

---

# EINZELHANDELSKONZEPT für die Stadt Dülmen

– FORTSCHREIBUNG –

---





# Einzelhandelskonzept für die Stadt Dülmen

– Fortschreibung –

---

Im Auftrag der Stadt Dülmen

*Beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung  
der Stadt Dülmen am \_\_\_\_\_*

Stefan Kruse  
Szymon Smolana

Unter Mitarbeit von  
Sven Nowoczien

**Junker  
+ Kruse**  
Stadtforschung  
Planung

Markt 5 - 44137 Dortmund  
Telefon: 02 31-55 78 58-0 Fax: 02 31-55 78 58-50  
[www.junker-kruse.de](http://www.junker-kruse.de) [info@junker-kruse.de](mailto:info@junker-kruse.de)

März 2020

## Datenschutzerklärung

Wir verarbeiten die personenbezogenen Daten (Betriebsname, Adresse, Sortimentsangebot, Verkaufsfläche, Internetpräsenz) im Einklang mit den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung und dem Bundesdatenschutzgesetz. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten erfolgt nach Artikel 6 Abs. 1 e) DSGVO zum Zweck der Wahrnehmung einer Aufgabe, die im öffentlichen Interesse liegt, und ist im Rahmen der Erstellung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Dülmen als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 (6) Nr. 11 BauGB erforderlich. Darüber hinaus verwenden wir die Daten im Rahmen unserer weiteren Arbeiten, die ebenfalls im öffentlichen Interesse stehen (z. B. Bauleitplanverfahren, Raumordnungsverfahren).

Die bei uns gespeicherten Daten werden gelöscht, sobald die Daten für die für sie bestimmten Zwecke nicht mehr notwendig sind und der Löschung keine gesetzlichen Aufbewahrungspflichten entgegenstehen.

### Kontaktdaten der Verantwortlichen

Junker + Kruse Stadtforschung Planung, Markt 5 | D-44137 Dortmund  
Gesellschafter Dipl.-Ing. Rolf Junker und Dipl.-Geogr. Stefan Kruse  
Tel +49 (0)2 31 55 78 58 0 | Fax+49 (0)2 31 55 78 58 50  
E-Mail: info(at)junker-kruse.de | www.junker-kruse.de

*Titelbild: eigene Darstellung auf Basis Land NRW (2019), Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) sowie eigener Einzelhandelserhebung März / April 2019 in der Stadt Dülmen*

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit verzichten wir darauf, stets männliche und weibliche Schriftformen zu verwenden. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Der Endbericht unterliegt dem Urheberrecht (§ 2 Absatz 2 sowie § 31 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass und Zielsetzung der Fortschreibung .....</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>Untersuchungsaufbau .....</b>	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>Ziele und Grundsätze der Landesplanung.....</b>	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>Methodische Vorgehensweise.....</b>	<b>15</b>
4.1	Angebotsanalyse .....	16
4.2	Nachfrageanalyse .....	24
4.3	Städtebauliche Analyse.....	25
<b>5</b>	<b>Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen der Zentren- und Einzelhandelsstruktur in Dülmen .....</b>	<b>27</b>
5.1	Allgemeine Rahmenbedingungen und Trends der Einzelhandelsentwicklung.....	27
5.2	Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung .....	34
5.3	Einzugsgebiet des Dülmener Einzelhandels.....	38
5.4	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial.....	42
5.5	Ergebnisse der Online-Befragung .....	44
<b>6</b>	<b>Einzelhandelsrelevantes Standortprofil.....</b>	<b>45</b>
6.1	Gesamtstädtische einzelhandelsrelevante Kennziffern.....	45
6.2	Räumliche Differenzierung des Einzelhandelsangebotes.....	49
6.3	Angebotssituation im Stadtgebiet – Weitere Kennwerte im Vergleich .....	55
6.4	Städtebauliche Analyse der Angebotsschwerpunkte .....	57
6.4.1	Zentraler Bereich Innenstadt Dülmen .....	57
6.4.2	Zentraler Bereich Buldern.....	65
6.4.3	Sonderstandort „Hüttenweg“ .....	68
6.4.4	Sonderstandorte „Quellberg“ und „Nördliche Münsterstraße“ .....	70
6.5	Wohnungsnaher Grundversorgung in der Stadt Dülmen .....	74
6.6	Umsätze und Zentralität des Dülmener Einzelhandels .....	80
<b>7</b>	<b>Entwicklungsspielräume des Dülmener Einzelhandels ...</b>	<b>83</b>
<b>8</b>	<b>Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Dülmen .....</b>	<b>93</b>
8.1	Fortschreibung des räumlichen Entwicklungsleitbildes .....	93

<b>8.2</b>	<b>Fortschreibung der Ziele der Einzelhandelsentwicklung</b> .....	<b>94</b>
<b>8.3</b>	<b>Fortschreibung des Standortstrukturmodells</b> .....	<b>98</b>
<b>8.4</b>	<b>Zentrale Versorgungsbereiche in Dülmen</b> .....	<b>102</b>
8.4.1	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Dülmen.....	105
8.4.2	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Buldern .....	109
<b>8.5</b>	<b>Sonderstandort „Quellberg“</b> .....	<b>111</b>
<b>8.6</b>	<b>Sonderstandort „Hüttenweg“</b> .....	<b>113</b>
<b>8.7</b>	<b>Sonderstandort „Linnertstraße“</b> .....	<b>115</b>
<b>8.8</b>	<b>Solitäre Nahversorgungsstandorte</b> .....	<b>117</b>
<b>8.9</b>	<b>Dülmener Sortimentsliste</b> .....	<b>121</b>
8.9.1	Rahmenbedingungen zur Erstellung einer ortstypischen Sortimentsliste .....	121
8.9.2	Herleitung der Dülmener Sortimentsliste .....	125
<b>8.10</b>	<b>Ansiedlungsregeln zur Einzelhandelsentwicklung</b> .....	<b>129</b>
<b>8.11</b>	<b>Die planungsrechtliche Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes</b> <b>138</b>	
8.11.1	Anwendung des § 1 Abs. 5 bis 10 BauNVO.....	139
8.11.2	Anwendung des § 11 Abs. 3 BauNVO.....	139
8.11.3	Anwendung des § 15 BauNVO .....	140
8.11.4	Anwendung des § 34 Abs. 3 BauGB .....	140
8.11.5	Aufstellung von Bebauungsplänen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB.....	141
8.11.6	Definition des „zentralen Versorgungsbereiches“ .....	142
8.11.7	Möglicher Geltungsbereich von Bebauungsplänen zur Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels .....	142
8.11.8	Festsetzungsinhalte .....	143
8.11.9	Besondere Anforderungen an die Begründung und Abwägung .....	143
	<b>Verzeichnisse</b> .....	<b>145</b>
	<b>Glossar</b> .....	<b>148</b>

## 1 Anlass und Zielsetzung der Fortschreibung

Die Stadt Dülmen verfügt seit vielen Jahren über ein politisch beschlossenes gesamtstädtisches Einzelhandels- und Zentrenkonzept (kurz: EHK), das zuletzt 2009 erarbeitet wurde. Somit ist die Grundlage des Konzeptes mehr als zehn Jahre alt. Seit der letzten Fortschreibung haben immer wieder neue Veränderungen in der Dülmener Einzelhandelslandschaft stattgefunden bzw. sind aktuell in der Diskussion (u. a. Einzelhandelsentwicklung an diversen Standorten, Erweiterungsanfragen von verschiedenen Lebensmittelbetrieben). Auch die relevanten rechtlichen Rahmenbedingungen (u. a. fortgeschriebener LEP NRW 2017) haben sich ebenso weiterentwickelt wie die einschlägige Rechtsprechung (u. a. zu zentralen Versorgungsbereichen)<sup>1</sup>. Aus diesen nachvollziehbaren Gründen hat der Rat der Stadt Dülmen beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung eines Einzelhandelskonzeptes bezogen auf das Dülmener Stadtgebiet fortzuschreiben. Das Planungsbüro Junker + Kruse, Stadtforschung Planung aus Dortmund wurde mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes sowie einer aktuellen Einzelhandelsbestanderfassung beauftragt. Das Einzelhandelskonzept wurde am \_\_\_\_\_ durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülmen beschlossen.

Das neue Einzelhandelskonzept soll Strategien zur Einzelhandels- und letztlich auch zur Stadtentwicklung in der Stadt Dülmen unter Berücksichtigung sowohl der rechtlichen, demographischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen als auch der betrieblichen Anforderungen aufzeigen. Dabei sollen die bisherigen übergeordneten städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Dülmen:

- „Sicherung und der Ausbau der raumordnerischen Versorgungsfunktion als Mittelzentrum sowie eines attraktiven Einzelhandelsangebots in der Stadt Dülmen [...]
- Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt der Innenstadt [...]
- Erhaltung und Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung [...]“<sup>2</sup>,

grundsätzlich beibehalten und falls erforderlich, weiterentwickelt bzw. fortgeschrieben werden.

Die Konzept dient dabei als städtebauliches Konzept i. S. v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB sowohl als fundierte Bewertungsgrundlage für aktuelle sowie zukünftige Planvorhaben als auch dem Aufzeigen möglicher Entwicklungsperspektiven und erforderlicher (insbesondere baurechtlicher) Handlungsnotwendigkeiten.

Der Stadtverwaltung und Politik soll es mit Hilfe eines konsensfähigen Einzelhandelskonzeptes erleichtert werden, stadtentwicklungspolitische Grundsatzentscheidungen zu treffen sowie frühzeitig mögliche Auswirkungen einzelner Standortentscheidungen auf die Versor-

<sup>1</sup> zahlreiche Urteile (OVG und BVerwG) zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. Urteil des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 19.06.2008 (OVG NRW 7 A 1392/07), bestätigt durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 17.12.2009 (BVerwG 4 C 2.08); Urteil des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 15.02.2012 (OVG NRW 10 D 32/11.NE)

<sup>2</sup> Quelle: Junker und Kruse (2009): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Dülmen. Fortschreibung. S. 66 ff. Dortmund.

gungsstrukturen in der Stadt Dülmen einschätzen zu können. Einerseits können politisch-fachliche Auseinandersetzungen in Fragen der Einzelhandelsentwicklung unterstützt und die Schaffung von städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung gefördert werden. Andererseits kann die Akzeptanz zukünftiger einzelhandelsrelevanter Planungsentscheidungen in der Öffentlichkeit der Stadt Dülmen erhöht werden.

Für die Fortschreibung stehen in einem ersten Schritt die Aktualisierung der angebots- und nachfrageseitigen Datenbasis sowie die daraus abgeleiteten Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandelsstandort Dülmen im Fokus der Untersuchung. Darauf aufbauend werden die in dem bisherigen Einzelhandelskonzept der Stadt Dülmen formulierten konzeptionellen Bausteine (Zielsetzungen, Standortstrukturmodell, Abgrenzung der zentralen Versorgungsbe- reiche sowie die Grundsätze zur zukünftigen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung) für die Stadt Dülmen kritisch geprüft und – soweit notwendig – überarbeitet bzw. angepasst.



## 2 Untersuchungsaufbau

Die Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Dülmen umfasst drei wesentliche, aufeinander aufbauende Bausteine:

- die Analyse des Status Quo,
- die Betrachtung von Entwicklungsspielräumen sowie
- das umsetzungsorientierte Konzept zur künftigen Steuerung des Einzelhandels in Dülmen.

Die Analyse des **Status Quo** (vgl. Kapitel 5 und 5.5) beinhaltet die Darstellung und Bewertung der bestehenden Angebots- und Nachfragesituation unter besonderer Berücksichtigung räumlicher und städtebaulicher Aspekte. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf der Dülmener Innenstadt als regionalbedeutsamer Einkaufsstandort als auch auf der wohnungsnahen Grundversorgung der Dülmener Kernstadt sowie in den weiteren einzelnen Ortsteilen, die insbesondere auch unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung nachhaltig gesichert werden soll.

Im Rahmen der Betrachtungen zu den künftigen **Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung** in Dülmen werden neben möglicher gesamtstädtischer Entwicklungsstrategien, absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume unter Berücksichtigung ökonomischer und insbesondere auch demographischer Rahmenbedingungen, diskutiert (vgl. Kapitel 7).

Die „eigentliche“ **Konzept** (vgl. Kapitel 8) stellt als selbstständiger Baustein des Gesamtberichtes insbesondere Strategien und Instrumente zur zukünftigen stadt- und regionalverträglichen Steuerung des Einzelhandels in der Stadt dar. Dazu gehören

- die übergeordneten Ziele der Einzelhandelsentwicklung,
- das Standortstrukturmodell,
- die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche,
- die Identifizierung und Sicherung der solitären Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorte,
- die Dülmener Sortimentsliste sowie
- Ansiedlungsregeln (Grundsätze) zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Dülmen.

### Vorstellung und Diskussion in der Politik

Durch diesen Kommunikationsprozess wurde insbesondere der lokale Sachverstand sowie internes und externes Fachwissen in den Prozess eingebracht. Die öffentliche Erörterung und Beratung in dem zuständigen Gremium der Stadt Dülmen führte zu einer größtmöglichen Transparenz der Ergebnisse und des vorliegenden Konzeptes. Allen Personen, Institutionen und Fachexperten, die an den verschiedenen Sitzungen und Beratungen teilgenommen haben, sei für die konstruktive Mitarbeit an dieser Stelle noch einmal ausdrücklich gedankt.

Darüber hinaus fanden Abstimmungsgespräche mit der Bezirksregierung Münster, dem Handelsverband Westfalen-Münsterland e.V. und der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen im Erarbeitungsprozess des Einzelhandelskonzeptes statt. In diesem Zusammenhang

wurden insbesondere die konzeptionellen Inhalte und Veränderungen gegenüber 2009 besprochen.

### 3 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Mit seinen Zielen und Grundsätzen ist der am 5. August 2019 in Kraft getretene LEP NRW 2017 das wichtigste Planungsinstrument der Landesplanungsbehörde in Nordrhein-Westfalen. Die Vorgaben der Landesplanung sind bei der Erarbeitung von Regionalplänen, Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen sowie anderen Fachplänen der nachgeordneten Planungsebenen zu beachten. Der LEP NRW beinhaltet

- die raumstrukturellen Zielsetzungen mit den Entwicklungsachsen der Siedlungsräume und den natürlichen Lebensgrundlagen wie Freiraum, Natur, Landschaft, Wald und Wasser;
- die Flächenvorsorge für Wohnbauland, für die Wirtschaft, für Großvorhaben, für Bodenschätze sowie für Freizeit und Erholung;
- die Infrastruktur für Verkehr, Energieversorgung und Entsorgung.

Kapitel 6.5 befasst sich mit vorgezogenen Regelungen zum großflächigen Einzelhandel. Dabei werden die im Raumordnungsgesetz (ROG) festgelegten Grundsätze der Raumordnung zur Daseinsvorsorge und zur Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche im Hinblick auf den großflächigen Einzelhandel konkretisiert. Vor dem Hintergrund der Einzelhandelssteuerung ist somit hervorzuheben, dass durch die Festlegung der zentralen Orte eine Versorgung der Bevölkerung mit einem ausgewogenen Warenangebot, sozialen, kulturellen und wirtschaftsbezogenen Einrichtungen und Dienstleistungen sowie eines entsprechenden Wohnungsangebotes im Sinne des dezentralen Konzentrationsgebotes auf kurzem Wege sichergestellt wird. Die Festlegung von Zielen und Grundsätzen für die Ansiedlung, Erweiterung und Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen trägt dazu bei, dass in allen Landesteilen eine bedarfsorientierte Warenversorgung der Bevölkerung durch eine ausgewogene und breit gefächerte, nach Zentralörtlichkeit differenzierte Einzelhandelsstruktur sicher gestellt wird. Die Stadt Dülmen wird als Mittelzentrum eingestuft (LEP NRW Kapitel 2, Abbildung 1).

Der Landesentwicklungsplan gibt in seinem Kapitel 6.5 vor, dass Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. v. § 11 (3) BauNVO nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) festgesetzt werden können. Darüber hinaus werden klare Vorgaben zur Steuerung des zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Einzelhandels gemacht, wobei die Landesplanung städtebaulich integrierten Einzelhandelsstandorten und damit nicht zuletzt den zentralen Versorgungsbereichen den Vorrang einräumt. In Anlage 1 werden zentrenrelevante Leitsortimente dargestellt, die stets zu beachten sind und die Innenstadtlagen prägen sowie eine hohe Besuchsattraktivität implementieren. Diese Liste ist auf kommunaler Ebene auf Grundlage der örtlichen ggf. zu ergänzen.

Folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug zum großflächigen Einzelhandel werden im LEP NRW 2017 im Kapitel 6.5 festgelegt:

## Ziele und Grundsätze

### **6.5-1. Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsgebieten**

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO 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 i. S. d. § 11 (3) BauNVO 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 i. S. d. § 11 (3) BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist 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 Beeinträchtungsverbot**

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO 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 i. S. d. § 11 (3) BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der dazu 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 i. S. d. § 11 (3) BauNVO 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 i. S. d. § 11 (3) BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m<sup>2</sup> 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 i. S. d. § 11 (3) BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 (3) BauNVO dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Schutz 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 Einzelhandelsagglomeration**

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 i. S. d. § 11 (3) BauNVO**

Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO sind, soweit von § 12 (3a) S.1 BauGB 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.

### **Anlage 1 (Leitsortimente)**

- 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),  
und
- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant),
- Gesundheits- und Körperpflegemittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant).

## 4 Methodische Vorgehensweise

---

Die Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Dülmen stützt sich sowohl auf die Ergebnisse aktueller primärstatistischer Erhebungen als auch auf sekundärstatistische Quellen.

- Die **primärstatistischen Erhebungen** bilden im Rahmen der Erarbeitung eine wichtige Datengrundlage und Berechnungsbasis anhand derer eine sachgerechte und empirisch abgesicherte Beurteilung derzeit aktueller und zukünftig anstehender Einzelhandelsansiedlungen ermöglicht wird. In erster Linie zählt hierzu die Vollerhebung aller Einzelhandelsunternehmen (inkl. Leerstände) im gesamten Dülmener Stadtgebiet im April / März 2019. Ebenfalls fand – wie 2009 – eine Kundenherkunftserhebung in der Stadt Dülmen im September 2019 statt.
- Für die **sekundärstatistischen Daten** wurde auf spezifische Quellen (Pläne, Programme, Veröffentlichungen) zurückgegriffen, die in erster Linie dem interregionalen und intertemporären Vergleich der für die Stadt Dülmen gewonnenen Daten dienen. Dazu zählen insbesondere auch verschiedene Kennziffern aus dem Bereich der Handelsforschung und hier vor allem die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants, Köln.
- Hinzu kommt eine auf einzelhandelsrelevante Belange ausgerichtete Erarbeitung und Beurteilung **städtebaulicher und qualitativer Aspekte**, die unter anderem die wesentlichen Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne der §§ 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO darstellen und somit auch planungsrechtlich zwingend erforderlich sind. Darüber hinaus rundet dieser Arbeitsschritt die quantitativen Bausteine sinnvoll ab, so dass sich in der Gesamtschau ein detailliertes Bild zur Einkaufssituation in Dülmen ergibt.

## 4.1 Angebotsanalyse

---

### Bestandserhebung

Der Analyse der Angebotssituation in Dülmen liegen Daten aus einer umfassenden aktuellen Bestandserhebung **aller Einzelhandelsbetriebe** (inkl. Leerstände) im gesamten Dülmener Stadtgebiet zugrunde. Hierzu wurde im März / April 2019 eine flächendeckende Begehung des gesamten Stadtgebietes mit gleichzeitiger Erfassung und Kartierung aller Ladengeschäfte des funktionellen Einzelhandels<sup>3</sup> (inkl. Leerstände) durchgeführt.

Im Rahmen dieser Erhebung wurden die jeweils angebotenen Sortimentsgruppen und dazugehörigen Verkaufsflächen<sup>4</sup> der einzelnen Anbieter unter Zuhilfenahme lasergestützter Flächenerfassungsgeräte soweit zugelassen und möglich<sup>5</sup> – erhoben und eine räumliche Zuordnung der Geschäfte durchgeführt. Unterschieden wurden in diesem Zusammenhang **drei Lagekategorien**, deren Merkmale in der nachstehenden Tabelle 1 erläutert werden:

---

<sup>3</sup> Zum funktionellen Einzelhandel (auch Einzelhandel im engeren Sinne genannt) werden neben dem eigentlichen Einzelhandel im engeren Sinne auch das Nahrungsmittelhandwerk (Bäckereien, Metzgereien, Konditoreien), Tankstellenshops, Kiosks und Apotheken sowie weitere, in ihrer Funktion vergleichbare Einzelhandelseinrichtungen, gezählt.

<sup>4</sup> Zur Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes zählt die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, der Kassen- und Vorkassenzonen, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden. Dabei können aufgrund unterschiedlicher Definitionen des Begriffs Verkaufsfläche durchaus Differenzen zwischen den nach dieser Methodik ermittelten Verkaufsflächenzahlen und anderen Datenquellen entstehen (z. B. durch Nicht-Berücksichtigung von Kassenzonen und/oder gewichteten Außenflächen). Die Zugehörigkeit solcher Flächen zur Verkaufsfläche wurde jedoch durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts bestätigt (vgl. BVerwG 4 C 10.04 Beschluss vom 24. November 2005).

<sup>5</sup> Wenn eine Erhebung mittels lasergestützter Flächenerfassungsgeräte nicht erlaubt wurde, ist die Verkaufsfläche abgesprochen bzw. geschätzt worden.



**Tabelle 1: Definition von Lagekategorien****Zentraler Versorgungsbereich**

Zentrale Lagen zeichnen sich durch städtebauliche und funktionale Kriterien aus. Sie besitzen eine Versorgungsfunktion für ein über den unmittelbaren Nahbereich hinaus gehendes Einzugsgebiet. Kennzeichnend ist in der Regel eine Multifunktionalität, d. h. Mischung von unterschiedlichen Nutzungen wie Einzelhandel und Dienstleistungen, aber auch Gastronomie, Kultur und Freizeit sowie unterschiedlicher Betriebsformen und -größen. Zentrale Versorgungsbereiche sind schützenswert im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO. (siehe auch weitergehende Erläuterungen im Glossar)

**Beispiel: Dülmener Innenstadt (ZVB)****Städtebaulich integrierte (Solitär-)Lage**

Eine Legaldefinition des Begriffs der „integrierten Lage“ existiert nicht. Im Sinne des Dülmener Einzelhandelskonzeptes werden hiermit Einzelhandelsbetriebe bezeichnet, die in das Siedlungsgefüge integriert und weitestgehend von Wohnsiedlungsbereichen umgeben sind, in denen die Einzelhandelsdichte und -konzentration jedoch nicht ausreicht, um sie als Zentrum zu bezeichnen. Konkret wurden alle Standorte als städtebaulich integriert eingestuft, deren direktes siedlungs- bzw. wohnstrukturelles Umfeld an mindestens zwei Seiten von zusammenhängenden Wohnsiedlungen geprägt ist, ohne dass städtebauliche Barrieren wie z. B. Autobahnen oder Bahngleise den Standort von der Wohnsiedlung separieren und die fußläufige Erreichbarkeit einschränken.

**Beispiel: K+K in der Lüdinghauser Straße****Städtebaulich nicht integrierte Lage**

Die nicht integrierte Lage umfasst sämtliche Standorte, die nicht im Zusammenhang mit der Wohnbebauung stehen, z. B. Einzelhandelsbetriebe an Hauptausfallstraßen bzw. Bundesstraßen und autokundenorientierten Standorten (z. B. in Gewerbegebieten).

**Beispiel: Sonderstandort „Quellberg“**

Quelle: eigene Darstellung auf Basis Land NRW (2019), Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)) sowie eigener Einzelhandelserhebung März / April 2019

Außerdem wurde eine Zuordnung der Betriebe zu den **Dülmener Ortsteilen** vorgenommen. Dementsprechend wurde das Stadtgebiet von Dülmen in folgende Erhebungseinheiten unterteilt:

- Dülmen-Kernstadt
- Buldern
- Hausdülmen
- Hiddingsel
- Kirchspiel
- Merfeld
- Rorup

Eine solche primärstatistische Erhebung ist als wichtige Datenbasis und fundierte Grundlage zur Analyse und Bewertung der strukturellen Merkmale des Einzelhandelsangebots sowohl auf gesamtstädtischer als auch auf Ortsteilebene von Bedeutung. Vor allem mit Blick auf die jüngste Rechtsprechung zum Themenkomplex Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung ist eine sehr dezidierte Bestandserfassung erforderlich. So müssen insbesondere auch relevante Nebensortimente erfasst werden, die neben den klassischen Kernsortimenten eine zentrenprägende Funktion einnehmen können. Um eine sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen gewährleisten zu können, wurden daher alle geführten Sortimentsgruppen differenziert erfasst (rd. 45 bis 50 Einzelsortimente) und die jeweils dazugehörigen Verkaufsflächen ermittelt.

In der späteren Auswertung und Analyse wurden diese Sortimentsgruppen (insbesondere zur Übersichtlichkeit der Ergebnisse) den der nachfolgenden Tabelle zu entnehmenden 17 Warengruppen zugeordnet.

Tabelle 2: Warengruppenschlüssel zur Einzelhandelserhebung Dülmen

Warengruppe	Sortimentsgruppe	Sortiment	Erläuterung
<b>überwiegend kurzfristige Bedarfsstufe</b>			
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel	<u>Nahrungs- und Genussmittel</u>	dazu zählen Feinkost, Fisch, Kaffee, Obst und Gemüse, Süßwaren, Tabakwaren, Tee, Wein, Sekt, Spirituosen
	Backwaren/Konditoreiwaren	<u>Backwaren/Konditoreiwaren</u>	
	Fleischwaren	<u>Fleisch- und Metzgereiwaren</u>	
	Getränke	<u>Getränke</u>	inkl. Wein, Sekt, Spirituosen
Blumen (Indoor)/Zoo	Blumen	<u>Schnittblumen</u>	inkl. Zimmergestecke, exkl. Topf- und Zimmerpflanzen
	Topfpflanzen/Blumentöpfe (Indoor)	<u>Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe</u>	Topf- und Zimmerpflanzen sowie Blumentöpfe für die Innennutzung
	Zoologische Artikel	<u>Zoologische Artikel, lebende Tiere (inkl. Heim- und Kleintierfutter)</u>	zoologische Gebrauchsartikel, Reinigungs-, Pflege und Hygienemittel, Heim- und Kleintiere, Tiere für Aquarien und Terrarien
Gesundheit und Körperpflege	pharmazeutische Artikel	<u>pharmazeutische Artikel</u>	
	Drogeriewaren	<u>Drogeriewaren/Körperpflegeartikel, Kosmetikartikel/Parfümeriewaren</u>	inkl. Wasch-, Putz-, Pflege- und Reinigungsmittel
Papier/Büroartikel/Schreibwaren/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	Bücher	<u>Bücher</u>	inkl. Antiquariat
	Papier/Büroartikel/Schreibwaren	<u>Papier/Büroartikel/Schreibwaren, Büromaschinen</u>	zu Büromaschinen zählen Aktenvernichter, Beschriftungssysteme, Bindegeräte, Diktiergeräte, Falzmaschinen, Kopiergeräte, Schreibmaschinen, Tisch- und Taschenrechner
	Zeitungen/Zeitschriften	<u>Zeitungen/Zeitschriften</u>	
<b>überwiegend mittelfristige Bedarfsstufe</b>			
Bekleidung	Bekleidung	<u>Bekleidung</u>	dazu zählen Damen-, Herren- und Kinderoberbekleidung, Bademoden, Berufsbekleidung, Hüte/Mützen, Miederwaren, Motorradbekleidung, Pelz- und Lederbekleidung, Socken/ Strümpfe, Wäsche
	Handarbeitswaren/Kurzwaren/Meterware/ Wolle	<u>Handarbeitswaren/Kurzwaren/Meterware/Wolle</u>	dazu zählen Knöpfe, Nadeln, Reißverschlüsse, Schnallen, Zwirne, Stoffe, Leder etc.
Schuhe/Lederwaren	Schuhe	<u>Schuhe</u>	inkl. Schuhpflegemittel, exkl. Sportschuhe
	Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme	<u>Lederwaren/Taschen/Koffer/ Regenschirme</u>	
Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswar	Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren	<u>Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren</u>	Geschirr aus Porzellan, Steingut, Steinzeug und Glas, Besen und Bürsten-

Warengruppe	Sortimentsgruppe	Sortiment	Erläuterung
en			ware, Besteck, Eimer, Kehrblech, Küchenartikel, Küchen- und Haushaltsbehälter, Messbecher, Messer, Pfannen, Scheren, Töpfe, Wäscheständer und -körbe, Kerzen, Servietten u.a.
Spielwaren/Hobbyartikel	Hobbyartikel	<u>Künstlerartikel/Bastelzubehör</u> , <u>Sammlerbriefmarken und -münzen</u>	Bastel- und Malutensilien wie Acryl-, Aquarell-, Öl- und Wasserfarben, Bastelmaterial, Klebstoff, Pinsel, Malblöcke, Staffeleien etc.
	Musikinstrumente und Zubehör	<u>Musikinstrumente und Zubehör</u>	inkl. Instrumentenkoffer, Noten, Notenständer, Pflegemittel etc.
	Spielwaren	<u>Spielwaren</u>	inkl. Modellbau, Modelleisenbahnen und Zubehör
Sport und Freizeit	Angler-, Jagdartikel und Waffen	<u>Angler-, Jagdartikel und Waffen</u>	
	Campingartikel	<u>Campingartikel</u>	dazu gehören Campingkocher, Campingmöbel, Isomatten, Schlafsäcke, Zelte
	Fahrräder und technisches Zubehör	<u>Fahrräder und technisches Zubehör</u>	inkl. Fahrradanhänger, Fahrradhelme, Fahrradkörbe, Felgen, Kabel und sonstiges Kleinmaterial für Fahrräder, Lichtsysteme, Mantel, Sattel, Schlauch, Tachometer
	Sportartikel	<u>Sportartikel/-kleingeräte</u> <u>Reitsportartikel</u>	dazu zählen Bälle, Bandagen, Boxhandschuhe, Boxsäcke, Dartboards & Zubehör, Fahnen, Fanartikel, Flossen, Gewichte, Gymnastikmatten, Hanteln, Hantelstangen, Helme, Herzfrequenzmessgeräte, Inlineskates und Zubehör, Pokale/Sportpreise, Schläger, Schlitten, Schlittschuhe, Schwimmbrillen, Skateboards, Skier, Snowboards, Springseile, Stepper, Stöcke, Stutzen, Tauchermasken, Trikots, Trinkflaschen, Waveboards
	Sportbekleidung und Sportschuhe	<u>Sportbekleidung/Sportschuhe</u>	
	Sportgroßgeräte	<u>Sportgroßgeräte</u>	dazu zählen Billardtische, Crosstrainer, Ergometer, Fitnessstationen, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Großhanteln, Hantelbänke, Heimtrainer, Kickertische, Laufbänder, Trampolin, Turnmatten, Schlauchboote, Boote und Zubehör (im Fach-Einzelhandel mit Sportbooten, Yachten)
	<b>überwiegend langfristige Bedarfsstufe</b>		
Wohnrichtung	Bettwaren/Matratzen	<u>Bettwaren/Matratzen</u>	umfasst Schlafdecken, Ober- u. Unterbetten, Kopfkissen, Steppdecken, Bettfedern, Daunen, Matratzenschoner

Warengruppe	Sortimentsgruppe	Sortiment	Erläuterung
	Heimtextilien, Gardinen/Dekostoffe	<u>Heimtextilien,</u> <u>Gardinen/Dekostoffe</u>	dazu zählen Bettwäsche, Haus- und Tischwäsche (darunter Hand-, Bade-, Geschirr- u. Gläsertücher, Tischdecken und -tücher), Zubehör für Gardinen und Dekostoffe, Vorhänge, Stuhl- und Sesselauflagen, dekorative Decken und Kissen
	Teppiche (Einzelware)	<u>Teppiche (Einzelware)</u>	
	Wohnrichtung	<u>Kunstgewerbe/Bilder/Bilder-</u> <u>rahmen,</u> <u>Wohndekorationsartikel</u>	kunstgewerbliche Artikel/Erzeugnisse, Kerzenständer, Statuen, Wohnaccessoires, Dekorationsartikel, Ziergegenstände, Kunstblumen
Möbel	Möbel	<u>Möbel</u>	dazu zählen Antiquitäten, Bad-, Büro-, Küchen- und Wohnmöbel, Gartenmöbel (inkl. Polsterauflagen), Lattenroste
Elektro/Leuchten	Elektrogroßgeräte	<u>Elektrogroßgeräte</u>	dazu zählt weiße Ware wie Kühl- und Gefrierschrank, Kühltruhe, Herd, Backofen, Waschmaschine, Trockner etc.
	Elektrokleingeräte	<u>Elektrokleingeräte</u>	dazu zählen elektrische Küchen- und Haushaltsgeräte (Kaffeemaschine, Wasserkocher, Mikrowelle, Mixer, Toaster, Föhn, Rasierapparat, Staubsauger etc.)
	Lampen/Leuchten/Leuchtmittel	<u>Lampen/Leuchten/Leuchtmittel</u>	Wohnraumleuchten wie Wand-, Decken-, Stand- und Tischleuchten inkl. Zubehör
Elektronik/Multimedia	Elektronik und Multimedia	<u>Bild- und Tonträger,</u> <u>Computer und Zubehör,</u> <u>Fotoartikel,</u> <u>Telekommunikation und</u> <u>Zubehör,</u> <u>Unterhaltungselektronik</u> <u>und Zubehör</u>	Musik- und Film-CD's/DVD's, Computer, Notebooks, Drucker, Scanner, Monitore, Tastaturen, Mouse, Speichermedien (CD/ DVD-Rohlinge, USB-Sticks), Festplatten, Gehäuse, Grafik- und Soundkarten, Computerkabel und -adapter, Kühler & Lüfter, Laufwerke, Modems, Prozessoren, Tintenpatronen, Toner, Software, Fotoapparate, Digitalkameras und Fotozubehör, Telefone, Handys, Smartphones, Faxgeräte und Zubehör, Fernseher, Radio, HiFi-Geräte, Satelliten-Schüssel, Receiver, DVD-Player etc.
medizinische und orthopädische Artikel	medizinische und orthopädische Artikel	<u>Hörgeräte,</u> <u>Optik/Augenoptik,</u> <u>Sanitätsartikel</u>	
Uhren, Schmuck	Uhren/Schmuck	<u>Uhren/Schmuck</u>	

Warengruppe	Sortimentsgruppe	Sortiment	Erläuterung
Bau- und Gartenmarktsortimente	Bauelemente/Baustoffe	<u>Bauelemente/Baustoffe</u>	dazu zählen Baumaterialien und -elemente aus Metall, Glas, Stein, Styropor oder Kunststoff, Dämmstoffe, Holz (Schnittholz, Holzfaserver-, Holzspanplatten, Bauelemente aus Holz), Fenster, Türen, Tore, Saunen, Baustoffe (u. a. Isoliermaterialien, Steinzeug, Glas, Sand, Zement, Bautenschutz, Folien), Flachglas, Zäune/Zaunsysteme
	baumarktspezifisches Sortiment	<u>Bodenbeläge,</u> <u>Eisenwaren und Beschläge,</u> <u>Elektroinstallationsmaterial,</u> <u>Farben/Lacke,</u> <u>Fliesen,</u> <u>Heizungs- und Klimageräte,</u> <u>Kamine/Kachelöfen,</u> <u>Rollläden/Markisen,</u> <u>Sanitärartikel,</u> <u>Tapeten,</u> <u>Installationsmaterial,</u> <u>Maschinen/Werkzeuge</u>	Kork-, Laminat-, Parkett- und PVC-Beläge sowie Teppichbeläge (Auslegware) inkl. Reinigungs- und Pflegemittel, Schrauben, Nägel, Metallbeschläge, Scharniere, Schlösser, Schlüssel, elektrotechnisches Zubehör, Batterien, Kabel, Schalter, Steckdosen, Sicherungen, elektr. Bauteile, elektr. Mess-, Prüf-, Regel- und Steuerungsgeräte, Elektroinstallations-schränke), Anstrichmittel, Polituren, Mattierungen, Tapetenablösemittel, Klebstoffe, Klebemörtel, Kitte, Holz- und Brandschutzmittel, Malerpinsel und -bürsten), Sonnenschutz, Armaturen, Bad- und WC-Keramik wie Spülbecken, Dusch- und Badewannen, Duschabtrennungen, Kleister, Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkstatt-einrichtungen, Regalsysteme und Leitern, Handtransportgeräte, Lager- und Transportbehälter
	Gartenartikel und -geräte	<u>Gartenartikel und -geräte,</u> <u>Pflanzgefäße/Terrakotta (Outdoor)</u>	Blumenerde, Erden, Torf, Mulch, Bewässerungssysteme, Düngemittel, Garten- und Gewächshäuser, Teichbauelemente und -zubehör, Gartenwerkzeug wie z.B. Schaufeln, Harken, Scheren, Gartenmaschinen wie z.B. Garten- und Wasserpumpen, Hochdruckreiniger, Laubsauger, Motorsäge, Rasenmäher und -trimmer, Vertikutierer, Grill und -zubehör, Pflanzenschutzmittel, Regentonnen, Schläuche, Großspielgeräte für den Garten, Übertöpfe, Pflanzschalen und -behälter etc.
	Pflanzen/Samen	<u>Pflanzen/Samen</u>	dazu zählen abgetropfte und preislich ausgezeichnete Beet- und Gartenpflanzen (Wasserpflanzen, Stauden, Wurzelstöcke, Gehölze, Sträucher,

Warengruppe	Sortimentsgruppe	Sortiment	Erläuterung
			Schnittgrün, Blattwerk, Zweige, Weihnachtsbäume), Saatgut, Zwiebeln und Knollen von Pflanzen/Blumen
	Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör	<u>Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör</u>	inkl. Autokindersitze
Sonstiges	Erotikartikel	<u>Erotikartikel</u>	
	Kinderwagen	<u>Kinderwagen</u>	

Quelle: eigene Zusammenstellung, in Anlehnung an die Warengruppendifferenzierung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants Köln

Auf Basis der Verkaufsflächendaten sowie der im Rahmen der städtebaulichen Analyse durchgeführten räumlichen Einordnung der Betriebe in verschiedene Lagekategorien können die absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ermittelt werden, die in die zukünftigen Handlungserfordernisse und planungsrelevanten Aussagen einfließen. Gleichzeitig ist diese detaillierte Vorgehensweise im Hinblick auf die im Rahmen dieser Konzept zu erarbeitende beziehungsweise zu überprüfende „Dülmener Sortimentsliste“ zwingend geboten.

### Umsatzberechnung

Bei der Berechnung der aktuellen Umsatzdaten des Dülmener Einzelhandels werden nicht nur die ermittelte Verkaufsfläche pro Warengruppe sowie bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte für einzelne Warengruppen angesetzt sondern es wird zugleich die konkrete Situation vor Ort (unterschiedliche Flächenproduktivität der Vertriebsformen, spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter, detaillierte Angebotsstrukturen) in Dülmen berücksichtigt. Unter Einbeziehung dieser Faktoren wird der aktuelle Umsatz des Dülmener Einzelhandels ausgehend vom Verkaufsflächenbestand hochgerechnet.

### Definition „Nahversorgung“

Der Zuordnung von Einzelhandelsbetrieben zu verschiedenen Lagekategorien kommt insbesondere auch vor dem Hintergrund einer wohnort- beziehungsweise wohnungsnahen Grundversorgung eine hohe Bedeutung zu, die im Rahmen der Einzelhandelsstruktur und der kommunalen Daseinsvorsorge einen besonderen Stellenwert einnimmt.

Unter *Nahversorgung* beziehungsweise der wohnungsnahen Grundversorgung wird hier die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs verstanden, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden. Zu den Gütern des *kurzfristigen Bedarfs* werden zahlreiche Sortimente der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflege, Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher sowie Blumen (Indoor) / Zoo gezählt (vgl. Tabelle 2). Ergänzt werden diese Warengruppen häufig durch weitere eher kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. In der Praxis wird **als Indikator zur Einschätzung der Nahversorgungssituation** einer Stadt insbesondere auf das Angebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel abgestellt.

