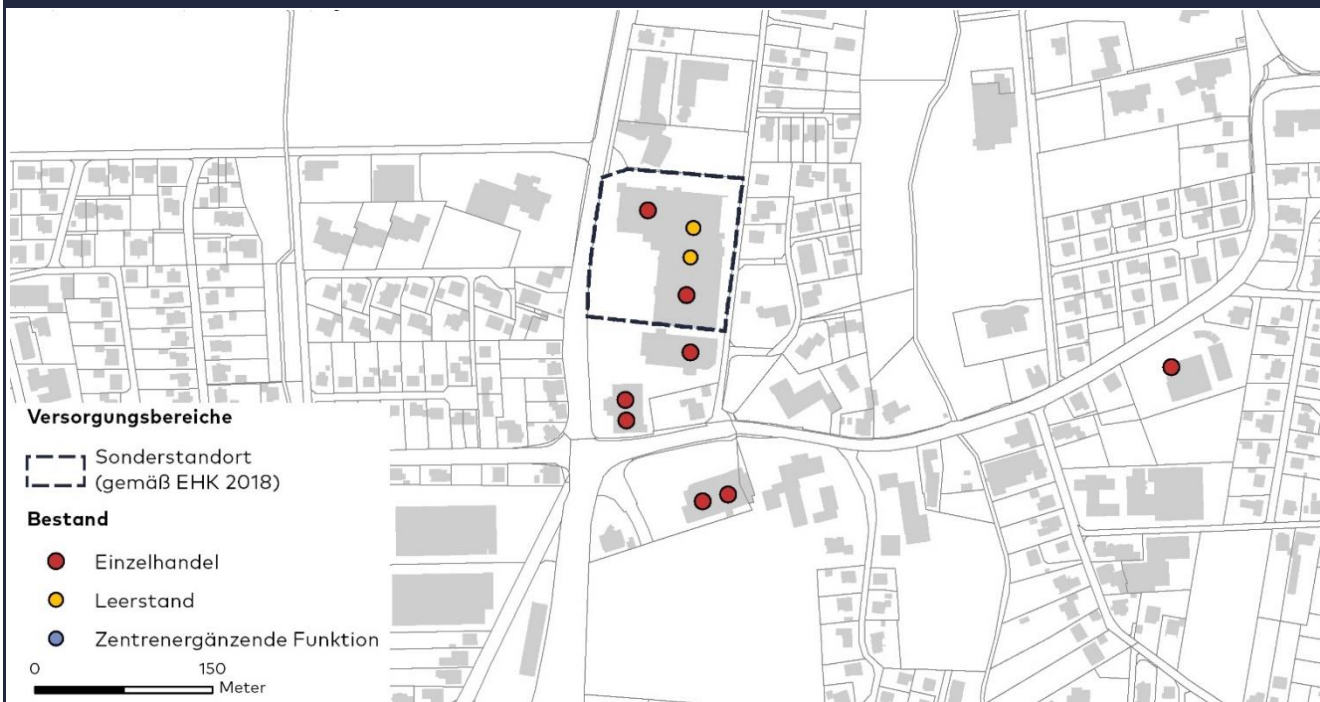
Schließung des Möbelmarkts Kiko; Anteil nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente stark gesunken; zum Zeitpunkt der Erhebung Leerstände noch nicht revitalisiert

Empfehlungen/Zielvorstellungen

- Keine Fortschreibung als Sonderstandort aufgrund der Angebotsausstattung sowie der unmittelbaren Innenstadtlage
- Inwertsetzung der vorhandenen innerstädtischen Flächenpotenziale für alternative (einzelhandelsferne) Nutzungen zur Attraktivierung der Nutzungsvielfalt im Kernsiedlungsbereich

Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2018; Kartengrundlage Stadt Bünde; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt.

Sonderstandort Dünner Straße



Lage innerhalb von Bünde

Der Sonderstandort Dünner Straße befindet sich im östlichen Randgebiet des Stadtteils Spradow im Kreuzungsbereich der Durchgangsstraßen Dünner Straße/ Lübbecker Straße

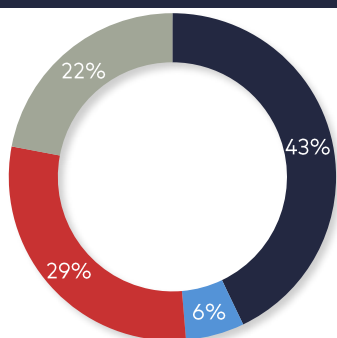
Größte Betriebe

Action, Hammer, Lösch Depot, Aldi, Lidl

Verkaufsfläche nach Bedarfsstufe

Einzelhandelsstruktur

2018 anteilig*



■ Nahrungs- und Genussmittel
■ sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
■ mittelfristiger Bedarfsbereich
■ langfristiger Bedarfsbereich

Anzahl der Betriebe	7	2 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	6.040	5 %

Städtebaulich-funktionale Rahmenbedingungen

- städttebaulich integrierte Lage angrenzend an westlich und östlich gelegene Siedlungsbereiche des Stadtteils Spradow
- autokundenorientiert durch direkte Lage an Hauptdurchgangsstraße, ebenfalls fußläufige Erreichbarkeit aus angrenzenden Einfamilienhaussiedlungen
- hoher Anteil an zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (insb. Nahrungs- und Genussmittel) sowie nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten
- niedrige Preisstruktur mit überwiegend discountorientiertem Angebot und z. T. nicht zeitgemäßer Gestaltung
- auf Stadtteilebene für Spradow hohes städtebauliches Gewicht
- gesamtsstädtisch betrachtet durchschnittliches städtebauliches Gewicht