Neben einer rein *quantitativen* Betrachtung sind vor allem *räumliche* und *qualitative* Aspekte (Erreichbarkeit und Betriebsformenmix) von Bedeutung, die ergänzend bei der Bewertung der

Angebotsituation zu berücksichtigen sind. Geht es bei der qualitativen Betrachtung vor allem um die warengruppenspezifische Angebotsstruktur und -vielfalt, wird bei der räumlichen Betrachtung die (fußläufige) Erreichbarkeit von Lebensmittelbetrieben als Bewertungsmaßstab herangezogen.

Die kleinste Einheit der Nahversorgungsstandorte bilden *solitäre Einzelhandelsbetriebe*, die eine fußläufig erreichbare, wohnstandortnahe Versorgung im Wohnquartier gewährleisten<sup>6</sup>. Davon zu unterscheiden sind zentrale Versorgungsbereiche wie beispielsweise *Nahversorgungszentren*, die eine über die reine fußläufige Erreichbarkeit hinaus gehende Versorgungsfunktion mit Gütern und Dienstleistungen auf Ebene einzelner Stadt- / Ortsteile oder -bereiche einnehmen. Insbesondere folgende Sortimente und Dienstleistungsangebote können als relevant für die wohnort- beziehungsweise wohnungsnahe Nahversorgung eingestuft werden:

**Tabelle 3: Angebotsbausteine einer wohnort- beziehungsweise wohnungsnahe (Grund-)Versorgung**

„idealtypische“ Ausstattung <sup>7</sup> :	Nahrungs- und Genussmittel / Lebensmittel Brot und Backwaren Fleisch- und Wurstwaren Getränke Drogerie- und Körperpflegeartikel pharmazeutische Artikel
	Bank(automat) Arzt, Friseur, Lotto
Mögliche Zusatzausstattung	Spirituosen, Tabakwaren Zeitungen, Zeitschriften Bücher, Schreibwaren Blumen
	Café, Gaststätte Reinigung, Reisebüro

Quelle: eigene Zusammenstellung

## 4.2 Nachfrageanalyse

Ein zweiter wichtiger Baustein der Grundlagenermittlung ist die Analyse der Nachfragesituation. Sie liefert ein umfassendes Bild über das einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen der Dülmener Bevölkerung und ermöglicht in der Gegenüberstellung zur Angebotsituation Rückschlüsse auf den Angebots- und Leistungsstand des Einzelhandels.

<sup>6</sup> Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben diesbezüglich ein Entfernungsmaß zwischen 500 und 1.000 m als akzeptierte fußläufige Distanz eruiert. Aufgrund der siedlungsräumlichen Struktur Dülmens wird im Weiteren eine Distanz von ca. 700 m als kritische Zeit-Weg-Schwelle für Fußgängerdistancen definiert.

<sup>7</sup> Diese „idealtypische Ausstattung“ ist nicht im Sinne einer Mindestausstattung zu verstehen (vgl. OVG NRW, Urteil vom 15. Februar 2012 – 10 D 32/11.NE). In Abhängigkeit von der Siedlungsstruktur sowie der räumlichen Verteilung insbesondere des nahversorgungsrelevanten Angebotes im Stadtgebiet, können auch Bereiche mit einem nicht der „idealtypischen Ausstattung“ entsprechendem Angebot als Nahversorgungszentren ausgewiesen werden.



## Kundenherkunftserhebung

Die Kundenherkunftserhebung gibt Auskunft über das Einzugsgebiet des Dülmener Einzelhandels und stellt somit eine empirische Basis für die Abgrenzung des Einzugsgebietes dar. Dieses gibt zum einen Aufschluss über die Ausstrahlungskraft des Dülmener Einzelhandels und dient zum anderen als Grundlage zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden in einem einwöchigen Zeitraum (im September 2019) bei Dülmener Einzelhändlern unterschiedlicher Branchenzugehörigkeit und Größe Listen ausgelegt, in die der Wohnort der zahlenden Kunden eingetragen wurde. Insgesamt beteiligten sich 43 Betriebe. Die Kundenherkunft wurde jeweils von dem für den Zahlvorgang zuständigen Personal in den einzelnen Betrieben aufgenommen. Die Kunden wurden anhand ihrer Postleitzahl dem Herkunftsort zugeordnet. Zudem kann ein Vergleich zu Erhebung aus dem EHK 2009 gezogen werden.

Ergänzend zu den vorab beschriebenen Quellen bilden die Literaturanalyse, sekundärstatistische Materialien (u. a. Gutachten, Pläne, Programme, Vorlagen und Veröffentlichungen) und sonstige Quellen (u. a. lokale Tageszeitungen) weitere wichtige Informationsgrundlagen der vorliegenden Untersuchung.

## Sekundärstatistische Daten

Die modellgestützte Schätzung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft innerhalb von Einzelhandelsgutachten und -analysen zählt zu den Arbeitsschritten, die methodisch nur unzureichend abgesichert sind. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine Daten und Angaben über Einkommen und Kaufkraftpotenzial zur Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden. Entsprechende Werte werden u. a. jährlich von der IFH Retail Consultants GmbH, Köln oder der Gesellschaft für Konsum-, Markt- und Absatzforschung (GfK) Nürnberg herausgegeben. In der vorliegenden Untersuchung wird auf Daten der IFH Retail Consultants GmbH, Köln zurückgegriffen, die in Teilen modifiziert und an den der Erhebung zugrunde gelegten Branchenschlüssel angepasst wurden.

Die sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die jährlich veröffentlicht werden, vermitteln das Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Liegt der errechnete Wert unter dem Wert 100 (Bundesdurchschnitt), so ist die Region durch ein um den entsprechenden Prozentsatz niedrigeres Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Liegt der lokal-spezifische Wert über dem Indexwert 100, liegt entsprechend ein vergleichsweise höheres Kaufkraftniveau vor.

## 4.3 Städtebauliche Analyse

---

Die städtebauliche Analyse zielt darauf ab, Stärken und Schwächen der Versorgungsstandorte in Dülmen im Kontext der Siedlungsstruktur zu erfassen. Dabei liegt ein Schwerpunkt der Betrachtungen auf den *zentralen Bereichen*. Durch die Lage im Zentrum einer Stadt beziehungsweise eines Orts- bzw. Stadtteils sind für die Prosperität eines zentralen Bereiches neben dem Einzelhandelsprofil insbesondere auch städtebauliche Belange wie beispielsweise die

räumliche Organisationsstruktur verantwortlich. Für eine tieferegreifende Analyse von Geschäftszentren sind daher insbesondere die Verknüpfungen und die wechselseitigen Beeinflussungen der Themenbereiche Einzelhandel, Organisation und Städtebau von Belang. Folgende Kriterien determinieren dabei die städtebauliche Gestaltung eines zentralen Bereiches:

- Einzelhandelsdichte
- Lage der Einzelhandelsmagneten
- Verteilung der Geschäfte
- Ausdehnung und Kontinuität der Einzelhandelslagen
- Qualität und Erhaltungszustand der Architektur
- Qualität und Erhaltungszustand des öffentlichen Raumes
- Nutzungsmischung mit Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie kulturellen bzw. touristischen Einrichtungen
- Einkaufsatmosphäre
- Verkehrliche Erreichbarkeit und ruhender Verkehr

Die städtebauliche Analyse ist ein wichtiger integraler Bestandteil der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Dülmen. Sie liefert die Grundlage zur Ableitung städtebaulicher Handlungsempfehlungen für die Einzelhandelsstandorte der Stadt. Gleichzeitig stellt sie aber auch einen unbedingt notwendigen Arbeitsschritt zur räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne der §§ 2 (2) und 34 (3) BauGB und des § 11 (3) BauNVO und § 9 (2a) BauGB dar. In diesem Zusammenhang ist deutlich darauf hinzuweisen, dass die Fixierung der räumlichen Ausdehnung eines zentralen Versorgungsbereiches vor dem Hintergrund aktueller Rechtsprechung<sup>8</sup> keine planerische „Abgrenzungsübung“ sondern ein notwendiger Schritt ist, um eine belastbare Grundlage für spätere Entscheidungen im Rahmen kommunaler Einzelhandelsentwicklungen zu bieten.

---

<sup>8</sup> vgl. dazu u. a. Urteile des BVerwG vom 11.10.2007 (AZ 4 C 7.07) sowie des OVG NRW vom 25.10.2007 (AZ 7A 1059/06)

## 5 Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen der Zentren- und Einzelhandelsstruktur in Dülmen

Zur Einordnung der Stadt Dülmen hinsichtlich der untersuchungsrelevanten Einzelhandels- und städtebaulichen Situation erfolgt nachstehend eine Übersicht über die Rahmenbedingungen, die sich direkt oder indirekt auf die Positionierung, kundenseitige Inanspruchnahme und somit auch auf die Prosperität des Einzelhandelsstandortes Dülmen auswirken können. Im Folgenden werden die standortrelevanten Rahmenbedingungen betrachtet und – soweit methodisch möglich – denen aus dem Jahr 2009 gegenübergestellt. In erster Linie sind Veränderungen der Einwohnerzahlen sowie die Entwicklung der Ausgabenstrukturen von Privathaushalten (sortimentsspezifische Kaufkraftpotenziale) hinsichtlich der nachfrageseitigen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen.

Seit dem letzten Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2009 haben sich die Standortbedingungen in der Stadt Dülmen nicht wesentlich verändert. Aus diesem Grund werden in diesem Kapitel die Rahmenbedingungen aus dem letzten Einzelhandelskonzept fortgeschrieben und in relevanten Teilen aktualisiert.

Insgesamt stellen die in diesem Untersuchungsschritt gewonnenen Erkenntnisse einen wichtigen Baustein zur Ermittlung möglicher quantitativer Entwicklungsspielräume dar.

### 5.1 Allgemeine Rahmenbedingungen und Trends der Einzelhandelsentwicklung

Seit Jahrzehnten unterliegt der Einzelhandel einem ständigen Wandel. Neben den allgemeinen betriebstypischen Entwicklungen zeigt sich eine enorme Dynamik aufgrund eines Strukturwandels im Einzelhandel, welcher durch die Digitalisierung und den Online-Handel hervorgerufen wird.

Wesentliche Trends, welche zugleich einen nicht unerheblichen Einfluss auf die Entwicklung der städtischen Zentren und der räumlichen Einzelhandelsstruktur haben, werden nachfolgend skizziert:

#### Standort- und Strukturentwicklungen im stationären Einzelhandel

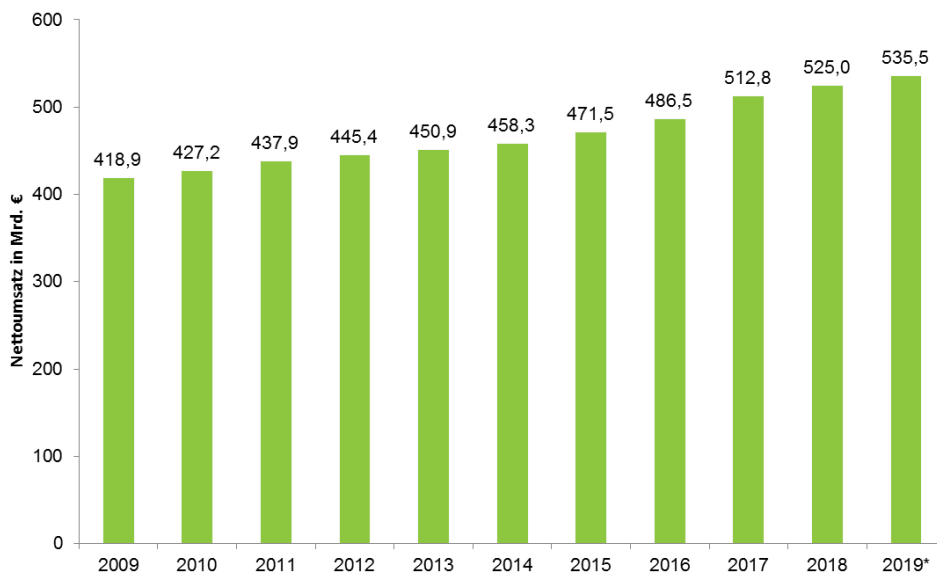
- Trotz diverser anderslautender Prognosen setzt sich die Expansion im stationären Einzelhandel noch immer fort: zwischen den Jahren 2009 und 2017 stieg die Gesamtzahl der **Verkaufsfläche** in Deutschland von rund 120 Mio. um ca. 3,3 % auf rund 124 Mio. Quadratmeter an<sup>9</sup>. Gleichwohl sind die Zuwachsraten in den letzten Jahren deutlich gesunken und es zeichnen sich allmählich Sättigungstendenzen ab.
- Auch der **Umsatz** im Einzelhandel konnte sich nach der Finanz- und Wirtschaftskrise im Jahr 2009 erholen. Nach einem zwischenzeitlich rückläufigen Gesamtumsatz von rund

<sup>9</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); Entwicklung der Verkaufsfläche im Einzelhandel in Deutschland in den Jahren 1970 bis 2017 (in Millionen Quadratmeter), Abruf unter [www.statista.de](http://www.statista.de); Zugriff im Juli 2019

419 Mrd. Euro im Jahr 2009, wurde im Jahr 2018 ein Gesamtumsatz von fast 525 Mrd. Euro im deutschen Einzelhandel erzielt, was einem Zuwachs von 25 % entspricht. Für das Jahr 2019 wird ein weiterer Umsatzzuwachs um 2 % auf rund 536 Mrd. Euro prognostiziert.<sup>10</sup>

- Gleichzeitig ist die **Anzahl der Einzelhandelsbetriebe** jedoch weiter rückläufig. Zwischen 2010 und 2018 sank die Zahl der Unternehmen im Einzelhandel von rund 386.000 um etwa 7 % auf rund 360.000<sup>11</sup>. Diese gegenläufigen Entwicklungen sind Merkmale einer fortschreitenden **Konzentrationstendenz** im Einzelhandel: Insbesondere (zumeist großflächige) Fachmärkte, Discounter und Filialisten expandieren weiterhin deutlich. In der Folge steigt der Druck insbesondere auf inhabergeführte Geschäfte, die, neben Umsatzeinbußen aufgrund eines erhöhten Wettbewerbsdrucks, auch unter Nachfolgeproblemen im Zuge des Generationenwechsels leiden. Während der nicht-filialisierte Fachhandel im Jahr 2007 noch einen Marktanteil von 25,4 % einnahm, lag dieser 2018 nur noch bei 17,1 %<sup>12</sup>. Supermärkte und Discounter, Fachmärkte und der filialisierte Non-Food-Einzelhandel konnten ihre Marktposition hingegen weitgehend behaupten. Doch nicht nur inhabergeführte Einzelhandelsgeschäfte gerieten in der Vergangenheit zunehmend unter Druck. Neben der anhaltenden „Warenhauskrise“ war dies vor allem auch in Insolvenzen ehemals namhafter Filialisten (u. a. Woolworth, Wehmeyer, Schlecker) ablesbar.

**Abbildung 1: Umsatzentwicklung im Einzelhandel (2009 – 2019\*)**



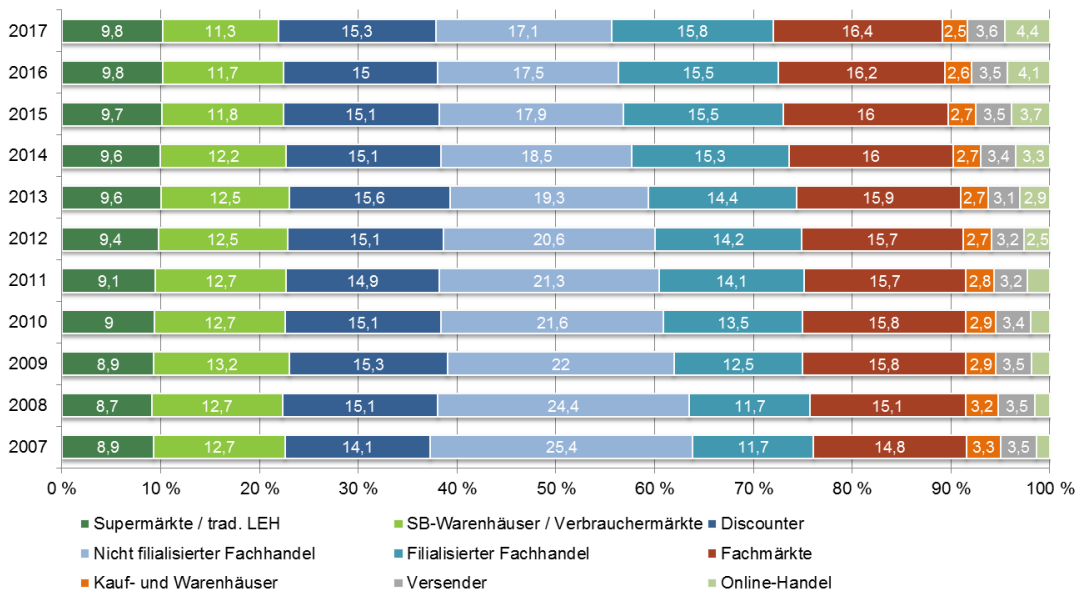
Quelle: Statistisches Bundesamt; Handelsverband Deutschland; Nettoumsatz im Einzelhandel im engeren Sinne in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2019 (in Milliarden Euro; Abruf unter [www.statista.de](http://www.statista.de); Zugriff im Juli 2019\* Prognose

<sup>10</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt; Handelsverband Deutschland; Nettoumsatz im Einzelhandel im engeren Sinne in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2018 (in Milliarden Euro) mit Prognose für 2019; Abruf unter [www.statista.de](http://www.statista.de); Zugriff im Juli 2019

<sup>11</sup> Quelle: EHI Retail Institute, Zahl der Betriebe und Kassen im Einzelhandel in Deutschland (1997-2018); Abruf unter [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de); Zugriff im Juli 2019

<sup>12</sup> Quelle: IfH Köln, Einzelhandelsumsatz in Deutschland nach Vertriebsformen in den Jahren 2000 bis 2016; Abruf unter [www.statista.de](http://www.statista.de); Zugriff im Juli 2019

**Abbildung 2: Entwicklung der Marktanteile der Betriebsformen im deutschen Einzelhandel 2007 – 2017**



Quelle: IfH Köln, Einzelhandelsumsatz in Deutschland nach Vertriebsformen in den Jahren 2000 bis 2016; Abruf unter [www.statista.de](http://www.statista.de), Zugriff im Juli 2019

- Die Zahl der **Einkaufszentren** ist hingegen weiter gestiegen. Waren es im Jahr 2010 noch 428 Center mit einer Gesamtfläche von 13,5 Mio. Quadratmetern, waren es im Jahr 2018 schon 479 mit einer Gesamtfläche von 15,4 Mio. Quadratmetern<sup>13</sup>. Dabei stehen neue Konzepte von Centern und neu entstehende Flächen dem Revitalisierungsbedarf von in die Jahre gekommenen Centern gegenüber. Hier sind es vor allem die „kleineren“ Passagen und Einkaufszentren, die mindergenutzte Flächen, Leerstände, Gestaltungsmängel und Investitionsstaus aufweisen und einen städtebaulichen Missstand in einzelnen städtischen Zentren darstellen.
- In den 1980er und 1990er Jahren waren es vor allem „klassische“ Fachmärkte, Lebensmittelanbieter und Einkaufszentren, die durch Neuentwicklungen an peripheren Standorten für eine räumliche Angebotsverschiebung an autokundenorientierte Standorte mit hoher Flächenverfügbarkeit (sog. sekundäre Standortnetz) sorgten und so mit den Angeboten in den Zentren in Konkurrenz traten. Wenngleich diesem Entwicklungstrend durch planerische Steuerung deutlich entgegengewirkt werden konnte, stehen häufig noch Standorte ohne Bezug zu gewachsenen städtebaulichen Zentren im Fokus der Betreiber und Projektentwickler. Neben den Lebensmitteldiscountern mit ihren wechselnden **Aktionswaren** (in auch zentrenrelevanten Warengruppen wie Unterhaltungselektronik und Bekleidung) weisen auch Anbieter mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten (wie beispielsweise Möbelfachmärkte) umfangreiche zentrenrelevante **Randsortimentsange-**

<sup>13</sup> Quelle: EHI Retail Institute, Anzahl der Einkaufszentren in Deutschland in den Jahren von 1965 bis 2018, Gesamtfläche der Shopping-Center in Deutschland (1965-2019), Zugriff unter [www.statista.de](http://www.statista.de) und [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de) im Juli 2019

**bote** (z. B. Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren) auf, die den Wettbewerbsdruck auf Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen erhöhen.

Auch für **Factory Outlet Center** entstehen deutschlandweit immer mehr Standorte. Diese konzentrierten Ansammlungen von Fabrikverkaufsläden zum Vertrieb von spezifischen Waren aus eigener Produktion an peripheren, verkehrsorientierten Standorten weisen in der Regel weitreichende Einzugsbereiche und einen Angebotschwerpunkt im Bereich Bekleidung und Schuhe auf.

- Auf der anderen Seite positionieren sich einige – üblicherweise großflächige Anbieter – auch mit **kleineren Betriebskonzepten** in vorzugsweise (hoch)verdichteten integrierten, zentralen Lagen. Dazu gehören Lebensmittelanbieter, aber auch Möbel- oder Baumärkte sowie Spielwaren- oder Sportfachmärkte. Andere Betreiber ziehen sich aus bestehenden Flächen zurück, wie beispielsweise Elektronikfachmärkte oder auch Warenhäuser (Umwandlung bisheriger Verkaufsfläche in Lagerfläche, Untervermietung, Gastronomienutzung, o.ä.).
- Mit sich verändernden Betriebsformen und Konzepten treten auch „**neue**“ **Kundenmagnete** auf den Markt. Dazu gehören beispielsweise ausländische Konzerne, wie Primark, die mit großen Flächen städtische Zentren und Einkaufszentren prägen. Sie tragen zu einer deutlichen Erhöhung der Kundenfrequenz am Standort bei und beeinflussen das Qualitätsniveau. Da sie aber nicht ausschließlich zusätzliche Kaufkraft an den Standort ziehen, sondern ihren Umsatz auch aus Umsatzumverteilungen generieren, sind Auswirkungen auf umliegende Anbieter und in der Regel auch auf andere Zentren nicht auszuschließen.

#### Steigender Wettbewerbsdruck durch E-Commerce (=Online-Handel)<sup>14</sup>

- Im Zuge des Strukturwandels im Einzelhandel gewinnen „neue“ Vertriebs- und Absatzwege zunehmend an Bedeutung und stellen den stationären Einzelhandel vor besondere Herausforderungen. Dazu gehört vor allem der **Online-Handel**, der durch Vorteile, wie oftmals günstigere Preise, die direkte Vergleichbarkeit von Angeboten, die unmittelbare Verfügbarkeit von Testberichten und / oder Kundenbewertungen, keine Bindung an Ladenöffnungszeiten und / oder die Lieferung der bestellten Produkte ins Haus, besonders hervortritt. In der Folge weist dieser Vertriebsweg bundesweit stetig zunehmende Marktanteile auf: Der im Online-Handel erzielte Einzelhandelsumsatz wuchs von rund 1 Mrd. Euro im Jahr 2000 auf rund 65 Mrd. Euro im Jahr 2018 an. Für das Jahr 2019 wird eine weitere Zunahme auf rund 72 Mrd. Euro prognostiziert<sup>15</sup>. Gemessen an den insgesamt im

---

<sup>14</sup> „E-Commerce – der elektronische Handel E-Commerce umfasst alle Ein- und Verkäufe von Waren und Dienstleistungen, die über elektronische Netze wie etwa das Internet oder EDI (Electronic Data Interchange) getätigt werden. Voraussetzung einer E-Commerce-Aktivität ist die Bestellung von Waren oder Dienstleistungen über diese elektronischen Netze, Zahlung und Lieferung können online oder auf herkömmlichen Wegen erfolgen. Bestellungen per E-Mail sind darin nicht enthalten.“ Definition des Statistischen Bundesamtes; [www.destatis.de](http://www.destatis.de) (zuletzt zugegriffen am 11.04.2014)

<sup>15</sup> Quelle: Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V. (bev), Umsatz im Online-Handel mit Waren in Deutschland (2000-2018), Zugriff unter [www.statista.de](http://www.statista.de) im Juli 2019

Einzelhandel erzielten Umsätzen entspricht dieser Wert aktuell einem relativen Umsatzanteil von fast 14 %<sup>16</sup>.

- Grundsätzlich werden inzwischen nahezu alle Sortimente über den Internethandel vertrieben, jedoch ist zu beobachten, dass vor allem bestimmte Sortimentsgruppen von den Vorteilen des Online-Handels profitieren. Gemäß der Angaben des Bundesverbandes E-Commerce und Versandhandel Deutschland (bevh) wurden im Jahr 2014 rund 59 % des im interaktiven Handel<sup>17</sup> erzielten Umsatzes in den fünf Sortimentsgruppen Bekleidung, Elektronikartikel & Telekommunikation, Computer/Zubehör/Spiele/Software, Haushaltswaren & -geräte und Möbel, Lampen & Dekoration erwirtschaftet<sup>18</sup>. Diese seit jeher „onlineaffinen“ Sortimente werden voraussichtlich auch zukünftig die Umsatzzahlen und -zuwächse im Online-Handel bestimmen. Bislang relativ gering sind mit rund 2 % die Anteile der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel an den Umsätzen des Online-Handels<sup>19</sup>, aber auch hier werden deutliche Zuwächse prognostiziert.

### Abbildung 3: Stationärer Handel und Internet-Handel



Quellen: Eigene Aufnahmen

<sup>16</sup> Quelle: Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V. (bevh Online- und Versandhandel: Umsatzanteil am Einzelhandel (2008-2018), Zugriff unter [www.statista.de](http://www.statista.de) im Juli 2019

<sup>17</sup> Zum interaktiven Handel ist neben dem Vertriebsweg „Online-Handel“ auch der Vertriebsweg „Versandhandel“ zu zählen.

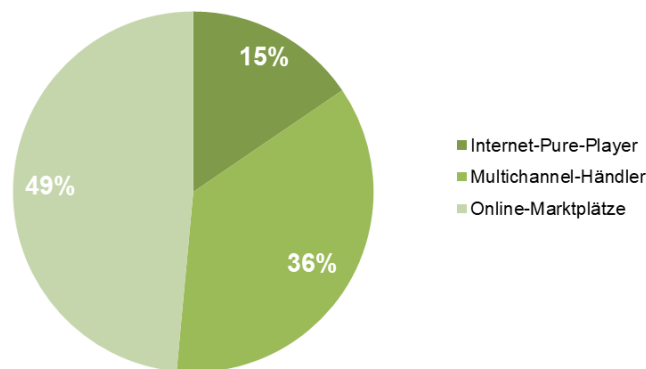
<sup>18</sup> Quelle: Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V. (bevh), Top 20 der umsatzstärksten Warengruppen im Online-Handel nach Umsatz (2017-2018), Zugriff unter [www.statista.de](http://www.statista.de) im Juli 2019

<sup>19</sup> ebenda

- Es sind jedoch nicht die reinen Online-Händler (Pure Player), die die Veränderungen im Einzelhandel bestimmen, vielmehr gewinnen **Multichannel-Konzepte**<sup>20</sup> an Bedeutung. Während vormals reine Online-Händler mittlerweile auch Ladenlokale im stationären Handel eröffnen (z. B. Cyberport), gehen einst ausschließlich stationäre Händler auch online. Es werden in diesem Zuge unterschiedlichste Mischformen entwickelt, wie beispielsweise Bestellung im Internet, Abholung im Laden vor Ort oder Umtausch oder Retoure vor Ort, usw. (vgl. Abbildung 3).
- Trotz aller Zuwachsraten wird der Online-Handel den stationären Handel auch zukünftig nicht ersetzen können. Dennoch darf sich der stationäre Einzelhandel dem Online-Handel bzw. der Digitalisierung nicht verschließen. Einkaufsmotive, wie die persönliche Beratung im Geschäft, das Aus- bzw. Anprobieren des jeweiligen Produktes und / oder – zumindest das Gefühl – einer direkten Verfügbarkeit der Ware, genießen in Kundenkreisen weiterhin einen hohen Stellenwert. So kann auch der stationäre Einzelhandel vom multioptionalen Kunden bzw. dem oben genannten **Multi-Channel-Konzept** profitieren. Unter anderem über eigene Onlineshops oder Onlinemarktplätze (wie z. B. bei den Onlineanbietern eBay oder Amazon) bleibt dem auch stationär präsenten Einzelhandelsunternehmen ein nicht unwesentlicher, einzelhandelsrelevanter Umsatzanteil erhalten. Der Umsatz mit Waren durch Multi-Channel-Konzepte ist daher von 2015 bis 2018 um 62 % gestiegen<sup>21</sup>.

Die Vielfalt der Versendergruppen im Versand- und Online-Handel wird in der nachfolgenden Grafik dargestellt.

**Abbildung 4: Umsatz mit Waren im E-Commerce in Deutschland nach Versendergruppen 2018**



Quelle: Umsatz mit Waren im E-Commerce in Deutschland nach Versendergruppen (2015-2018), Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V. (bevh); Abruf unter [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de), Zugriff im Juli 2019

<sup>20</sup> Bei dem Multi-Channel-Konzept verknüpfen die Kunden die positiven Implikationen eines jeden Vertriebsweges ohne bewusst zwischen stationärem Handel und Online-Handel zu unterscheiden. Auch der Einzelhandel entdeckt zunehmend die neue Wertigkeit der verschiedenen Vertriebskanäle und versucht über die verstärkte Verknüpfung der einzelnen Absatzwege ein breiteres Kundenspektrum zu erreichen.

<sup>21</sup> Quelle: Umsatz mit Waren im E-Commerce in Deutschland nach Versendergruppen (2015-2018), Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V. (bevh); Abruf unter [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de), Zugriff im Juli 2019



### Spezifische Entwicklungstrends in der Nahversorgung

Im Bereich der Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln und Drogeriewaren zeigen sich spezifische Entwicklungen:

- Auf der einen Seite beleben neue Handelsformate den Markt, dazu gehören kleinere Formate von Lebensmittelanbietern in gut frequentierten städtischen Zentren oder Bringdienste – gekoppelt mit dem Internethandel.
- Auf der anderen Seite steigen – vorzugsweise außerhalb zentraler Lagen – die Marktzutrittsgrößen bzw. werden entsprechend große Fläche von Investoren und Betreibern nachgefragt. Größere Märkte generieren einen größeren – in der Regel über die reine Nahversorgung hinausgehenden – Einzugsbereich. Dies impliziert eine Veränderung der Versorgungsnetzstruktur aufgrund wettbewerblicher bzw. städtebaulicher Auswirkungen. Es findet eine Netzausdünnung zu Lasten der fußläufigen Erreichbarkeit statt, die Qualität der wohnungsnahen Grundversorgung kann nicht mehr aufrecht erhalten werden bzw. die Funktion „kleinerer“ Zentren in denen Lebensmittelanbieter einen wichtigen, funktionsstragenden Anker darstellen, wird beeinträchtigt.
- Internethandel oder Bringdienste können diese entstehenden Lücken nur sehr eingeschränkt schließen, da es vor dem Hintergrund der Erhaltung der Zentren nicht allein um die Versorgung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren geht, sondern auch um Synergien mit anderen Funktionen (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie).

### Konsequenzen der Entwicklungen für die räumliche Planung

Die aufgeführten strukturellen und räumlichen Angebotsverschiebungen stellen die räumliche Planung im Allgemeinen sowie in der Stadt Dülmen im Besonderen weiterhin vor große Herausforderungen:

- Die **Nachfrage nach Standorten außerhalb von Zentren oder in peripheren Lagen im Randbereich der Zentren** hält nach wie vor an. Angesichts steigender Flächenansprüche vieler Betriebskonzepte passen diese vermeintlich nicht in vorhandene, gewachsene Siedlungsstrukturen. Die überwiegend dichten, kleinteiligen und manchmal auch historischen oder denkmalgeschützten Bebauungsstrukturen in städtischen Zentren können die Flächenansprüche heutiger Betriebsformen nur bedingt bzw. nur mit erheblichen Eingriffen (Umbaumaßnahmen wie Zusammenlegungen, Erweiterungen, Umnutzungen etc.) erfüllen.
- Durch überdimensionierte Einzelhandelsbausteine sowohl innerhalb vor allem aber auch außerhalb der Zentren droht weiterhin eine **zunehmende Standortkonkurrenz**. Dabei sind es speziell die zentren-, aber auch nahversorgungsrelevanten Warenangebote, die für die Funktionsfähigkeit der städtischen Zentren Beeinträchtigungen mit sich bringen können. Eine besondere Bedeutung kommt dabei auch den Randsortimenten großflächiger Anbieter mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten in dezentralen Lagen zu (z. B. Möbelanbieter).
- Aufgrund eines Rückgangs der Betriebszahlen sowie einer sinkenden Angebotsbreite und -qualität des Einzelhandels droht ein **Funktionsverlust gewachsener Zentren**, der aufgrund der bestehenden Multifunktionalität nicht nur den Einzelhandel betrifft. Dies kann sich durch uniforme und zumeist auch kurzlebige Geschäftstypen manifestieren. Beson-

ders kleinere Zentren sind einem Wettbewerbsdruck durch hybride Angebotsformen an Konkurrenzstandorten, vor allem auch außerhalb der Zentren, ausgesetzt. Die (Folge-)Nutzung von Leerständen und entstehende Brachflächen stellen immer wieder eine besondere Herausforderung dar ebenso wie die sinkende Individualisierung des Einzelhandels und damit letztlich auch der Individualität der Städte.

- Die Folge der wachsenden Betriebsgrößen und Konzentrationstendenzen auf der einen und der Angebotsverschiebung an nicht integrierte Standorte bewirkt vor allem im Lebensmitteleinzelhandel sowie auch im Handel mit Drogeriewaren eine zunehmende **Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes** mit einer Verschlechterung der (fußläufigen) Erreichbarkeit von Versorgungsstandorten. Dies betrifft nicht nur ländlich strukturierte Räume, sondern auch kleinere bzw. dünner besiedelte Stadtteile in größeren Städten.

Für die **Stadt Dülmen** ergibt sich in der Folge, dass es insbesondere darum geht die Dülmener Innenstadt in ihrer Funktion zu sichern und zu stärken. Die kontinuierliche Anfrage für Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche für zentren- und nahversorgungsrelevante Betriebe bestätigt, dass der Stadt Dülmen für Investoren und Betreiber attraktiv ist. Um ein Ausdünnen der Innenstadt und des Nahversorgungsnetzes zu verhindern, ist eine entsprechende **räumliche Steuerung und Regelung** des Einzelhandels weiterhin unabdingbar.

## 5.2 Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung

Die rund 46.800 Einwohner zählende Stadt Dülmen liegt im Nordwesten Nordrhein-Westfalens in der überwiegend ländlich strukturierten Region des westlichen Münsterlandes. Als größte Stadt des rund 220.000 Einwohner zählenden Kreises Coesfeld nimmt sie neben der Kreisstadt Coesfeld (rd. 36.400 Einwohner, ca. 15-PKW-Minuten entfernt) die landesplanerische Versorgungsfunktion als Mittelzentrum für das dünn besiedelte Umland ein.

Aus regionaler Sicht liegt Dülmen im Spannungsgeflecht zwischen dem ca. 30 km nordöstlich gelegenen Oberzentrum Münster (rd. 310.600 Einwohner) und dem südlich gelegenen städtischen Agglomerationsraum des Ruhrgebiets und hier insbesondere dem nahegelegenen Oberzentrum Recklinghausen (rd. 120.200 Einwohner, rd. 35 km Entfernung). Auch das niederländische Enschede (ca. 158.300 Einwohner, 70 km) ist mit dem PKW in weniger als einer Stunde Fahrtzeit erreichbar. Innerhalb dieses „Dreiecks“ konkurriert Dülmen als Wirtschaftsstandort vor allem mit der benachbarten Kreisstadt Coesfeld.

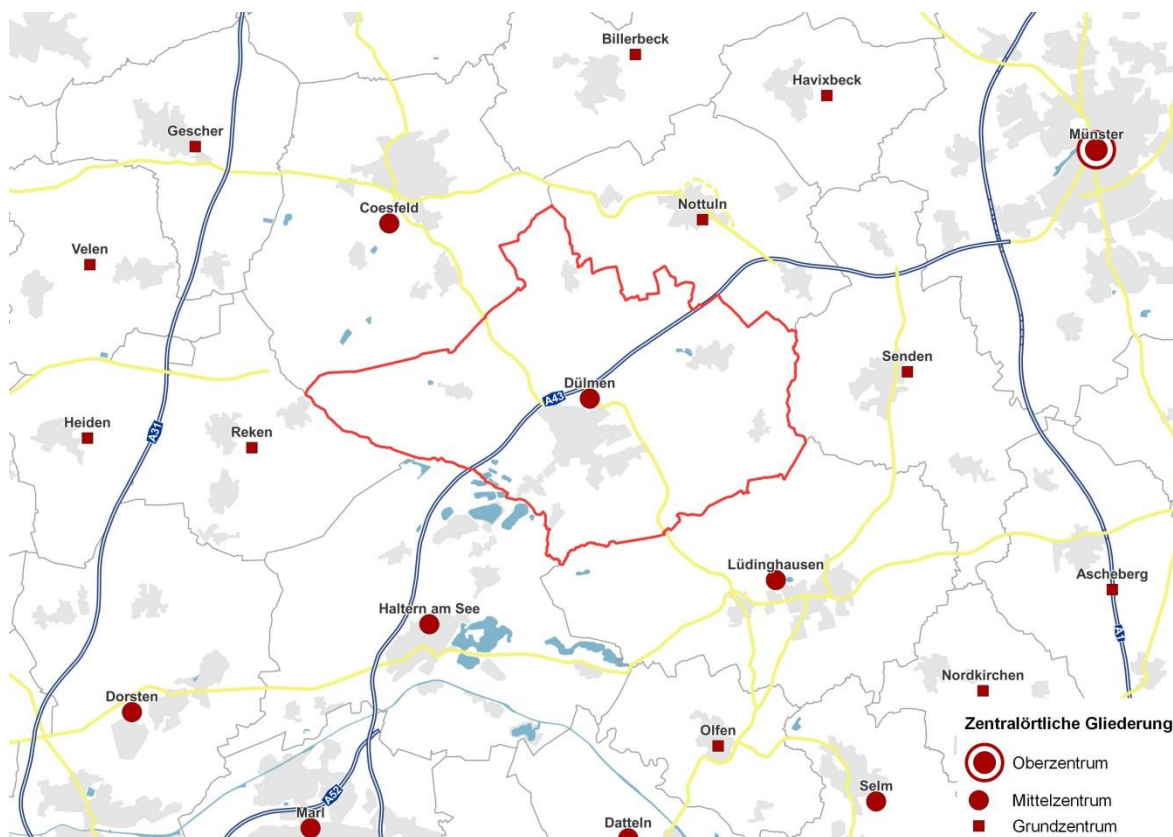
Hinzu kommen weitere Mittelzentren in der Region, wie das südwestlich gelegene Haltern am See (rd. 38.800 Einwohner, ca. 12 km entfernt) und das südöstlich liegende Lüdinghausen (rd. 25.000 Einwohner, ca. 17 km entfernt). Daneben grenzen die Grundzentren Senden (ca. 20.500 EW, 17 km) und Nottuln (ca. 19.500 EW, 14 km) im Nordosten sowie Reken (ca. 14.700 EW, 20 km) im Westen an das Dülmener Stadtgebiet.

Die räumlich-funktionalen Verflechtungen Dülmens mit der Region werden durch eine sehr gute verkehrliche Anbindung begünstigt: Mit den Anschlussstellen „Dülmen-Nord“ und „Dülmen“ besteht Anbindung an die Bundesautobahn A 43 (Münster – Wuppertal), die das Stadtgebiet von Südwest nach Nordost durchquert. Über diesen Anschluss sind Münster und Recklinghausen in 25-30 Minuten Fahrtzeit zu erreichen. Ferner ergeben sich durch die B 474

(in Richtung Coesfeld-Gronau-Enschede bzw. Lüdinghausen) sowie die L 551 gute überörtliche Straßenverbindungen innerhalb der Region. Mit den DB-Haltepunkten Dülmen und Dülmen-Buldern besteht ebenfalls ein guter Anschluss an den regionalen Schienenverkehr. Im Dülmener Bahnhof kreuzen sich die Bahnstrecken Münster – (Essen) - Mönchengladbach sowie Dortmund – (Gronau) - Enschede. Die Regionalexpresslinie 2 und Regionalbahn 42 bieten in halbstündigem Takt Verbindungen nach Münster (20 Minuten Fahrtzeit) sowie ins Ruhrgebiet nach Recklinghausen (20 Min. Fahrtzeit) und Essen (40 Min. Fahrtzeit) an. Durch die Regionalbahnlinie 51 besteht eine stündliche Direktverbindung nach Dortmund (50 Minuten Fahrtzeit sowie – in entgegengesetzter Richtung – nach Coesfeld (13 Minuten Fahrtzeit), Gronau (50 Minuten) und Enschede (70 Minuten).