Strukturprägende Veränderungen seit 2010

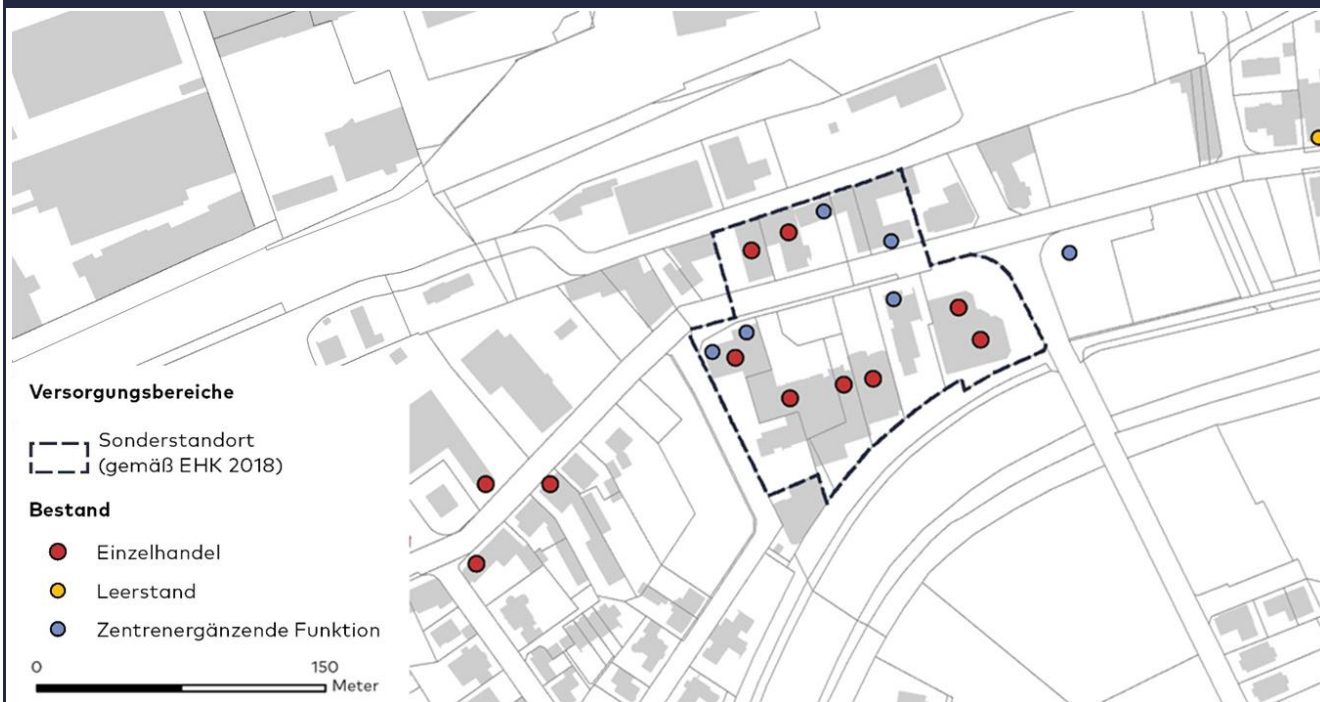
Schließung des Möbelmarkts Münchow; Eröffnung Action-Markt (dadurch quantitativer Anstieg von zentrenrelevanten Sortimenten)

Empfehlungen/Zielvorstellungen

- Teilfortschreibung des nördlichen Teils als Sonderstandort
- Restriktiver Umgang mit der Entwicklung zentrenrelevanter und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente
- Festsetzung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche auf den aktuellen bzw. bauleitplanerisch gesicherten Bestand
- Ausweisung des südlichen Teils als Nahversorgungsstandort; vorsichtige Weiterentwicklung im zentren- und nahversorgungsrelevanten Bereich

Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2018; Kartengrundlage Stadt Bünde; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt.

Sonderstandort Wasserbreite Nord-Ost



Lage innerhalb von Bünde

Der Sonderstandort Wasserbreite Nord-Ost befindet sich im nördlichen Bereich des Kernsiedlungsgebiets Bünde und grenzt östlich an die Innenstadt an.

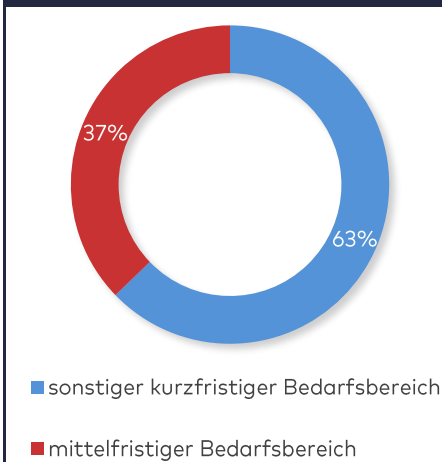
Größte Betriebe

Multi Zoo; Fachgeschäft mit Baumarktsortiment

Verkaufsfläche nach Bedarfsstufe

Einzelhandelsstruktur

2018 anteilig*



Anzahl der Betriebe	2	1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	860	1 %

Städtebaulich-funktionale Rahmenbedingungen

- städtebaulich integriert in bestehendes Siedlungsgefüge; städtebauliche Begrenzung durch Bahngleise im Norden
- Autokundenorientierung
- ausschließlich Anbieter nicht zentrenrelevanter und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente
- ergänzendes Angebot zum unmittelbar südlich angrenzenden Sonderstandort Wasserbreite Süd-Ost sowie dem östlich nahegelegenen Hauptgeschäftszentrum
- durchschnittliche Angebotsqualität mit spezifischer Sortimentsausstattung
- vergleichsweise kleiner Sonderstandort mit eher geringem städtebaulichem Gewicht

Strukturprägende Veränderungen seit 2010

Schließung eines Anbieters im Sanitärbereich; Eröffnung eines Fachgeschäfts mit Baumarktsortiment i. e. S.

Empfehlungen/Zielvorstellungen

- Fortschreibung als Sonderstandort
- aufgrund der Angebotsstruktur sowie der unmittelbaren Nähe zum Sonderstandort Wasserbreite Nord-Ost wird eine gemeinsame Ausweisung als Sonderstandort Wasserbreite empfohlen
- restriktiver Umgang mit der Entwicklung zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente
- Festsetzung der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche auf den aktuellen bzw. bauleitplanerisch gesicherten Bestand
- Positivstandort für den kleinflächigen und großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2018; Kartengrundlage Stadt Bünde; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt.

Sonderstandort Wasserbreite Süd-Ost



Lage innerhalb von Bünde

Der Sonderstandort Wasserbreite Süd-Ost befindet sich im nördlichen Bereich des Kernsiedlungsgebiets Bünde und grenzt östlich an das Hauptgeschäftszentrum.

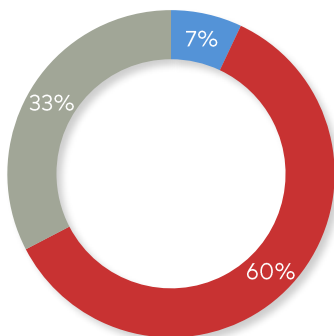
Größte Betriebe

Dänisches Bettenlager, Vögele, Takko, Schuhpark, Matratzen Concord

Verkaufsfläche nach Bedarfsstufe

Einzelhandelsstruktur

2018 anteilig*



- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Anzahl der Betriebe	6	2 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	2.850	2 %

Städtebaulich-funktionale Rahmenbedingungen

- makroräumlich integriert in bestehendes Siedlungsgefüge; mikroräumlich Gewerbegebiet zuzuordnen; im Süden fungiert die Else als städtebauliche Barriere
- starke Autokundenorientierung des Fachmarktstandorts
- Fokus auf Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs (insb. Bekleidung, Schuhe, Bettwaren); zentrenrelevante Sortimente dominierend
- Ergänzung zu dem Sonderstandort Wasserbreite Nord-Ost
- Angebotsstruktur überwiegend preisorientiert; durchschnittliche Modernität
- mittleres städtebauliches Gewicht im gesamtstädtischen Kontext

Strukturprägende Veränderungen seit 2010

Schließung K+K Schuhcenter; Eröffnung Fachgeschäft für Kunst- und Bastelbedarf (insb. Papier/Bürobedarf/Schreibwaren)

Empfehlungen/Zielvorstellungen

- Fortschreibung als Sonderstandort
- aufgrund der Angebotsstruktur sowie der unmittelbaren Nähe zum Sonderstandort Wasserbreite Nord-Ost wird eine gemeinsame Ausweisung als Sonderstandort Wasserbreite empfohlen
- restriktiver Umgang mit der Entwicklung zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente
- Festsetzung der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche auf den aktuellen bzw. bauleitplanerisch gesicherten Bestand
- Positivstandort für den kleinflächigen und großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2018; Kartengrundlage Stadt Bünde; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt.

Sonderstandort Ziegelei-/ Herforder Straße



Lage innerhalb von Bünde

Der Sonderstandort Ziegelei-/ Herforder Straße befindet sich am südlichen Rand des Bänder Siedlungsgebiets.

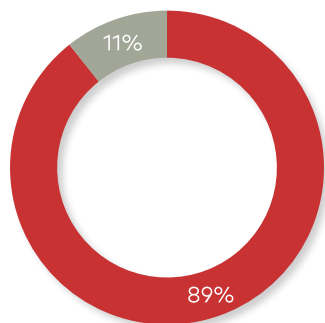
Größte Betriebe

Hellweg Baumarkt

Verkaufsfläche nach Bedarfsstufe

Einzelhandelsstruktur

2018 anteilig*



- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Anzahl der Betriebe	1	< 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	8.250	7 %

Städtebaulich-funktionale Rahmenbedingungen

- städttebaulich nicht integrierter Standort entlang der Durchgangsstraße Herforder Straße
- autokundenorientierte Lage in unmittelbarer Nähe zur Autobahn 30
- ausschließlich Sortimente der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe (insb. Baumarktsortiment i. e. S.); nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente vorherrschend
- aufgrund der räumlichen Lage im Siedlungsgefüge und spezialisiertem Sortimentsangebot keine unmittelbare Wechselwirkung mit anderen Standorten
- spezialisierte Angebotsqualität (Baumarktsortiment i. e. S.)
- durchschnittliche Modernität
- mittleres städtebauliches Gewicht im gesamtstädtischen Einzelhandelsgefüge

Strukturprägende Veränderungen seit 2010

Schließung eines Fachgeschäfts für Küchen; Rückgang der Verkaufsfläche am Sonderstandort um rd. 2.000 m²

Empfehlungen/Zielvorstellungen

- keine Fortschreibung als Sonderstandort, sondern Betrachtung als nicht integrierte Solitärlage aufgrund der Zielstellung den Sonderstandort nicht weiter zur Bereitstellung von Einzelhandelsflächen zu nutzen
- Verkaufsfläche der zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente ist auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche und auf max. 800 m² Verkaufsfläche insgesamt zu begrenzen
- Bestandsschutz für den bestehenden Betrieb

Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2018; Kartengrundlage Stadt Bünde; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt.

8.2 ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN FÜR DIE SONDERSTANDORTE UND ERGÄNZENDE STANDORTE

Für Bünde werden aufgrund des für Sonderstandorte üblichen Besatzes mit Fokus auf nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente mit dem Sonderstandort **Wasserbreite Ost** sowie in Teilen der bestehende Sonderstandort **Dünner Straße** zwei Sonderstandorte empfohlen, die dauerhaft spezifische Versorgungsfunktionen – wie nachstehend beschrieben – übernehmen sollen. Gegenüber dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2010 ergeben sich die folgenden Unterschiede:

- An dem ehemaligen Sonderstandort **Ziegelei-/Herforder Straße** ist aktuell nur noch ein Einzelhandelsbetrieb verortet. Da ein einzelbetrieblicher Schutz nicht gewünscht wird, wird der Standort nicht länger als Sonderstandort ausgewiesen, sondern als nicht integrierte Solitärlage betrachtet und soll zukünftig nicht weiter zur Bereitstellung von Einzelhandelsnutzungen genutzt werden. Der Bestandsschutz für den dort vorhandenen Einzelhandelsbetrieb bleibt bestehen.
- Der ehemalige Sonderstandort **Blankener Straße** wird zukünftig nicht mehr als Sonderstandort, sondern als städtebaulich integrierte Lage ausgewiesen, aufgrund der stadtentwicklungspolitischen Zielstellung, den Standortbereich langfristig für (einzelhandelsferne) Nutzungen verfügbar zu machen. Der Bestandsschutz für den dort vorhandenen Einzelhandel bleibt jedoch bestehen.
- Der ehemalige Sonderstandort **Dünner Straße** wird aufgrund der räumlich differenzierten Verteilung der Sortimentsbereiche teilträumlich fortgeschrieben. Der nördliche Teil wird als Sonderstandort fortgeschrieben, an dem zukünftig ein restriktiver Umgang mit zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche empfohlen wird. Der südliche Teil des Standorts wird im Rahmen der Konzeptfortschreibung aufgrund der dortigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Angebotsprägung sowie der Übernahme einer wohnungsnahen Versorgung für angrenzenden Siedlungslagen im westlichen Bereich des Stadtteils Spradow als Nahversorgungsstandort ausgewiesen (siehe Kapitel 7.2.3).
- die beiden ehemaligen Sonderstandorte **Wasserbreite Süd-Ost** und **Wasserbreite Nord-Ost** werden, aufgrund der Angebotsstruktur sowie der unmittelbaren Nähe zueinander, zusammengefasst als Sonderstandort **Wasserbreite Ost** ausgewiesen

Die empfohlenen Sonderstandorte **Wasserbreite Ost** und **Dünner Straße** sollen im Rahmen der Steuerungsgrundsätze und des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens zur Erweiterung oder Neuansiedlung von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten genutzt werden.