Das innerkommunale ÖPNV-Netz in Dülmen ist hingegen – wie in ländlich strukturierten Regionen mit geringer Bevölkerungsdichte üblich – kaum von Bedeutung. Tagesbuslinien stellen hier in erster Linie Verbindungen zwischen den Ortsteilen her. Diese sehr gute verkehrliche Anbindung stellt jedoch nicht nur die Erreichbarkeit Dülmens her, sondern begünstigt aus einzelhandelsseitiger Sicht auch Kaufkraftabflüsse an andere Einkaufsstandorte. So bietet der Bahnhof zwar schnelle Verbindungen zu den Oberzentren der Region, begünstigt jedoch aufgrund der Entfernung zur Dülmener Innenstadt kaum zum Besuch Dülmens als Einkaufsstandort.

Durch die naturräumlich attraktive Lage in der münsterländischen Parklandschaft und dem umfassenden Netz an Radwanderwegen ist die Region ein attraktiver Naherholungsraum. Touristische Attraktionen in Dülmen sind ferner der jährlich stattfindende Wildpferdefang sowie der 250 ha große Wildpark. Positive Synergieeffekte für den Einzelhandel in Dülmen lassen sich durch entsprechende Besucher und Tagestouristen jedoch in nur geringem Maße ableiten.

**Karte 1: Lage der Stadt Dülmen im Raum**

### Siedlungsstruktur und Bevölkerungsverteilung

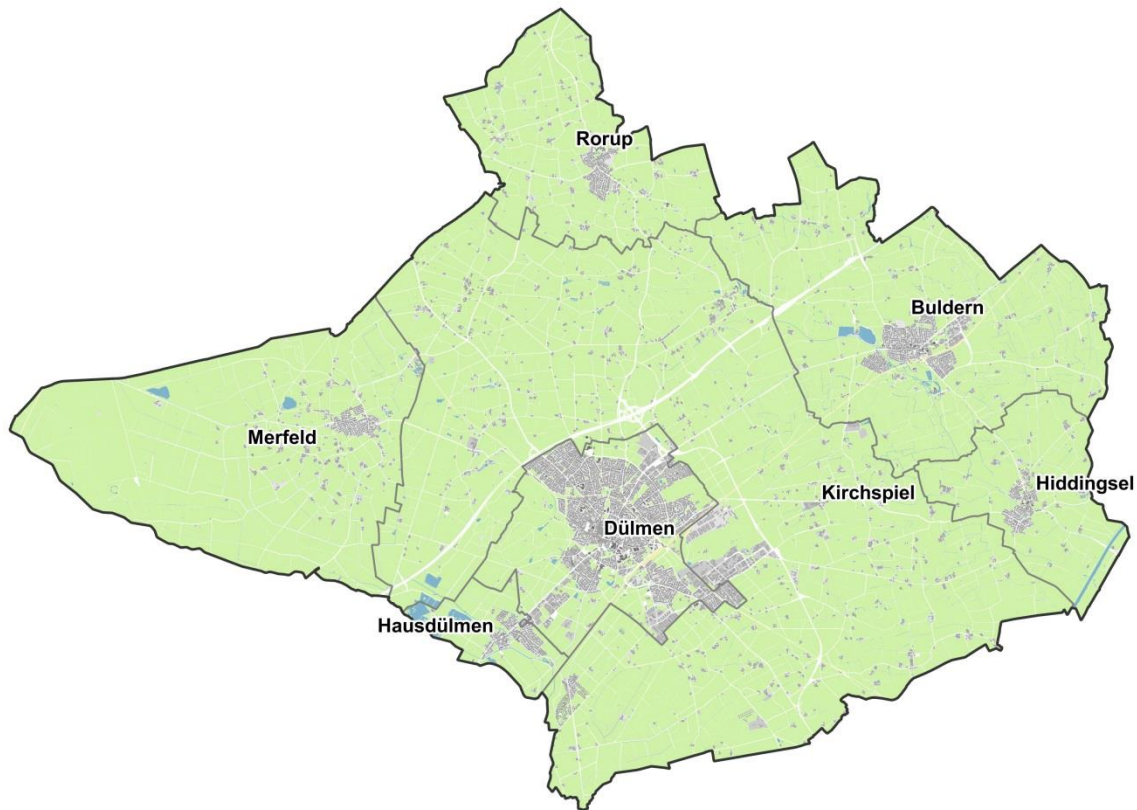
Die Stadt Dülmen entstand in ihrer heutigen Form im Zuge der Gebietsentwicklungsreform im Jahr 1975 durch den Zusammenschluss von sieben ehemals selbstständigen Gemeinden. Heute ist Dülmen mit rund 46.800 Einwohnern die größte Stadt im Kreis Coesfeld und ist Wohnsitz für mehr als ein Fünftel der Bevölkerung des Kreises. Das weitläufige Stadtgebiet umfasst rund 184 km<sup>2</sup> und ist größtenteils durch landwirtschaftliche Freiflächen genutzt, so dass eine insgesamt geringe Siedlungsdichte von rund 254 EW/km<sup>2</sup> vorherrscht. Siedlungsschwerpunkt ist der Kernort Dülmen mit rund 28.700 Einwohnern (rd. 60 % der gesamtstädtischen Bevölkerung) im südlichen Stadtgebiet.

Historischer Siedlungskern sowie wirtschaftliches und kulturelles Zentrum der Stadt ist die zentral im Kernort gelegene Dülmener Innenstadt mit ihrer Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie sowie öffentlichen Einrichtungen. Um diesen multifunktionalen Kernbereich im Schnittpunkt der Hauptverkehrsachsen B 474 (Coesfelder Straße / Lüdinghauser Straße) und L 551 (Münsterstraße / Halterner Straße) schließen sich Wohnsiedlungsbereiche unterschiedlicher Struktur und Bauart an, die sich vor allem zwischen der nordwestlich verlaufenden Autobahnlinie A 43 und der südöstlich verlaufenden Bahnlinie Münster – Essen erstrecken.

Innerhalb dieser durch Wohnnutzung dominierten Siedlungsbereiche finden sich gewerbliche Nutzungen vor allem entlang der Hauptverkehrsachsen Münsterstraße / Halterner Straße sowie Coesfelder Straße / Lüdinghauser Straße. In den Siedlungsrandbereichen schließen sich vorwiegend gewerblich geprägte Bereiche an, insbesondere an der Münsterstraße nordöstlich

des Kreuzungsbereichs zu Nordlandwehr / Ostlandwehr sowie an der Halterner Straße zwischen dem Kernort Dülmen und dem Ortsteil Hausdülmen.

## Karte 2: Siedlungsstruktur des Dülmener Stadtgebietes



Quelle: eigene Darstellung auf Basis Land NRW (2019), Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

Das größte zusammenhängende Gewerbegebiet befindet sich südöstlich des Kernortes im Bereich Dernekamp, der durch den Verlauf der Bahnlinie Münster – Essen leicht abgesetzt von den Siedlungsbereichen des Kernortes liegt. Zweitgrößter Ortsteil mit rund 5.800 Einwohnern ist das nordöstlich an der L 551 in Richtung Münster liegende Buldern. Eine Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen befindet sich hier vor allem entlang der Durchfahrtsstraße Weseler Straße, in deren östlichem Teilabschnitt sich um die Gewerbestraße ein Gewerbegebiet befindet.

Der übrige Siedlungsbereich ist in erster Linie durch Wohnnutzung, insbesondere Einfamilienhausbebauung geprägt. Die übrigen Ortsteile Rorup (rd. 2.300 Einwohner), Merfeld (rd. 2.000 EW), Hiddingsel (rd. 1.800 EW) und Hausdülmen (rd. 2.100 EW) dienen überwiegend als Wohnstandorte und sind dörflich strukturiert.

Durch die abgesetzte Lage vom Kernort und die gleichzeitige räumliche Nähe zu Nachbarkommunen bestehen hier teilweise enge räumliche Verflechtungen und Orientierungen an Einkaufsstandorte außerhalb des Dülmener Stadtgebiets. Rund 4.100 Einwohner leben im „Kirchspiel“, d.h. den Bauerschaften zwischen den Ortsteilen.

**Tabelle 4: Dülmener Ortsteile mit Einwohnerzahlen**

Erhebungseinheit	Einwohner	Anteil in %
<i>Kernstadt Dülmen</i>	28.749	61,5 %
<i>Buldern</i>	5.759	12,3 %
<i>Hausdülmen</i>	2.093	4,5 %
<i>Hiddingsel</i>	1.751	3,7 %
<i>Kirchspiel</i>	4.145	8,9 %
<i>Merfeld</i>	1.984	4,2 %
<i>Rorup</i>	2.270	4,9 %
<b>Gesamtsumme</b>	<b>46.751</b>	<b>100 %</b>

Quelle: Stadt Dülmen (Stand: Februar 2019)

Durch die gute verkehrliche Erreichbarkeit und die attraktive naturräumliche Lage ist Dülmen ein beliebter Wohnstandort. Nichtsdestotrotz waren leicht rückläufige Bevölkerungszahlen zu beobachten.

### 5.3 Einzugsgebiet des Dülmener Einzelhandels

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität für die Versorgung mit insbesondere mittel- und langfristigen Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelsstandorten und Wohnorten der Nachfrager. Im Zuge zunehmender Mobilitätsanforderungen werden erhöhte Zeit- und Entfernungswiderstände sowohl für das Einkaufen als auch für die Funktionen Arbeit, Dienstleistungsanspruchnahme und Freizeitgestaltung in Kauf genommen. Daneben führen auch Einzelhandelsagglomerationen, deren kollektives Einzugsgebiet über das der einzelnen, jeweils dort angesiedelten Betriebe bzw. Betriebsformen hinausgeht, zur Vergrößerung des Einzugsgebietes einer Kommune als Einzelhandelsstandort. Andererseits ist aber auch zu berücksichtigen, dass ab spezifischen Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zur Innenstadt bzw. zum Einkaufsstandort) die Bereitschaft der Kunden abnimmt, diese aufzusuchen, weil wiederum andere Zentren bzw. Standorte geringere Raum-Zeit-Distanzen aufweisen. Aus diesem räumlichen Spannungsgeflecht resultiert schließlich ein Einzugsgebiet.

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient zum einen als Indikator zur Bewertung der derzeitigen Ausstrahlungskraft des Dülmener Einzelhandels, zum anderen als Grundlage zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials. Zur **empirischen Herleitung des Einzugsgebietes des Dülmener Einzelhandels** wurde im September 2019 eine Kundenherkunftserhebung in ausgewählten Dülmener Einzelhandelsbetrieben durchgeführt (s. Kapitel 4.2). Die im Rahmen dieser Erhebung ermittelten absoluten Kundenzahlen (n= 9.900) wurden in Relation zur Bevölkerungsanzahl des jeweiligen Herkunftsortes gesetzt, um die relative Bedeutung des Standortes als Einkaufsort ermitteln zu können. Auf dieser Grundlage sind Tendenzaussagen zum Verflechtungsbereich des Dülmener Einzelhandels möglich.

Die nachfolgende Abgrenzung des Einzugsgebietes (vgl. dazu Karte 3) stützt sich dabei im Wesentlichen auf die zentralörtliche Gliederung des Raumes, der Lage der einzelnen zentralen Orte zueinander sowie der verkehrlichen Erreichbarkeit der jeweiligen Ober-, Mittel-, Unter- und Kleinzentren. Der Abgrenzung liegt dabei die Prämisse zu Grunde, dass das einzelhandelsrelevante Angebot einer Stadt umso eher nachgefragt wird, je attraktiver und verkehrlich gut erreichbar es ist. Folglich nimmt die Bindung außerhalb Dülmens lebender Einwohner an das in der Stadt lokalisierte Einzelhandelsangebot mit zunehmender Entfernung vom Dülmener Stadtgebiet ab. Basierend auf diesen Überlegungen lässt sich das Einzugsgebiet der Stadt Dülmen wie folgt abgrenzen:

**Karte 3: Einzugsgebiet des Dülmener Einzelhandels 2019**

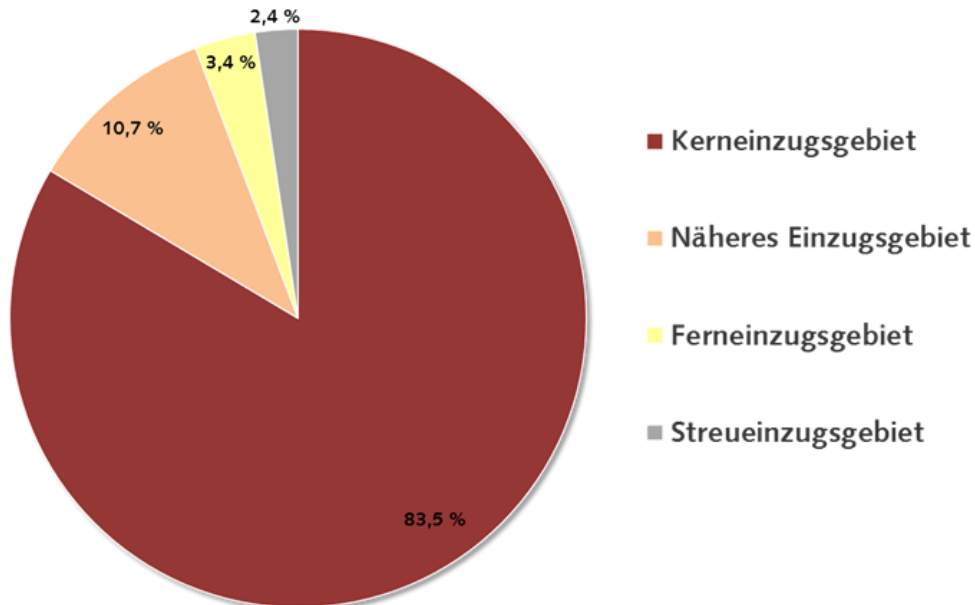


Quelle: eigene Darstellung unter Berücksichtigung der Kundenherkunftserhebung im September 2019, n= 9.900 © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA“

## Kerneinzugsgebiet

Die Stadt Dülmen ist mit einem gesamten Kundenpotenzial von rund 46.750 Einwohnern als Kerneinzugsgebiet definiert. Rund 85 % aller erfassten Kunden kamen aus diesem Bereich.

**Abbildung 5: Zusammensetzung der Kundenherkunft des Dülmener Einzelhandels**



Quelle: eigene Darstellung unter Berücksichtigung der Kundenherkunftserhebung im September 2019, n= 9.900; Anmerkung: Abweichungen von der Summe 100% ergeben sich durch Rundungen.

## Näheres Einzugsgebiet

Zum näheren Einzugsgebiet zählen in der Regel die in unmittelbarer Nähe zum Kerneinzugsgebiet gelegenen Nachbarkommunen (mit Ausnahme von der Stadt Senden). Diese liegen somit auch im direkten Verflechtungsbereich des Mittelzentrums. Aus diesem Bereich kamen rund 11 % der erfassten Kunden. Das nähere Einzugsgebiet verfügt über ein Kundenpotenzial von insgesamt rund 144.650 Einwohnern. Dies spiegelt eine vergleichsweise geringe Versorgungsbedeutung des Dülmener Einzelhandels wider. Es gibt zwar entsprechende Käufe aus den angrenzenden Kommunen, jedoch wird die Quantität durch die Nähe zu dem Oberzentrum Münster sowie zu verschiedenen anderen Mittelzentren (u. a. Stadt Haltern am See) begrenzt.

## Ferneinzugsgebiet

Das Ferneinzugsgebiet (rd. 3 % aller erfassten Kunden) umfasst zusätzlich all diejenigen Besucher und Kunden, die zwar den Einzelhandel in Dülmen noch mit einer gewissen Regelmäßigkeit aufsuchen, jedoch eine wesentlich deutlichere räumliche Einkaufsorientierung auf andere Standorte aufweisen. Demnach sind sie nicht hauptsächlich auf den Einzelhandel in Dülmen ausgerichtet. Im Dülmener Ferneinzugsgebiet leben rund 574.000 Einwohner und somit der größte Anteil an Bewohnern. Auch hier spiegelt sich weiterhin eine vergleichsweise geringe Bindung an Kunden aus dem weit gefassten Gebiet wider. Kunden aus dem Ferneinzugsgebiet spielen vor allem bei Anbietern von Waren der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe eine wichtige Rolle. Somit kommt der Stadt auch diesbezüglich eine vergleichsweise geringe Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich zu.



### **Streuumsätze**

Als sogenannte Streuumsätze des Dülmener Einzelhandels werden „Zufallseinkäufe“ von Personen von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes bezeichnet. Rund 2 % der ermittelten Kunden des Dülmener Einzelhandels kommen aus diesem Streugebiet. Somit spielt z. B. der Tourismus als Einnahmequelle für den Dülmener Einzelhandel nur eine untergeordnete Rolle.

**Insgesamt** gesehen zeigt sich somit eine wichtige Versorgungsfunktion für die eigene Bevölkerung, aber auch eine vergleichsweise geringe Versorgungsbedeutung für das Umland. Seit dem letzten Einzelhandelskonzept (2009) sind keine räumlich relevanten Veränderungen in dem Einzugsgebiet zu erkennen.

## 5.4 Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial

Zur Abbildung der aktuellen Nachfragesituation wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der IFH Retail Consultants, Köln zurückgegriffen. Diese werden durch die IFH-Marktforschung bundesweit ermittelt und jährlich fortgeschrieben. Anhand von Bevölkerungszahlen und einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Gebiet vorhandene Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel gesamt und nach Fachsparten beziehungsweise Warengruppen ermitteln.

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial in der Stadt Dülmen stellt sich für das Jahr 2019 wie folgt dar:

**Tabelle 5: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Dülmen**

Warengruppe	einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial der Dülmener Wohnbevölkerung	
	pro Kopf (in Euro / Jahr)	Gesamt (in Mio. Euro)
Nahrungs- und Genussmittel	2.469	115,6
Blumen (Indoor) / Zoo	115	5,4
Gesundheit und Körperpflege*	412	19,3
Papier, Büromaterial, Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	171	8,0
<b>überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>3.167</b>	<b>148,2</b>
Bekleidung	532	24,9
Schuhe / Lederwaren	154	7,2
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	69	3,2
Spielwaren / Hobbyartikel	140	6,6
Sport und Freizeit	155	7,2
<b>überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>1.050</b>	<b>49,2</b>
Wohneinrichtung	127	5,9
Möbel	351	16,4
Elektro / Leuchten	181	8,5
Elektronik / Multimedia	414	19,4
medizinische und orthopädische Artikel	85	4,0
Uhren / Schmuck	73	3,4
Baumarktsortimente	501	23,5
Gartenmarktsortimente	109	5,1
<b>überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>1.841</b>	<b>86,2</b>
Sonstiges	384	17,9
<b>Kaufkraftpotenzial gesamt</b>	<b>6.442</b>	<b>301,5</b>

Quelle: IFH Köln, 2019, Einwohnerzahl der Stadt Dülmen (Stand: 02/2019); \* inkl. freiverkäuflichen Apothekenwaren; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

Diesem monetären **Kaufkraftpotenzial von rd. 302 Mio. Euro** liegt – unter Berücksichtigung der Einwohnerzahlen – das örtliche Kaufkraftniveau in der Stadt Dülmen zugrunde. Die

sogenannte einzelhandelsrelevante *Kaufkraftkennziffer* beschreibt das Verhältnis der örtlich vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Dabei gibt sie die Abweichung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Kaufkraft in Dülmen vom Bundesdurchschnitt (D=100) an. Aktuell verfügt die **Stadt Dülmen** über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 100,12**, das heißt, dass das Kaufkraftniveau dem Bundesdurchschnitt entspricht. Im Jahr 2008 lag die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer bei 100,20 und damit leicht höher als im Jahr 2019<sup>22</sup>.

**Tabelle 6: Kaufkraftpotenzial und -kennziffern in der Umgebung**

Kommune	Einwohner (absolut)	einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial (in Mio. Euro)	einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau*
<i>Dülmen (MZ)</i>	46.800	301,5	100,1
<i>Senden (GZ)</i>	20.500	138,0	104,1
<i>Haltern am See (MZ)</i>	38.000	260,1	105,6
<i>Coesfeld (MZ)</i>	36.300	237,4	101,5
<i>Lüdinghausen (MZ)</i>	24.600	166,7	104,7
<i>Nottuln (GZ)</i>	19.600	133,4	105,1
<i>Reken (GZ)</i>	14.700	95,2	100,6
<b>Gesamt</b>	<b>200.500</b>	<b>1.332,4</b>	<b>102,9</b>

Quelle: IFH Retail Consultants Köln - Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2019; (Indexwert: Bundesdurchschnitt D = 100); durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen  
MZ = Mittelzentrum, GZ = Grundzentrum; \* gewichtete Kaufkraft

Das aktuelle einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau der Stadt Dülmen (100,12) bewegt sich leicht unter dem **Durchschnitt** der Kommunen im Umfeld. Insgesamt kann festgestellt werden, dass die im Einzugsgebiet vorhandene Kaufkraft im Mittel zuweilen (beispielsweise Lüdinghausen 104,7) über dem Bundesdurchschnitt liegt. Lediglich die Stadt Reken entspricht dem Durchschnitt mit einem Kaufkraftniveau von 100,60. Im regionalen Vergleich mit den nächstgelegenen Gemeinden bewegt sich die einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Stadt Dülmen auf einem unterdurchschnittlichen Niveau (vgl. Tabelle 6).

<sup>22</sup> Junker und Kruse (2009): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Dülmen – Fortschreibung. Dortmund

## 5.5 Ergebnisse der Online-Befragung

Ein weiterer methodischer Baustein der primärstatistischen Datenerhebung war die Befragung der Dülmener Innenstadt Händler über ihre Online-Aktivitäten im Bereich des Einzelhandels. Die Online-Aktivität des stationären Handels kann ein wichtiger Indikator für die Bewertung des lokalen Handels sein. Hierbei ist die Verknüpfung zwischen verschiedenen Vertriebsmöglichkeiten im online- und offline-Handel („cross- bzw. multi-channel“ Vertriebswege) im digitalen Zeitalter häufig eine wichtige Strategie, um sich im starken Einzelhandelswettbewerb zu positionieren. So ergeben sich im „Online-Zeitalter“, insbesondere für den kleinteiligen inhabergeführten Einzelhandel, neuartige Vertriebswege als Perspektive, jedoch sehen gleichzeitig auch viele dieser Händler den Online-Handel als Gefahr für ihre eigene Existenz.

Der Standort „Innenstadt“, als Zentrum des Handels, ist deshalb heute besonders stark gefragt die verschiedenen Vertriebswege zu kombinieren und sichtbar zu machen. Die Erhebung zielte daher darauf ab, einen Einblick der Vernetzung des lokalen stationären Handels in der Dülmener Innenstadt mit dem Online-Handel zu erhalten. Befragt wurden dazu zahlreiche Innenstadthändler, sowohl Filialisten als auch inhabergeführte Fachgeschäfte.

Gefragt wurde in diesem Zusammenhang:

- Ist eine eigene Website vorhanden (Ja / Nein)?
- Ist ein eigener Online-Shop vorhanden (Ja / Nein)?
- Oder wird das eigene Warenangebot über andere bekannte Online-Shops (z. B. amazon, ebay) verkauft?

Insgesamt wurden **268 Händler** im Dülmener Innenstadtbereich befragt. Die Befragungsergebnisse lassen sich wie folgt kurz skizzieren:

- Rund 80 % der befragten Betriebe besitzen eine eigene Website, auf der sie ihren Betrieb bzw. ihr Warenangebot präsentieren.
- Nur 25 % aller Betriebe führen einen eigenen Online-Shop und nutzen das Internet neben ihrem stationären Einzelhandel als Verkaufsplattform. Eigene Online-Shops werden in der Regel nur von größeren Filialisten angeboten. Der Anteil bei den inhabergeführten Betrieben im Innenstadtbereich ist sehr gering.
- Auch andere Vertriebsplattformen des Internets werden in Dülmen kaum genutzt. Lediglich knapp 2 % aller befragten Betriebe verkauft das Warenangebot über andere gängige Online-Shops.

Die Befragungsergebnisse zeigen deutlich, dass der **stationäre Einzelhandel die wichtigste Plattform** des Innenstadt-Handels in Dülmen ist.

Der innerstädtische Dülmener Einzelhandel nutzt derzeit das Internet wenig als zusätzliche Absatzmöglichkeit. Hierfür ergibt sich – insbesondere für den kleinteiligen und inhabergeführten Einzelhandel – ein entsprechendes **Wachstumspotenzial**. Im Bereich der Sichtbarkeit über eine eigene Website ist für die Stadtgröße für Dülmen ein guter Wert vorhanden.

## 6 Einzelhandelsrelevantes Standortprofil

Unter Berücksichtigung der übergeordneten Rahmenbedingungen werden im Folgenden das Standortprofil und die Einzelhandelsstruktur der Stadt Dülmen dargestellt. Im Rahmen des Standortprofils werden sowohl einzelhandelsrelevante als auch städtebauliche Gesichtspunkte betrachtet. Auf Grundlage der im März / April 2019 durchgeführten flächendeckenden primärstatistischen Einzelhandelserhebung und der städtebaulichen Beurteilung der Versorgungsstandorte wird die derzeitige Angebotsituation im gesamten Dülmener Stadtgebiet bewertet.

Diesbezüglich ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der nachfolgenden Analyse um eine „Momentaufnahme“ des einzelhandelsrelevanten Angebotes zum Erhebungszeitpunkt handelt. Zu einem späteren Zeitpunkt erfolgte Betriebsschließungen oder betriebliche Veränderungen konnten nur bedingt berücksichtigt werden.

### 6.1 Gesamtstädtische einzelhandelsrelevante Kennziffern

Der einzelhandelsrelevante Angebotsbestand in der Stadt Dülmen stellt sich zum Zeitpunkt der Erhebung wie folgt dar:

- Die gesamtstädtische Verkaufsfläche von rd. **102.150 m<sup>2</sup>** verteilt sich auf insgesamt **268 Einzelhandelsbetriebe**. Im Vergleich zu dem bestehenden Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2009 zeigt sich die Entwicklung hinsichtlich der Gesamtverkaufsfläche (2009: rd. 102.000 m<sup>2</sup>) konstant. Die Gesamtanzahl der Betriebe (2009: 323 Betriebe) ist hingegen abnehmend<sup>23</sup>. Diese Entwicklung entspricht dem bundesdeutschen Trend.
- Die **durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb** beträgt rd. **380 m<sup>2</sup>** und liegt damit deutlich über dem bundesdeutschen Schnitt von rd. 230 m<sup>2</sup>. Die bundesweit zu beobachtende Verkaufsflächenausweitung, bei einer sich gleichzeitig vollziehenden absoluten Abnahme der Einzelhandelsbetriebe ist in Dülmen nicht festzustellen. Wobei in Dülmen auch eine Reihe von großflächigen Betrieben vorhanden ist und somit diesen Wert spürbar erhöht. Insbesondere die großformatigen Betriebe, wie Moubis Pflanzenhof und Hellweg Baumarkt, spielen hierbei eine entscheidende Rolle.
- Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** beträgt rd. **2,2 m<sup>2</sup>** pro Einwohner und rangiert damit – losgelöst von branchenspezifischen Betrachtungen – deutlich über dem bundesdeutschen Mittel von rd. 1,4 m<sup>2</sup> pro Einwohner. Auch im Vergleich zu anderen Kommunen ähnlicher Größenordnung liegt dieser Wert über dem Durchschnitt. Zum Vergleich: Der diesbezügliche Durchschnittswert aller Kommunen mit 25.000 – 50.000 Einwohnern aus der bundesweiten Junker + Kruse Datenbank beträgt rd. 2,0 m<sup>2</sup>.

<sup>23</sup> Junker und Kruse (2009): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Dülmen – Fortschreibung. Dortmund

- Erwartungsgemäß liegen die **quantitativen Angebotsschwerpunkte** in der nahversorgungsrelevanten Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** (rd. 21.350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie in der flächenintensiven Branche **Gartenmarktsortimente** (rd. 17.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Aber auch die in der Regel (innerstädtische) Leitbranche **Bekleidung** weist mit rd. 11.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eine hohe quantitative Bedeutung auf.

### Angebotssituation nach Warengruppen

**Tabelle 7: Einzelhandelssituation in Dülmen nach Warengruppen**

Warengruppe	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	Anteil an Gesamtver- kaufsfläche (in %)	einwohnerbe- zogene Ver- kaufsflächen- ausstattung (in m <sup>2</sup> / Kopf)	Anzahl Betriebe
Nahrungs- und Genussmittel	21.350	20,9 %	0,46	86
Blumen (Indoor) / Zoo	3.800	3,6 %	0,08	7
Gesundheit und Körperpflege	3.050	3,0 %	0,07	12
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	2.500	2,5 %	0,05	11
<b>überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>30.650</b>	<b>30,1 %</b>	<b>0,66</b>	<b>116</b>
Bekleidung	11.200	11,2 %	0,24	36
Schuhe / Lederwaren	2.550	2,7 %	0,05	8
GPK / Haushaltswaren	2.500	2,4 %	0,05	4
Spielwaren / Hobbyartikel	1.900	1,9 %	0,04	6
Sport und Freizeit	3.600	3,6 %	0,08	10
<b>überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>21.750</b>	<b>21,9 %</b>	<b>0,47</b>	<b>64</b>
Wohneinrichtung	4.400	4,3 %	0,09	10
Möbel	8.250	8,1 %	0,18	11
Elektro / Leuchten	850	0,8 %	0,02	2
Elektronik / Multimedia	1.050	1,0 %	0,02	8
medizinische und orthopädische Artikel	750	0,7 %	0,02	10
Uhren / Schmuck	500	0,5 %	0,01	7
Baumarktsortimente	16.300	15,5 %	0,35	28
Gartenmarktsortimente	17.200	16,5 %	0,37	11
<b>überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>49.300</b>	<b>47,6 %</b>	<b>1,05</b>	<b>87</b>
Sonstiges	450	0,4 %	0,01	1
<b>Gesamt</b>	<b>102.150</b>	<b>100 %</b>	<b>2,18</b>	<b>268</b>

Quelle: primärstatistische Einzelhandelserhebung Dülmen März / April 2019, eigene Berechnungen  
(Abweichungen durch Rundungen möglich); PBS = Papier / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher;  
GPK = Glas / Porzellan / Keramik

### Überwiegend kurzfristiger Bedarf

- Mit rd. 21.350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entfällt der größte Verkaufsflächenanteil (rd. 21 %) der Gesamtverkaufsfläche auf die nahversorgungsrelevante Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**. Auch der größte Anteil der Betriebe (86 Betriebe, rd. 32 %) ist dieser Warengruppe zuzuordnen, wobei in diesem Zusammenhang insbesondere auch die Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) eine wesentliche Rolle spielen. Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung von 0,46 m<sup>2</sup>/ Einwohner in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (vgl. Tabelle 7) liegt über dem bundesdurchschnittlichen Orientierungswert von aktuell rd. 0,40 m<sup>2</sup>/ Einwohner. Dieser überdurchschnittliche Wert unterstreicht eine quantitativ gute Angebotsausstattung in dieser Warengruppe<sup>24</sup>.
- Auch die Angebotsausstattungen in den übrigen Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs sind, insbesondere im Vergleich zu Städten ähnlicher Größenordnung, als umfangreich einzustufen. Ebenso in der **Warengruppe Blumen (Indoor) / Zoo** (rd. 3.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) zeigt sich hinsichtlich der einwohnerbezogenen Verkaufsflächenausstattung ein leicht überdurchschnittlicher Wert mit 0,08 m<sup>2</sup> / Einwohner.
- In **Summe** entfallen mit rd. 30.650 m<sup>2</sup> rd. 30 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche sowie mit 116 Betrieben rd. 43 % aller Einzelhandelsbetriebe auf überwiegend dem kurzfristigen Bedarf zuzurechnende Einzelhandelsangebote.

### Überwiegend mittelfristiger Bedarf

- In den Warengruppen des überwiegend mittelfristigen Bedarfs konzentriert sich ein Verkaufsflächenangebot von rd. 21.750 m<sup>2</sup>, was einem Anteil von ca. 22 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche entspricht. Der quantitative Angebotsschwerpunkt liegt dabei in der **Leitbranche Bekleidung**, die mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 11.200 m<sup>2</sup> über 10 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche verfügt.
- In den ebenfalls zentrenprägenden Leitbranchen **Schuhe / Lederwaren, Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren, Spielwaren / Hobbyartikel sowie Sport und Freizeit** zeigen sich gesamtstädtische Verkaufsflächen zwischen 1.900 m<sup>2</sup> und 3.600 m<sup>2</sup>, was Anteilen zwischen 1,9 und 3,6 % am gesamten Verkaufsflächenangebot der Stadt Dülmen entspricht. Die einwohnerbezogenen Verkaufsflächenausstattungen bewegen sich über den Durchschnittswerten vergleichbar großer Städte.
- Mit einer **einwohnerbezogenen Verkaufsflächenausstattung** von 0,47 m<sup>2</sup> / Einwohner für überwiegend mittelfristige Bedarfsgüter stellt sich das aktuelle Angebot im Dülmener Einzelhandel rein unter quantitativen Gesichtspunkten als gut dar.

<sup>24</sup> Eine Bewertung der Qualität und der räumlichen Komponente erfolgt in Kapitel 6.4.

### Angebotssituation des überwiegend langfristigen Bedarfs

- Mit insgesamt rd. 49.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nehmen die Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe einen Anteil von rd. 48 % am gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebot ein. Die absolut größten warengruppenspezifischen Verkaufsflächenanteile entfallen dabei auf **Gartenmarktsortimente** (rd. 17.200 m<sup>2</sup>). Das Verkaufsflächenangebot verteilt sich dabei auf insgesamt nur elf Betriebe.
- Die einwohnerbezogenen Verkaufsflächenausstattungen im langfristigen Bedarfsbereich weisen ein Spektrum zwischen 0,01 m<sup>2</sup> / Einwohner (**Uhren / Schmuck**) und 0,37 m<sup>2</sup> / Einwohner (**Gartenmarktsortimente**) auf, was in erster Linie ebenfalls auf den Flächenanspruch der einzelnen Produkte zurückzuführen ist. Im Vergleich zu den durchschnittlichen, warengruppenspezifischen Verkaufsflächenausstattungen vergleichbar großer Städte mit mittelzentraler Versorgungsfunktion zeigt sich, dass sich auch die Warengruppen des langfristigen Bedarfs mit 1,05 m<sup>2</sup> / Einwohner leicht über dem Durchschnitt bewegen (0,92 m<sup>2</sup> / Einwohner<sup>25</sup>).

---

<sup>25</sup> Dieser Wert basiert auf Vergleichsdaten aus der bundesweiten Junker + Kruse Datenbank für Städte und Gemeinden zwischen 25.000 und 50.000 Einwohnern.



## 6.2 Räumliche Differenzierung des Einzelhandelsangebotes

Die kleinräumige Verteilung des Einzelhandels im Stadtgebiet ist insbesondere mit Blick auf die **strukturellen Aussagen zur weiteren Einzelhandelsentwicklung** von grundlegender Bedeutung. Die nachfolgenden Analyseschritte geben daher einen dezidierten Überblick über die räumliche Verteilung des aktuellen Einzelhandelsangebotes im Dülmener Stadtgebiet. Differenziert nach Ortsteilen stellt sich das derzeitige einzelhandelsrelevante Verkaufsflächenangebot der Stadt Dülmen wie folgt dar:

**Tabelle 8: Verteilung der Betriebe und Verkaufsfläche auf die Dülmener Ortsteile**

Ortsteil	Einwohnerzahl	Anzahl der Betriebe	VKF in m <sup>2</sup>	Anteil an Gesamt-VKF in %
<i>Kernstadt Dülmen</i>	28.749	210	82.210	80 %
<i>Buldern</i>	5.759	20	5.910	6 %
<i>Hausdülmen</i>	2.093	4	270	> 1 %
<i>Hiddingsel</i>	1.751	6	690	> 1 %
<i>Kirchspiel</i>	4.145	18	12.280	12 %
<i>Merfeld</i>	1.984	5	370	> 1 %
<i>Rorup</i>	2.270	5	430	> 1 %
<b>Gesamt</b>	<b>46.751</b>	<b>268</b>	<b>102.140</b>	<b>100 %</b>

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in der Stadt Dülmen, März / April 2019 sowie Einwohnerzahlen der Stadt Dülmen (Stand: 02 / 2019); durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

- Insgesamt ist eine deutliche räumliche Konzentration des Einzelhandelsangebots auf die Kernstadt Dülmen festzustellen. Mit rd. **210 Betrieben** befinden sich rd. **78 %** aller Anbieter beziehungsweise mit über **82.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** rd. **80 %** des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebotes innerhalb der Kernstadt. Der Angebotsschwerpunkt liegt dabei insbesondere in der Dülmener Innenstadt als auch an den zahlreichen Ergänzungsstandorten mit einigen großflächigen Einzelhandelsbetrieben.
- Eine weitere Verkaufsflächenkonzentration befindet sich im Ortsteil Buldern, der knapp 8 km nord-östlich der Kernstadt Dülmen liegt. Dort sind insgesamt **20 Einzelhandelsbetriebe** lokalisiert, die über eine Verkaufsfläche von rd. **5.900 m<sup>2</sup>** verfügen. Innerhalb dieses Ortsteils befinden sich rd. **6 %** der gesamtstädtischen Verkaufsfläche.
- In den **übrigen Ortsteilen** ist das vorhandene Angebot insgesamt sehr kleinteilig und beschränkt sich zumeist auf Lebensmitteläden, Betriebe des Lebensmittelhandwerks und Getränkemärkte. Eine Ausnahme hiervon bildet lediglich der Ortsteil Kirchspiel mit einem größeren Baumarktbetrieb.