Da Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Sortiment im Allgemeinen auch zur Angebotsverbesserung in Zentren beiträgt, ist ergänzend zu Ansiedlungen an den Sonderstandorten stets auch zu prüfen, inwieweit eine Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten alternativ auch im Hauptgeschäftszentrum Innenstadtzentrum durchgeführt werden könnte.

Nur bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe (z. B. Nachnutzung, Ersetzung zentrenrelevanter und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente durch nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente) kann im Einzelfall eine Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment außerhalb der ausgewiesenen Sonderstandorte erfolgen.

Fortschreibung der Sortimentsliste

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Bünde als zentrenrelevant sowie als zentren- und nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Steuerungsleitsätzen festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzeptes entspricht. Die Sortimentsliste aus dem Einzelhandelskonzept 2010 ist plausibel und hat sich im Grundsatz bewährt. Gleichwohl wird im Zuge der Konzeptfortschreibung eine gezielte Überprüfung bestimmter Sortimente unternommen. Die Fortschreibung der Bänder Sortimentsliste erfolgt dabei analog zum Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ-Code). In diesem Zusammenhang können Modifizierungen der Benennungen und Gruppierungen von Sortimenten vorgenommen werden.

9.1 METHODISCHE HERLEITUNG

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

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

BEURTEILUNGSKRITERIEN FÜR DIE ZENTRENRELEVANZ VON SORTIMENTEN

Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,
- die eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken,
- die einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen,

- die für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind,
- die vom Kunden überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können und
- die in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollen.

Zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

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

Zusätzlich basiert die Fortschreibung der Sortimentsliste auf Inhalten und Aussagen des LEP NRW. Im Rahmen des LEP NRW werden die folgenden Sortimente als zentrenrelevant definiert und sind unter Berücksichtigung der zuvor genannten Beurteilungskriterien entsprechend auch in der Bündel Liste als zentrenrelevante bzw. zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente definiert worden:

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

(vgl. LEP NRW)

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

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

Neben den rechtlichen Anforderungen, den dargestellten städtebaulichen Zielstellungen sowie der bewährten Sortimentsliste aus dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2010 ergibt sich die folgende Liste zentrenrelevanter bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Bünde als sog. „Bünder Liste“.

9.2 SORTIMENTSLISTE FÜR BÜNDE

Tabelle 13: Sortimentsliste für die Stadt Bünde

Kurzbezeichnung Sortiment	zentrenrele- vant	nahversorgungsrele- vant*	nicht zentrenre- levant**
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	☒	☐	☐
Bücher	☒	☐	☐
Camping- und Outdoorartikel	☒	☐	☐
Elektrokleingeräte	☒	☐	☐
Fahrräder und Zubehör	☒	☐	☐
Glas/Porzellan/Keramik	☒	☐	☐
Handarbeitswaren/Kurzwaren/Meter- ware/Stoffe/Wolle	☒	☐	☐
Haushaltswaren	☒	☐	☐
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	☒	☐	☐
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörge- räte)	☒	☐	☐
Musikinstrumente und Zubehör	☒	☐	☐
Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträ- ger)	☒	☐	☐
Optik, Augenoptik	☒	☐	☐
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	☒	☐	☐
Schuhe, Lederwaren	☒	☐	☐
Spielwaren	☒	☐	☐
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	☒	☐	☐
Uhren/Schmuck	☒	☐	☐
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Pos- ter/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	☒	☐	☐
(Schnitt-)Blumen	☐	☒	☐
Drogeriewaren, Parfümerieartikel und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)	☐	☒	☐
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	☐	☒	☐
Pharmazeutika	☐	☒	☐
Zeitungen/Zeitschriften	☐	☒	☐

Kurzbezeichnung Sortiment	zentrenrele- vant	nahversorgungsrele- vant*	nicht zentrenrele- vant**
Baumarktsortiment i. e. S.	☐	☐	☒
Boote und Zubehör	☐	☐	☒
Elektrogroßgeräte	☐	☐	☒
Erotikartikel	☐	☐	☒
Gartenartikel/-geräte	☐	☐	☒
Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör	☐	☐	☒
Matratzen	☐	☐	☒
Kinderwagen	☐	☐	☒
Lampen, Leuchten, Leuchtmittel	☐	☐	☒
Möbel	☐	☐	☒
Pflanzen/Samen	☐	☐	☒
Sportgroßgeräte	☐	☐	☒
Teppiche (Einzelware)	☐	☐	☒
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	☐	☐	☒
Zoologische Artikel und lebende Tiere	☐	☐	☒

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

Gegenüber der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts 2010 ergeben sich somit folgende Modifizierungen:

- Aufgrund des hohen Grades der Ausdifferenzierung und Schwierigkeit der Zuordnung werden die Sortimente Computer und Zubehör, Foto, Bild- und Tonträger, Telekommunikation und Zubehör sowie Unterhaltungselektronik und Zubehör zu einem Sortiment **Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)** zusammengefasst.
- Zur Erleichterung der Einschätzung und aufgrund der selben Steuerung kann die Zusammenlegung der Sortimente Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware); Bauelemente, Baustoffe; Eisenwaren, Beschläge; Elektroinstallationsmaterial; Farben/Lacke; Fliesen; Tapeten; Maschinen/Werkzeuge, Sanitärbedarf, Kamine und Kachelöfen in das Sortiment **Baumarktsortiment i. e. S.** erfolgen
- Zusammenfassung der Sortimente Angler- und Jagdartikel sowie Waffen zum Sortiment **Waffen/Jagdbedarf/Angeln**
- Zusammenfassung der Sortimente Schuhe und Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme zu einem Sortiment **Schuhe, Lederwaren** als Analogie zum WZ-Code

- Die Sortimente Hörgeräte und Sanitätsartikel werden unter dem Sortiment **medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)** gemäß Warenverzeichnis subsumiert.
- Aufgrund der Einteilung im Warenverzeichnis werden die Sortimente Büromaschinen sowie Papier, Büroartikel, Schreibwaren und Künstlerartikel, Bastelzubehör als Sortiment **Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf** zusammengefasst.
- Zusammenfassung der Sortimente Sportbekleidung und Sportschuhe sowie Sportartikel und -geräte als **Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)**
- Aufgrund fehlender Differenzierbarkeit werden Kunstgewerbe/Bilder/Bilderrahmen und Geschenkartikel als Sortiment **Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände** zusammengefasst.
- Es erfolgt die Auflösung des Sortiments Kinderwagen, Babyausstattung und eine Ausweisung des Sortiments **Kinderwagen** als nicht zentrenrelevantes und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment. Das Sortiment Babyausstattung ist aus fachgutachterlicher Einschätzung nur bedingt abgrenzbar und wird daher den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Bekleidung, Möbel usw. zugeordnet.
- Durch die unterschiedlichen Eigenschaften hinsichtlich der Zentrenrelevanz (z. B. Transportfähigkeit, Kopplungsmöglichkeit, zielgerichtete Einkäufe) erfolgt eine Unterteilung der Sortimente **Bettwaren** und **Matratzen**, wobei Bettwaren künftig als zentrenrelevant dem Sortiment **Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche** zugeordnet wird. Matratzen werden als einzelnes Sortiment weiterhin als nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant betrachtet.
- Das Sortiment **Matratzen** wird zukünftig als einzelnes nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment ausgewiesen.
- Aufgrund von Unterscheidungsproblemen der gleichen Produkte (Tiefkühlprodukte auf der einen Seite, Produkte des Lebensmittelhandwerks auf der anderen Seite) erfolgt die Zuordnung der Sortimente Back- und Konditoreiwaren und Metzgerei-/Fleischereiwaren zu **Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)**.
- Die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente Drogeriewaren und Parfümerie- und Kosmetikartikel werden als ein Sortiment **Drogerie, Parfümerieartikel und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)** zusammengefasst.

Steuerungsleitsätze für die Stadt Bünde

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

10.1.1 Einordnung und Begründung der Steuerungsleitsätze

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

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

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

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

10.1.2 Steuerungsleitsätze für Bünde

Folgende Steuerungsleitsätze werden für Bünde empfohlen:

Leitsatz I: Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ist zukünftig nur in den zentralen Versorgungsbereichen vorzusehen.

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen grundsätzlich nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig sein. Dabei ist je nach Hierarchiestufe des zentralen Versorgungsbereiches zu differenzieren:

- Im **ZVB Hauptgeschäftszentrum Innenstadt Bünde** primär und ohne Verkaufsflächenbegrenzung²⁷, um eine weitere Spezialisierung und Qualifizierung der Einzelhandelslage zu begünstigen. Gleichzeitig wird durch eine Steuerung solcher wichtigen Einzelhandelsangebote ein Ungleichgewicht der sonstigen Standorte gegenüber dem Hauptgeschäftszentrum sowie die potenzielle Gefährdung des Zentrums verhindert.
- Im hierarchisch nachgeordneten **ZVB Nahversorgungszentrum Dünne** hinsichtlich der Verkaufsflächendimensionierung deutlich untergeordnet und kleinflächig sowie als Ergänzung zum ZVB Hauptgeschäftszentrum Innenstadt Bünde (ergänzender Grundbedarf, i. d. R. (große) Fachgeschäfte). Die Verkaufsflächendimensionierung ist unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit herzuleiten. Umstrukturierungen/Nachnutzungen sollen gemäß den Empfehlungen im Zentrenkonzept möglich sein.

Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume dienen im Hauptgeschäftszentrum Innenstadt als Leitlinie, deren Überschreiten im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes beitragen kann. Die Entwicklungsspielräume stellen für das Hauptgeschäftszentrum daher keine Entwicklungsgrenze dar, da es sich beim Hauptgeschäftszentrum um einen stadtentwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort handelt.

Zusätzlich zu den vorgenannten Regelungen können kleinere Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch in den sonstigen städtebaulich integrierten Lagen in begrenztem Maße und nur deutlich untergeordnet zulässig sein, um das überwiegend auf die Nahversorgung bezogene Angebot um weitere Sortimente punktuell im „engeren Gebiet“ begrenzt zu ergänzen. Der empfohlene Bezug auf die Versorgungsaufgabe des „engeren Gebietes“ zielt darauf, dass an dieser Standortkategorie keine Fachmärkte entstehen, die gegenüber einzelnen zentralen Versorgungsbereichen zu einem zu großen Gewicht der sonstigen städtebaulich integrierten Lagen führen würde. Demzufolge zielt diese Regelung auf die Zulässigkeit kleiner Fachgeschäfte, die bereits heute in den sonstigen städtebaulich integrierten Lagen in dieser begrenzten Größenordnung vorhanden sind. An sonstigen städtebaulich nicht integrierten Standorten ist mit zentrenrelevantem Einzelhandel zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche restriktiv umzugehen.

Grundlage für die Beurteilung der Konzeptkonformität eines Vorhabens ist die Handlungsmatrix für übliche Ansiedlungstypen mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (siehe Tabelle 14). Die Aussagen zur Konzeptkonformität ersetzen dabei allerdings keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse. Diese werden insbesondere bei nicht eindeutiger Konformität empfohlen.

²⁷ Sofern nicht landesplanerische und/oder städtebauliche Gründe (etwa der Schutz zentraler Versorgungsbereiche in Nachbarkommunen bzw. das Beeinträchtigungsverbot) eine (Teil-)Begrenzung erforderlich werden lassen.