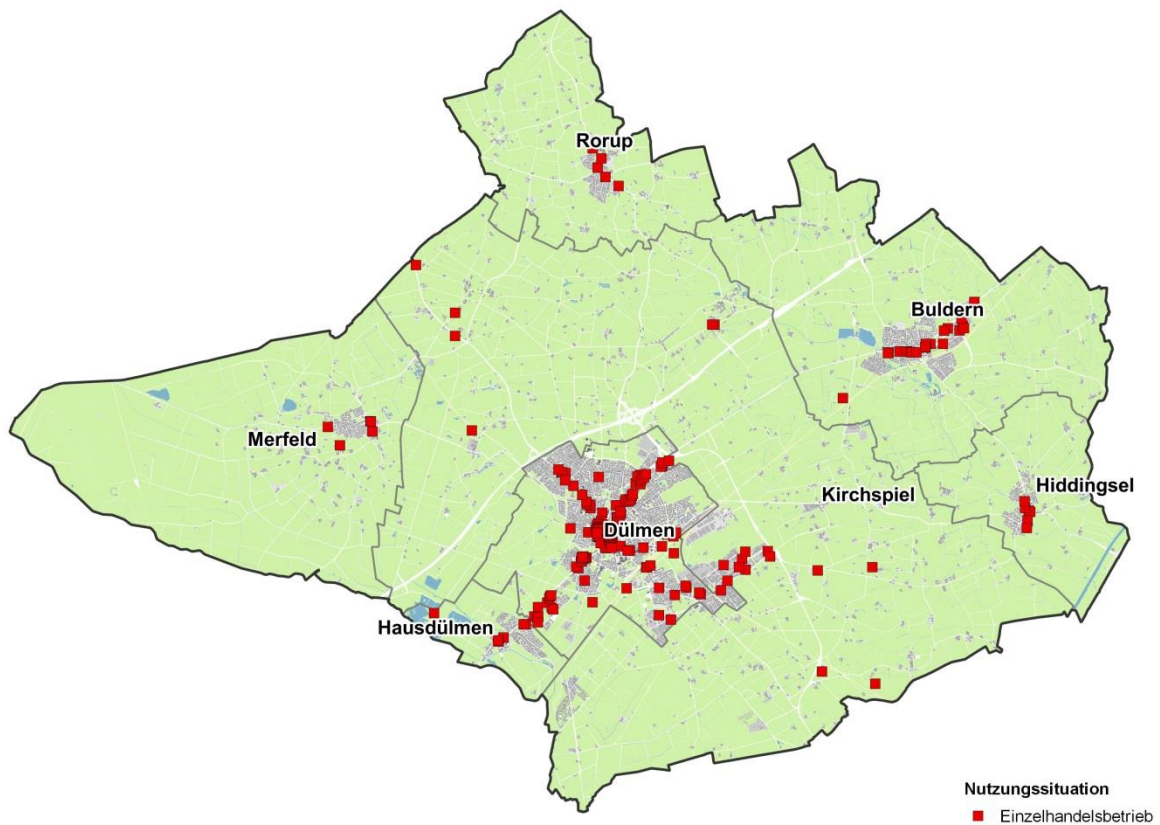
### Räumlich-funktionale Angebotsstruktur

In Bezug auf die räumlich-funktionale Angebotsstruktur ist insbesondere die Dülmener Innenstadt hervorzuheben. Die **Dülmener Innenstadt mit ihrem zentralen Versorgungsbereich** ist der siedlungsräumliche und kulturelle Mittelpunkt des Stadtgebietes. Neben den zentralen Versorgungsbereichen sind aus Sicht des Einzelhandels im Dülmener Stadtgebiet vor allem die **Sonder- bzw. Ergänzungsstandorte Nördliche Münsterstraße, Hüttenweg und Quellberg** für die räumlich-funktionale Versorgungsstruktur des Dülmener Einzelhandels von Bedeutung. Dort angesiedelt sind zahlreiche großflächige Anbieter aus allen Bedarfsbereichen. Darüber hinaus teilen sich die restlichen Einzelhandelsbetriebe auf die teilweise sehr kleinen Dülmener Ortsteile auf.

An den zuvor genannten Angebotsstandorten stellt sich das quantitative Verkaufsflächenangebot derzeit wie folgt dar:

- Bezüglich der **Betriebsanzahl** und der **Verkaufsflächenausstattung** setzt sich die Dülmener Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich) vom übrigen Stadtgebiet ab. In diesem Stadtraum konzentriert sich sowohl die größte Anzahl an Betrieben (**116**) als auch ein überwiegender Teil der Verkaufsfläche des Dülmener Stadtgebietes (**rd. 22.500 m<sup>2</sup>**). Das in diesem Bereich lokalisierte Angebot verteilt sich auf verschiedene Lagen und Dichten. Der eindeutige Angebotsschwerpunkt innerhalb der Innenstadt entfällt auf Angebote des **mittelfristigen Bedarfs** (rd. 12.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und hier insbesondere auf die Warengruppe **Bekleidung** (rd. 7.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche).
- Vom gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebot entfallen damit rd. **22 %** auf diesen zentralen Bereich, die **durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb** liegt bei rd. **190 m<sup>2</sup>**, was auf eine insgesamt kleinteilige Angebotsstruktur schließen lässt, die lediglich punktuell durch großflächige Betriebsformen ergänzt wird.
- Eine weitere Angebotskonzentration zeigt sich im Ortsteil Buldern (zentraler Versorgungsbereich). Bei einer Gesamtverkaufsfläche von rd. **1.700 m<sup>2</sup>** (rd. **2 %** der gesamtstädtischen Verkaufsfläche) sind in diesem Bereich **8 Einzelhandelsbetriebe** ansässig, wobei die größten Verkaufsflächenanteile auf Angebote des **kurzfristigen Bedarfs** (rd. **1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche**) entfallen. Die in diesem Bereich ansässigen Einzelhandelsbetriebe konzentrieren sich im Wesentlichen entlang der Weseler Straße sowie der Gewerbestraße.
- Im **übrigen Stadtgebiet** außerhalb der genannten Standorte sind überwiegend kleinteilige und nahversorgungsrelevante Angebote lokalisiert. Eine Ausnahme hiervon bilden die Sonder- bzw. Ergänzungsstandorte in denen großflächige Lebensmittelbetriebe oder Bau- bzw. Gartenmärkte angesiedelt sind.

Karte 4: Einzelhandelsschwerpunkte in Dülmen



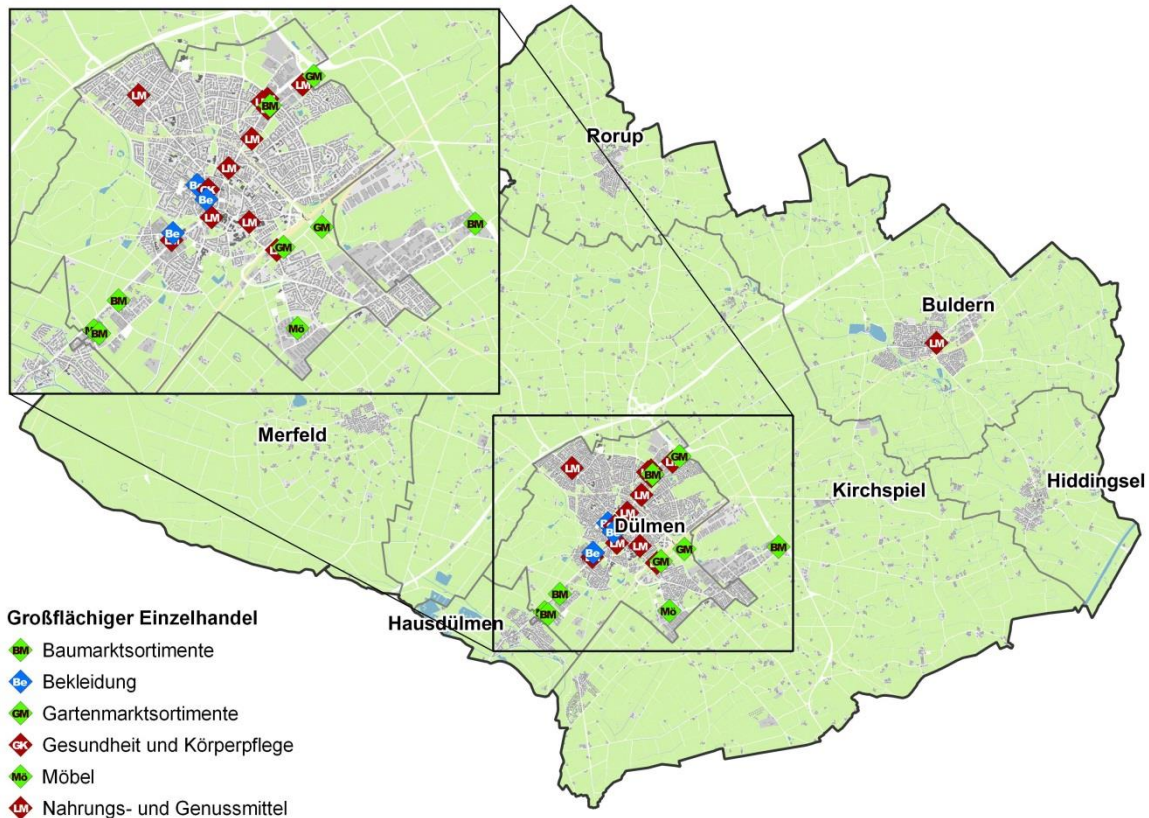
Quelle: eigene Darstellung auf Basis Land NRW (2019), Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)) sowie eigener Einzelhandelserhebung März / April 2019

### Großflächiger Einzelhandel

- Aktuell bestehen in Dülmen **25 großflächige Einzelhandelsbetriebe**<sup>26</sup> mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. **60.600 m<sup>2</sup>**. Obwohl diese Betriebe nur rd. **9 %** aller Betriebe darstellen, umfassen sie **mehr als die Hälfte (60 %)** des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebots.
- Rund ein Drittel der Verkaufsfläche der großflächigen Anbieter entfällt auf den Anbieter aus der **Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel**. Darüber hinaus spielt auch der **Bau- und Gartenmarktbereich** mit rd. 20 % der Verkaufsflächenanteile eine wichtige Rolle.

<sup>26</sup> Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Abgrenzung zum sonstigen Einzelhandel planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Die Einstufung als großflächiger Betrieb erfolgte bislang nach § 11 (3) BauNVO ab einer Bruttogeschossfläche von rd. 1.200 m<sup>2</sup>. Die relevante Rechtsprechung besagt dazu, dass der Tatbestand der Großflächigkeit ab einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> zutrifft (Vgl. Urteil vom 24.11.2005: BVerwG 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05).

**Karte 5: Räumliche Verteilung der großflächigen Einzelhandelsanbieter**



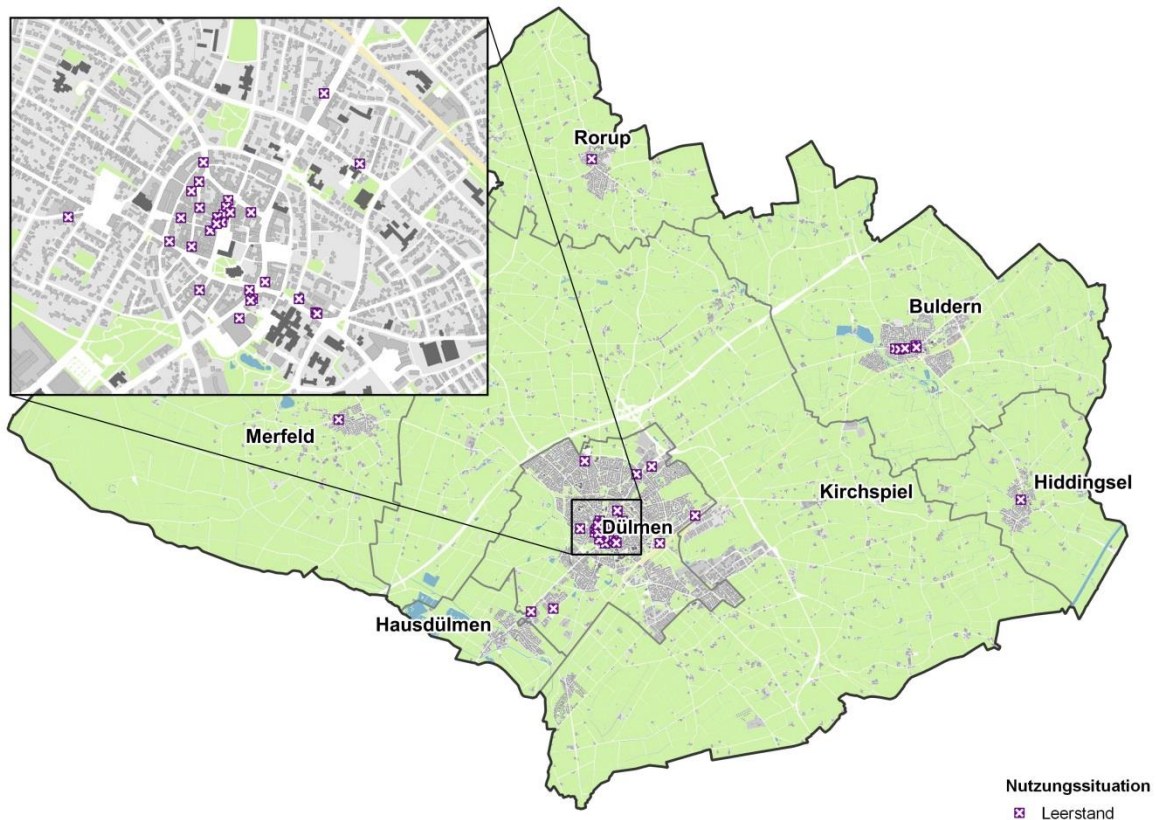
Quelle: eigene Darstellung auf Basis Land NRW (2019), Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)) sowie eigener Einzelhandelserhebung März / April 2019

### Leerstehende Ladenlokale

- Zum Erhebungszeitpunkt können im gesamten Stadtgebiet insgesamt **44 leerstehende Ladenlokale** mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 14.000 m<sup>2</sup> identifiziert werden<sup>27</sup>. Dies entspricht einer Leerstandsquote von rd. **14 % der Ladenlokale** und rd. **11 % der Verkaufsfläche**. Die Leerstandsquote liegt damit in Bezug auf die Betriebe über der „natürlichen Fluktuationsrate“ von bis zu 10 %.
- Der **größte Teil** der leerstehenden Verkaufsfläche befindet sich im zentralen Versorgungsbereich der Dülmener Innenstadt. Somit ist der größte Anteil in der **zentralen Lage** zu finden. Zahlreiche der leerstehenden Ladenlokale sind kleinteilig und verfügen über meist deutlich weniger als 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Es stehen jedoch auch größere Ladenlokale leer, die über moderne Verkaufsflächengrößenordnungen verfügen.

<sup>27</sup> Die tatsächlich leerstehende Verkaufsfläche wird über dem genannten Wert liegen, da einige Ladenlokale nicht einsehbar waren und demnach die Verkaufsflächen weder ausgemessen noch geschätzt werden konnten.

Karte 6: Leerstände in der Stadt Dülmen



Quelle: eigene Darstellung auf Basis Land NRW (2019), Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)) sowie eigener Einzelhandelserhebung März / April 2019

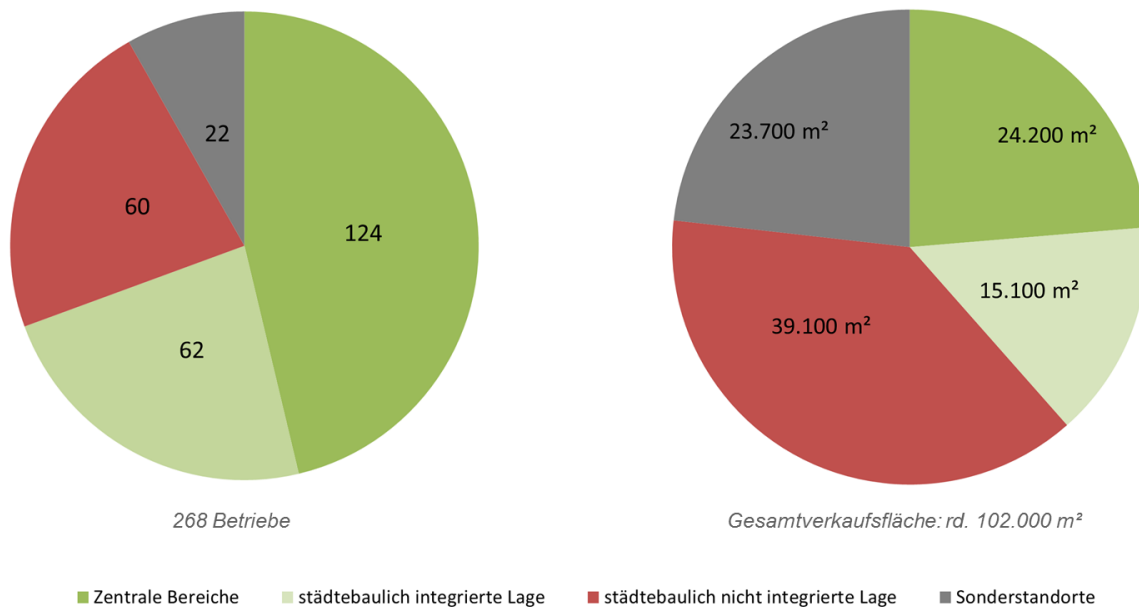
### Angebotsituation nach Lagekategorien

Eine differenzierte Betrachtung der räumlichen Verteilung des Einzelhandelsangebotes hinsichtlich der städtebaulichen Integration, d. h. der Unterscheidung zwischen

- Lage in einem **zentralen Versorgungsbereich** im Sinne der §§ 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO (z. B. **zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Dülmen**<sup>28</sup>)
- sonstigen **städtebaulich integrierten Lagen**, d. h. umliegenden Wohnsiedlungsbereichen unmittelbar zugeordnete Standorte oder
- **städtebaulich nicht integrierten Lagen**, d. h. Gewerbe- und Industriegebieten (z. B. **Sonderstandort „Hüttenweg“**), „Grüne-Wiese“-Standorten, Standorten im Außenbereich, zeigt folgendes Bild:

<sup>28</sup> Die Analyse greift auf die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche aus dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2008 zurück.

**Abbildung 6: Verteilung der Verkaufsfläche und Betriebe nach Lagen**



Quelle: Einzelhandelserhebung Dülmen März / April 2019; durch Rundungen kann es zur Abweichungen in den Summen kommen; Lageeinschätzung nach EHK 2009

- Über alle Angebotsstandorte im Dülmener Stadtgebiet zeigt sich, dass sich ein **großer Teil der Betriebe** (rd. 45 % beziehungsweise **124 Betriebe**) innerhalb der **zentralen Bereiche** befindet. Der überwiegende Anteil der **gesamstädtischen Verkaufsfläche** ist hingegen an städtebaulich nicht integrierten bzw. Sonderstandorten (insgesamt rd. 60 % beziehungsweise **62.800 m²**) lokalisiert.
- Zusammen mit den **sonstigen städtebaulich integrierten** sind **rd. 70 % der Betriebe und knapp 40 % der Gesamtverkaufsfläche in integrierten Lagen** zu finden. Es handelt sich entsprechend überwiegend um kleinflächige Betriebe mit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von weniger als 200 m².
- **Insgesamt** gesehen zeigt sich somit ein deutlich differenziertes Bild zwischen der räumlichen Verteilung der Betriebe und ihrer Verkaufsfläche. Insbesondere die großformatigen und autokundenorientierten Standorte prägen – neben der eher kleinteiligen strukturierten Innenstadt – die Dülmener Einzelhandelsstruktur.
- Im **Vergleich** zu dem letzten Einzelhandelskonzept hat sich das Bild in Bezug auf die Angebotsverteilung nach den Lagekategorien nicht relevant verändert. Hinsichtlich der Verteilung der Verkaufsflächenanteile dominieren weiterhin die Sonder- bzw. Ergänzungsstandorte in Dülmen. Darüber hinaus zeigt sich bei den Betrieben in städtebaulich integrierten und zentralen Lagen weiterhin eine kleinteilige Struktur.

### 6.3 Angebotssituation im Stadtgebiet – Weitere Kennwerte im Vergleich

Nachfolgend werden ausgewählte warengruppenspezifische Kennwerte des Dülmener Einzelhandels mit der letzten Bestandserhebung aus 2009 verglichen. Hierbei liegt der Fokus auf der Darstellung **relevanter Veränderungen** im Dülmener Stadtgebiet.

**Tabelle 9: Gesamtstädtische Angebotssituation – Vergleich zu 2009 in ausgewählten Warengruppen**

Warengruppe	Verkaufsfläche 2009 <i>in m<sup>2</sup>*</i>	Verkaufsfläche 2019 <i>in m<sup>2</sup>*</i>
Nahrungs- und Genussmittel	23.500	21.350
Gesundheits- u. Körperpflegeartikel	3.650	3.050
Bekleidung	13.300	11.200
Schuhe / Lederwaren	2.300	2.550
Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren	4.050	2.500
Spielwaren / Hobbyartikel	2.450	1.900
Sport und Freizeit	2.150	3.600
Wohneinrichtung	3.850	4.400
Möbel	10.200	8.250
Elektro / Leuchten	2.300	850
Elektronik / Multimedia	1.900	1.050
Medizinische und orthopädische Artikel	350	750
Uhren / Schmuck	350	500

Quelle: Einzelhandelserhebung Dülmen März / April 2019 sowie aus der eigenen Erhebung 2008; \*gerundete Werte

- In fast allen **zentren- als auch nahversorgungsrelevanten Warengruppen** ist eine rückläufige Entwicklung der Verkaufsflächenausstattung zu beobachten. Insbesondere in der Warengruppe **Elektronik / Multimedia** ist ein Rückgang der Verkaufsfläche um rd. 50 % zu beobachten. Hierbei macht sich insbesondere die Aufgabe eines Kernanbieters in der Dülmener Innenstadt bemerkbar.
- Auch in den **Warengruppen Schuhe / Lederwaren, Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren und Spielwaren / Hobbyartikel** ist – wie im Bundestrend – eine leicht rückgängige Verkaufsfläche zu beobachten.
- Auch in den **mittel- und langfristigen Bedarfsbereich**, wie z. B. in der Warengruppe **Möbel** ist eine rückgängige Entwicklung der Verkaufsfläche vorhanden.
- **Insgesamt** gesehen spricht der Rückgang in vielen Branchen dafür, dass der Standort Dülmen sich weiterhin im Umstrukturierungsprozess befindet. Gerade im inhabergeführten Einzelhandel zeigen sich in den letzten Jahren Betriebsaufgaben.

**Tabelle 10: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Dülmen – Vergleich zu 2009 in ausgewählten Warengruppen**

Warengruppe	Verkaufsfläche 2009 <i>in m<sup>2</sup></i>	Verkaufsfläche 2018 <i>in m<sup>2</sup></i>
Nahrungs- und Genussmittel	2.830	2.940
Gesundheits- u. Körperpflegeartikel	1.460	1.500
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	860	1.120
Bekleidung	9.360	7.660
Schuhe / Lederwaren	1.510	1.800
Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren	1.850	1.130
Spielwaren / Hobbyartikel	1.660	1.210
Sport und Freizeit	940	480
Wohneinrichtung	700	1.360
Elektronik / Multimedia	990	700
Medizinische und orthopädische Artikel	290	660
Uhren / Schmuck	360	490
<b>Gesamt</b>	<b>22.810</b>	<b>21.050</b>

Quelle: eigene Darstellung auf Basis kommunaler ALK-Daten, Stadt Dülmen, eigener Einzelhandelserhebung März / April 2019, EHK Stadt Dülmen 2009, Junker und Kruse

- Im zentralen Versorgungsbereich der Dülmener Innenstadt ist seit 2009 ein **leichter Rückgang der Gesamtverkaufsfläche** sichtbar. Dies erklärt sich u. a. durch die Schließung von einigen Geschäften, der nicht durch die Neuentwicklung des Einkaufszentrums „StadtQuartier Overbergplatz“ aufgefangen werden konnte.
- Insgesamt zeigt sich im **Bekleidungsbereich** seit 2009 ein Rückgang der Verkaufsfläche um rd. 1.700 m<sup>2</sup>. Hierbei kommen in der Summe einige Geschäftsaufgaben (über 10) seit 2009 zu tragen.
- Auch die **Anzahl der Betriebe** insgesamt ist seit 2009 von 131 auf 116 Betriebe im Jahr 2018 rückläufig. Wobei der größte Rückgang im Bekleidungsbereich festzustellen ist.
- Auch in den **Warengruppen Elektronik / Multimedia und Sport und Freizeit** ist eine leicht rückläufige Tendenz festzustellen. Dies entspricht jedoch dem Bundestrend und einer steigenden Entwicklung im Online-Handel in diesen Warengruppen.
- Außerhalb der genannten Warengruppen ist hinsichtlich der Verkaufsfläche in den übrigen Warengruppen eine weitestgehend **stabile** bzw. leicht **steigende Entwicklung** ablesbar.



## 6.4 Städtebauliche Analyse der Angebotsschwerpunkte

Im Folgenden gilt es, den bestehenden Hauptgeschäftsbereich sowie die zentralen Bereiche in den Dülmener Ortsteilen unter strukturellen und städtebaulichen Gesichtspunkten zu bewerten. Dieser Analyseschritt dient der Ableitung der räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und bildet damit die Grundlage für einen wesentlichen Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Dülmen.

Um die Entwicklung des Einzelhandelsbesatzes vergleichbar darstellen zu können, basieren die nachfolgenden Erläuterungen zur räumlich-funktionalen Angebotsstruktur auf dem bestehenden Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2009 (EHK 2009).

Das heißt: Alle zentralen Bereiche und Sonderstandorte wurden entsprechend ihrer damaligen Funktion und Abgrenzung in die Analyse eingestellt. Im Rahmen der Fortschreibung ist es allerdings möglich, dass – entsprechend der einzelhandelsrelevanten Entwicklung in den letzten Jahren sowie unter Berücksichtigung des derzeitigen Angebotsbestandes – zu den damals abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen und Sonderstandorten im Konzeptteil dieses Einzelhandelskonzeptes (ab Kapitel 7) neue hinzukommen bzw. „alte“ zurückgenommen werden.

An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass die Stadt eine Entwicklung des im „alten“ Einzelhandelskonzept als „perspektivisches Grundversorgungszentrum Dernekamp“ ausgewiesenen Standortbereiches als zentralen Versorgungsbereich nicht mehr weiterverfolgt. Der Standort soll jedoch weiterhin als Nahversorgungsstandort entwickelt werden (siehe Kapitel 6.5 und 8.8.). Eine entsprechende gutachterliche Untersuchung zu einem Verkaufsflächenrahmen fand bereits statt<sup>29</sup>.

### 6.4.1 Zentraler Bereich Innenstadt Dülmen

Der Hauptgeschäftsbereich der Stadt Dülmen stellt sich weiterhin für die Gesamtstadt als siedlungsräumlicher, wirtschaftlicher und kultureller Mittelpunkt dar. Der multifunktionale Ortsmittelpunkt ist geprägt durch eine Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, öffentlichen Einrichtungen und Wohnen.

Seit dem letzten Einzelhandelskonzept hat die Stadt Dülmen die **Aufwertung des öffentlichen Raumes** als auch die Bereitstellung von modernen und **attraktiven Verkaufsflächen** für den Einzelhandel vorangetrieben. In diesem Zusammenhang ist mit der Ansiedlung des „**Stadtquartier Overbergplatz**“ Einkaufszentrums die größte sichtbare einzelhandelsrelevante Veränderung am Westring erkennbar. Das neue Stadtquartier im westlichen Bereich der Innenstadt bietet einen Mix aus Einzelhandel, Dienstleistung sowie Büroflächen und wurde in typischer Münsterländer Bauweise in die Dülmener Innenstadt integriert. Insgesamt stellt das Einkaufszentrum (EKZ) mit attraktiven Filialisten (u .a. auch für den Bereich Junge Mode) einen neuen aussichtsreichen Baustein zur Gesamtbelebung der Innenstadt dar. Insgesamt

<sup>29</sup> vgl. dazu Junker + Kruse (2017): Gutachterliche Stellungnahme zur Herleitung verträglicher Verkaufsflächengrößenordnungen für mögliche nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen im Siedlungsbereich Dernekamp in der Stadt Dülmen. Dortmund

samt ist der vorhandene Filialisierungsgrad bzw. das Angebot in den typischen innenstadtrelevanten Sortimenten im Verhältnis zur Stadtgröße als sehr gut bis gut einzuordnen. Auch durch den Ausbau des EKZ konnte das Portfolio deutlich verbessert werden. Auf der anderen Seite ist in der Dülmener Innenstadt ein Rückgang des inhabergeführten Einzelhandels in den letzten Monaten deutlich ablesbar.

Neben diesem großformatigen Baustein fanden auch weitere städtebauliche und gestalterische Maßnahmen zur Attraktivierung des Geschäftsbereiches statt. Neben der Erneuerung von Stadtmobiliar wurden auch die Fußgängerzonen in der Innenstadt zu einem verkehrsberuhigten Geschäftsbereich umgestaltet. Die Umgestaltung des öffentlichen Raumes im Kernbereich der Innenstadt macht sich durch ein erfreuliches und modernes Erscheinungsbild bemerkbar. So wurden bzw. werden insgesamt über 50 Millionen Euro in das Sanierungsgebiet in der Dülmener Innenstadt investiert<sup>30</sup>. So wurden in den letzten Jahren bereits u. a. die Coesfelder Straße / die Arkaden der Münsterstraße, die Marktstraße bzw. der Viktorstraße umgebaut und umgestaltet. In der Folge profitiert auch der Handel durch die Modernisierungsmaßnahmen in den letzten Jahren.

Auf der **privaten Seite** sind deutliche Investitionen der Immobilienbesitzer nicht erkennbar. Dies führt dazu, dass die optische Gestaltung einiger Immobilien das Erscheinungsbild in der Innenstadt trübt. Insgesamt besteht noch ein sichtbarer privater Investitionsstau und die Chance das Gesamtbild noch zu verbessern. Insbesondere in der **Marktstraße** als wichtiges Aushängeschild der Innenstadt sind neben zahlreichen Leerständen diverse Investitionslücken zu beobachten. Auch im Bereich der Platzgestaltung des Marktes gibt es noch Handlungsspielraum für die Aufwertung des Innenstadtquartiers. Der Marktplatz soll in den nächsten Jahren umgestaltet und aufgewertet werden. Auch der Bereich rund um das historische Rathaus am Marktplatz soll in den nächsten Jahren zu einem neuen Stadtquartier als Intergeneratives Zentrum (IGZ) und soziale Begegnungsstätte mit diversen Bausteinen für Jung und Alt dienen. In diesem Zuge ist von einer Aufwertung des „in die Jahre gekommenen“ Quartiers auszugehen. Auch der innerstädtische Handel sollte aufgrund der Vitalisierung von den Maßnahmen profitieren. Weiterhin ist geplant Teile des Westrings und Lohwalles zu modernisieren. Insgesamt ist auch eine verkehrliche Aufwertung der Innenstadt geplant.

Insbesondere durch den Wegfall des **Lebensmittelanbieters** Kaisers ist in dem Bereich ein wichtiger Frequenzbringer weggefallen. Zudem besteht mit dem „StadtQuartier Overbergplatz“ ein starkes Zugpferd und damit auch neue Verkaufsfläche in modernen Immobilien zur Verfügung. Insgesamt ist im Bereich der Marktstraße durch den Wegfall von zahlreichen inhabergeführten Einzelhandel, der nicht nachgefüllt werden konnte, eine spürbare Lücken entstanden. In der Folge ergeben sich zahlreiche Leerstände im Bereich der Marktstraße (insgesamt sind es sieben leerstehende Lokale zum Erhebungszeitpunkt).

Die beschriebenen **Veränderungen** im Dülmener Handel, vor allem im Bereich des „Stadt-Quartier Overbergplatz“, sind Chancen zur Attraktivierung des Stadtbildes und zur Arrondierung des Angebotes in zentrenrelevanten Sortimenten.

Die **Dülmener Innenstadt** gliedert sich in verschiedene Teilräume, die unterschiedliche städtebauliche und einzelhandelsrelevante Qualitäten besitzen. Insbesondere die Kerninnenstadt

---

<sup>30</sup> Quelle: Stadt Dülmen

(u. a. Marktstraße, Tiberstraße, Viktorstraße) zeigt eine kleinteilige Struktur der Bebauung und hat heute eine überwiegend gute Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Die Kerninnenstadt setzt sich überwiegend aus inhabergeführtem Einzelhandel sowie aus einer Reihe von Dienstleistern zusammen. Das Angebot wird durch bekannte Filialisten ergänzt.

Zusätzlich bilden sich durch die historischen **städtebaulichen Strukturen** zahlreiche verwinkelte und kleinteilige Stadträume und Gassen aus, die innerhalb der Innenstadt einzelne und ansprechende Quartiere entstehen lassen. Dazu zählen insbesondere die prägnanten Stadtplätze, wie der Marktplatz oder der „Doppelplatz“ um das Rathaus und die Viktorkirche. Durch ihre Größe und Lage nehmen sie innerhalb der Innenstadt eine Eingangs- und Verbindungsfunktion wahr. Beide genannten Plätze sind somit für den Besucher auch wichtige Eingangsbereiche zum Dülmener Handel. Insbesondere der **Marktplatz** hat in seiner jetzigen Gestaltung Schwächen, wird jedoch zu Marktzeiten von den Besuchern gut angenommen. Somit besteht grundsätzlich eine Möglichkeit für positive Synergieeffekte auch für den lokalen Einzelhandel.

Die **Einkaufslagen** der Dülmener Innenstadt verteilen sich vor allem auf den Teilbereich zwischen Lohwall, Coesfelder Straße, Münsterstraße und Borkener/ Lüdinghauser Straße sowie durch die Ansiedlung eines Einkaufszentrums auf den Westring. **Wichtigste Einzelhandelslage** ist die Fußgängerzone rund um die Marktstraße und der neu gestaltete Bereich des EKZ am Westring. Neben zahlreichen inhabergeführten Fachgeschäften finden sich dort auch typische Filialisten, wie sie in gut funktionierenden Fußgängerzonen zu finden sind, wieder. Insgesamt zeigt sich weiterhin eine deutliche funktionelle Durchmischung der Innenstadt und im Vergleich zu anderen Städten geringere Einzelhandelsdichte. Durch die Zunahme von Leerständen in den letzten Jahren wird diese Tendenz weiter verstärkt. Leicht abgesetzt von der Mitte befindet sich zudem ein großer Lebensmittelmarkt (Combi), der die Nahversorgung für die zahlreichen Innenstadtbewohner sichert. Aufgrund der historischen Gesamtstruktur der Innenstadt ist weiterhin eine **Kompaktheit** gegeben und die Wege durch die einzelnen Lagen verbleiben kurz.

Die **Nebenlagen** der Dülmener Innenstadt werden im Wesentlichen von zahlreichen kleinen Seitenstraßen gebildet. Den „Kern“ der Nebenlage bildet die **Coesfelder Straße**. Sie ist deutlich von Dienstleistern und vom kleinteiligen – zumeist spezialisierten – Facheinzelhandel geprägt. Aufgrund des städtebaulichen Gesamtbildes und des Besatzes aus Dienstleistern und Händlern ist sie weiterhin als klar erkennbare Achse des Dülmener Einzelhandels zu erkennen. Gleiches gilt auch für den Großteil der **Lüdinghauser Straße**, die zwar eine geringe Einzelhandelsdichte aufweist, jedoch ein Bindeglied zwischen Handel, Dienstleistung und Wohnen in der Innenstadt aufweist und eine wichtige Verbindungsachse darstellt. Zwar ist der **Besatz** vielfach einfach und zum Teil discountlastig gehalten, jedoch stellt sie eine wichtige Ergänzung zum übrigen Handel in der Innenstadt dar. Trotz einiger Schwächen kann die Lage in Zukunft zur Arrondierung des Handels auch als Kopplungseffekt zwischen Handel und Dienstleistung beitragen. Gegenüber dem Fußgängerzonenbereich sind diese Nebenstraßen und Nebenlagenstraßen ein wichtiges „Gelenk“, welches die Besucher und Kunden zu Angeboten in der Hauptlage führt. Durch die bauliche Struktur der Dülmener Innenstadt sind zahlreiche dieser Nebenlagen durch größere Lücken im Nutzungsbestand gekennzeichnet, die noch durch diverse Dienstleistungsanbieter gefüllt wurden.

Die Lage und die Ausdehnung des Dülmener Hauptgeschäftsbereiches, die in dem bestehenden **Einzelhandelskonzept** differenziert wurde, haben sich in Bezug auf die relevanten The-

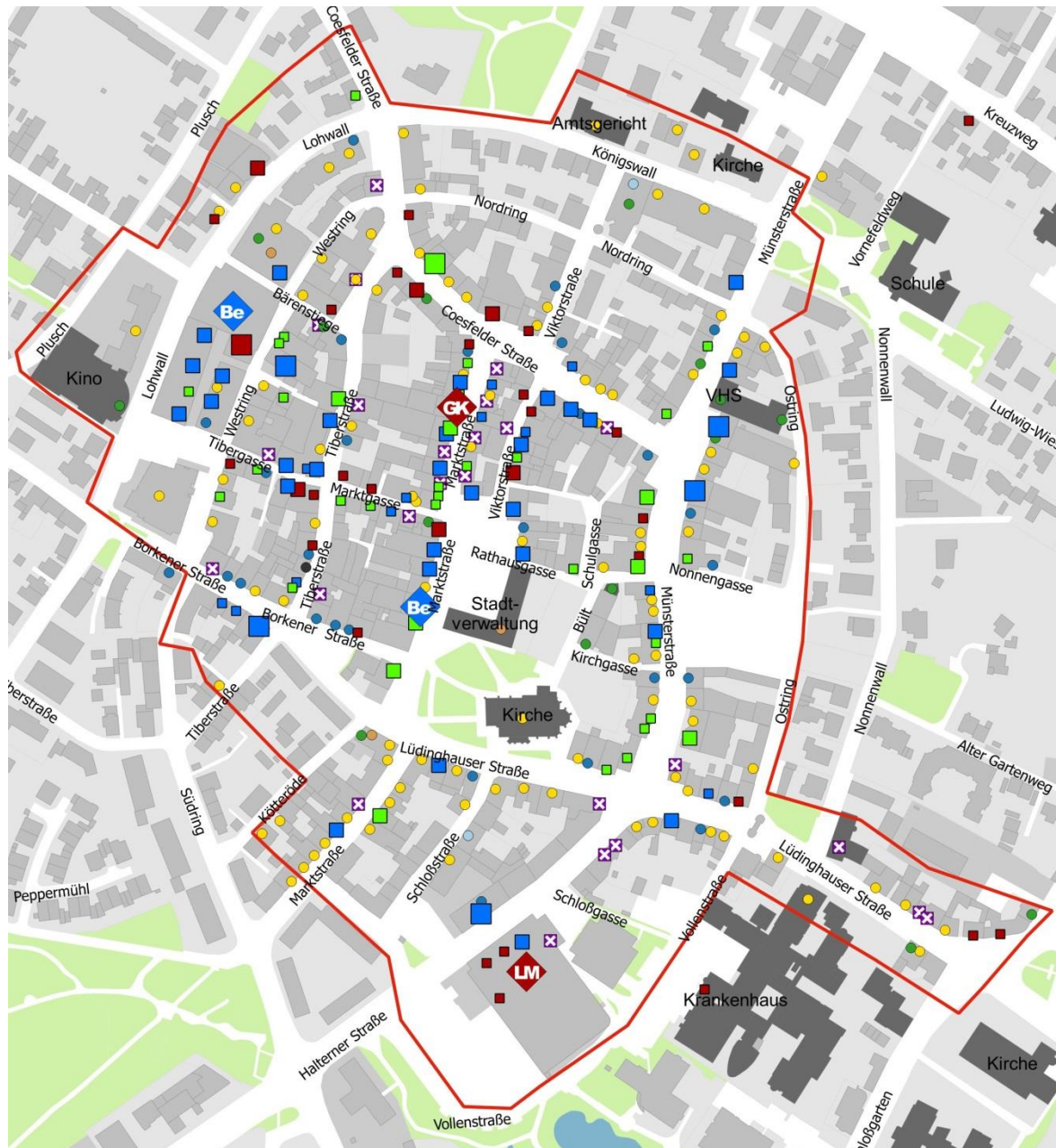
menfelder (Dichte, Verteilung der Geschäfte, Atmosphäre etc.) nicht signifikant verändert. Es ist jedoch anhand des Besatzes (Einzelhandel und Dienstleistung) erkennbar, dass seit dem letzten Einzelhandelskonzept ein Zugewinn an Nutzungen in den Randbereichen des zentralen Versorgungsbereiches (Abgrenzung aus dem Jahr 2009) stattfand. Dies betrifft vor allem die bereits thematisierte Lage am Westring.

Im zentralen Bereich stehen zum Zeitpunkt der Erhebung insgesamt 25 Ladenlokale mit mindestens rd. 5.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche leer. Gegenüber dem „alten“ Dülmener Einzelhandelskonzept ist die Anzahl der **Leerstände** somit deutlich gestiegen (Erhebungszeitpunkt EHK 2009: 17). Insgesamt ist eine deutliche räumliche Konzentration auf den Bereich der nördlichen Marktstraße festzustellen. In der Gesamtheit gesehen ist mit über rd. 200 m<sup>2</sup> pro Betrieb keine kleinteilige Leerstandsstruktur zu erkennen. Mit einer Leerstandsquote von rd. 18 % der Ladenlokale ist jedoch eine Leerstandsproblematik zu erkennen. Generell ist zu berücksichtigen, dass kleine Ladenlokale unterhalb von 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Nebenlagen in der Regel nur eingeschränkt als Einzelhandelsflächen vermarktbar sind, so dass Folgenutzungen auch durch Dienstleistungen oder Gastronomie in Erwägung zu ziehen sind. In der Stadt Dülmen betreffen diese Leerstände jedoch auch Größenordnungen, die heute auch nachgefragt werden. So sind neun dieser Leerstände Größenkategorien von mehr als 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Alles in allem wird deutlich, dass im Fußgängerzonenbereich der Marktstraße in den Erdgeschosslagen ein strukturelles Problem besteht.

Insgesamt zeigt sich eine **heterogene Einzelhandelsstruktur** in der Dülmener Innenstadt, die typische und größere Filialisten mit kleinteiligem inhabergeführtem Einzelhandel durchmischt. Dabei ist unter städtebaulichen und funktionellen Gesichtspunkten ein größtenteils kompaktes Zentrum zu erkennen. Dies liegt nicht zuletzt an seiner überwiegend vitalisierten städtebaulichen Struktur, die durch attraktive Gastronomie- und Einzelhandelsangebote ergänzt wird und somit eine hohe Nutzungsdichte entstehen lässt.

Die räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots (differenziert nach Größenklassen und Bedarfsstufen) im zentralen Bereich Innenstadt Dülmen stellt sich aktuell wie folgt dar:

Karte 7: Zentraler Bereich\* Innenstadt Dülmen



**Großflächiger Einzelhandel**

- Bekleidung
- Gesundheit und Körperpflege
- Nahrungs- und Genussmittel

**Abgrenzung**

- Zentraler Versorgungsbereich

**Sonstige Nutzung**

- Dienstleistung & Handwerk
- Gastgewerbe
- KFZ-Handel
- Kunst, Kultur, Bildung
- Leerstand (kein EH-Leerstand)
- Öffentliche Einrichtung
- Sonstiges

**Bedarfsstufen**

- kurzfristige Bedarfsstufe
- mittelfristige Bedarfsstufe
- langfristige Bedarfsstufe
- Sonstiges
- Leerstand

**Größenklasse**

- < 100 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche
- 100 - 399 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche
- 400 - 800 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche

Quelle: eigene Darstellung auf Basis Land NRW (2019), Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) sowie eigener Einzelhandelserhebung März / April 2019; Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich nach EHK 2009; \*inkl. Ergänzungsbereich

**Tabelle 11:      Angebotssituation im zentralen Bereich Innenstadt**

Warengruppe	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	Anzahl der Betriebe	Anteil an Gesamtverkaufs- fläche
Nahrungs- und Genussmittel	2.940	17	14 %
Blumen (Indoor)/Zoo	180	2	5 %
Gesundheit und Körperpflege	1.495	8	50 %
PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	1.120	5	45 %
<b>überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>5.735</b>	<b>32</b>	<b>19 %</b>
Bekleidung	7.660	33	68 %
Schuhe/Lederwaren	1.800	7	71 %
GPK/Haushaltswaren	1.130	3	45 %
Spielwaren/Hobbyartikel	1.205	3	64 %
Sport und Freizeit	480	3	13 %
<b>überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>12.275</b>	<b>49</b>	<b>56 %</b>
Wohneinrichtung	1.355	7	31 %
Möbel	680	2	8 %
Elektro/Leuchten	< 100	-	11 %
Elektronik/Multimedia	695	8	67 %
medizinische und orthopädische Artikel	660	8	88 %
Uhren/Schmuck	485	7	96 %
Baumarktsortimente	260	3	2 %
Gartenmarktsortimente	105	-	< 1 %
<b>überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>4.335</b>	<b>35</b>	<b>9 %</b>
Sonstiges	155	-	35 %
<b>Gesamt</b>	<b>22.500</b>	<b>116</b>	<b>22 %</b>

Quelle: primärstatistische Einzelhandelserhebung Dülmen März / April 2019, eigene Berechnungen  
(Abweichungen durch Rundungen möglich); PBS = Papier / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher;  
GPK = Glas/Porzellan/Keramik

### Lage und Struktur des zentralen Bereiches:

- **Zentrale Lage im Stadtgebiet** sowie zentrale Lage in der Kernstadt Dülmen (rd. 28.800 Einwohner); eingebettet in die überwiegend kleinteiligen Siedlungsstruktur und Gebäudedekubaturen der Innenstadt.
- Bei der Dülmener Innenstadt kann von einem „zweigeteilten Zentrum“ mit unterschiedlichen Lagen und auch einzelhandelsrelevanten Qualitäten gesprochen werden. Zum einen befindet sich überwiegend kleinteiliger Facheinzelhandel mit zahlreichen Filialisten entlang des Fußgängerzonenbereiches und zum anderen gibt es den Bereich entlang der Lüdinghauser Straße oder des Nordringes / Münsterstraße, der überwiegend von Dienstleistern und stark spezialisierten Facheinzelhändlern geprägt ist.

Zum Zeitpunkt der Einzelhandelserhebung (März / April 2019) befanden sich insgesamt **116 Betriebe** in diesem zentralen Bereich, die eine **Verkaufsfläche von rd. 22.500 m<sup>2</sup>** auf sich vereinen. Die nachstehende Tabelle 11 zeigt eine differenzierte Angebotsverteilung im zentralen Bereich Innenstadt nach Verkaufsflächen, Anzahl der Betriebe und dem Anteil an der gesamten Einzelhandelsverkaufsfläche.

### Nutzungsprofil

- Mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. **22.500 m<sup>2</sup>** entfällt rd. **22 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche** auf den Dülmener Hauptgeschäftsbereich. Damit ist der Bereich gemessen an seiner Verkaufsfläche und den Betrieben (116 Betriebe) der größte Standort in Dülmen.
- Größte **Anbieter** sind das Bekleidungsgeschäft Ahlert und der Lebensmittelanbieter Combi.
- Es sind fast alle Angebote aller Warengruppen und Bedarfsstufen vorhanden, quantitativer Schwerpunkt liegt in den Warengruppen des **mittelfristigen Bedarfsbereiches** (rd. 56 % der Verkaufsfläche in dem zentralen Bereich beziehungsweise absolut rd. **12.300 m<sup>2</sup>**). Die zweitgrößte Angebotskonzentration ist mit rd. **5.700 m<sup>2</sup>** in den Warengruppen des **kurzfristigen Bedarfsbereiches**, insbesondere in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel (rd. 3.000 m<sup>2</sup>)**, zu verzeichnen.
- Weiterhin prägend für den zentralen Bereich ist die große Anzahl an **kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben** (durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb: rd. 200 m<sup>2</sup>), die sich sowohl aus **überregional bekannten Filialisten**, wie beispielsweise dm, Müller und H&M als auch aus **inhabergeführten Fachgeschäften** zusammensetzen.
- Zum Zeitpunkt der Erhebung befanden sich 25 Leerstände<sup>31</sup> im Hauptgeschäftsbereich<sup>32</sup>, die eine Verkaufsfläche von rd. 5.800 m<sup>2</sup> auf sich vereinen. Bei insgesamt 141 Ladeneinheiten in der Innenstadt entspricht dies einer überdurchschnittlichen **Leerstandsquote von rd. 20 %**. Bis zu 10 % leerstehender Verkaufsfläche können in einer Kommune noch als Grenzwert für eine natürliche Fluktuationsrate gelten. Die vergleichsweise hohe Leerstandsquote wirkt sich negativ auf das Erscheinungsbild und die Struktur des Einzelhandels in Dülmen aus.

### Erreichbarkeit des zentralen Bereiches

- Durch die zentrale Lage im Siedlungskern ist der zentrale Bereich sowohl mit dem Pkw als auch zu Fuß sehr gut über die umliegenden Wohnstraßen erreichbar.
- Die Dülmener Innenstadt bietet ausreichend Stellplatzangebote für den motorisierten Individualverkehr. Diese werden unter anderem über eine Vielzahl von ebenerdigen Parkplätzen vorgehalten.

<sup>31</sup> Aufgrund der laufenden Betriebsaufgabe des Anbieters „Frins Interieur“ könnte noch ein weiterer Leerstand in der Innenstadt hinzukommen. Im Laufe der Berichterstellung hat der Anbieter „Geiping“ seinen Betrieb geschlossen.

<sup>32</sup> Die Datengrundlage der erhobenen Leerstände wurde durch die Stadt Dülmen überprüft. Es handelt sich dabei um leerstehende Betriebseinheiten, die einer möglichen einzelhandelsrelevanten Nutzung zugeführt werden könnten.

- Der Anschluss an das übergeordnete städtische Straßennetz erfolgt über mehrere Kreis-, Bundes- und Landesstraßen (u. a. über die B474) sowie die Autobahn A 43, welche den zentralen Bereich mit den übrigen Ortsteilen sowie dem weiteren Umland anbinden.
- Ein direkter Anschluss des zentralen Bereiches an den lokalen ÖPNV ist gegeben, der den Bereich u. a. an diverse Buslinien anbindet.

#### **Versorgungsfunktion des zentralen Bereiches**

- Quantitativ ist der zentrale Bereich Innenstadt weiterhin der bedeutendste **Versorgungsbereich** der Stadt Dülmen; aus siedlungsräumlicher, städtebaulicher und nutzungsstruktureller Sicht der wichtigste Einzelhandels- und Angebotsstandort im Stadtgebiet.

Der Bereich übernimmt weiterhin die Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet sowie in Teilen für den Verflechtungsbereich der Umlandregion.



## 6.4.2 Zentraler Bereich Buldern

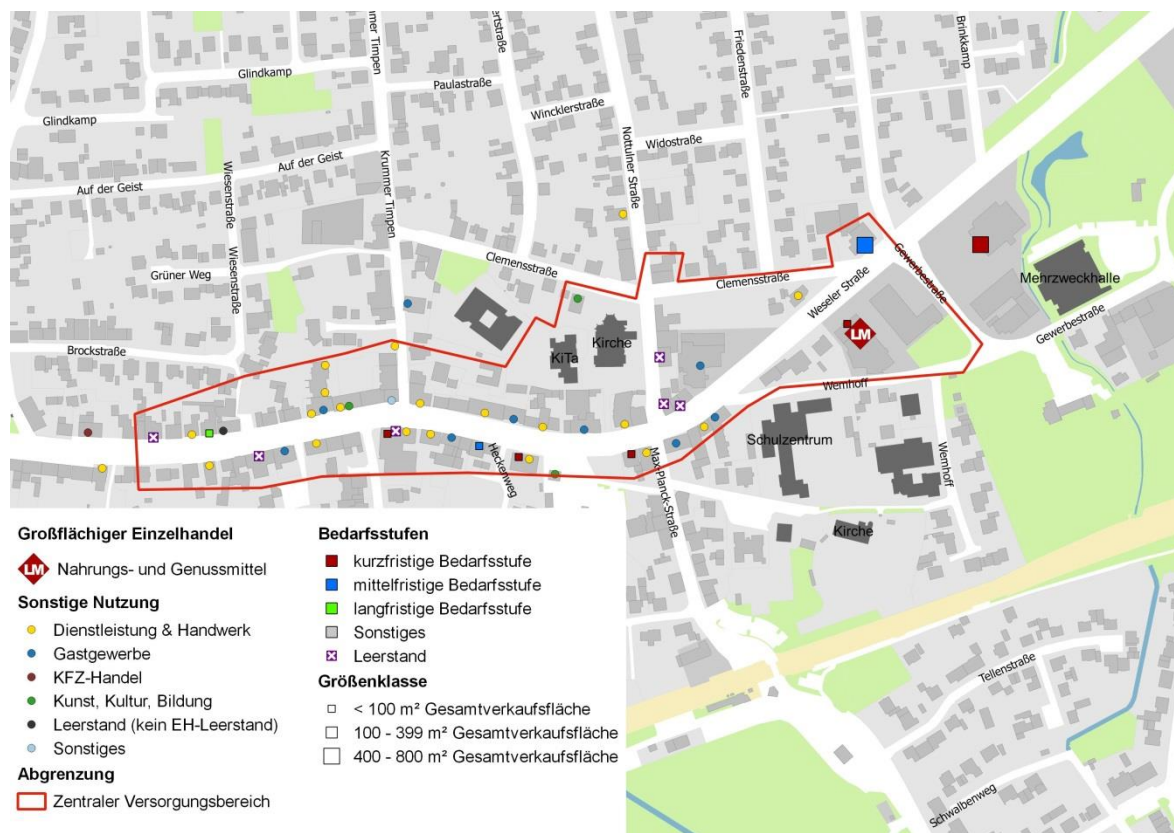
Der **zentrale Bereich Buldern** im gleichnamigen Ortsteil befindet sich rd. 8 Kilometer (Luftlinie) nord-östlich von der Innenstadt entfernt. Der im Ortskern gelegene Bereich erstreckt sich im Wesentlichen auf einer Länge von rd. 700 m entlang der Weseler Straße.

In dem gesamten Bereich ist eine **Angebotsmischung** bestehend aus Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen festzustellen, wobei die Einzelhandelsnutzung von dem strukturprägenden Lebensmittelmarkt K+K dominiert wird. Der restliche Einzelhandel ist überwiegend nahversorgungsorientiert und wird u. a. durch einen Fahrradanbieter ergänzt.

Durch die vergleichsweise **hohe Nutzungsdichte** aus Dienstleistern (u. a. Sparkasse, Frisöre, Wellness- und Gastronomieangebote) und Händlern ist ein klarer Zentrencharakter ablesbar. Zudem sind die vorhandenen Anbieter sehr gut in die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche integriert und können daher im fußläufigen Bereich viele Einwohner in dem Ortsteil erreichen. Seit dem letzten Einzelhandelskonzept sind keine größeren strukturellen, insbesondere negativen, Veränderungen für die Versorgungssituation in dem Ortskern ablesbar.

Aus dieser **Gesamtqualität** ergibt sich auch eine deutlich erkennbare städtebauliche Mitte, die über einige einzelhandelsrelevante Angebote verfügt und somit einen klar ablesbaren Zentrencharakter entwickelt. Aktuell stellt sich das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot im zentralen Bereich räumlich betrachtet wie folgt dar:

**Karte 8: Zentraler Bereich Buldern**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis Land NRW (2019), Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)) sowie eigener Einzelhandelserhebung März / April 2019; Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich nach EHK 2009

**Tabelle 12: Angebotssituation im zentralen Versorgungsbereich Buldern**

Warengruppe	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	Anzahl der Betriebe	Anteil an Gesamtverkaufs- fläche
Nahrungs- und Genussmittel	755	3	4 %
Blumen (Indoor)/Zoo	< 50	-	< 1 %
Gesundheit und Körperpflege	125	1	4 %
PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	60	1	2 %
<b>überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>950</b>	<b>5</b>	<b>3 %</b>
Bekleidung	< 50	-	< 1 %
Schuhe/Lederwaren	-	-	-
GPK/Haushaltswaren	< 50	-	< 1 %
Spielwaren/Hobbyartikel	< 50	1	2 %
Sport und Freizeit	595	1	16 %
<b>überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>675</b>	<b>2</b>	<b>3 %</b>
Wohneinrichtung	-	-	-
Möbel	-	-	-
Elektro/Leuchten	-	-	-
Elektronik/Multimedia	-	-	-
medizinische und orthopädische Artikel	< 50	1	6 %
Uhren/Schmuck	-	-	-
Baumarktsortimente	-	-	-
Gartenmarktsortimente	< 50	-	< 1 %
<b>überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>55</b>	<b>1</b>	<b>&lt; 1 %</b>
Sonstiges	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>1.680</b>	<b>8</b>	<b>2 %</b>

Quelle: primärstatistische Einzelhandelserhebung Dülmen März / April 2019, eigene Berechnungen  
(Abweichungen durch Rundungen möglich); PBS = Papier / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher;  
GPK = Glas/Porzellan/Keramik

### Lage und Struktur des zentralen Bereiches

- Lage **innerhalb** des Siedlungskerns des Dülmener Ortsteil **Buldern** (rd. 5.800 Einwohner).
- **Kompakte** und **bandartige** Angebotsstruktur, die sich überwiegend auf der Weseler Straße orientiert. Es handelt sich dabei vor allem um kleinteiligen Einzelhandel, der durch den strukturprägenden Lebensmittelanbieter K+K ergänzt wird.

### Nutzungsprofil

- Die Gesamtverkaufsfläche von rd. **1.700 m<sup>2</sup>** verteilt sich auf insgesamt **8 Einzelhandelsbetriebe**.

- Der Einzelhandelsbesatz setzt sich überwiegend aus nahversorgungsrelevanten Angeboten zusammen. Mit einem K+K-Markt ist ein strukturprägender Magnetbetrieb innerhalb der Abgrenzung gemäß EHK 2009 des zentralen Bereiches vorhanden.
- Zahlreiche Dienstleistungs- und Kulturangebote (u. a. Wellness- und Gastronomieangebote) in dem Bereich runden das Angebot an.

#### **Erreichbarkeit des zentralen Bereiches**

- Durch die **zentrale Lage** im Ortskern ist der zentrale Bereich sowohl mit dem Pkw als auch zu Fuß sehr gut über die umliegenden Wohnstraßen erreichbar.
- Der Anschluss an das **übergeordnete städtische Straßennetz** erfolgt über die Weseler Straße, welche den zentralen Bereich mit der Innenstadt sowie dem weiteren Umland anbindet.
- **Stellplatzangebote** für den motorisierten Individualverkehr werden zum einen straßenbegleitend entlang der angrenzenden Wohn- und Erschließungsstraßen angeboten und zum anderen sind weitere Parkplätze im Kern des Bereiches auf den Parkplätzen der größeren Betriebe vorhanden.
- Ein **direkter Anschluss** des zentralen Bereiches an den lokalen ÖPNV ist durch eine Bushaltestelle sowie durch eine Eisenbahnhaltestelle gegeben.

#### **Versorgungsfunktion des zentralen Bereiches**

- Der zentrale Versorgungsbereich Buldern ist aufgrund seines **Angebotsumfangs** und seiner Angebotstiefe dem zentralen Bereich Innenstadt zwar insgesamt unterzuordnen, kann jedoch durch die Lebensmittelmärkte eine über dem Nahbereich hinausgehende Versorgungsfunktion für den Ortsteil Buldern übernehmen. Mit den weiteren Angeboten in dem Bereich besteht ein gutes Angebot zur Versorgung der Bevölkerung. Zukünftig wird das Grundversorgungszentrum als Nahversorgungszentrum für den Ortsteil eingestuft.
- Die im zentralen Bereich ansässigen Lebensmittelbetriebe können die **Nahversorgungsfunktion** für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche erfüllen.
- **Insgesamt** kann derzeit der zentrale Versorgungsbereich Buldern aufgrund seiner Angebotsausstattung als zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum eingeordnet werden.

### 6.4.3 Sonderstandort „Hüttenweg“

Der Ergänzungs- und Sonderstandort „Hüttenweg“ befindet sich in städtebaulich nicht integrierter Lage im südwestlichen Siedlungsbereich der Dülmener Kernstadt und ist rd. 0,4 km (Luftlinie) von dem zentralen Bereich Innenstadt entfernt. Der Bereich erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Straße Hüttenweg bzw. der Haltener Straße. Aufgrund seiner einzelhandelsrelevanten Zusammensetzung mit zahlreichen nahversorgungs- und zentrenrelevanten Betrieben hat der Standort eine gesamtstädtische Strahlkraft. Zudem übt er auch in Teilen eine Grundversorgungsfunktion für benachbarte kleinere Siedlungsteile aus. Durch seine verkehrsgünstige Lage an der stark befahrenen Haltener Straße weist der Standort eine stark **autokundenorientierte Angebotsstruktur** auf. Es befinden sich zahlreiche Stellplatzflächen auf den Grundstücken der Anbieter an diesem Standort. Der Standort beherbergt einige Einzelhandelsbetriebe (8) auf die eine Verkaufsfläche von rd. 5.100 m<sup>2</sup> entfällt.

**Tabelle 13: Angebotssituation am Sonderstandort „Hüttenweg“**

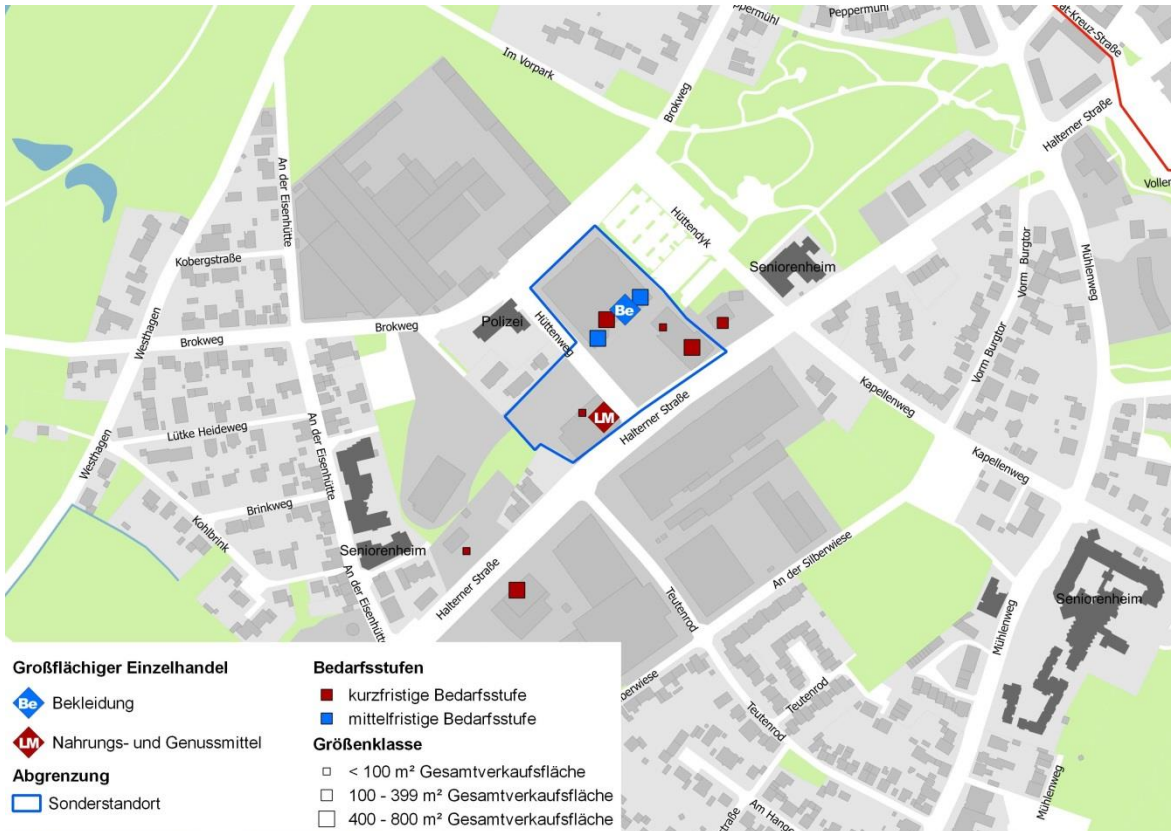
Warengruppe	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	Anzahl der Betriebe	Anteil an Gesamtverkaufs- fläche
Nahrungs- und Genussmittel	1.340	4	6 %
Blumen (Indoor)/Zoo	< 100	-	1 %
Gesundheit und Körperpflege	520	1	17 %
PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	< 100	-	3 %
<b>überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>1.975</b>	<b>5</b>	<b>6 %</b>
Bekleidung	2.530	2	23 %
Schuhe/Lederwaren	445	1	18 %
GPK/Haushaltswaren	< 100	-	3 %
Spielwaren/Hobbyartikel	-	-	-
Sport und Freizeit	< 100	-	< 1 %
<b>überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>3.070</b>	<b>3</b>	<b>14 %</b>
Wohneinrichtung	-	-	-
Möbel	-	-	-
Elektro/Leuchten	< 100	-	1 %
Elektronik/Multimedia	< 100	-	2 %
medizinische und orthopädische Artikel	-	-	-
Uhren/Schmuck	< 100	-	3 %
Baumarktsortimente	< 100	-	< 1 %
Gartenmarktsortimente	-	-	-
<b>überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>&lt; 100</b>	<b>-</b>	<b>&lt; 1 %</b>
Sonstiges	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>5.100</b>	<b>8</b>	<b>5 %</b>

Quelle: primärstatistische Einzelhandelserhebung Dülmen März / April 2019, eigene Berechnungen  
(Abweichungen durch Rundungen möglich); PBS = Papier / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher;  
GPK = Glas/Porzellan/Keramik

Typische nicht-zentrenrelevante Warengruppen, wie beispielsweise Baummarktartikel oder Möbelartikel, weist dieser Standort kaum auf. Es dominieren zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente an diesem Standort. Aufgrund der Bestandssituation entsteht auch durch die Nähe zur Dülmener Innenstadt bereits heute eine starke Konkurrenzsituation.

Aktuell stellt sich das Einzelhandelsangebot räumlich betrachtet wie folgt dar:

**Karte 9: Sonderstandort „Hüttenweg“**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis Land NRW (2019), Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) sowie eigener Einzelhandelserhebung März / April 2019; Abgrenzung nach EHK 2009

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage ist die Standortagglomeration nach wie vor als PKW-kundenorientierter Angebotsstandort zu klassifizieren. Insbesondere in Bezug auf die starke Angebotskonzentration in den kurzfristigen und mittelfristigen Bedarfsbereichen übererfüllt der Standort bereits heute seine Versorgungsfunktion für den Nahbereich. Das hier lokalisierte Angebot des Lebensmitteleinzelhandels trägt – insbesondere aufgrund der städtebaulich nicht integrierten Lage sowie der fehlenden Mantelbevölkerung im Einzugsbereich – nicht zu einer Stärkung der fußläufigen Nahversorgung bei.

#### 6.4.4 Sonderstandorte „Quellberg“ und „Nördliche Münsterstraße“

Die Sonderstandorte „Quellberg“ und „Nördliche Münsterstraße“ liegen nah benachbart nordöstlich der Dülmener Innenstadt gelegen. Sie sind rd. 1 km (Luftlinie) von dem zentralen Bereich Innenstadt entfernt und weisen sowohl hinsichtlich ihrer einzelhandelsrelevanten als auch städtebaulichen Struktur Unterschiede auf.

Bei dem Standort „Quellberg“ handelt es sich um einen „typischen“ autokundenorientierten Standort, der durch seine Angebotsausstattung mehrheitlich nicht-zentrenrelevante Warengruppen und Sortimente anbietet. Dazu zählt in erster Linie der dort beheimatete Anbieter Moubis Pflanzenhof. Neben diesen großformatigen Baustein gibt es einen zweiten großen Einzelhandelsbetrieb (real) an diesem Standort, der ein breites Portfolio aus zahlreichen Warengruppen, jedoch im Kern Nahrungs- und Genussmittel, bereitstellt.

**Tabelle 14: Angebotssituation am Sonderstandort „Quellberg“**

Warengruppe	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	Anzahl der Betriebe	Anteil an Gesamtverkaufs- fläche
Nahrungs- und Genussmittel	3.445	5	16 %
Blumen (Indoor)/Zoo	1.275	-	34 %
Gesundheit und Körperpflege	-	-	-
PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	195	-	8 %
<b>überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>4.915</b>	<b>5</b>	<b>16 %</b>
Bekleidung	430	-	4 %
Schuhe/Lederwaren	< 100	-	2 %
GPK/Haushaltswaren	460	-	18 %
Spielwaren/Hobbyartikel	215	-	11 %
Sport und Freizeit	220	-	6 %
<b>überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>1.380</b>	<b>-</b>	<b>6 %</b>
Wohneinrichtung	615	-	14 %
Möbel	270	-	3 %
Elektro/Leuchten	155	-	18 %
Elektronik/Multimedia	265	-	26 %
medizinische und orthopädische Artikel	< 100	-	1 %
Uhren/Schmuck	< 100	-	1 %
Baumarktsortimente	175	-	1 %
Gartenmarktsortimente	4.605	1	27 %
<b>überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>6.100</b>	<b>1</b>	<b>12 %</b>
Sonstiges	< 100	-	16 %
<b>Gesamt</b>	<b>12.465</b>	<b>6</b>	<b>12 %</b>

Quelle: primärstatistische Einzelhandelserhebung Dülmen März / April 2019, eigene Berechnungen  
(Abweichungen durch Rundungen möglich); PBS = Papier / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher;  
GPK = Glas/Porzellan/Keramik

Der Standort „Quellberg“ befindet sich in städtebaulich nicht integrierter Lage und leistet aufgrund seiner Randlage einen sehr geringen Beitrag zur fußläufigen Nahversorgung in Dülmen. Durch seine derzeitige Angebotsstruktur und Ausstattung erreicht er dabei insbesondere im Gartenmarktbereich eine überregionale Strahlkraft. Aufgrund dieser beiden Mag- nete ist der „Quellberg“ einer der größten Einzelhandelsstandorte in der Stadt Dülmen. Auf die dort lokalisierten Betriebe entfallen rd. 12.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Der Sonderstandort „nördliche Münsterstraße“ liegt rd. 100 Meter südlich von dem Standort „Quellberg“ entfernt. Er weist eine deutlich andere Angebotsstruktur auf und besteht im Wesentlichen aus nahversorgungsrelevanten Betrieben auf beiden Seiten der Münsterstraße. Neben dem unterschiedlichen Angebotsschwerpunkt ist der Standort auch in die Wohn- und Siedlungsstrukturen im Nahbereich städtebaulich integriert und weist entsprechend eine gute fußläufige Verbindung auf. So sind sowohl der Lidl- als auch der Aldi-Markt an der Münster- straße über den benachbarten „Hochzeitspark“ fußläufig gut zu erreichen. Im Zuge einer Nachverdichtung entstehen im Baugebiet „Alte Badeanstalt“ 130 neue Wohneinheiten und sorgen dafür, dass sich die Einwohnerzahl im Nahbereich des Standortes leicht erhöhen wird. Seit dem Beschluss des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2009 fand eine moderate Erwei- terung des nahversorgungsrelevanten Angebotes an diesem Standort statt. Auch dadurch konnte die Nah- und Grundversorgung durch den Standort für umliegende Siedlungsbereiche gesichert werden.

Der Standort „Nördliche Münsterstraße“ befindet sich in städtebaulich integrierter Lage und leistet aufgrund seiner Lage einen wichtigen Beitrag zur fußläufigen Nahversorgung in dem Siedlungsbereich der Stadt Dülmen. Auf die dort lokalisierten Betriebe (8) entfallen rd. 6.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Rund die Hälfte ist dem nahversorgungsrelevanten Bereich zuzu- ordnen, der an dem Standort unter anderem durch einen Getränkemarkt vertreten ist. Insge- samt ist eine gute Angebotsausstattung vorhanden.

**Tabelle 15: Angebotssituation am Sonderstandort „Nördliche Münsterstraße“**

Warengruppe	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	Anzahl der Betriebe	Anteil an Gesamtverkaufs- fläche
Nahrungs- und Genussmittel	2.470	4	12 %
Blumen (Indoor)/Zoo	535	1	14 %
Gesundheit und Körperpflege	175	-	6 %
PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	< 100	-	3 %
<b>überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>3.255</b>	<b>5</b>	<b>11 %</b>
Bekleidung	< 100	-	< 1 %
Schuhe/Lederwaren	-	-	-
GPK/Haushaltswaren	< 100	-	3 %
Spielwaren/Hobbyartikel	-	-	-
Sport und Freizeit	< 100	-	< 1 %
<b>überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>120</b>	<b>-</b>	<b>&lt; 1 %</b>
Wohneinrichtung	1.280	1	29 %
Möbel	< 100	-	-
Elektro/Leuchten	< 100	-	-
Elektronik/Multimedia	< 100	-	-
medizinische und orthopädische Artikel	-	-	-
Uhren/Schmuck	-	-	-
Baumarktsortimente	1.150	1	7 %
Gartenmarktsortimente	-	-	-
<b>überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>2.560</b>	<b>2</b>	<b>5 %</b>
Sonstiges	200	1	45 %
<b>Gesamt</b>	<b>6.135</b>	<b>8</b>	<b>6 %</b>

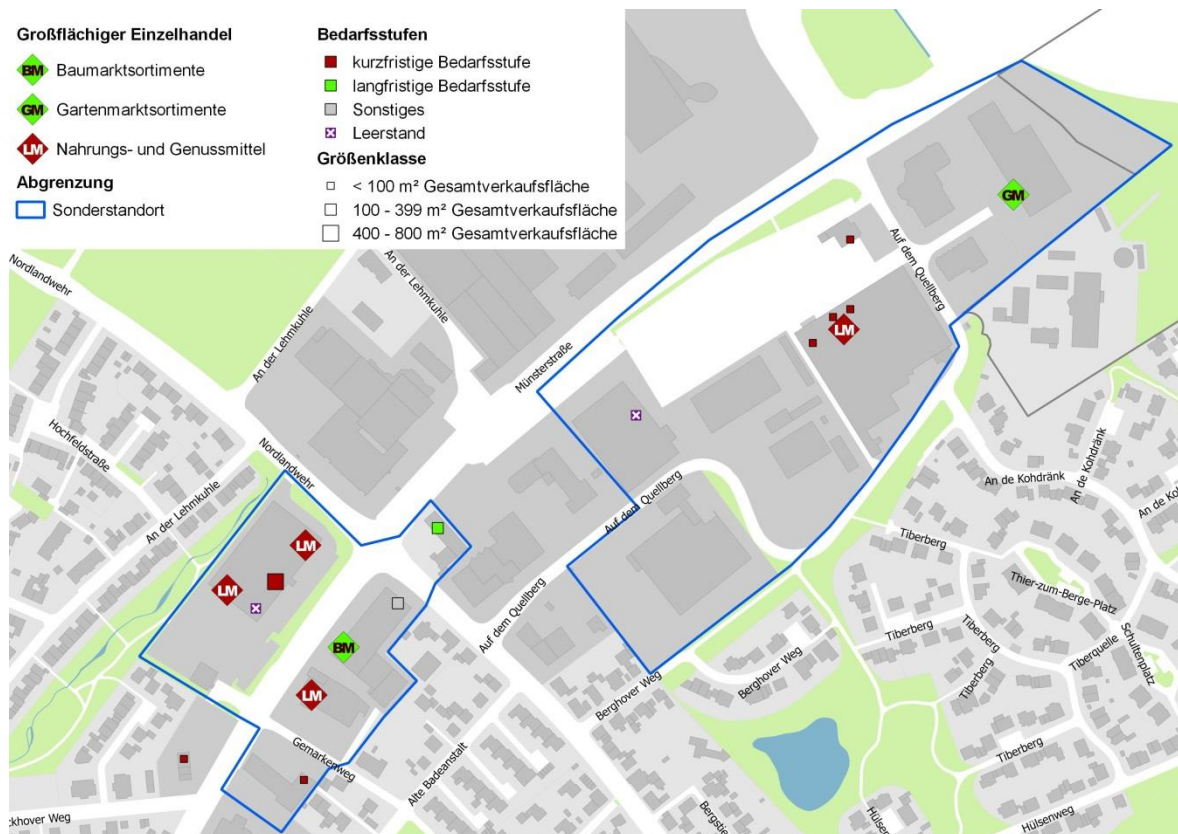
Quelle: primärstatistische Einzelhandelserhebung Dülmen März / April 2019, eigene Berechnungen  
(Abweichungen durch Rundungen möglich); PBS = Papier / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher;  
GPK = Glas/Porzellan/Keramik

Neben den nahversorgungsrelevanten Warengruppen weist dieser Standort auch einen nennenswerten Anteil an nicht-zentrenrelevanten Sortimenten auf. Allen voran durch den Anbieter „Hammer“ finden sich an diesem Standort größere Verkaufsflächenanteile in typischen nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

Aktuell stellt sich das Einzelhandelsangebot räumlich betrachtet wie folgt dar:



## Karte 10: Sonderstandorte „Quellberg“ und „Nördliche Münsterstraße“



Quelle: eigene Darstellung auf Basis Land NRW (2019), Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)) sowie eigener Einzelhandelserhebung März / April 2019, Abgrenzung nach EHK 2009

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage ist die Standortagglomeration des „Quellbergs“ nach wie vor als PKW-kundenorientierter Angebotsstandort zu klassifizieren. Insbesondere in Bezug auf die Angebote des langfristigen Bedarfs kommt dem Standort weiterhin eine gesamtstädtische und zum Teil – insbesondere im Bereich der Gartenmarktartikel – eine überregionale Versorgungsfunktion zu. Der Standort „Quellberg“ wird weiterhin als Sonderstandort klassifiziert.

Der Standort „Nördliche Münsterstraße“ wird zukünftig als Nahversorgungsstandort eingeordnet. Das hier lokalisierte Angebot des Lebensmitteleinzelhandels trägt – insbesondere aufgrund der städtebaulich integrierten Lage sowie der vorhandenen Mantelbevölkerung im Einzugsbereich – zu einer Stärkung der fußläufigen Nahversorgung bei.

## 6.5 Wohnungsnahe Grundversorgung in der Stadt Dülmen

Einen besonderen Stellenwert im Rahmen der Einzelhandelsstruktur, aber auch im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge, nimmt die Nahversorgung ein. Unter Nahversorgung beziehungsweise wohnungsnaher Grundversorgung wird in diesem Zusammenhang die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des **kurzfristigen (täglichen) Bedarfs** verstanden, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden<sup>33</sup>.

In der Praxis wird als Indikator zur Bewertung der Nahversorgungssituation einer Kommune insbesondere das Angebot in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** herangezogen. Neben der rein quantitativen Betrachtung ist darüber hinaus auch die Analyse der strukturellen (Betriebsformenmix) und räumlichen (Erreichbarkeit) Aspekte unerlässlich.

### Quantitative Angebotsausstattung

Eine rein quantitative Einordnung geschieht über die Betrachtung der Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (vgl. dazu Tabelle 16).

Das einzelhandelsrelevante Verkaufsflächenangebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in der Stadt Dülmen beläuft sich gesamtstädtisch auf rd. **21.400 m<sup>2</sup>**, was einem Anteil von rd. **21 %** an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche entspricht. Dabei verteilt sich die warengruppenspezifische Verkaufsfläche auf insgesamt **86 Einzelhandelsbetriebe**, die im Kernsortiment über ein Angebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel verfügen. Unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Einwohnerzahl (rd. 46.800 Einwohner) errechnet sich eine Verkaufsflächenausstattung von **0,46 m<sup>2</sup>/ Einwohner**, die über der bundesdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung von aktuell rd. 0,40 m<sup>2</sup>/ Einwohner liegt.

Auch im Vergleich mit dem einwohnerspezifischen Durchschnittswert aller Städte mit 25.000 bis 50.000 Einwohnern aus der bundesweiten Junker + Kruse Datenbank (0,44 m<sup>2</sup>/Einwohner) ist die Verkaufsflächenausstattung der Stadt Dülmen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel als leicht überdurchschnittlich zu bewerten.

Grundsätzlich ist aus **quantitativer Sicht zur Verkaufsflächenausstattung der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel** in den Dülmener Ortsteilen folgendes festzuhalten:

- Die höchste Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner im Dülmener Stadtgebiet erreichen die Dülmener Kernstadt und der Ortsteil Buldern. Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel liegt die Verkaufsflächenausstattung hier bei 0,61 bzw. 0,45 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Einwohner.
- Es fällt auf, dass die übrigen Ortsteile alle deutlich unter dem Durchschnitt von rd. 0,40 m<sup>2</sup> / Einwohner liegen. Dies spiegelt eine deutliche Konzentration des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels auf einzelne Standorte wider. Im Umkehrschluss verfügen zahlreiche Ortsteile – auch aufgrund der geringen Einwohnerzahl über ein vergleichsweise geringes Angebot. Es ist jedoch positiv hervorzuheben, dass in allen Ortsteilen ein Angebot zur Sicherung der Grundversorgung besteht. Seit dem letzten Einzelhan-

<sup>33</sup> vgl. hierzu Definition der Nahversorgung in Kapitel 4.1

delskonzept ist diesbezüglich keine Verschlechterung festzustellen. Unter den heutigen Rahmenbedingungen (u. a. Wegfall von Bäckereien, Aufgabe von kleineren Lebensmittelmärkten) ist dies äußerst positiv.