Tabelle 14: Handlungsmatrix für übliche Ansiedlungstypen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment

Ansiedlungstyp	Innenstadt- zentrum	Nahversor- gungszentrum	städtebaulich		
			integrierte Lage*	Sonderstand- ort	nicht inte- grierte Lage
Großes Einkaufszentrum (i. d. R. über 20.000 m² VKF)	✓	✗	✗	✗	✗
Kleines Einkaufszentrum (i. d. R. 10.000-20.000 m² VKF)	✓	✗	✗	✗	✗
Warenhaus (i. d. R. 3.000-20.000 m² VKF)	✓	✗	✗	✗	✗
Kaufhaus (i. d. R. 1.000-3.000 m² VKF)	✓	✗	✗	✗	✗
Großer Fachmarkt/-discounter (i. d. R. 800-4.000 m² VKF)	✓	✗	✗	✗	✗
Fachmarkt/-discounter (i. d. R. 400-800 m² VKF)	✓	(✗)	✗	✗	✗
Kleiner Fachmarkt/-discounter (i. d. R. 100-400 m² VKF)	✓	(✓)	(✗)	✗	✗
Fachgeschäft (i. d. R. bis 100 m² VKF)	✓	✓	✓	✗	✗

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * inkl. (besondere) Nahversorgungsstandorte. ✓ = konzeptkonform, (✓) = i. d. R. konzeptkonform, (✗) = i. d. R. nicht konzeptkonform, ✗ = nicht konzeptkonform.

Leitsatz II: Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist zukünftig primär in den zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung sekundär auch an Nahversorgungsstandorten vorzusehen.

Aufgrund der hohen Bedeutung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen, sollen Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment primär in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden:

- **Im zentralen Versorgungsbereich**, sofern negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche (auch die der Nachbarkommunen) und auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtigungsverbot).
- **Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs** an Standorten ohne fußläufige Nahversorgung im Sinne der Nahversorgungsfunktion, sofern negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und die wohnortnahe Grundversorgung (insb. auf (besondere) Nahversorgungsstandorte) vermieden werden (Beeinträchtigungsverbot).
- **Einzelhandelsbetriebe in nicht-integrierter Lage** werden im Rahmen des Bestandsschutzes geschützt. Erhebliche Weiterentwicklungen der Verkaufsflächen sind nicht erwünscht.

An Nahversorgungsstandorten²⁸ kann ein Nahversorgungsangebot sekundär empfohlen werden. Dabei soll (gemäß den übergeordneten Entwicklungszielstellungen) die flächendeckende Nahversorgung gestärkt werden, ohne dabei die zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen oder in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu beeinträchtigen (Beeinträchtigungsverbot). Die Verkaufsflächendimensionierung ist unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit herzuleiten.

In sonstigen städtebaulich integrierten Lagen kann deutlich nachgeordnet kleinflächiger Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment als Ergänzung zur bestehenden Nahversorgungsstruktur zulässig sein, sofern die Konzeptkonformität (s. u.) gewahrt wird.

In städtebaulich nicht integrierten Lagen ist zukünftig keine Einzelhandelsentwicklung mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorzusehen.

Grundlage für die Beurteilung der Konzeptkonformität eines Vorhabens ist das Nahversorgungsprüfschema (siehe Kapitel 7.4) sowie die Handlungsmatrix für übliche Ansiedlungstypen mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (siehe Tabelle 15). Die Aussagen zur Konzeptkonformität ersetzen dabei allerdings keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse.

²⁸ Neben den im Konzept ausgewiesenen (bestandsorientierten) Nahversorgungsstandorten können zukünftig auch weitere Lagen als Nahversorgungsstandort eingestuft werden, sofern sie die konzeptionellen Kriterien eines Nahversorgungsstandortes erfüllen.

Tabelle 15: Handlungsmatrix für übliche Ansiedlungstypen mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

Ansiedlungstyp	Innenstadt-zentrum	Nahversorgungs-zentrum	Bes. Nahversorgungs-standort	Nahversorgungsstand-ort*	städtebau-lich inte-grierte Lage	nicht inte-grierte Lage**
SB-Warenhaus (über 5.000 m² VKF)	✓	✗	✗	✗	✗	✗
Verbrauchermarkt (i. d. R. 3.000 - 5000 m² VKF)	✓	✗	✗	✗	✗	✗
Großer Supermarkt (i. d. R. 2.000 - 3.000 m² VKF)	✓	(✗)	✗	✗	✗	✗
Supermarkt (i. d. R. 1.500 - 2.000 m² VKF)	✓	(✓)	(✓)	(✗)	✗	✗
Kleiner Supermarkt (bis 1.500 m² VKF)	✓	✓	✓	(✓)	✗	✗
Großer Lebensmitteldiscounter (i. d. R. 1.000 - 1.500 m² VKF)	✓	✓	✓	(✓)	✗	✗
Kleiner Lebensmitteldiscounter (bis 1.000 m² VKF)	✓	✓	✓	(✓)	✗	✗
Sonstiger Lebensmittelmarkt (bis 400 m² VKF)	✓	✓	✓	✓	✓	✗
Großer Drogeriefachmarkt (über 800 m² VKF)	✓	(✗)	✗	✗	✗	✗
Drogeriefachmarkt (bis 800 m² VKF)	✓	(✓)	(✗)	✗	✗	✗

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * Konzeptionell ausgewiesene Nahversorgungsstandorte zzgl. Standorte, die Kriterien für Nahversorgungsstandorte erfüllen; ** inkl. Sonderstandorte. ✓ = konzeptkonform, (✓) = i. d. R. konzeptkonform, (✗) = i. d. R. nicht konzeptkonform, ✗ = nicht konzeptkonform.

Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll zukünftig primär an den ausgewiesenen Sonderstandorten Wasserbreite Ost und Dünner Straße angesiedelt werden. Darüber hinaus ist eine Ansiedlung grundsätzlich auch an anderen Standorten im gesamten Stadtgebiet möglich, sofern städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegen sprechen.

Aus städtebaulichen Gründen ist eine Fokussierung auf die zentralen Versorgungsbereiche ratsam, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und eine Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges, auch im Interesse der Standortsicherung für Handwerksbetriebe sowie Betriebe des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes, entgegenzuwirken.

Großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist nur im zentralen Siedlungsgebiet zulässig.

Dabei ist außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente²⁹ auf bis zu 10 % bzw. max. 800 m² der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb zu begrenzen. Eine weitere Begrenzung der zentrenrelevanten und zentren- und nah-

²⁹ Der Begriff Randsortimente ist durch die Rechtsprechung konkretisiert. Hierzu sei unter anderem auf das Urteil des OVG NRW 7 A D 108/96.NE verwiesen. Es muss eine eindeutige Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment möglich sein.

versorgungsrelevanten Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

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

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

In diesem Bericht werden die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten formuliert und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer insbesondere zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die also mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB). Zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen zu gewährleisten (siehe Abbildung 42).

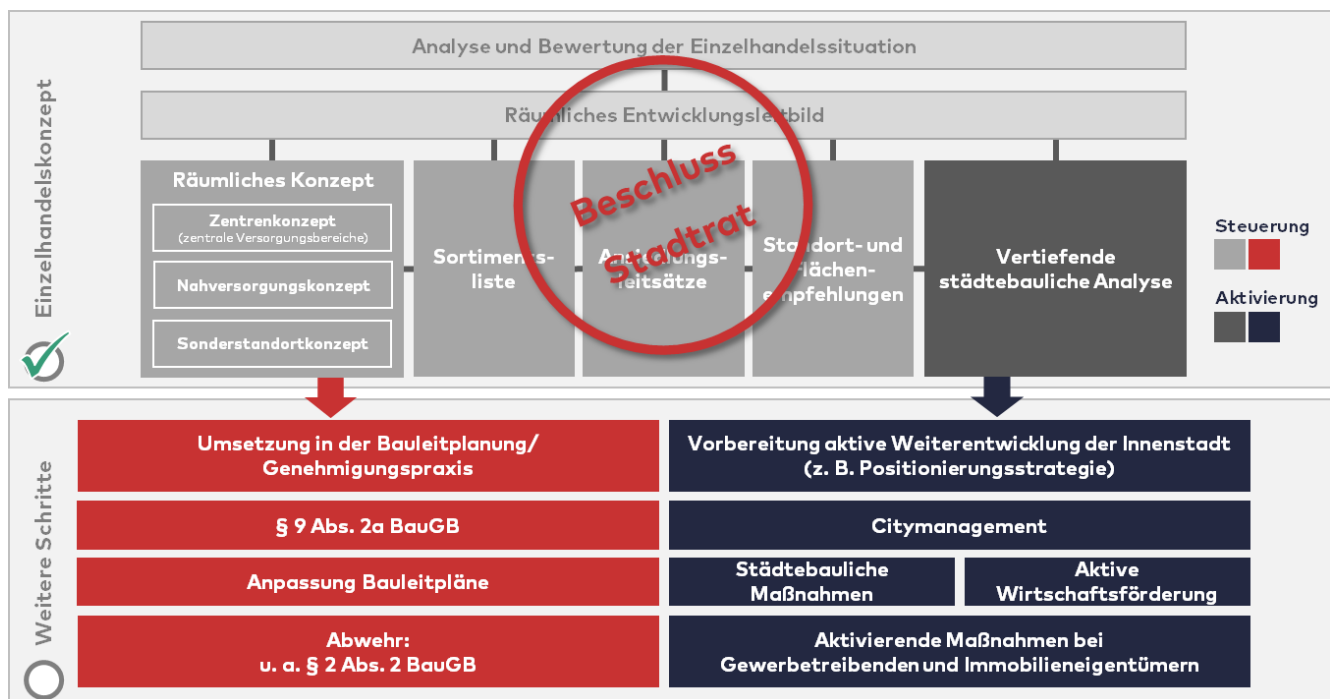


Abbildung 42: Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Obschon dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzept zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Bei-

spiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung oder des Citymanagements. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa in den zentralen Versorgungsbereichen), für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen (etwa dem Branchenmix) sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung. Insbesondere kann das Einzelhandels- und Zentrenkonzept erste Erkenntnisse für eine aktive Weiterentwicklung der Innenstadt bieten, die sich stärker gegenüber Konkurrenzstandorten (insbesondere benachbarte Städte und Shopping-Center) sowie dem Online-Handel positionieren sollte. Eine entsprechende Positionierungsstrategie ist als umsetzungsorientierter Folgebaustein und in starker inhaltlicher Verknüpfung mit diesem Konzept zu empfehlen.

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

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

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR

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

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

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

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

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

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

Junker und Kruse (2010): Einzelhandelskonzept für die Stadt Bünde. Dortmund.

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

Landesregierung Nordrhein-Westfalen (2017): Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW). Düsseldorf.

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

DATENBANKEN

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

EHI Retail Institute (Hrsg.): handelsdaten.de

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

Statistisches Bundesamt (Hrsg.): destatis.de

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG	SEITE
Abbildung 1:	Erarbeitungsschritte Einzelhandelskonzept..... 10
Abbildung 2:	Gesellschaftliche Wandlungsprozesse13
Abbildung 3:	Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel15
Abbildung 4:	Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten.....16
Abbildung 5:	Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz18
Abbildung 6:	Kaufkraftniveau für Bünde.....20
Abbildung 7:	Geschätzte Verteilung der Kundenherkunft (Mittelwerte) (n=25.920)21
Abbildung 8:	Geschätzte Verteilung der Kundenherkunft ohne Verbrauchermarkt Marktkauf (Mittelwerte) (n=7.057)21
Abbildung 9:	Kundenherkunft der Bünde Innenstadt..... 22
Abbildung 10:	Sortimentsspezifische Zentralitätswerte im Vergleich (2010 und 2018) 25
Abbildung 11:	Einzelhandelsbestand in Bünde nach Warengruppen und Lagebereichen 27
Abbildung 12:	Die räumliche Nahversorgungsstruktur in Bünde..... 35
Abbildung 13:	Räumliche Nahversorgungsstruktur Kernsiedlungsbereich Bünde..... 36
Abbildung 14:	Räumliche Nahversorgungsstruktur im Westen von Bünde..... 37
Abbildung 15:	Räumliche Nahversorgungsstruktur im Norden von Bünde38
Abbildung 16:	Entwicklungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens..... 42
Abbildung 17:	Einwohnerentwicklung in der Stadt Bünde bis 2023..... 43
Abbildung 18:	Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland.... 44
Abbildung 19:	Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel 45
Abbildung 20:	Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz 46
Abbildung 21:	Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2016 und 2025 (Prognose) 46
Abbildung 22:	Ziel-Zentralitäten der Stadt Bünde.....48
Abbildung 23:	Übergeordnete Entwicklungsziele für die Stadt Bünde51
Abbildung 24:	Das hierarchisch abgestufte System zentraler Versorgungsbereiche und Standorte (modellhaft) 54