**Tabelle 16: Wohnungsnahe Grundversorgung in den Ortsteilen (gerundete Werte)**

Ortsteil	Anzahl der Lebensmittelbetriebe ( <i>absolut</i> )	Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel ( <i>in m<sup>2</sup></i> )	Einwohnerzahl	Verkaufsfläche pro Einwohner ( <i>in m<sup>2</sup></i> )
Kernstadt-Dülmen	60	17.670	28.749	0,61
Buldern	9	2.610	5.759	0,45
Hausdülmen	2	140	2.093	0,07
Hiddingsel	2	170	1.751	0,09
Kirchspiel	6	340	4.145	0,08
Merfeld	3	210	1.984	0,10
Rorup	4	220	2.270	0,09
<b>Gesamt</b>	<b>86</b>	<b>21.340</b>	<b>46.751</b>	<b>0,46</b>

Quelle: primärstatistische Einzelhandelserhebung Dülmen März / April 2019, Einwohnerzahlen Stadt Dülmen (Stand: Februar 2019), eigene Darstellung;

### Qualitative Angebotsausstattung

Im Hinblick auf die Bewertung qualitativer Aspekte der Grundversorgung werden folgende strukturprägende Betriebstypen mit einem Kernsortiment in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel unterschieden, die nicht alle in Dülmen vertreten sind:

**Tabelle 17: Betriebsformen im Lebensmitteleinzelhandel**

Be-griff/Betriebsform	Erläuterung
Lebensmitteldiscounter	Selbstbedienung, umschlagstarke Artikel, Niedrigpreispolitik, z. B. Aldi, Penny, Lidl, Netto. Heutige Marktzutrittsgröße in der Regel 800-1.000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche.
Supermarkt 400-1.499 m <sup>2</sup> VKF	Selbstbedienung, Lebensmitteleinzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mind. 400 m <sup>2</sup> , Lebensmittel einschließlich Frischwaren, i. d. Regel Bedienungstheken, Non-Food-Anteil nicht über 25 % der Gesamtverkaufsfläche. Derzeit übliche Größenordnung: 1.200 - 1.500 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche.
Verbrauchermarkt 1.500-4.999 m <sup>2</sup> VKF	Großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Verkaufsfläche mind. 1.500 m <sup>2</sup> , Selbstbedienung, breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, häufig Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik, Standort meist autokundenorientiert.
SB-Warenhaus ab 5.000 m <sup>2</sup> VKF	Einzelhandelsgroßbetrieb, Selbstbedienung, Verkaufsfläche mind. 5.000 m <sup>2</sup> , umfassendes Sortiment mit Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel, Non-Food-Anteil bis zu 40 % der Verkaufsfläche, Standort häufig in Stadtrandlagen, weiträumige Kundenparkplätze (z. B. real, Kaufland).

Quelle: eigene Zusammenstellung

Darüber hinaus ergänzen Lebensmittel-SB-Läden / -märkte (kleine Selbstbedienungs-Lebensmittelgeschäfte mit weniger als 400 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche) sowie Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien, Fleischereien) das Grundversorgungsangebot einer Stadt. Insbesondere in Siedlungsbereichen mit einer geringen Mantelbevölkerung können diese kleinflächigen Angebotsbausteine einen wichtigen Beitrag zur wohnungsnahen Grundversorgung leisten.

Der **aktuelle Betriebsformenmix** der Stadt Dülmen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel stellt sich wie folgt dar:

- zwei Verbrauchermärkte (Combi und Rewe Kaufpark)
- ein SB-Warenhaus (real)
- vier Supermärkte (Edeka und (3x) K+K) sowie
- sieben Lebensmitteldiscounter (Penny, Lidl (3x), Aldi Süd (3x))

Damit ist im gesamten Dülmener Stadtgebiet im Hinblick auf die Stadtgröße ein umfangreiches Verkaufsflächenangebot und auch ein Betriebsformenmix verfügbar, welches die Bedürfnisse der Dülmener Bevölkerung weitestgehend deckt. Das Verhältnis zwischen discount- und vollsortimentorientierten Lebensmittelmärkten zeigt, dass das Angebot vergleichsweise ausgeglichen wird. Darüber hinaus ergänzen zahlreiche kleinere Lebensmittelläden im Stadtgebiet die Versorgung auch in den kleineren Ortsteilen.

### Räumliche Angebotsausstattung

Zur räumlichen Bewertung des Einzelhandelsangebotes in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel wird im Wesentlichen auf die **fußläufige Erreichbarkeit der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe** abgestellt. Einen guten Überblick über die **räumliche Versorgung**

gewinnt man, wenn man für alle **strukturprägenden Lebensmittelanbieter** das fußläufige Einzugsgebiet (maximal fußläufig zurückgelegte Entfernung zwischen Wohn- und Angebotsstandort) ermittelt und die diversen Einzugsgebiete in einer Karte zusammenführt.

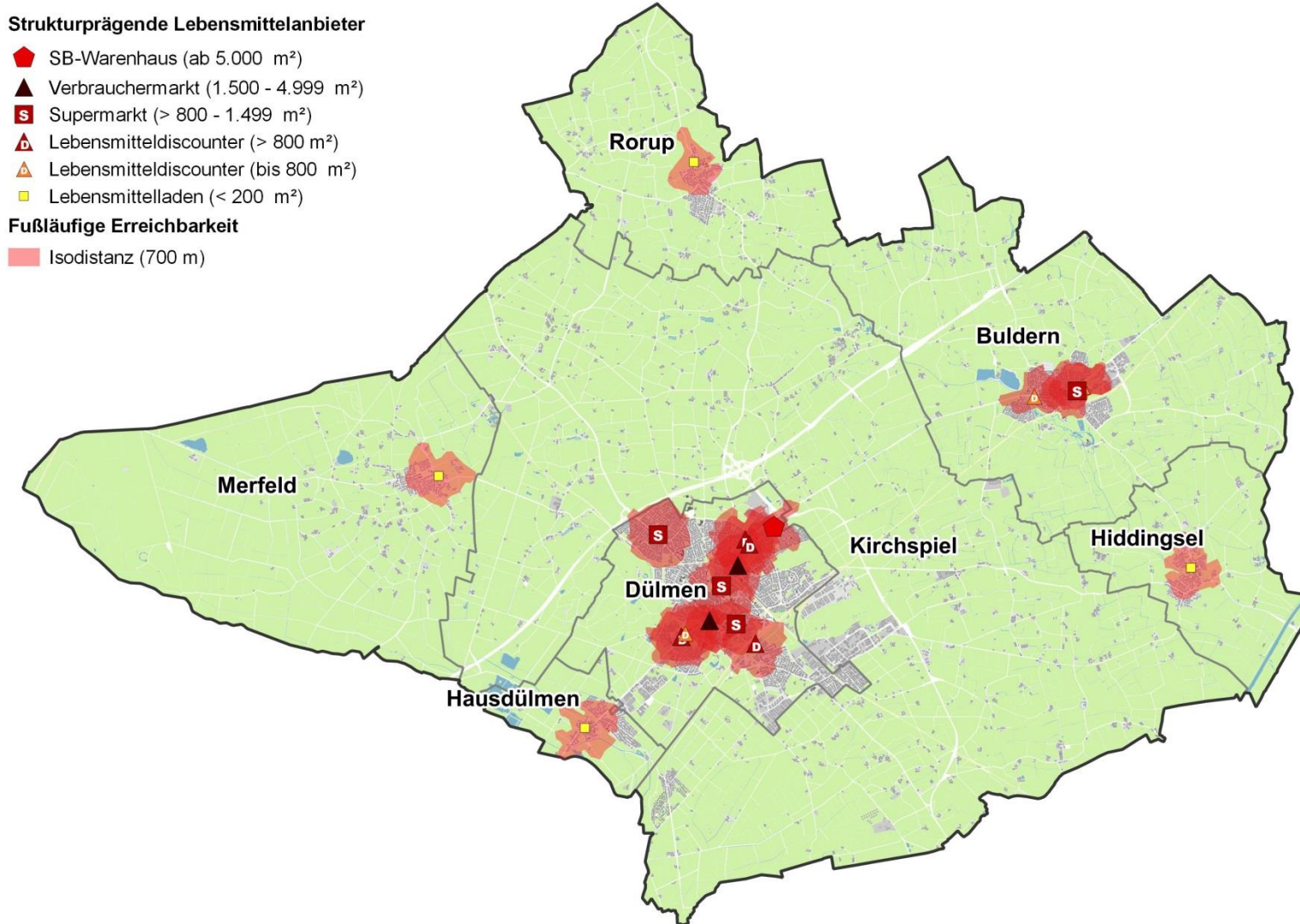
Dabei ist – aus heutiger Sicht – die Anwendung von Einzugsradien als zu ungenau zu bewerten, da tatsächliche Wegelängen unberücksichtigt bleiben und somit das fußläufige Einzugsgebiet der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe regelmäßig überschätzt wird. Aus diesem Grund werden in Karte 11 Isodistanzen zur Bewertung der fußläufigen wohnungsnahen Grundversorgung herangezogen.

Aufgrund der **topographischen** und **siedlungsräumlichen Gegebenheiten** in Dülmen liegt bei der nachfolgenden Darstellung die Annahme zu Grunde, dass die strukturprägenden Lebensmittelanbieter bis zu einer Entfernung von maximal **700 m zu Fuß** aufgesucht werden<sup>34</sup>. Diese Isodistanz orientiert sich an den Einschätzungen aus dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2009.

---

<sup>34</sup> Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben ein Entfernungsmaß von ca. 500 bis 1.000 m als von den Kunden maximal akzeptierte fußläufige Distanz ermittelt. Dabei handelt es sich um eine kritische Zeit-Wege-Schwelle für Fußgängerdistanzen. Dieser Radius ist allgemein anerkannt als anzusetzende Entfernung zwischen Wohnstandorten und Standorten mit Grundversorgungsangeboten.

Karte 11: Räumliche Verteilung der strukturprägenden Lebensmittelanbieter mit 700 m-Isodistanzen in der Stadt Dülmen



Quelle: eigene Darstellung auf Basis Land NRW (2019), Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)) sowie eigener Einzelhandelserhebung März / April 2019

- Insgesamt verteilen sich die strukturprägenden Lebensmittelanbieter deutlich auf die **Kernstadt**, womit innerhalb des Kernsiedlungsbereiches eine vergleichsweise gute fußläufige Erreichbarkeit des nahversorgungsrelevanten Angebotes gegeben ist.
- **Außerhalb der Kernstadt** gibt lediglich im Ortsteil Buldern gibt es drei strukturprägende Betrieben mit mehr als 400 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche.
- Demgegenüber verfügen die **etwas abseits gelegenen Ortsteile**, wie beispielweise Merfeld oder Rorup, nicht zuletzt wegen des geringen Bevölkerungspotenzials, über nur kleinere Lebensmittelanbieter. Somit sind abseits der Kernstadt zwar Angebotslücken erkennbar werden jedoch durch kleinere Nahversorger aufgefangen. Diese Anbieter mit Gesamtverkaufsflächen unterhalb moderner Größenordnung sind ein positive Erscheinung in der Dülmener Einzelhandelslandschaft und sichern die wohnortnahe Grundversorgung. Durch die Siedlungsstruktur sind gerade diese kleineren Ortsteile vergleichsweise weit von der Kernstadt entfernt. So haben sie eine wichtige Daseinsberechtigung zur Versorgung der jeweiligen Ortsteile. In der Folge werden die kleinen Lebensmittelmärkte in den Ortsteilen auch als strukturprägende und städtebaulich integrierte Nahversorgungsbetriebe eingeordnet.
- Seit dem **letzten Einzelhandelskonzept** hat sich die räumliche Angebotssituation nicht relevant verändert. Lediglich der Kaisers-Markt in der Innenstadt wurde aufgegeben.
- In Bezug auf die **räumliche Verteilung** der Verkaufsflächen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zeigt sich, dass nur rd. die Hälfte der Verkaufsfläche in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt ist (v. a. in den beiden zentralen Bereichen). Die andere Hälfte der Verkaufsfläche dieser Warengruppe befindet sich in nicht integrierten Lagen (v. a. am Sonderstandort Hüttenweg). In Bezug auf die wohnortnahe Versorgung zeigt sich weiterhin, dass ein räumlicher Optimierungsbedarf in der Kernstadt Dülmen (insbesondere im Siedlungsbereich Dernekamp) besteht. Der im „alten“ Einzelhandelskonzept als perspektivisches Grundversorgungszentrum Dernekamp ausgewiesener Standortbereich soll weiterhin als Nahversorgungsstandort weiterentwickelt werden. Die Entwicklung eines faktischen zentralen Versorgungsbereiches wurde durch die Stadt Dülmen aufgegeben.

### Fazit

Bei der Bewertung der räumlichen und qualitativen Versorgungssituation mit nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben in Dülmen sind, insbesondere vor dem Hintergrund **einer leicht überdurchschnittlichen quantitativen Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner**, auch übergeordnete stadtentwicklungspolitische Zielvorstellungen zu berücksichtigen.

Grundsätzlich ist weiterhin eine **qualitative Verbesserung** des Angebotes und die Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit der bestehenden Standorte sowie gegebenenfalls eine maßvoll dimensionierte, räumlich gezielte Verbesserung der Nahversorgungssituation durch Angebotsarrondierungen anzustreben.

## 6.6 Umsätze und Zentralität des Dülmener Einzelhandels

Ein weiterer wichtiger Ansatzpunkt zur Bestimmung der Leistungsfähigkeit des Einzelhandels ist der generierte Umsatz der ortsansässigen Betriebe, der sich aus der Kaufkraftbindung vor Ort sowie den Zuflüssen von außerhalb des Stadtgebietes zusammensetzt. Im Verhältnis zur lokalen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft ergibt sich hierdurch die Zentralität. Bei der Ermittlung der aktuellen Umsätze werden bundesdurchschnittliche Flächenproduktivitäten, d. h. sortimentspezifische Umsätze je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche differenziert für einzelne Vertriebsformen, angesetzt, die unter Berücksichtigung der lokalen Einzelhandelsituation modifiziert werden. Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand der Stadt Dülmen ergeben sich für die einzelnen Warengruppen folgende Umsätze (vgl. Tabelle 18). Insgesamt setzt der Dülmener Einzelhandel demnach rd. **265 Millionen Euro** um.

**Tabelle 18: Einzelhandelsspezifische Zentralität in Dülmen differenziert nach Warengruppen**

Warengruppe	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	Umsatz (in Mio. Euro)	Kaufkraft (in Mio. Euro)	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	21.350	98,2	115,6	0,85
Blumen (Indoor)/Zoo	3.800	7,9	5,4	1,47
Gesundheit und Körperpflege	3.050	21,2	19,3	1,10
PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	2.500	10,6	8,0	1,33
<b>überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>30.650</b>	<b>137,9</b>	<b>148,2</b>	<b>0,93</b>
Bekleidung	11.200	32,4	24,9	1,30
Schuhe/Lederwaren	2.550	8,6	7,2	1,20
GPK/Haushaltswaren	2.500	5,4	3,2	1,67
Spielwaren/Hobbyartikel	1.900	5,7	6,6	0,86
Sport und Freizeit	3.600	8,5	7,2	1,17
<b>überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>21.750</b>	<b>60,6</b>	<b>49,2</b>	<b>1,23</b>
Wohneinrichtung	4.400	7,4	5,9	1,25
Möbel	8.250	8,7	16,4	0,53
Elektro/Leuchten	850	2,9	8,5	0,34
Elektronik/Multimedia	1.050	6,7	19,4	0,34
medizinische und orthopädische Artikel	750	5,5	4,0	1,40
Uhren/Schmuck	500	4,7	3,4	1,37
Baumarktsortimente	16.300	18,2	23,5	0,78
Gartenmarktsortimente	17.200	11,1	5,1	2,19
<b>überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>49.300</b>	<b>65,3</b>	<b>86,2</b>	<b>0,76</b>
<b>Gesamt</b>	<b>102.150</b>	<b>265,3</b>	<b>301,5</b>	<b>0,88</b>

Quelle: Einzelhandelserhebung Dülmen; März / April 2019; gerundete Werte (Abweichungen durch Rundungen möglich) PBS = Papier / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher; GPK = Glas / Porzellan / Keramik



Die **Ausstrahlungskraft** des Dülmener Einzelhandels wird durch die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer abgebildet. Diese wird durch das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz und vorhandenem Nachfragevolumen (Kaufkraftpotenzial) berechnet. Ein Wert von 1 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist wie das lokal vorhandene Kaufkraftpotenzial, während Abweichungen über den Basiswert auf eine Leistungsstärke bzw. Abweichungen unterhalb des Basiswertes auf Strukturschwächen des Einzelhandels hinweisen können.

Betrachtet man den generierten **Umsatz** des Dülmener Einzelhandels, zeigt sich für ein Mittelzentrum in der Größenordnung ein vergleichsweise typisches Bild. Der Schwerpunkt des Umsatzes liegt mit rd. 150 Mio. Euro zur Versorgung der Bevölkerung im nahversorgungsrelevanten Bereich im kurzfristigen Bedarfsbereich. Positiv hervorzuheben ist der Umsatz in typischen zentrenrelevanten Warengruppen, wie z. B. in der Warengruppe Bekleidung. So werden im mittelfristigen Bedarfsbereich rd. 50 Mio. Euro umgesetzt. Im langfristigen Bedarfsbereich zeigen sich in einigen Warengruppen teilweise geringe Umsätze.

Eine **Gegenüberstellung** des ermittelten Gesamtumsatzes von rd. 265 Mio. Euro mit dem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial von rd. 302 Mio. Euro, das auf Ermittlung der IFH Retail Consultants, Köln basiert, ergibt eine **Zentralitätskennziffer von 0,88** über alle Warengruppen. Das bedeutet für den Dülmener Einzelhandel, dass dieser das Kaufkraftpotenzial der Gemeinde nicht gänzlich am Standort binden kann und ein Teil der Kaufkraft ins regionalen Umfeld der Stadt abfließt.

Betrachtet man die unterschiedlichen Bedarfsstufen und Sortimente etwas näher, ist ein deutlicher Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarf erkennbar. Mit Blick auf die Tabelle 18 lässt sich folgendes ableiten:

- Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** liegt die Zentralitätskennziffer bei 0,93 und bedeutet, dass die Stadt Dülmen die Grund- und Nahversorgung für die Bevölkerung bereitstellen und die vorhandene lokale Kaufkraft derzeit fast vollständig binden kann. Differenziert nach Warengruppen deutet die Zentralitätskennziffer für die Nahrungs- und Genussmittel mit 0,85 auf eine leicht unterdurchschnittliche Ausstrahlungskraft hin. In den übrigen Warengruppen dieser Bedarfsstufe sind überwiegend leicht überdurchschnittliche Zentralitäten festzustellen. Über den gesamten Bedarfsbereich kann die Stadt Dülmen die Grundversorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln als auch mit anderen typischen Versorgungsgütern, wie beispielsweise Gesundheits- und Körperpflegeartikel, grundsätzlich decken.
- In der Warengruppe des **mittelfristigen Bedarfsbereichs** ist eine Zentralitätskennziffer von 1,23 festzustellen. Somit verzeichnet der Dülmener Einzelhandel in diesem Bereich saldiert betrachtet Kaufkraftgewinne. Die stärkste Warengruppe in diesem Bedarfsbereich ist die Warengruppe GPK/Haushaltswaren, die mit einer Zentralitätskennziffer von 1,67 gleichzeitig auch zu den höchsten warenspezifischen Zentralitäten gehört. Somit ist das Angebot in dieser Warengruppe besonders attraktiv und generiert einen starken Kaufkraftzufluss. Auch die Warengruppen der Bekleidung, Schuhe / Lederwaren und Sport und Freizeit haben eine vergleichsweise starke Zentralität. Insgesamt weisen fast alle Warengruppen dieser Bedarfsstufe leicht überdurchschnittliche Zentralitäten auf und können das vorhandene Kaufkraftpotenzial zum größten Teil vollständig binden.
- Die Waren des **langfristigen Bedarfsbereichs** erzielen eine Zentralität von 0,76. Wobei hier insbesondere die Warengruppen Uhren / Schmuck und medizinische und orthopädi-

sche Artikel aufgrund des spezialisierten Facheinzelhandelsangebotes und der Verkaufsflächenausstattung hohe Zentralitäten und damit auch hohe Kaufkraftzuflüsse generieren. In den übrigen Warengruppen dieses Bedarfsbereiches zeigen sich auch bedingt durch Betriebsaufgaben in den letzten Jahren unterdurchschnittliche Zentralitäten. So z. B. im Bereich Elektronik /Multimedia und im Bereich Elektro/Leuchten.

- Gegenüber dem „alten“ **Einzelhandelskonzept** ist ein leichter Verlust in der Gesamtzentralität von vormals 1,07<sup>35</sup> auf rd. 0,88 festzustellen. Wobei der Gesamtumsatz im stationären Dülmener Einzelhandel insgesamt etwas gestiegen ist.

---

<sup>35</sup> Junker und Kruse (2009): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Dülmen – Fortschreibung. Dortmund

## 7 Entwicklungsspielräume des Dülmener Einzelhandels

Im Folgenden soll eine neutrale Einschätzung der aktuellen mittelfristigen Entwicklungsperspektiven (**Prognosehorizont: 2030**) des Einzelhandels in Dülmen erfolgen. Für die Stadt als Träger der kommunalen Planungshoheit können entsprechende Aussagen als Orientierungsrahmen zur Beurteilung perspektivischer Neuansiedlungen, Erweiterungen oder Umnutzungen von Einzelhandelsflächen dienen.

Die Ermittlung möglicher Verkaufsflächenspielräume dient grundsätzlich der Orientierung bezüglich der voraussichtlich bis zum Prognosehorizont 2030 zu erwartenden Verkaufsflächenentwicklungsperspektiven in Dülmen. Insbesondere werden bei der Prognose folgende **Kriterien** berücksichtigt:

- gegenwärtige Angebots- und Nachfragesituation
- Umsatzentwicklung und einzelhandelsrelevante Umsatzkennziffern
- Flächenproduktivitäten
- Bevölkerungsentwicklung
- Entwicklung des privaten Verbrauchs
- Entwicklung des Anteils der Einzelhandelsausgaben am privaten Verbrauch
- Branchenbezogene Entwicklung der Einzelhandelsausgaben
- (Ziel-)Zentralitäten, branchenspezifisch und gesamtstädtisch

### Die gegenwärtige Angebots- und Nachfragesituation

Zur Darstellung der gegenwärtigen Angebots- und Nachfragesituation wurde eine umfassende Analyse angestellt (vgl. dazu Kapitel 5 und 6). Insbesondere der branchenspezifische Verkaufsflächenbestand sowie die ermittelten einzelhandelsrelevanten Zentralitäten fließen in die Ermittlung zu künftigen Entwicklungsspielräumen ein. Aber auch qualitative Bewertungen der Angebotsstruktur sowie der räumlichen Angebotssituation sind hier von Bedeutung.

### Entwicklung einzelhandelsrelevanter Umsatzkennziffern / Flächenproduktivitäten

Die Entwicklung der Flächenproduktivität<sup>36</sup> ist in der Vergangenheit bundesweit durch den ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die hohe Dynamik der Betriebstypenentwicklung deutlich ausdifferenziert. Zudem sind in zahlreichen Betrieben die Grenzrentabilitäten erreicht, was durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben angezeigt wird und mit Marktsättigungstendenzen einhergeht. Durch die damit verbundenen fortschreitenden Konzentrationsprozesse kann deswegen zukünftig zumindest teilweise wieder mit steigenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden. Diese Tendenzen und Perspektiven abwägend, wird für die zukünftige Entwicklung in Dülmen von

<sup>36</sup> Die Flächenproduktivität bezeichnet den Umsatz eines Einzelhandelsbetriebes pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

einer konstanten Flächenproduktivität ausgegangen. Der nominale Umsatz im Dülmener Einzelhandel wird in Abhängigkeit der Entwicklungen einzelhandelsrelevanter Kennwerte, unter Einbeziehung durchschnittlicher Flächenproduktivitäten und dem Einfluss des Online-Handels voraussichtlich nur gering ansteigen.

### **Bevölkerungsentwicklung in Dülmen bis 2040**

Für die Stadt Dülmen liegt eine Bevölkerungsprognose des Landesbetriebes Information und Technik Nordrhein-Westfalen vor. Diese stellt auf das Basisjahr 2018 sowie die Bevölkerungsstatistik der Stadt Dülmen ab. Gemäß Trendvariante ergibt sich für den Prognosehorizont 2040 ein Einwohnerpotenzial von rd. 43.400.

### **Veränderung der branchenspezifischen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben**

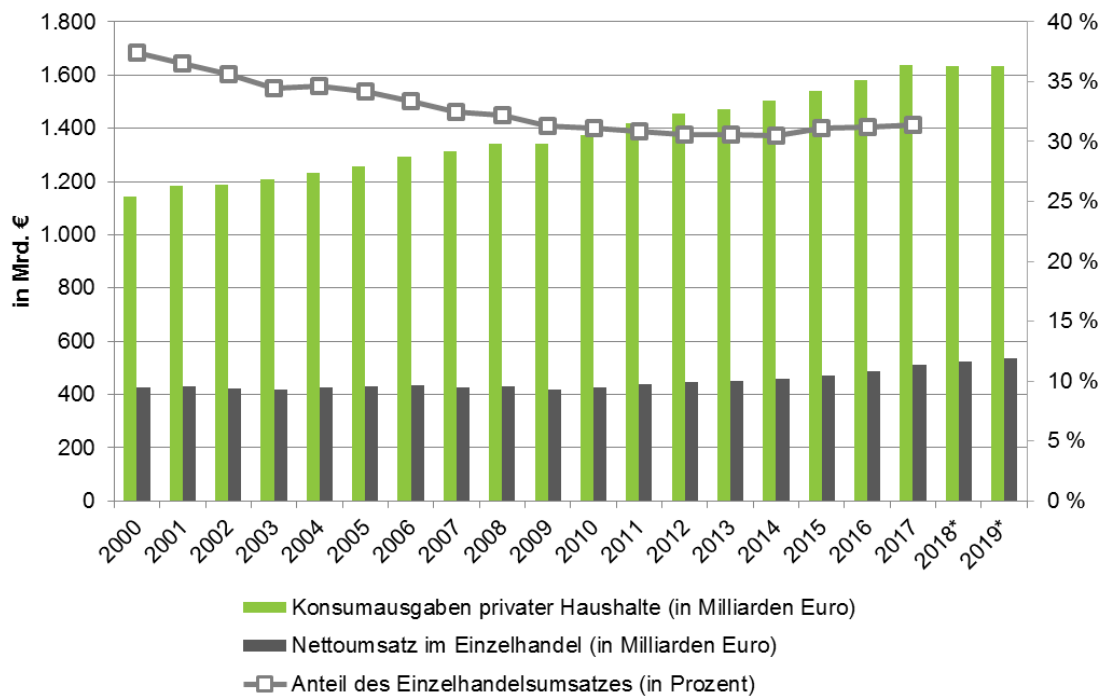
Ein weiterer Einflussfaktor für die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Nachfrage ist die Veränderung der branchenspezifischen einzelhandelsrelevanten Konsumausgaben. Die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben insgesamt ist grundlegend von zwei Faktoren abhängig:

- zum einen von privaten Einkommen bzw. den daraus resultierenden privaten Konsumausgaben,
- zum anderen von dem Anteil dieser Ausgaben im Einzelhandel bzw. für spezifische Einzelhandelsprodukte (Ausgabeanteile nach Warengruppen).
- Ein zusätzlicher Faktor in diesem Zusammenhang ist der Anteil der Ausgaben, die nicht dem stationären Einzelhandel, sondern dem Online-Handel zufließen.

Folgende bundesdeutsche Entwicklungen sind darzustellen:

- Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind seit 2005 bis 2017 jährlich um ca. zwei Prozent gestiegen. Seitdem zeichnet sich eine Stagnation der Konsumausgaben ab.
- Deutlich zugenommen haben die Konsumausgaben u. a. für Wohnen und Energiekosten, während der **Anteil der Einzelhandelsausgaben** an den privaten **Konsumausgaben** seit 1990 um mehr als zehn Prozentpunkte auf einen Anteil von aktuell weniger als einem Drittel (29 % im Jahr 2010) zurückgegangen ist – Tendenz anhaltend.
- In der Summe stagnieren somit die einzelhandelsrelevanten Ausgaben weitestgehend. Diese Tendenz zeigt sich auch am gesamtdeutschen Einzelhandelsumsatz, der seit dem Jahr 2000 bei jährlichen Wachstumsraten zwischen -2 und +2 %, insbesondere in den letzten Jahren nur ein verhaltenes Wachstum aufweist. Dieser Trend kann – in einer gewissen Spannweite – für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden.

Abbildung 7: Ausgaben der privaten Haushalte

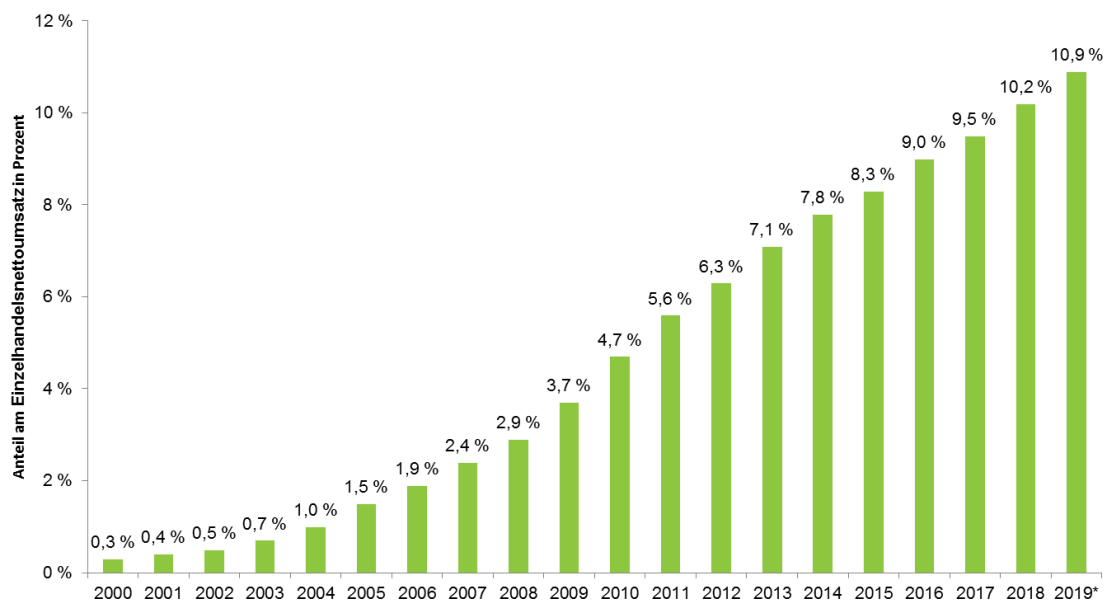


Quelle: Statistisches Bundesamt, EHI Retail Institute, Juni 2018, handelsdaten.de; Statistisches Bundesamt, März 2019, handelsdaten.de; Statistisches Bundesamt, HDE, Januar 2019, statista.com

Außerdem müssen auch **spezifische** Entwicklungen in den einzelnen **Warengruppen** – wie dem Online Handel – berücksichtigt werden, d. h. es muss eine Prognose erfolgen, die sich verändernde Ausgabenanteile in den einzelnen Warengruppen, die dem stationären Einzelhandel oder anderen Vertriebskanälen potenziell zufließen, berücksichtigt.

Auf den interaktiven Handel (Versandhandel und Internethandel) entfällt laut HDE-Jahresbilanz ein Anteil von ca. 10,9 Prozent am Gesamtumsatz des Einzelhandels im engeren Sinne (Prognose 2019). Dabei bewegt sich der Anteil des Online-Handels in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bislang unter 1 %, in typischen zentrenrelevanten Warengruppen wie Neue Medien, Unterhaltungselektronik, Bücher, Spiel- und Sportartikel, Bekleidung und Schuhe werden allerdings Anteile von z. T. sehr deutlich mehr als 10 % Anteil am Gesamtumsatzes des Einzelhandels generiert.

**Abbildung 8: Anteil des B2C-E-Commerce<sup>37</sup> am Einzelhandelsumsatz in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2018 (mit Prognose für 2019)**



Quelle: EHI Retail Institute unter [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de)

Es ist zu beobachten, dass vor allem bestimmte Sortimentsgruppen von den Vorteilen des Online-Handels profitieren. Während gemäß Angaben des Bundesverbandes E-Commerce und Versandhandel Deutschland bereits im Jahr 2013 rund **55 %** des im interaktiven Handel<sup>38</sup> erzielten Umsatzes in den fünf Sortimentsgruppen **Bekleidung, Bücher, Unterhaltungselektronik und -artikel, Schuhe** sowie **Bild- und Tonträger** erwirtschaftet (absolut rund 21,6 Mrd. Euro von 39,3 Mrd. Euro)<sup>39</sup>, gehören diese Sortimentsgruppen auch weiterhin zu den häufig im Internet bestellten Waren, wobei daneben Sortimentsgruppen wie Haushaltswaren und -geräte oder Möbel, Lampen + Dekoration zusätzlich an Bedeutung gewonnen haben<sup>40</sup>. Alle übrigen Sortimentsgruppen<sup>41</sup> leisteten einen geringeren Beitrag zum Gesamtumsatz des interaktiven Handels. Die seit jeher „onlineaffinen“ Sortimentsgruppen werden voraussichtlich auch zukünftig<sup>42</sup> die Umsatzzahlen und -zuwächse im Online-Handel

<sup>37</sup> B2C = Business to Consumer

<sup>38</sup> Zum interaktiven Handel ist neben dem Vertriebsweg „Online-Handel“ auch der Vertriebsweg „Versandhandel“ zu zählen.

<sup>39</sup> Vgl. Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland. Daten abrufbar unter [www.bevh.org](http://www.bevh.org) (zugegriffen am 31. März 2014)

<sup>40</sup> Vgl. Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland: Interaktiver Handel in Deutschland, Ergebnisse 2018, Warenvolumina 2018: Bekleidung 12,7 Mio. Euro, Elektronikartikel + Telekommunikation 11,8 Mio. Euro, Computer / Zubehör / Spiele / Software 5,3 Mio. Euro, Haushaltswaren + Geräte 4,3 Mio. Euro Möbel, Lampen + Dekoration 4,2 Mio. Euro, Schuhe 4,1 Mio. Euro, Bücher, E-Books / Hörbücher 3,6 Mio. Euro, Bild- + Tonträger / Video- + Musik 2,5 Mio. Euro.

<sup>41</sup> Differenziert in insgesamt 16 weitere Sortimentsgruppen: Haushaltswaren und -artikel, Hobby-, Sammel- und Freizeitartikel, Computer und Zubehör, Möbel, Spielwaren, Telekommunikation, Bürobedarf, Drogerieartikel, Bau- und Gartenmarktartikel, Kfz- und Motorradzubehör, Tierbedarf, Lebensmittel, Uhren und Schmuck, Haus- und Heimtextilien, Medikamente, Sonstiges

<sup>42</sup> Vgl. Lührmann (2014): Trendbarometer Einzelhandel - Retail 2014. Osnabrück: S. 32

bestimmen.

Bei der Ermittlung künftiger Verkaufsflächenpotenziale ist vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen zu berücksichtigen, dass die rechnerischen quantitativen Entwicklungspotenziale, die im Rahmen der Modellrechnung auf dem gesamten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumen basieren, nicht in vollem Umfang vom stationären Einzelhandel abgeschöpft werden, sondern dass diese tatsächlich tendenziell niedriger ausfallen, denn ein gewisser Umsatzanteil fließt dem Online-Handel zu, welcher jedoch nicht allein aus „pure-playern“ besteht, sondern vor allem auch Multichannel-Konzepte umfasst. Das heißt, stationäre Einzelhändler nutzen neben dem Angebot und Verkauf ihrer Waren in einem Geschäft vor Ort auch zunehmend andere – online-basierte – Vertriebschienen.

Folglich fließen die aus dem stationären Einzelhandel „wegbrechenden Umsätze“ nicht zu 100 % in den „reinen“ Online-Handel ab. Über eigene Online-Shops oder Online-Marktplätze (wie z. B. bei den Onlineanbietern eBay oder Amazon) bleibt dem auch stationär präsenten Einzelhandelsunternehmen ein nicht unwesentlicher, einzelhandelsrelevanter Umsatzanteil erhalten. Für den Non-Food-Einzelhandel im Jahr 2018 werden die nachfolgend aufgelisteten Umsatzanteile je Vertriebsweg prognostiziert: **48,5 %** auf Online-Marktplätzen generierter Umsatz, **15,5 %** rein online erzielte Umsätze und **36,0 %** Umsatzgenerierung mittels Multi-Channel-Konzept<sup>43</sup>.

Die dargestellten Trends zeigen, dass der Online-Handel einerseits zwar unbestritten eine zunehmende Konkurrenz für den stationären (insbesondere auch mittelständischen und inhabergeführten) Einzelhandel darstellt, die mögliche Verschneidung der einzelnen Vertriebswege zugleich jedoch auch eine Chance für die Entwicklung des stationären Einzelhandels sein kann. Vor allem gilt es in erster Linie, die Stärken des stationären Einzelhandels zu profilieren (u. a. persönliche, qualitativ hochwertige Beratung, direkte Prüf- und Verfügbarkeit des nachgefragten Produktes) und durch eine konsequente räumliche Steuerung des einzelhandelsrelevanten Angebotes die städtischen Zentren zu erhalten bzw. weiter zu entwickeln.

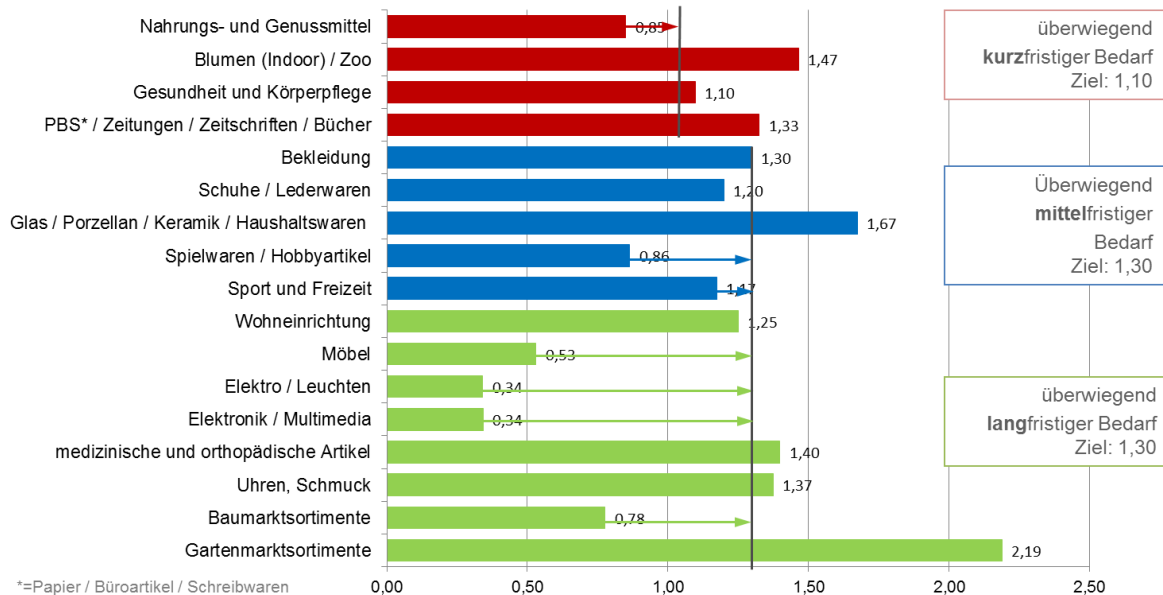
---

<sup>43</sup> Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V. (bevh), 2019

## Zielzentralitäten für das Jahr 2040

Die Zielzentralität definiert die angestrebte und realistisch erreichbare Kaufkraftabschöpfung in der Region unter Berücksichtigung der raumordnerischen Versorgungsfunktion der Stadt Dülmen.

**Abbildung 9: Zielzentralitäten des Einzelhandels in Dülmen als Orientierungsgröße**



Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der errechneten Zentralitätskennziffern in der Stadt Dülmen

Bei der Bestimmung der Zielzentralität wurden nachfolgende Aspekte besonders berücksichtigt:

- Vor dem Hintergrund der negativen Bevölkerungsentwicklung in Dülmen ist auch von einer negativen Entwicklung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials auszugehen.
- Der reine Online-Handel positioniert sich in einzelnen Warengruppen weiterhin am Markt, dabei sind hinsichtlich des Umsatzanteils in einzelnen Sortimenten, wie beispielsweise Unterhaltungselektronik und Bekleidung, Sättigungstendenzen erkennbar. Es ist zu erwarten, dass sich im Zuge entsprechender Aktivitäten der Einzelhändler (vor Ort) der Anteil des Online-Handels am Einzelhandelsumsatz stationärer Einzelhändler erhöhen wird, was sich entsprechend auf die Zielzentralität auswirkt.

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte lassen sich folgende Zielzentralitäten definieren:

- Im Hinblick auf eine optimale Grundversorgung der Bevölkerung im Bereich der Warengruppen des **überwiegend kurzfristigen Bedarfs** wird eine Zielzentralität von 1,1 angenommen. Dieser Wert wird heute bereits nahezu in allen Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe erreicht bzw. teilweise sogar überschritten. Entsprechende Entwicklungsspielräume ergeben sich noch im Lebensmittelbereich.
- Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** werden Zielzentralitäten von 1,3 angenommen, die die mittelzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Dülmen vor dem Hintergrund der Wettbewerbssituation, insbesondere auch der Nähe zu anderen Mittelzentren, sowie un-



ter Berücksichtigung des Anteils, der über den Online-Handel abgewickelt wird, widerspiegeln. Dieser angesetzte Wert wird in den meisten Warengruppen bereits jetzt erreicht.

- Im **langfristigen Bedarfsbereich** werden Zielzentralitäten von 1,3 angenommen. Diese Werte werden derzeit nicht erreicht, was auf die besondere Charakteristika der Warengruppe zurückzuführen ist. So sind in den Warengruppen Wohneinrichtung und Möbel beispielsweise durchaus weitläufige Verflechtungen mit dem Einzugsbereich zu erwarten, während in den Warengruppen medizinische und orthopädische Artikel sowie Bau- und Gartenmarktsortimente in der Regel auch Angebote in den benachbarten Kommunen eine Rolle spielen können. Vor allem in der Warengruppe Elektronik / Multimedia besteht zudem eine ausgeprägte Wettbewerbssituation zum Online-Handel.

In der Gesamtbetrachtung der erörterten Entwicklungsfaktoren ergeben sich für den Einzelhandelsstandort Dülmen auf gesamtstädtischer Ebene somit folgende, rechnerische Entwicklungsspielräume in den einzelnen Warengruppen:

- In der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** ist auf gesamtstädtischer Ebene bereits eine gute Angebotsausstattung erkennbar. Das rechnerische zusätzliche Verkaufsflächenpotenzial ermöglicht zwar grundsätzlich die Ansiedlung eines zusätzlichen strukturprägenden Lebensmittelmarktes. Rein räumlich betrachtet ist weiterhin eine Verbesserung der Situation im Siedlungsbereich Dernekamp potenziell möglich. Eine entsprechende gutachterliche Bewertung zur Entwicklung des Standortes als Nahversorgungsstandort fand bereits statt. Weiterhin verbliebe genügend Kaufkraft für mögliche Standortsicherungen durch Erweiterungsabsichten von bestehenden Anbietern. Weiteres perspektivisches Potenzial für Lebensmitteleinzelhandel ist abhängig von der jeweiligen Wohnbausiedlungsentwicklung, der Bevölkerungsentwicklung und der Entwicklung in der vorhandenen Nahversorgungsstruktur. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche genießen dabei in erster Linie zur Bestandssicherung die städtebaulich integrierten Bestandsstandorte Priorität.
- Die Warengruppe **Spielwaren / Hobbyartikel** weist unter den Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs als einzige ein quantitatives Angebotsdefizit auf. In der Warengruppe Spielwaren / Hobbyartikel zeigt sich jedoch auch eine ausgeprägte und steigende Konkurrenz zum Online-Handel. Bestehende Kaufkraftabflüsse komplett durch Neuansiedlungen im stationären Einzelhandel zu kompensieren unterliegt dabei einem hohen betrieblichen Risiko. Gleichwohl ist auch diese Branche von hoher Bedeutung für einen attraktiven Branchenmix, so dass die Rückgewinnung von Kaufkraftabflüssen durch attraktive Fachangebote (inhabergeführte Geschäfte oder auch Filialisten, wie beispielsweise mytoys) im zentralen Versorgungsbereich ein legitimes städtebauliches Ziel darstellt und – trotz ausgeprägtem Wettbewerbs – Spielraum für Angebotsausweitungen an geeigneten Angebotsstandorten bietet.
- In den Warengruppen **Elektronik / Multimedia** und **Elektro / Leuchten** zeigen sich Spielräume bzw. auch Versorgungsdefizite: Grundsätzlich sinnvoll ist eine Angebotsausweitung in geeigneten städtebaulichen Lagen zur Grundversorgung der Dülmener Bevölkerung. Es ist jedoch zu beachten, dass gerade auch in diesen Branchen ein starker Wettbewerbsdruck durch den Online-Handel besteht.
- In der Warengruppe **Baumarktsortimente** zeigt sich für Dülmen ein gewisses, rechneri-

sches Entwicklungspotenzial zur Abrundung bestehender Angebote. Diese Branche ist klassischerweise durch sehr flächenintensive Angebotsformen geprägt, so dass sich in der Innenstadt zumeist keine realistischen Entwicklungsperspektiven ergeben und entsprechende Anbieter in der Regel auch für den Branchenmix an solchen Angebotsstandorten keine tragende Rolle spielen.

Auch im Baumarktsegment besteht zudem ein zunehmender Wettbewerbsdruck durch den Online-Handel. Zudem ist zu berücksichtigen, dass im Umland eine ausgeprägte Wettbewerbssituation besteht (Hornbach, Globus) und der Baumarktsektor in besonderem Maße durch unterschiedliche Vertriebskanäle bestimmt wird (u. a. Handwerk, Gewerbe), welche das, durch klassische Baumärkte abschöpfbare, Potenzial einschränken. Die rechnerischen Entwicklungspotenziale sind entsprechend zu relativieren.

### Schlussfolgerungen

Insgesamt ergeben sich in der Stadt aus rein quantitativer Sicht nur in einigen Warengruppen zusätzliche absatzwirtschaftlich tragfähige **Verkaufsflächenpotenziale** in einer relevanten Größenordnung. Das bedeutet jedoch nicht, dass künftig keine Entwicklung mehr stattfinden kann. Unter Berücksichtigung eindeutiger räumlicher Vorgaben und eines nachvollziehbaren wie widerspruchsfreien Sortiments- und Standortkonzeptes kann eine Entwicklung und Optimierung des einzelhandelsrelevanten Angebotes auch über die ermittelten quantitativen Entwicklungsspielräume hinaus sinnvoll sein. Dies gilt insbesondere dann, wenn diese Entwicklung der **Sicherung und Stärkung der wohnungsnahen Grundversorgung** sowie der **Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche** dient. Bei potenziellen Ansiedlungs-, Erweiterungs- oder Verlagerungsvorhaben kommt es demnach auf folgende Aspekte an:

- Ist der avisierte Standort städtebaulich sinnvoll?
- Wie stellen sich die Größe des Vorhabens und der Betriebstyp im gesamtstädtischen Zusammenhang und im Hinblick auf die zuge dachte Versorgungsaufgabe dar?
- Welche Funktion wird der Einzelhandelsbetrieb übernehmen? Werden bestehende Strukturen ergänzt bzw. gestützt und Synergien zu bestehenden Anbietern ausgenutzt?

Jedoch kann zusätzliche Kaufkraft grundsätzlich nur bis zu einem bestimmten Maße und in bestimmten Branchen mobilisiert werden. Werden darüber hinaus Einzelhandelsvorhaben realisiert, führt dies ebenso zu Umsatzumverteilungen innerhalb der lokalen Einzelhandelslandschaft und somit zu Umsatzverlusten bzw. einer Marktverdrängung bestehender Betriebe jeweils in Abhängigkeit der Relevanz eines Vorhabens. Dies trifft insbesondere auch auf den Lebensmittelbereich zu. Schließlich wird dieser Sortimentsbereich in erster Linie am Wohnstandort nachgefragt, so dass sich eine Überversorgung auch vorrangig auf die entsprechenden Wohnsiedlungsbereiche auswirkt. In der Folge kann es zu Funktionsverlusten von Zentren bzw. Nahversorgungsstandorten sowie zu negativen städtebaulichen Auswirkungen kommen.

Die oben dargestellte (quantitative) Betrachtung der Zielzentralitäten hat somit lediglich einen „Orientierungscharakter“. Erst die Beurteilung eines konkreten Planvorhabens nach

- Art (Betriebsform und -konzept),

- Lage (Standort: Lage im Stadt- und Zentrenkontext) und
- Umfang (teilweiser oder gesamter Marktzugang des ermittelten Verkaufsflächenpotenzials)

erlaubt die Abschätzung der **absatzwirtschaftlichen Tragfähigkeit und städtebaulichen Verträglichkeit** eines Vorhabens.

So bestehen – trotz teilweise bereits hoher Zentralitäten – Möglichkeiten zur funktionalen Ergänzung des Einzelhandelsbesatzes in Dülmen vor allem auch in zentrentypischen Sortimenten (Spielwaren, Elektronik im allgemeinen) in einzelnen Angebotssegmenten, durch die Ansiedlung weiterer qualitativ attraktiver (Filial-)Betriebe aus dem Standard- bis höherwertigen Sortiment sowie durch die Schaffung moderner Betriebsgrößen und -typen.

Im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes geht es vor allem um die **räumliche Einzelhandelsentwicklung**. Entsprechend sind zentrenrelevante **Warengruppen** gemäß Dülmener Sortimentsliste in erster Linie **innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt zu konzentrieren**. Während Standorte, die nicht dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet sind, grundsätzlich kritisch zu beurteilen sind. Denn Vorhaben an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten können zur qualitativen wie räumlichen **Verbesserung und Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebots insgesamt**, insbesondere auch in der Innenstadt, beitragen.

Mit dem vorliegenden Einzelhandelskonzept wird weiterhin eine klare politische und planerische Zielvorstellung fortgeschrieben, die eine räumliche und funktionale Gliederung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung mit einer klaren arbeitsteiligen Struktur ausgewählter Einzelhandelsstandorte auch weiterhin beinhaltet. Dieses Entwicklungskonzept und eine darauf basierende konsequente Anwendung des baurechtlichen und planerischen Instrumentariums ermöglicht auch zukünftig eine zielgerichtete Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Dülmen und stellt für die verantwortlichen Akteure aus Einzelhandel, Verwaltung und Politik einen langfristigen Entscheidungs- und Orientierungsrahmen und eine wichtige Argumentations- und Begründungshilfe für die bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung dar.

Es ist festzuhalten, dass die **Einordnung potenzieller Neuvorhaben, Erweiterung oder Umnutzung von Einzelhandelsflächen in einen städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Kontext** unabdingbar ist.

Generell gilt weiterhin, dass das übergeordnete Ziel die Sicherung und Verbesserung der qualitativen sowie der räumlich strukturellen Angebotssituation ist, was impliziert, dass über zusätzliche Angebote nur nach eingehender Prüfung entschieden werden sollte.

Einzelhandelsansiedlungen sind unter anderem sinnvoll, wenn...

- ... sie die zentralörtliche Funktion Dülmens und die Versorgungssituation in der Stadt sichern und verbessern,
- ... sie die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte in ihrer Funktion stärken,
- ... sie zu einer räumlichen Konzentration des Einzelhandels an städtebaulich sinnvollen Standorten beitragen,

- ... die wohnortnahe Grundversorgung gesichert und verbessert wird,
- ... neuartige oder spezialisierte Anbieter zu einer Diversifizierung des Angebotsspektrums beitragen.

## 8 Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Dülmen

Die Betrachtung der aktuellen Nachfrage- und Angebotsituation (vgl. Kapitel 5 und Kapitel 5.5) sowie die Überlegungen der daraus ableitbaren Entwicklungsspielräume (vgl. Kapitel 7) zeigen, dass sich **Spielräume** hinsichtlich stadtentwicklungspolitisch wünschenswerter Standorte **im Sinne einer räumlichen und qualitativen Verbesserung der Angebotsituation** ergeben. Darüber hinaus sind Entwicklungsabsichten sowie unverhältnismäßige Angebotsverschiebungen zentrenrelevanter Sortimente an Angebotsstandorte, die nicht den zentralen Versorgungsbereichen i. S. d. §§ 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO oder ergänzenden (städtebaulich wünschenswerten) Standorten zugeordnet sind, kritisch zu bewerten.

Es gilt vielmehr, die räumliche Angebotsstruktur mit einer Konzentration auf die Dülmener Innenstadt zu sichern und zu profilieren, die wohnungsnah Grundversorgung zu erhalten beziehungsweise zu stärken sowie das einzelhandelsrelevante Angebot außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zentrenverträglich zu gestalten. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Dülmen definiert zur Umsetzung dieser Ziele die nachfolgend aufgelisteten Bausteine:

- Räumliches Entwicklungsleitbild (vgl. Kapitel 8.1)
- Übergeordnete Ziele der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (vgl. Kapitel 8.2)
- Standortstrukturmodell (vgl. Kapitel 8.3)
- Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches (vgl. Kapitel 8.4)
- Definition von Ergänzungsstandorten, insbesondere zur Ansiedlung von großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels (vgl. Kapitel 8.5)
- Definition solitärer Nahversorgungsstandorte zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung (vgl. Kapitel 8.6)
- Dülmener Sortimentsliste (vgl. Kapitel 8.7)
- Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kapitel 8.8)

### 8.1 Fortschreibung des räumlichen Entwicklungsleitbildes

Der Einzelhandelsstandort Dülmen soll nach wie vor seinen Potenzialen entsprechend gefördert werden. Insbesondere gilt es weiterhin, die klare räumliche Angebotsstruktur mit **Konzentration auf bestimmte Standortbereiche** zu bewahren und zu profilieren. In diesem Zusammenhang ist eine Verschärfung der innerkommunalen Konkurrenzsituation zu vermeiden und der Entwicklungsfokus auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie eine möglichst wohnungsnah Grundversorgung zu richten.

Das bereits mit dem aktuellen Einzelhandelskonzept umgesetzte gesamtstädtische **Leitbild** der „**räumlich-funktionalen Gliederung**“ hat sich diesbezüglich grundsätzlich etabliert und in der Umsetzung bewährt. Es ist dementsprechend **fortzuschreiben** und an die **aktuelle**

**Einzelhandelsentwicklung** im Stadtgebiet (*Konzeptionelle Einbeziehung des Sonderstandortes Linnertstraße, leichte Modifizierung des zentralen Versorgungsbereiches Buldern*) **anzupassen**.

- Aus **ökonomischer Sicht** wird durch die Berücksichtigung klarer sortiments- und größen-spezifischer Zielvorstellungen ein ruinöser Verdrängungswettbewerb vermieden. Durch klare räumlich-funktionale Strukturen und Vorgaben kann die Ausstrahlung des Einzelhandels verbessert und (möglicherweise) eine bessere Ausschöpfung des Kaufkraftvolumens der Bevölkerung erreicht werden. Durch ergänzende Zielvorgaben seitens der Stadt Dülmen (vgl. Kapitel 8.2) bleiben Investitions- und Ansiedlungsinteressen, insbesondere auf die Dülmener Innenstadt, erhalten. Mögliche Entwicklungsimpulse zur Stärkung bzw. Erweiterung des Einzelhandelsstandorts Dülmen können – durch das Zusammenwirken von gesamtstädtischem Entwicklungsleitbild und definierten Zielen zur Einzelhandelsentwicklung – entsprechend planerisch gefördert und gelenkt werden.
- Aus **politischer und planerischer Sicht** ist die Anwendung des Leitbildes mit einer stringenten Planungs- und Steuerungspraxis verbunden; die Planungs- und Investitionssicherheit – sowohl auf Seiten der Investoren als auch der bestehenden Betreiber – ist somit weiterhin gegeben. Die Stadtplanung wird ihrer Steuerungsfunktion für die Stadtentwicklung gerecht und die aktive Rolle von Politik und Verwaltung in der Stadtplanung bleibt erhalten. Durch die Förderung einer in sich verträglichen und ergänzenden Arbeitsteilung des Dülmener Einzelhandels wird zudem das Entwicklungsziel einer attraktiven und lebendigen Innenstadt unterstützt.
- Aus **rechtlicher Sicht** nutzt die Stadtplanung auch weiterhin ihre umfangreichen gesetzlichen Eingriffs- und Lenkungsmöglichkeiten, was eine zielgerichtete und konsequente Anwendung des rechtlichen Instrumentariums bedeutet. Städtebauliche Begründungen, z. B. im Rahmen von Bauleitverfahren, werden erleichtert.

Das Entwicklungsleitbild zur Einzelhandelsentwicklung in Dülmen ist in sich konsequent und es erfolgen klare **räumliche Begrenzungen und Zuweisungen von Einzelhandelsfunktionen** im Stadtgebiet. Hierdurch wird eine direkte und stringente Ansprache von Betreibern und Investoren ermöglicht, die auch die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt berücksichtigt. Zugleich wird ein **ruinöser Wettbewerb ausgeschlossen**, der ausschließlich zu Lasten der Dülmener Innenstadt ginge.

## 8.2 Fortschreibung der Ziele der Einzelhandelsentwicklung

Bereits in den letzten Einzelhandelskonzepten wurden – basierend auf der damaligen einzelhandelsspezifischen Situation in der Stadt Dülmen und den daraus resultierenden Bewertungen – übergeordnete Steuerungs- und Handlungsleitlinien zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung definiert. In Anbetracht der seitdem vollzogenen positiven Einzelhandelsentwicklung (u. a. kein weiterer Ausbau zentrenrelevanten Einzelhandels an stadtentwicklungspolitisch ungewünschten Standorten, Neuansiedlung eines kleinen Einkaufszentrums in der Innenstadt) ist es zu empfehlen, an den einzelhandelsrelevanten Zielen zur Einzelhandelsent-

**wicklung grundsätzlich festzuhalten** und diese – entsprechend der aktuellen Nachfrage- und Angebotssituation in Dülmen – **fortzuschreiben** und **anzupassen**:<sup>44</sup>

■ **Sicherung und Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebotes in der Stadt Dülmen**

Die Attraktivität eines Einkaufsstandorts bestimmt sich durch die Quantität des Einzelhandelsangebotes (gemessen in Quadratmetern Verkaufsfläche), seine strukturelle Zusammensetzung (Vielfalt der Warengruppen, Sortimentstiefe, Betriebsformen und -konzepte sowie Betriebsgrößenordnungen) sowie die Qualität des vorhandenen Angebots. Nur durch ein Miteinander dieser Komponenten kann es gelingen, den Einzelhandelsstandort Dülmen attraktiv zu gestalten und auch längerfristig zu erhalten bzw. zu sichern. Ein Ziel bleibt es daher, ein im oben genannten Sinne vielfältiges und gut strukturiertes Angebot zu erlangen bzw. zu erhalten, das der Versorgungsfunktion der Stadt Dülmen als Mittelzentrum innerhalb der Region gerecht wird. Dies hat zwangsläufig zur Folge, dass die Einzelhandelsentwicklung in die einzelnen, sich räumlich-funktional ergänzenden Standortbereiche gemäß der ihnen zuerkannten Versorgungsfunktion gelenkt wird. So kommt der Dülmener Innenstadt eine zentrale Bedeutung nicht nur für den Einzelhandel, sondern für alle weiteren innerstädtischen Funktionen wie Kultur, Verwaltung, Gastronomie etc. zu. Daneben ist es Aufgabe des Nahversorgungszentrums Buldern, der übrigen solitären Nahversorgungsstandorte sowie der Sonderstandorte die Angebotssituation der Innenstadt zu ergänzen.

■ **Sicherung und Stärkung der landesplanerischen Versorgungsfunktion Dülmen als Mittelzentrum**

Ein bedeutendes stadtentwicklungspolitisches Ziel für die Stadt Dülmen bleibt weiterhin die Erfüllung der raumordnerisch zugewiesenen Funktion als Mittelzentrum. Diese wird, rein quantitativ und ohne jede (allerdings zwingend erforderliche) räumliche Differenzierung betrachtet, derzeit in den meisten Warengruppen ausreichend erfüllt (Einzelhandelszentralität von rd. 0,9). Diese Entwicklung und auch weitere Ansiedlungsanfragen – insbesondere auch von Betrieben mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Angeboten – offenbaren jedoch ein kontinuierliches Investitionsinteresse am Standort Dülmen. Diesbezüglich würde eine Entwicklung von Standorten außerhalb der städtebaulich dafür vorgesehenen Versorgungsstandorte eine Angebotsverschiebung auch in städtebaulich nicht integrierte Lagen bedeuten. Ein vordringliches Ziel der Stadt Dülmen bleibt es daher, einer solchen drohenden räumlichen „Schiefelage“ und ausgeprägten innerkommunalen Konkurrenzsituation zu begegnen und die Funktion als Mittelzentrum gesamtstädtisch – insbesondere jedoch mit Fokus auf die Dülmener Innenstadt als bedeutsames „Aushängeschild“ – langfristig zu erhalten.

<sup>44</sup> Es sei an dieser Stelle explizit darauf hingewiesen, dass es in diesem Zusammenhang nicht darum geht, den Wettbewerb im Einzelhandel zu verhindern, sondern die möglichen Entwicklungen auf bestimmte Standorte bzw. Standortbereiche zu lenken, so dass sowohl neue als auch bestehende Betriebe – unter Berücksichtigung einer geordneten Stadtentwicklung – davon profitieren.

- **Sicherung und Stärkung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte gemäß des Entwicklungsleitbildes**

Wesentliche Grundlage für eine konkurrenzfähige und attraktive Einzelhandelssituation der Stadt Dülmen ist eine ausgewogene, hierarchisch und funktional gegliederte Versorgungsstruktur. Eine funktionale Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Einzelhandelsstandorten ist unabdingbar, um Doppelungen im Einzelhandelsangebot sowie Überschneidungen von Einzugsgebieten mit potenziell negativen Folgewirkungen zu vermeiden. Eine bedeutende Rolle spielt hier insbesondere die bestehende Konzentration von zentrenrelevanten Einzelhandelsangeboten in den zentralen Versorgungsbereichen sowie grundversorgungsrelevanten Sortimenten an ergänzenden Versorgungsstandorten. Im Gegensatz dazu kann eine hierarchisch und funktional nicht gegliederte Öffnung neuer oder Stärkung vorhandener (in der Regel PKW-kundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der gewachsenen Strukturen, zu einer Schwächung der bestehenden Einzelhandelsstruktur führen und einen ruinösen Wettbewerb schüren.

Dasselbe gilt für auf den Versandhandel spezialisierte Einzelhandelsbetriebe, die neben dem umfangreichen Online-Vertrieb über ein (kleinteiliges) Ladenlokal in beispielsweise Gewerbegebieten oder sonstigen städtebaulich nicht integrierten Lagen verfügen. Sofern in diesen Betrieben zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, treten diese Betriebe in direkter Konkurrenz zum Angebot – insbesondere zur Innenstadt – und können (eine ausreichend große Betriebsanzahl vorausgesetzt) die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Entwicklung der Innenstadt negativ beeinflussen. Die Förderung eines derartigen Betriebskonzeptes sollte im Hinblick auf die Ziele der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Dülmen unterbunden werden.

Für eine langfristig zielorientierte und erfolgreiche Siedlungsentwicklung im Sinne des räumlichen Entwicklungsleitbildes ist daher eine klare, räumlich-funktionale Gliederung der städtischen Einzelhandelsstandorte unerlässlich. Eine Funktionsteilung zwischen dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und den Ergänzungsstandorten ist dabei unabdingbar, so dass eine wechselseitige Ergänzung der Angebote angestrebt werden kann.

- **Sicherung und Stärkung der Dülmener Innenstadt als regional bedeutsamer Einkaufsstandort und attraktiver Stadtkern mit regionaler Ausstrahlungskraft**

Die Dülmener Innenstadt stellt einen historisch, siedlungsräumlich und städtebaulich wichtigen Einzelhandelsstandort innerhalb Dülmens dar, der sich durch seine Multifunktionalität (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Verwaltung etc.) auszeichnet. Diese Vielfalt ist insbesondere das Ergebnis der bisherigen Stadtentwicklungspolitik.

Auch zukünftig soll der Fokus der Einzelhandelsentwicklung (insbesondere der Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) auf den wichtigsten Hauptgeschäftsbereich gelegt werden. Eine die zentralen Strukturen stärkende Einzelhandelsentwicklung hat dabei nicht nur die derzeitige Versorgung der im Stadtgebiet und im Einzugsgebiet lebenden Einwohner im Blick, sondern gibt zugleich Antworten auf die zu erwartenden demographischen Veränderungen. Die Kunden von (über-)morgen werden weniger, im Durchschnitt älter sowie, mit zunehmenden Alter, immobiler. Zugleich ist davon auszugehen, dass die Mobilitätskosten zukünftig weiter steigen werden. Die Konzentration der Ein-



zelhandelsnutzung in dem zentral gelegenen gewachsenen Ortskern sichert demnach nicht nur die Versorgung der immobilen Bewohner von (über-)morgen sondern schafft für die hier ansässigen Einzelhandelsbetriebe (mittel- bis langfristig) Synergieeffekte und Führungsvorteile gegenüber Betrieben an autokundenorientierten Standorten, so dass der Fortbestand dieser Betriebe sowie die Versorgungsfunktion des Geschäftsbereiches gesichert sind.

- **Sicherung und (soweit notwendig) Ausbau einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch funktionsfähige Nahversorgungsstandorte und durch das Nahversorgungszentrum Buldern**

Ein über verschiedene Betriebsformen reichendes und möglichst dichtes Grundversorgungsangebot ist nicht nur unter sozialen und kommunikativen Aspekten ein wichtiger Bestandteil eines zukunftsfähigen strategischen Einzelhandelsplans. Zunehmend stehen diesen planerisch wie gesamtentwicklungspolitisch sinnvollen Standorten betriebswirtschaftliche Notwendigkeiten<sup>45</sup> gegenüber, die eine Umsetzung dieses Zieles erschweren. Besonders trifft diese Problematik auf räumlich abgesetzte Siedlungsbereiche in den Ortsteilen außerhalb der Kernstadt Dülmen mit ihren im Vergleich zu der Kernstadt teilweise sehr niedrigen Einwohnerzahlen zu. Daher muss unbedingt darauf geachtet werden, eine räumlich (Standorte) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur in der Stadt Dülmen zu schaffen bzw. zu erhalten. Primäres Ziel sollte es sein, die vorhandenen Nahversorgungsstandorte als auch das Nahversorgungszentrum Buldern zu erhalten.

- **Gezielte und geordnete Entwicklung des großflächigen, zentrenrelevanten sowie nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels**

Großflächiger Einzelhandel i. S. v. § 11 (3) BauNVO ist in besonderem Maße geeignet negative städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen zu bewirken, wenn seine Ansiedlung nicht durch eine starke Stadtplanung konsequent gesteuert wird. Unterschiedliche räumliche Folgewirkungen können insbesondere von Einzelhandelsgroßbetrieben mit sowohl zentren- als auch nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgehen. Deshalb ist die gezielte und geordnete Entwicklung dieser Betriebe in den zentralen Versorgungsbereich bzw. an die dezentralen Ergänzungsstandorte zu lenken.

Standorte bzw. Standortgemeinschaften des großflächigen Einzelhandels, die sich außerhalb der gewachsenen Zentren befinden, sind – im Sinne einer funktionalen Arbeitsteilung – ausschließlich als Ergänzungsstandorte aufzufassen. Dies hat zwingend zur Folge, dass bei Neuansiedlung (Eröffnung neuer i. d. R. PKW-kundenorientierter Standorte) bzw. Umnutzung und Erweiterung bestehender Betriebe eine Verträglichkeitsanalyse i. S. v. § 11 (3) BauNVO – auf der Grundlage der formulierten gesamtstädtischen Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Dülmen – durchzuführen ist. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass ein einmal für „Einzelhandelsnutzungen geöffneter Standort“ nur sehr schwer wieder einer anderen Nutzung zugeführt und somit der Umnutzungsdruck im Falle einer möglichen Einzelhandelsbrache enorm groß werden kann. Grundsätzlich sind Ergänzungsstandorte für die Aufnahme von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-

<sup>45</sup> Mindestgrößen zur attraktiven Präsentation eines entsprechenden Warensortiments haben entsprechende Mindestumsätze zur Folge, die wiederum ein entsprechendes Kaufkraftpotenzial im näheren Einzugsgebiet bedingt.

zentrenrelevanten Kernsortimenten prädestiniert, so dass sie – in Ergänzung zu den Einzelhandelsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen – zu einer Komplettierung des städtischen Einzelhandelsangebots beitragen.

#### ■ **Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe**

Die mit Hilfe des Baurechts geschaffenen bzw. abgesicherten Gewerbegebiete sind der eigentlichen Zielgruppe, nämlich Handwerk und produzierendem Gewerbe, zuzuführen. Da diese Betriebe oftmals nicht in der Lage sind mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden zu konkurrieren, ist insbesondere in den Gewerbe- und Industriegebieten der komplette Ausschluss von Einzelhandel eine mögliche Entwicklungsoption.

### **8.3 Fortschreibung des Standortstrukturmodells**

---

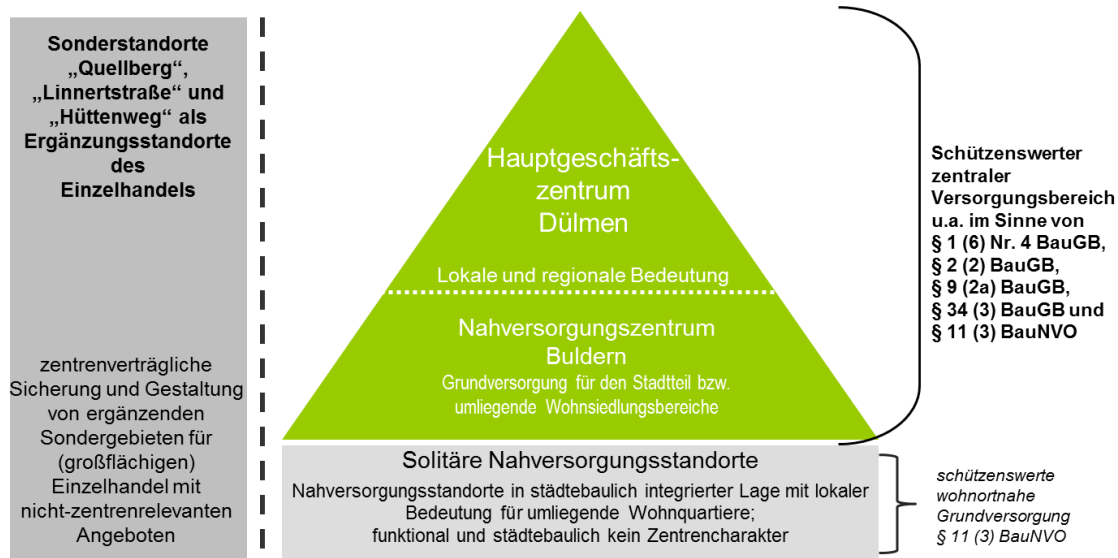
Auf Basis der Angebots- und Nachfrageanalyse, dem räumlichen Entwicklungsleitbild für die Stadt Dülmen sowie unter Berücksichtigung der übergeordneten Zielvorstellungen zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung werden die räumlichen Angebotsschwerpunkte im Dülmener Stadtgebiet unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten in ein arbeitsteiliges Standortstrukturmodell eingeordnet.

Maßgeblichen Einfluss auf die Einordnung eines Standortbereichs in das Standortstrukturmodell haben das vorhandene Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie die städtebauliche Gestaltung des Standortes. Hierbei fließen neben dem Verkaufsflächenbestand und der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe insbesondere auch die städtebauliche Struktur und Gestaltung als Kriterien in die Beurteilung mit ein. Ein weiterer wesentlicher Gesichtspunkt ist die städtebauliche und stadtentwicklungspolitische Zielvorstellung, die mit dem jeweiligen Standort verbunden ist.

Als Grundgerüst des aktuellen Standortstrukturmodells dient die bereits im Jahr 2009 festgelegte Standortstruktur des Dülmener Einzelhandels, die in ihren Grundzügen beibehalten und unter Berücksichtigung der seitdem eingetretenen einzelhandelsseitigen Entwicklungen fortgeschrieben wird.

Folgende Standortkategorien sind zu unterscheiden:

**Abbildung 10: Standortstrukturmodell**



Quelle: eigene Darstellung

### Zentraler Versorgungsbereich „Hauptgeschäftszentrum (Innenstadt)“

Dieser Zentrentyp zeichnet sich idealtypisch<sup>46</sup> durch folgende Merkmale aus:

- gesamtstädtische und regionale Versorgungsbedeutung,
- möglichst vollständiges Einzelhandelsangebot im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich – mit Wettbewerbssituationen,
- vielfältiger Größen- und Betriebsformenmix, hoher Anteil an kleinteiligem Facheinzelhandel,
- breit gefächertes und umfangreiches, in Wettbewerbssituationen befindliches einzelhandelsnahes Dienstleistungs-, Kultur- und Gastronomieangebot sowie öffentliche Dienstleistungen

Entsprechend der vorangestellten Kriterien wird der Dülmener Hauptgeschäftsbereich als **zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt Dülmen“** mit örtlicher und überörtlicher Bedeutung definiert. Der Angebotsstandort erfüllt die Voraussetzungen, um sich gemäß der durch die Rechtsprechung<sup>47</sup> entwickelten Kriterien als bauplanungsrechtlich schützenswerter zentraler Versorgungsbereich zu qualifizieren.

<sup>46</sup> Diese „idealtypische Ausstattung“ ist nicht im Sinne einer Mindestausstattung zu verstehen (vgl. OVG NRW, Urteil vom 15. Februar 2012 – 10 D 32/11.NE).

<sup>47</sup> „Zentrale Versorgungsbereiche“ sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Ein ‚Versorgungsbereich‘ setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Gemeinde – gegebenenfalls auch nur eines Teils des Gemeindegebiets – insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind. [...]. Das Adjektiv *zentral* ist nicht etwa rein geografisch [...] zu verstehen, [...] es hat vielmehr eine funktionale Bedeutung. [...]. Dem Bereich muss [...] die Funktion eines Zentrums für die Versorgung zukommen. [...]. Hiervon ausge-

### Zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum“

Dieser Zentrentyp ist vor allem gekennzeichnet durch folgende Merkmale:

- Versorgungsfunktion für den Ortsteil bzw. umliegende Wohngebiete,
- Vorhandensein mindestens eines strukturprägenden Betriebes des kurzfristigen Bedarfsbereiches (v. a. im Lebensmittelbereich), ergänzende kleinflächige Anbieter und Randsortimente aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, hinsichtlich der gesamten Warenpalette lückenhaft und wenig differenziert,
- kaum Wettbewerb am Angebotsstandort,
- geringes bzw. teilweise eingeschränktes Dienstleistungsangebot,
- vereinzelt Gastronomie

Entsprechend der vorangestellten Kriterien wird das **Nahversorgungszentrum Buldern** als **zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum“** mit kernstadtweiter Bedeutung definiert. Der Angebotsstandort erfüllt die Voraussetzungen, um sich gemäß der durch die Rechtsprechung entwickelten Kriterien als bauplanungsrechtlich schützenswerter zentraler Versorgungsbereich zu qualifizieren.

### Solitäre Nahversorgungsstandorte

Als solitäre Nahversorgungsstandorte qualifizieren sich jene Standorte in **städtebaulich integrierter Lage**, an denen zumindest ein einzelner strukturprägender Einzelhandelsbetrieb lokalisiert ist und die in funktionaler und städtebaulicher Hinsicht nicht die Kriterien eines Zentrums erfüllen. Die solitären Nahversorgungsstandorte dienen der ergänzenden fußläufigen Nahversorgung der Dülmener Bevölkerung, die nicht allein durch die zentralen Versorgungsbereiche in Dülmen geleistet werden kann. Grundsätzlich stellen die solitären Nahversorgungsstandorte ein bauplanungsrechtliches Schutzgut dar. Sie sind bei der Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung im Sinne von § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen. Neuansiedlungen und Verlagerungen dürfen sich nicht städtebaulich negativ (im Sinne einer Funktionsgefährdung und einer Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes) auf die wohnungsnah Grundversorgung der Bevölkerung auswirken.

Im Dülmener Stadtgebiet gibt es weiterhin zahlreiche solcher Angebotsstandorte, die als städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte zu definieren sind:

#### In der Dülmener Kernstadt / Buldern:

- Bergfeldstraße (derzeit K&K)
- Münsterstraße (derzeit Rewe Kaufpark)
- Lüdinghauser Straße (derzeit K&K)
- Weseler Straße (derzeit Aldi)
- Auf der Flage (derzeit Edeka)

---

hend können als ‚zentrale Versorgungsbereiche‘ angesehen werden: Innenstadtzentren [...] Nebenzentren [...] Grund- und Nahversorgungszentren [...]“ (Quelle: OVG NRW, Urt. v. 11.12.2006 – 7 A 964/05).

- Münsterstraße (derzeit Lidl)
- Münsterstraße (derzeit Aldi)
- Baumschulenweg (derzeit Penny)
- Avisierter Standort im Bereich Hiddingseler Straße im Siedlungsbereich Dernekamp<sup>48</sup>

#### In den übrigen Dülmener Ortsteilen:

- Halterner Straße, Hausdülmen (derzeit Edeka)
- Hauptstraße, Rorup (derzeit Edeka)
- Neustraße, Hiddingsel (derzeit Dorfladen)
- Rekener Straße, Merfeld (derzeit Dorfladen)

Als **sonstige Standorte des Lebensmitteleinzelhandels** qualifizieren sich jene Standorte in **städtebaulich nicht-integrierter Lage**, an denen zumeist ein einzelner strukturprägender Einzelhandelsbetrieb lokalisiert ist. Sie dienen – primär für Pkw-orientierte Kundschaft – der ergänzenden Grundversorgung der Dülmener Bevölkerung, leisten jedoch aufgrund ihrer Lage **keinen Beitrag zur ergänzenden fußläufigen Nahversorgung**. Somit sollten Veränderungen dieser Standorte (insbesondere im Sinne von Verkaufsflächenerweiterungen) restriktiv behandelt werden. Diese Standorte stellen im Umkehrschluss somit auch kein bauleitplanerisches Schutzgut dar.

Im Dülmener Stadtgebiet gibt es derzeit keinen solchen Angebotsstandort.

#### Ergänzungs- / Sonderstandorte

Dieser Angebotsstandort zeichnet sich idealtypisch durch folgende Merkmale aus:

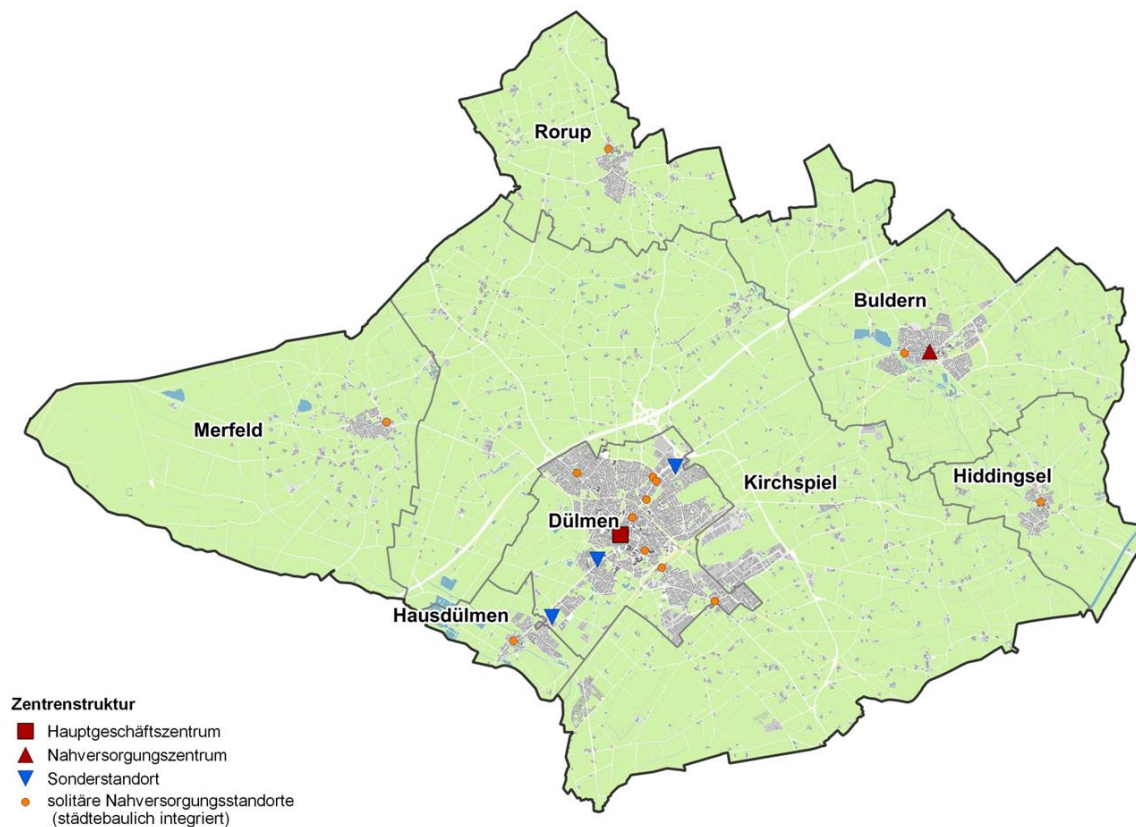
- gesamtstädtische(s) und überörtliche(s) Einzugsgebiet / Versorgungsbedeutung,
- Angebotsschwerpunkte in bestimmten Warengruppen, regelmäßig hoher Verkaufsflächenanteil nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels,
- kaum Wettbewerb am Angebotsstandort,
- überwiegend großflächiger Einzelhandel, auch in Standortgemeinschaft,
- in der Regel kein oder nur rudimentäres Dienstleistungsangebot.