Abbildung 25:	Methodik: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen aus dem Bestand kommunaler städtebaulich-funktionaler Zentren.....	57
Abbildung 26:	Abgrenzung ZVB Hauptgeschäftszentrum Bünde 2018	59
Abbildung 27:	Lagedifferenzierungen Hauptgeschäftszentrum Innenstadt Bünde.....	60
Abbildung 28:	Beispiele für Flächenzusammenlegungen aus der Stadt Plauen.....	62
Abbildung 29:	Idealtypischer Ablauf eines Ladenflächenmanagements	63
Abbildung 30:	ZVB Nahversorgungszentrum Dünne 2018.....	65
Abbildung 31:	Absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale der Stadtteile der Warengruppe NuG.....	72
Abbildung 32:	Räumliche Nahversorgungsanalyse in Bünde Mitte.....	74
Abbildung 33:	Räumliche Nahversorgungsanalyse in Bünde Ennigloh	76
Abbildung 34:	Räumliche Nahversorgungsanalyse in Bünde Spradow	78
Abbildung 35:	Räumliche Nahversorgungsanalyse in Bünde Holsen und Ahle	80
Abbildung 36:	Räumliche Nahversorgungsanalyse in Bünde Dünne und Muckum.....	82
Abbildung 37:	Räumliche Nahversorgungsanalyse in Bünde Werfen, Hüffen und Hunnebrock	84
Abbildung 38:	Räumliche Nahversorgungsanalyse in Bünde Bustedt und Südlengern.....	86
Abbildung 39:	Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.....	89
Abbildung 40:	Modellhafte Darstellung von möglichen Agglomerationen.....	95
Abbildung 41:	Bewertung der Sonderstandorte nach zentrenrelevanten Sortimenten.....	98
Abbildung 42:	Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik	118

Tabellenverzeichnis

TABELLE	SEITE
Tabelle 1:	Verwendete empirische Erhebungsbausteine, sekundärstatistischen Quellen und durchgeführten Arbeitskreise 11
Tabelle 2:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in der Stadt Bünde..... 24
Tabelle 3:	Einzelhandelsbestand in Bünde* 26
Tabelle 4:	Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Bünde gesamt 33
Tabelle 5:	Absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale für die Stadt Bünde bis 2023 49
Tabelle 6:	Analyse des Einzelhandels in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in Bünde-Mitte..... 73
Tabelle 7:	Analyse des Einzelhandels in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in Bünde Ennigloh 75
Tabelle 8:	Analyse des Einzelhandels in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in Bünde Spradow..... 77
Tabelle 9:	Analyse des Einzelhandels in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in Bünde Holsen und Ahle..... 79
Tabelle 10:	Analyse des Einzelhandels in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in Bünde Dünne und Muckum.....81
Tabelle 11:	Analyse des Einzelhandels in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in Bünde Werfen, Hüffen und Hunnebrock 83
Tabelle 12:	Analyse des Einzelhandels in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in Bünde Bustedt und Südlengern.....85
Tabelle 13:	Sortimentsliste für die Stadt Bünde..... 109
Tabelle 14:	Handlungsmatrix für übliche Ansiedlungstypen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment 114
Tabelle 15:	Handlungsmatrix für übliche Ansiedlungstypen mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment 116
Tabelle 16:	Sortimentsliste für die Stadt Bünde (Langfassung)125

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch	niL	städtebaulich nicht integrierte Lage
BauNVO	Baunutzungsverordnung	NRW	Nordrhein-Westfalen
BGF	Bruttogeschossfläche	NuG	Nahrungs- und Genussmittel
BNVS	Besonderer Nahversorgungsstandort	NVS	Nahversorgungsstandort
BVerfGH	Bundesverfassungsgerichtshof	NVZ	Nahversorgungszentrum
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht	ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
Drog	Drogeriewaren	OVG	Oberverwaltungsgericht
EH	Einzelhandel	REHK	regionales Einzelhandelskonzept
EHK	Einzelhandelskonzept	RROP	regionales Raumordnungsprogramm
EW	Einwohner	siL	städtebaulich integrierte Lage
GVKF	Gesamtverkaufsfläche	VG	Verwaltungsgericht
IZ	Innenstadtzentrum	VKF	Verkaufsfläche
LROP	Landes-Raumordnungsprogramm	ZVB	zentraler Versorgungsbereich
MIV	motorisierter Individualverkehr		

Anhang

Tabelle 16: Sortimentsliste für die Stadt Bünde (Langfassung)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
zentrenrelevante Sortimente		
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Camping- und Outdoorartikel	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Handarbeitswaren/Kurzwaren/Metware/Stoffe/Wolle	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Haushaltswaren	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	aus 47.53 aus 47.51	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen) Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche und Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben o. ä.)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Zubehör	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)	47.41 47.42 47.43 47.63 47.78.2	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen
Optik, Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NICHT: Einzelhandel mit Campingartikeln und Anglerbedarf)
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	aus 47.78.3 aus 47.59.9 aus 47.62.2	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren) Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Postern)

(Fortsetzung von Tabelle 16)

zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)
Drogeriewaren, Parfümerieartikel und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)	aus 47.75 aus 47.78.9	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Wach- und Putzmittel)
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	aus 47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutika	47.73	Apotheken
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente**		
Baumarktsortiment i. e. S.	aus 47.52.1 47.52.3 aus 47.53 aus 47.59.9 aus 47.78.9	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NICHT: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten) Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore) Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kohle und Holz)
Boote und Zubehör	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus nur Einzelhandel mit Booten und Zubehör)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Erotikartikel	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Erotikartikeln)
Gartenartikel/-geräte	aus 47.59.9 aus 47.52.1	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten, Bedarfsartikel für den Garten) Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör	45.32 aus 45.40	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Kraftradteilen und -zubehör)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Matratzen	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen)
Lampen, Leuchten, Leuchtmittel	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten, Leuchtmittel)
Möbel	47.59.1 aus 47.59.9	Einzelhandel mit Wohnmöbeln Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Garten- und Campingmöbeln)
Pflanzen/Samen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Sportgroßgeräte	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Sportgroßgeräten)
Teppiche (Einzelware)	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 47.78.9 aus 47.64.2	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition) Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Anglerbedarf)
Zoologische Artikel und lebendige Tiere	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008; ** Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bünde als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend;

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43