Entsprechend den vorangestellten Kriterien kann mit dem Standortbereichen „Hüttenweg“, „Linnertstraße“, „Quellberg“ drei solcher Angebotsstandorte im Dülmener Stadtgebiet als Sonderstandorte, insbesondere zur Ansiedlung großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels, definiert werden. Der bisherige Sonderstandort „Nördliche Münsterstraße“ wird in dem neuen Einzelhandelskonzept als Nahversorgungsstandort eingeordnet.

<sup>48</sup> vgl. dazu auch: Junker + Kruse (2017): Gutachterliche Stellungnahme zur Herleitung verträglicher Verkaufsflächengrößenordnungen für mögliche nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen im Siedlungsbereich Dernekamp in der Stadt Dülmen. Dortmund

Die räumliche Verteilung der zuvor definierten, versorgungsstrukturell bedeutsamen Standortbereiche im Dülmener Stadtgebiet stellt sich wie folgt dar:

**Karte 12: Perspektivische Standortstruktur in der Stadt Dülmen**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis Land NRW (2019), Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)) sowie eigener Einzelhandelserhebung März / April 2019

## 8.4 Zentrale Versorgungsbereiche in Dülmen

Die Abgrenzung sowie funktionale Definition der zentralen Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven dient als unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung. Sie stellt deshalb ein Pflichtelement des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Dülmen dar. Dem Begriffspaar „zentraler Versorgungsbereich“ kommt dabei eine besondere Bedeutung zu, nimmt es doch durch die Novellierungen des Baugesetzbuches (BauGB) in den Jahren 2004, 2007 sowie 2011 (und hier insbesondere die neugefassten §§ 2 (2), 34 (3) und 9 (2a) BauGB) im Hinblick auf die Einzelhandelssteuerung eine zentrale Stellung als schützenswerter Bereich ein.

### Begriffsdefinition

Unter *Zentralen Versorgungsbereichen* sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde zu verstehen, denen aufgrund von Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittel-

telbaren Nahbereich hinaus zukommt.<sup>49</sup> Dabei kann es innerhalb einer Kommune durchaus mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (z. B. Innenstadt und Nebenzentren). Auch *Grund- und Nahversorgungszentren* können zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass in diesen Bereichen mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und / oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind, die einen bestimmten Einzugsbereich, wie etwa Quartiere größerer Städte oder auch gesamte kleinere Orte, vorwiegend mit Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs und gegebenenfalls auch teilweise mit Waren des mittelfristigen Bedarfs, versorgen. Zudem muss die Gesamtheit der vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereiches und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sein, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereiches – und sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- und Nahversorgung – zu erfüllen.<sup>50</sup>

Ergänzungs- / Sonderstandorte und die solitären Nahversorgungsstandorte gehören demnach nicht zu den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen im Sinne der Gesetzgebung, auch wenn sie eine beachtliche Versorgungsfunktion für ihr Umfeld erfüllen.

Unstrittig – sowohl in der bisherigen Rechtsprechung als auch der Literatur<sup>51</sup> – ist, dass sich zentrale Versorgungsbereiche ergeben können aus

- planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen),
- raumordnerischen und / oder städtebaulichen Konzepten (wie z. B. in einem Einzelhandelskonzept) oder auch
- tatsächlichen örtlichen Verhältnissen.

Dabei müssen entsprechende Standortbereiche nicht bereits vollständig als zentraler Versorgungsbereich entwickelt sein. Somit ist also auch das Entwicklungsziel ein zu prüfendes Kriterium. Jedoch muss aber zum Genehmigungszeitpunkt eines (in der Regel großflächigen) Einzelhandelsansiedlungs- oder auch -erweiterungsvorhabens im Rahmen von Planungskonzepten eindeutig erkennbar sein.<sup>52</sup>

### **Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche**

Die Abgrenzung sowie funktionale Definition eines zentralen Versorgungsbereiches unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Dülmen dient als **unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung**. Vorrangiges Ziel ist dabei die Sicherung / Entwicklung einer funktional gegliederten Zentrenhierarchie unter besonderer Berücksichtigung (städtischer) gewachsener Zentrenstrukturen. In diesem Zusammenhang sei nochmals darauf

<sup>49</sup> vgl. u. a. BVerwG, Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7.07

<sup>50</sup> vgl. u. a. OVG NRW, Urteil vom 19.06.2008 – 7 A 1392/07, bestätigt durch das Bundesverwaltungsgericht im Urteil vom 17.12.2009 – BVerwG Az. 4 C 2.08

<sup>51</sup> vgl. u. a. Olaf Reidt, Die Genehmigung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben – die rechtliche Bedeutung des neuen § 34 Abs. 3 BauGB. In: UPR 7/2005, Seite 241ff sowie Kuschnerus, Ulrich; Der standortgerechte Einzelhandel; Bonn, 2007

<sup>52</sup> Bei einer Beurteilung eines Vorhabens nach § 34 (3) BauGB sind jedoch gemäß der Rechtsprechung nur Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche zu berücksichtigen.

hingewiesen, dass im Sinne der aktuellen Rechtsgrundlage (u. a. i. S. v. § 2 (2) BauGB, § 9 (2a) BauGB und § 34 (3) BauGB) sogenannte zentrale Versorgungsbereiche als schützenswerte Bereiche einzustufen sind.

Im Sinne der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Dülmen ist als **zentraler Versorgungsbereich** jener Bereich im Stadtgebiet zu verstehen, der eine funktionale Einheit mit einem breiten Nutzungsspektrum aus den Bereichen Einkaufen, Versorgen und Dienstleistungen bilden, also nach wie vor das **Dülmener Hauptgeschäftszentrum (Innenstadt)** und das **Nahversorgungszentrum Buldern (2009: Grundversorgungszentrum)**.

Wichtige Abgrenzungskriterien des zentralen Versorgungsbereiches sind der Besatz der Erdgeschosszone mit Geschäftsnutzungen, die fußläufige Erreichbarkeit und funktionale Verknüpfungskriterien, die z. B. auch anhand von Passantenströmen festgehalten werden können. Die Fixierung der räumlichen Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches ist nicht als planerische „Abgrenzungsübung“ zu sehen, sondern ein notwendiger Schritt, um die Voraussetzungen für Dichte, räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und letztendlich Prosperität zu schaffen. Es wird somit deutlich, dass neben **funktionalen** Aspekten auch **städtebauliche** Kriterien zur **Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche** heranzuziehen sind.

#### **Funktionale Kriterien**

- Einzelhandelsdichte im Erdgeschoss
- Passantenfrequenz
- Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger)
- Multifunktionalität der Nutzungen

#### **Städtebauliche Kriterien**

- wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage
- Baustruktur
- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsinfrastruktur
- Gestaltung des öffentlichen Raums
- Ladengestaltung und -präsentation

Bei der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sind auch künftige Entwicklungsperspektiven (Folgenutzungen angrenzender Flächen, Nachnutzungen von Leerständen etc.) berücksichtigt worden. Hierbei handelt es sich um **perspektivische Ansiedlungs- bzw. Ergänzungsflächen**, die im unmittelbaren räumlichen Kontext zu bestehenden Einzelhandelslagen des zentralen Versorgungsbereiches stehen und diesen – im Falle einer Ansiedlung bzw. Bebauung – sinnvoll ergänzen können. Eine aktuelle Bebauung bzw. Nutzung auf dieser Fläche ist nicht als Ausschlusskriterium zu werten. Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung auf der Basis der relevanten Kriterien durchzuführen.

Der Vorteil dieser einheitlich zugrunde gelegten Kriterien liegt sowohl in der Transparenz der Vorgehensweise, aber auch in der Tatsache, dass für zukünftige Diskussionen und Entscheidungen ein entsprechender Kriterienkatalog vorliegt, so dass im Falle kleinräumiger Veränderungen die Kompatibilität zu den anderen Abgrenzungen in der Regel gewährleistet bleibt.

Abschließend sei in diesem Zusammenhang noch darauf hingewiesen, dass eine Verständigung über die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche einerseits sowie auch der er-



gänzenden Versorgungsstandorte insbesondere im Hinblick auf die bauleitplanerische Feinsteuerung zwingend geboten ist, stellen sie doch die räumliche Bezugsebene für die Differenzierung der einzelhandelsrelevanten Sortimente in zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente dar. Hierfür ist die Herleitung und der Beschluss einer ortsspezifischen Sortimentsliste (sog. Dülmener Sortimentsliste; siehe Kapitel 8.8) unabdingbar.

In der Karte 16 wird der zentrale Versorgungsbereich in der Dülmener Innenstadt auf mikro-räumlicher Ebene möglichst parzellenscharf abgegrenzt. Die Abgrenzung wurde auf Basis der vorgestellten Kriterien vorgenommen und ist als klarer räumlicher Bezugsrahmen für zukünftige Einzelhandelsentwicklungen heranzuziehen.

Empfehlungen zur zukünftigen Entwicklung und die Bewertung aktueller Planungen werden vor dem Hintergrund der in Kapitel 8.2 konkretisierten Ziele der Einzelhandelsentwicklung sowie der Versorgungssituation in den jeweiligen Ortsteilen vorgenommen. Grundsätzlich gilt der zentrale Versorgungsbereich als Entwicklungsbereich für den Einzelhandel, wobei sich die spezifische Notwendigkeit einer quantitativen Erweiterung an den Entwicklungsempfehlungen zur zukünftigen Versorgungsfunktion und der Angebotssituation im jeweiligen Ortsteil der Stadt Dülmen orientiert.

#### **8.4.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Dülmen**

---

Die Innenstadt der Stadt Dülmen als Hauptgeschäftsbereich ist sowohl unter qualitativen (sprich: städtebaulichen) als auch unter quantitativen Gesichtspunkten der bedeutendste Angebotsstandort in der Stadt Dülmen.

Unter Berücksichtigung der zuvor aufgeführten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt, wie in Karte 13 dargestellt.

Karte 13: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Dülmen



**Großflächiger Einzelhandel**

- ◆ Be Bekleidung
- ◆ GK Gesundheit und Körperpflege
- ◆ LM Nahrungs- und Genussmittel

**Abgrenzung**

- Zentraler Versorgungsbereich

**Sonstige Nutzung**

- Dienstleistung & Handwerk
- Gastgewerbe
- KFZ-Handel
- Kunst, Kultur, Bildung
- Leerstand (kein EH-Leerstand)
- Öffentliche Einrichtung
- Sonstiges

**Bedarfsstufen**

- kurzfristige Bedarfsstufe
- mittelfristige Bedarfsstufe
- langfristige Bedarfsstufe
- Sonstiges
- ✕ Leerstand

**Größenklasse**

- < 100 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche
- 100 - 399 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche
- 400 - 800 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche

Quelle: eigene Darstellung auf Basis Land NRW (2019), Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) sowie eigener Einzelhandelserhebung März / April 2019

Die **räumliche Ausdehnung** des zentralen Versorgungsbereiches wird im Wesentlichen durch die Verteilung der Einzelhandelsbetriebe sowie der ortsansässigen Dienstleister und weiteren zentrenprägenden Einrichtungen bestimmt. Im Vergleich zu der „alten Abgrenzung“ des zentralen Versorgungsbereiches wurde eine leichte **Verkleinerung** des Bereiches in den Randbereichen vorgenommen. Die vorgenommene „neue“ Abgrenzung greift dennoch das „alte“ Grundgerüst aus dem EHK 2009, welches sich durch die historische Stadtstruktur ergibt. Die Modifizierung der Abgrenzung im Außenbereich des zentralen Versorgungsbereiches berücksichtigt die Entwicklung des Einzelhandels im Innenstadtkern sowie die perspektivische Fokussierung der Entwicklung auf den Kernbereich der Innenstadt. Insgesamt gesehen wurde deshalb der östliche Bereich des **Lüdinghauser Straße**, der 2009 als Ergänzungsbe- reich gekennzeichnet war, aus der Abgrenzung entnommen. Hier fand auch in den letzten Jahren kaum eine einzelhandelsrelevante Entwicklung statt. Auch zukünftig ist ein Flächen- wachstum von zentrenrelevanten strukturprägenden Betrieben durch die Gebäudestruktur als auch die Lage insgesamt nicht zu erwarten. Die neue Abgrenzung orientiert sich an dem Entwicklungsziel, ein räumliches „Ausfließen“ des Zentrums zu unterbinden (vgl. Kapitel 8.2) und die vorhandenen Flächen und Strukturen zu sichern.

Eine weitere sehr kleinteilige Veränderung betrifft die **südliche Marktstraße**, die nun in der Gesamtheit Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches ist. Diese Veränderung berück- sichtigt die aktuelle Bestandsituation in diesem Straßenbereich, der durch Dienstleister ent- sprechend funktional den weiteren Bereich der nördlichen Marktstraße angebonden wird. Grundsätzlich wurde das „Grundgerüst“ der alten Abgrenzung aus dem EHK 2009 über- nommen und z. T. an Anpassung an die Flurstücksgrenzen vorgenommen.

In dem abgegrenzten Bereich ist Nutzungsstruktur durch eine **Kompaktheit des Zentrums** als Stärke sichtbar. Dies liegt nicht zuletzt an einer ordentlichen städtebaulichen Qualität in diesem Bereich.

Der angesiedelte Einzelhandel dient nicht nur der Versorgung der Dülmener Bevölkerung, sondern – v. a. im Bereich der mittelfristigen Bedarfsstufen – auch der angrenzenden Ge- meinden im **Verflechtungsbereich** und nimmt deshalb mit seinen Nutzungsstrukturen eine herausragende Stellung als Frequenzbringer ein, der für die notwendige Lebendigkeit und Urbanität bzw. Attraktivität des Dülmener Zentrums sorgt.

Seit 2009 hat sich die **Einzelhandelslandschaft** im Dülmener Geschäftsbereich nicht wesent- lich verändert. Das neu hinzugekommene Einkaufszentrum „StadtQuartier Overbergplatz“ hat sich in die Einkaufsmitte integriert und stellt einen neuen attraktiven Baustein in der Dülmener Einzelhandelslandschaft dar. Auf der anderen Seite sind jedoch negative Tenden- zen im Innenstadtkern sichtbar. Derzeit findet eine Zäsur im inhabergeführten Einzelhandel statt, die derzeit zu Leerständen – insbesondere im Bereich der Marktstraße – führt. Es ist daher notwendig den Gesamttraum der Innenstadt weiterhin attraktiv zu halten und durch die Qualifizierung des privaten und öffentlichen Raumes eine zukunftsfähige Kulisse für den Handel sowie weitere zentrenaffinen Nutzungen bereitzustellen.

Zudem ist eine zielgerichtete, branchenspezifische **Weiterentwicklung** mit Schwerpunkt zen- trenrelevanten Sortimenten empfehlenswert, um die Attraktivität dieses räumlichen Entwick- lungs- und Angebotsschwerpunkts in Dülmen weiterhin sichern zu können. Ein mögliches Potenzial zu Arrondierung des Angebotes bieten die Leerstände, die auch über größere Zu- schnitte verfügen.

Mit der vorgenommenen **Abgrenzung** des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt liegt aus gutachterlicher Sicht eine ausreichende Dimensionierung, auch im Sinne einer potenziellen Angebotsausweitung, vor. Deshalb ist es auch zukünftig ratsam, das Dülmener Zentrum von innen nach außen zu entwickeln und einzelhandelsrelevante Entwicklungen weiterhin auf die Innenstadt zu konzentrieren.

### **Entwicklungsziele und -empfehlungen für den innerstädtischen Einzelhandel**

Oberstes Ziel ist die Entwicklung und langfristige Stärkung der innerstädtischen Versorgungsfunktion durch vorrangige Lenkung des zentrenrelevanten Einzelhandels im innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich. Vor diesem Hintergrund können folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen formuliert werden:

- Erhalt, Ausbau und Sicherung als Hauptgeschäftsbereiches der Stadt Dülmen mit Versorgungsfunktion für den gesamten mittelzentralen Versorgungsbereich.
- Ziel der Einzelhandelsentwicklung in Dülmen sollte es sein, die Innenstadt in ihrer heutigen Ausdehnung zu erhalten, zu stärken und räumlich nicht zu überdehnen. Mögliche Entwicklungspotenziale sollten daher innerhalb der heutigen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches umgesetzt und dabei ggf. vorhandenes Flächenpotenzial – insbesondere die vorhandenen Leerstände – ausgenutzt werden. Ziel muss es daher sein von Innen, d. h. vom Kernbereich ausgehend, eine kompakte Struktur zu erhalten und zu stärken. Dies gelingt durch die Schaffung bzw. den Ausbau von Einzelhandelsdichte sowie einer Erhaltung und eines Ausbaus eines qualifizierten sowie differenzierten, attraktiven Einzelhandelsangebotes. Diese Entwicklungen können zudem auch durch Umbau im Bestand erfolgen.
- Zudem sollte der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt gegenüber Wettbewerbsstandorten profiliert und positioniert werden. Eine Möglichkeit stellen dabei die qualitativen und funktionalen Verbesserungen des Angebots in zentrenprägenden Leitbranchen und Ergänzungen des Angebotsspektrums um weitere attraktive Anbieter (insbesondere des standardisierten bis höherwertigen Sortiments) sowie die Bereitstellung adäquater Betriebsgrößen für moderne Fachgeschäfte dar. Auch in Branchen mit guten Zentralitäten und Verkaufsflächenausstattungen (z. B. Bekleidung und Schuhe / Lederwaren) sind qualitative und räumliche Verbesserungen durch zielgerichtete Weiterentwicklungen (z. B. im bekannteren Standard- und höherwertigen Segment) möglich. Grundsätzlich ist ein Erhalt von Vielfalt und Kleinteiligkeit des Innenstadteinzelhandels anzustreben.
- Digitalisierung als Chance für den Einzelhandel nutzen. Der Einzelhandel ist seit jeher durch einen stetigen Wandel gekennzeichnet. Prägend sind derzeit markante Veränderungen aufgrund der deutlichen Zunahme des Online-Handels. Dabei gerät der stationäre Einzelhandel zunehmend unter Druck. Vor diesem Hintergrund ist die digitale Transformation zu forcieren. Sind die technischen Rahmenbedingungen geschaffen, ist die Nutzung von Internetauftritten sowie virtuellen Marktplätzen ein möglicher Ansatz zur Stärkung und Sicherung der Innenstadt als Einzelhandelsstandort. Darüber hinaus ist vor allem auch ein aktives Engagement von Handel, Immobilieneigentümern, übrigen Nutzern in der Innenstadt (Gastronomie, Dienstleistungen), Verwaltung und Politik für eine klare strategische Positionierung und ein zielgerichtetes Management pro Innenstadt unabdingbar.

- Sicherung und Ausbau der attraktiven und multifunktionalen Angebotsmischung auch mit ergänzenden Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten sowie öffentlichen und kulturellen Einrichtungen.
- Weitere Steigerung der Attraktivität und Aufenthaltsqualität der Dülmener Innenstadt, beispielsweise durch gestalterische Verbesserungen, wie Aufwertung von Werbeanlagen und Schaufenstern sowie des öffentlichen Raums, auch in Kombination mit gastronomischen Nutzungen. Diesbezüglich ist eine Qualifizierung des Fußgängerzonenbereiches der Marktstraße sinnvoll. Dazu braucht es neben der Gestaltung des öffentlichen Raumes auch eine Aktivierung der privaten Immobilienbesitzer in diesem wichtigen innerstädtischen Quartier.
- Weiterhin zu verfolgen sind neue Nutzungskonzepte für Leerstände, die derzeit in einigen Räumen das Gesamtbild trüben. Die Leerstände bieten eine Möglichkeit, kleinteiligen Fach Einzelhandel mit neuen Ideen und Produkten eine Plattform zu geben.

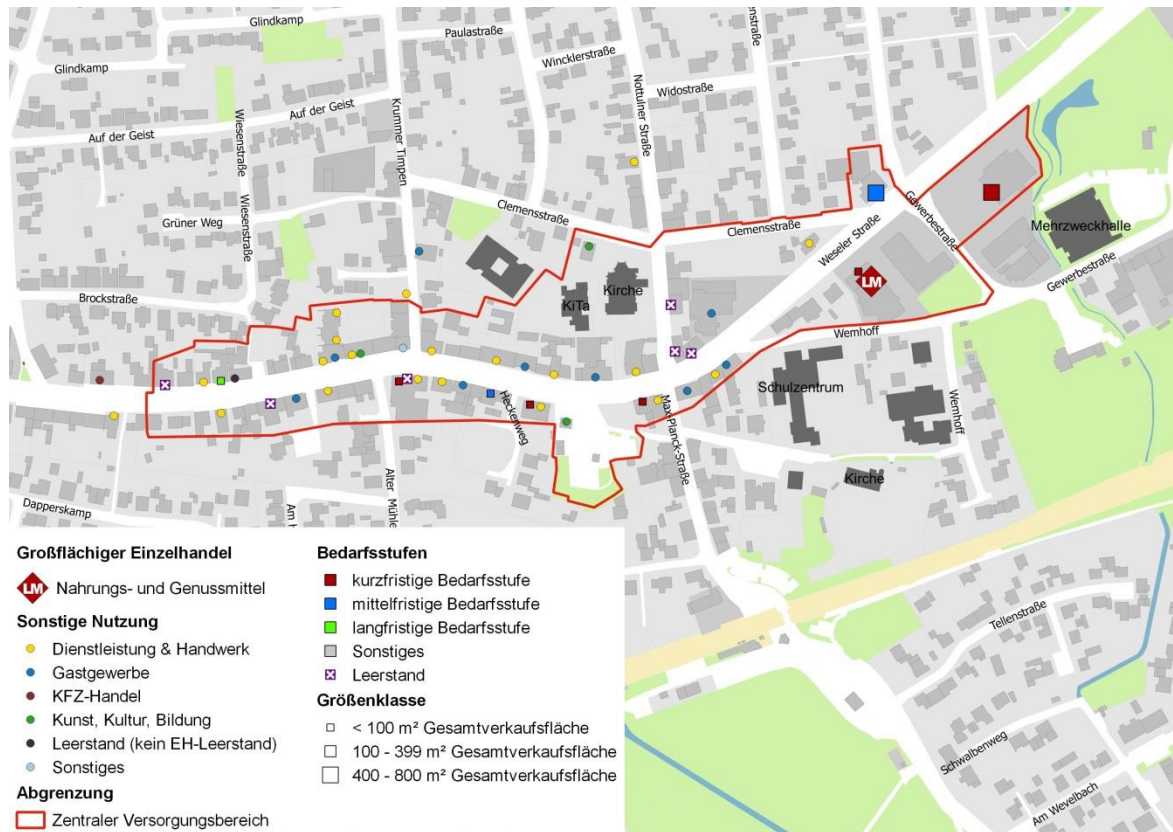
#### **8.4.2 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Buldern**

Das **Nahversorgungszentrum Buldern** im Ortsteil Buldern ist mit einigen Einzelhandelsbetrieben sowie den ergänzenden Dienstleistungseinrichtungen mit Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich der derzeit einzige Angebotsstandort in Dülmen, neben der Innenstadt, der die Anforderungskriterien an die Einstufung als zentraler Versorgungsbereich („Nahversorgungszentrum“) erfüllt. Er übernimmt in erster Linie die Versorgungsfunktion der Grund- und Nahversorgung der Bevölkerung im Ortsteil Buldern mit rd. 5.800 Einwohnern.

Im Nahversorgungszentrum ist eine Angebotsmischung bestehend aus Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen festzustellen, wobei die Einzelhandelsnutzung deutlich von den Lebensmittelbetrieben Lidl und K+K dominiert wird. Im **Vergleich** zur bisherigen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches wurde der Lidl-Markt an der Gewerbestraße ebenfalls mit in den Bereich aufgenommen. Der **Lidl-Markt** befindet sich in Nachbarschaft zum Supermarkt K+K und ist in den letzten Jahren weiter funktional an das Zentrum „angewachsen“. Zusammen mit dem K+K-Markt sichert er die Versorgung für den Ortsteil Buldern. Im Vergleich zu der Abgrenzung des Zentrums aus dem EHK 2009 ergeben sich darüber hinaus keine größeren Veränderungen.

Aus **städtebaulicher Sicht** wurde noch der Platz rundum das Kriegerdenkmal Buldern in die Abgrenzung mit aufgenommen. Die weitere Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches orientiert sich am vorhandenen Einzelhandelsbesatz in dem Zentrum. Insgesamt besteht weiterhin eine ausreichende Größenordnung des Zentrums zur Sicherung der Nah- und Grundversorgung im Ortsteil Buldern.

Karte 14: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Buldern



Quelle: eigene Darstellung auf Basis Land NRW (2019), Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) sowie eigener Einzelhandelserhebung März / April 2019

### Entwicklungsziele und -empfehlungen

Als Entwicklungsziele und -empfehlungen für das Zentrum lassen sich folgende Aussagen formulieren:

- Sicherung und Stärkung in der Funktion als Nahversorgungszentrum für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche im Ortsteil Buldern
- Sicherung der vorhandenen strukturprägenden Lebensmittelmärkte als frequenzerzeugende Bausteine
- Arrondierung und qualitative Optimierung des grundversorgungsrelevanten Angebots durch kleinteilige Ergänzungen
- Keine Neuansiedlung von großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel zur Vermeidung einer Überschneidung des innerstädtischen Angebotes

## 8.5 Sonderstandort „Quellberg“

---

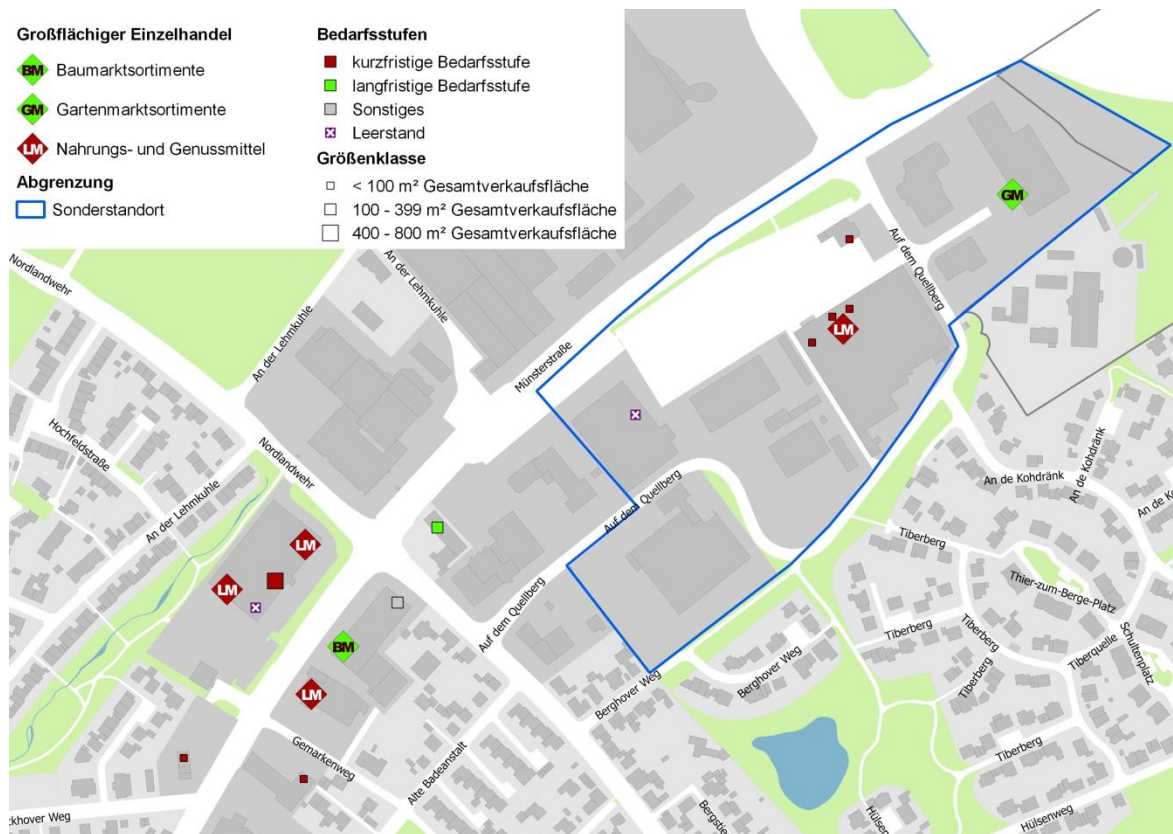
Neben dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und dem Nahversorgungszentrum Buldern bestehen weiterhin zahlreiche Sonderstandorte für den Einzelhandel in der Stadt Dülmen. Dazu zählt auch der Sonderstandort „Quellberg“ als städtebaulich nicht integrierter Standort mit zahlreichen nahversorgungsrelevanten Anbietern.

Der **Sonderstandort** in der Dülmener Kernstadt ist rd. 1,7 Kilometer nordöstlich von der Dülmener Innenstadt gelegen. Der Standort umfasst überwiegend großflächige Einzelhandelsangebote des kurz- und langfristigen Bedarfs und besitzt großzügige Stellplatzflächen auf den Grundstücken der Anbieter an diesem Standort. Insgesamt beherbergt der Standort neben Betrieben des produzierenden Gewerbes und Handwerksbetrieben auch zahlreiche Einzelhandelsbetriebe und ist gemessen an der Verkaufsfläche einer der größten Einzelhandelsstandorte im Dülmener Stadtgebiet. Der Standort weist neben nicht-zentrenrelevanten Warengruppen einen hohen Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten auf. Es lassen sich einige größere Verkaufsflächenanteile in typischen zentrenrelevanten Sortimenten – insbesondere im Bereich Nahrungs- und Genussmittel – finden.

Nicht zuletzt aufgrund der verkehrstechnischen Organisation des Angebotsstandortes, der eingeschränkten fußläufigen Erreichbarkeit sowie der großzügig dimensionierten Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr ist dieser als **PKW-kundenorientierter Angebotsstandort** zu klassifizieren. Mit den vorgenannten Angeboten kommt dem Standort eine **stadtteilweite** sowie in Bezug auf zahlreiche Warengruppen eine **gesamtstädtische bzw. überregionale Versorgungsfunktion** zu. In der Warengruppe Gartenmarktartikel kommt dem Standort aufgrund seiner Größe neben einer gesamtstädtischen sogar eine regionale Versorgungsfunktion zu. Insbesondere im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich stellen die Angebote an der Standortagglomeration allerdings auch eine wesentliche Konkurrenz zu den Angeboten in den zentralen Versorgungsbereichen dar.

Der Standort „Quellberg“ soll weiterhin die Funktion als **Ergänzungsstandort** des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels im siedlungsräumlichen Gefüge der Stadt Dülmen beibehalten. Die räumliche Ausdehnung dieses Standortes sowie seine zukünftige Funktion in Bezug auf die einzelhandelsrelevante Entwicklung stellen sich wie folgt dar:

## Karte 15: Abgrenzung Sonderstandort „Quellberg“



Quelle: eigene Darstellung auf Basis Land NRW (2019), Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) sowie eigener Einzelhandelserhebung März / April 2019

Gegenüber dem „alten“ Dülmener Einzelhandelskonzept wurde die bisherige Abgrenzung nicht verändert. Bei der Weiterentwicklung des Standortes ist darauf zu achten, dass dies in funktionaler Ergänzung zum Einzelhandelsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen in Dülmen geschieht und sich weder zulasten dieser städtebaulich schützenswerten Bereiche noch zulasten der wohnungsnahen Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet auswirkt. Eine Ergänzung und Erweiterung nicht-zentrenrelevanter Angebote ist jedoch möglich. Der gesamte Standortbereich sollte dementsprechend planungsrechtlich abgesichert werden, wobei bestehende Anbieter mit zentren- oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment dabei grundsätzlich Bestandsschutz genießen. Eine Neuansiedlung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollte jedoch konsequent vermieden werden.

Vor allem hinsichtlich der funktionalen Ergänzung des an dem Standort lokalisierten Einzelhandelsangebotes ist sicherzustellen, dass insbesondere das zentrenrelevante Randsortiment dieser Betriebe auf ein zentrenverträgliches Maß (vgl. Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandelsentwicklung in Kapitel 8.8) zu begrenzen ist.

### Entwicklungsziele und -empfehlungen

Als Entwicklungsziele und -empfehlungen für den Sonderstandort lassen sich folgende Aussagen formulieren:

- Sicherung und Entwicklung als **zentrenverträglicher Ergänzungsstandort** für überwiegend großflächigen Einzelhandel (Fachmärkte) mit nicht-zentrenrelevantem Kern-



sortiment in funktionaler Ergänzung zu den zentralen Versorgungsbereichen in Dülmen und der wohnungsnahen Grundversorgung;

- **kein weiterer Ausbau / keine zusätzliche Ansiedlung** von Einzelhandelsbetrieben mit **nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment** mit Blick auf die Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Grundversorgung;
- **Umstrukturierungen und Ergänzungen** von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment insbesondere in funktionaler Ergänzung zu den zentralen Versorgungsbereichen; Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente auf ein städtebaulich und versorgungsstrukturell verträgliches Maß.
- **Veränderungen** im Bestand sind im Einzelfall abhängig von bauplanungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festlegungen und dem baurechtlichen Bestand.
- Darüber hinaus ist die **Ansiedlung** von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten unter Beachtung der Landes- und Regionalplanung grundsätzlich möglich.

## 8.6 Sonderstandort „Hüttenweg“

Ein weiterer Sonderstandort in der Dülmener Einzelhandelslandschaft ist weiterhin der Sonderstandort „Hüttenweg“ in städtebaulich nicht integrierter Lage.

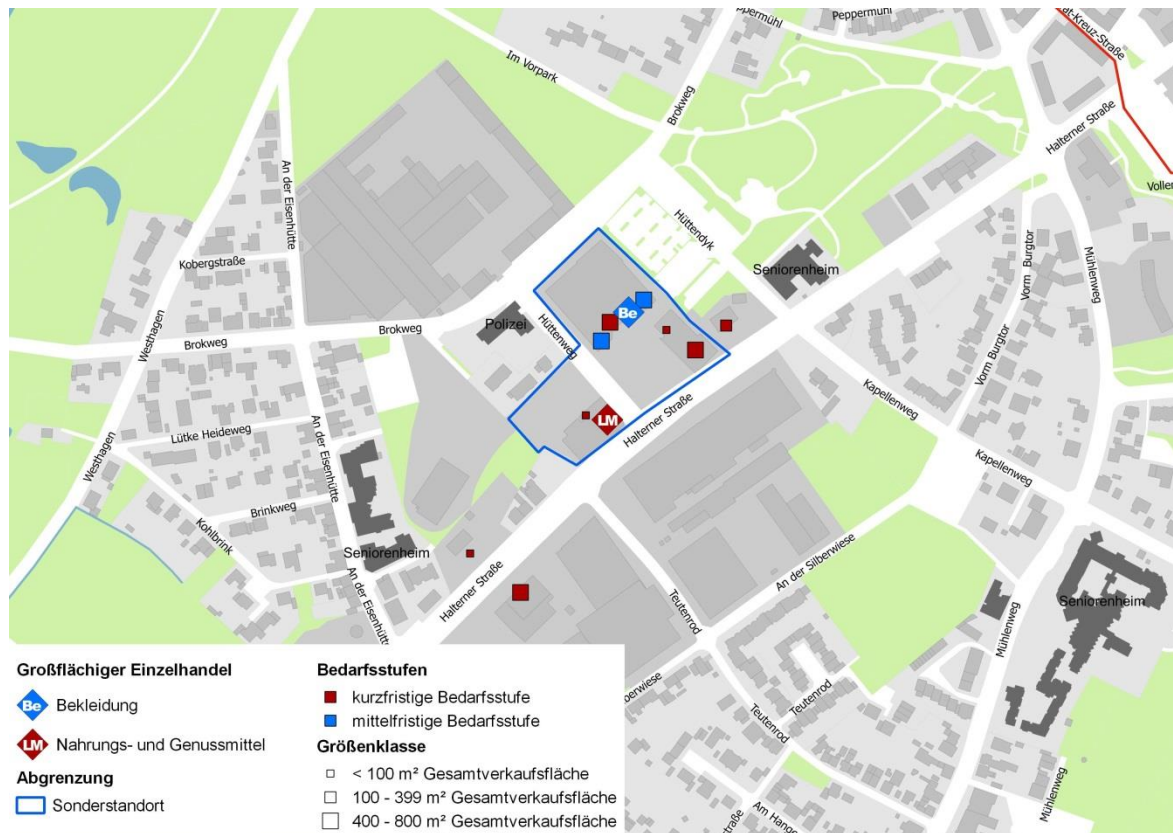
Der **Sonderstandort** befindet sich nur einige Hundert Meter südöstlich von der Dülmener Innenstadt entfernt. Der Standort umfasst überwiegend großflächige Einzelhandelsangebote des kurz- und mittelfristigen Bedarfs und besitzt großzügige Stellplatzflächen auf den Grundstücken der Anbieter an diesem Standort. Der Standort weist neben nicht-zentrenrelevanten Warengruppen einen hohen Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten auf. Es lassen sich einige größere Verkaufsflächenanteile in typischen zentrenrelevanten Sortimenten – insbesondere im Bereich Nahrungs- und Genussmittel als auch im Bekleidungsbereich – finden.

Nicht zuletzt aufgrund der verkehrstechnischen Organisation des Angebotsstandortes, der eingeschränkten fußläufigen Erreichbarkeit sowie der großzügig dimensionierten Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr ist auch dieser als **PKW-kundenorientierter Angebotsstandort** zu klassifizieren. Zwar versorgt der Standort kleine angrenzende Siedlungsbereiche im Süden und Osten des Standortes, jedoch handelt es sich hierbei um sehr kleine Bereiche, die nicht fußläufig von dem Combi Markt in der Dülmener Innenstadt versorgt werden. Insgesamt übererfüllt der Standort durch die vorhandene Angebotsstärke bereits heute seine Versorgungsaufgabe im nahversorgungs- und zentrenrelevanten Bedarfsbereich. Insbesondere im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich stellen die Angebote an der Standortagglomeration allerdings auch eine wesentliche Konkurrenz zu den Angeboten in der benachbarten Dülmener Innenstadt dar.

Der Standort „Hüttenweg“ soll die Funktion als **Ergänzungsstandort** des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels im siedlungsräumlichen Gefüge der Stadt Dülmen weiterhin beibehalten. Dahingehend ist eine Umstrukturierung des vorhandenen zentren- und nahversorgungsrelevanten Angebotes im Bestand denkbar und möglich. Die räumliche Ausdehnung

dieses Standortes sowie seine zukünftige Funktion in Bezug auf die einzelhandelsrelevante Entwicklung stellen sich wie folgt dar:

**Karte 16: Abgrenzung Sonderstandort „Hüttenweg“**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis Land NRW (2019), Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) sowie eigener Einzelhandelserhebung März / April 2019

## Entwicklungsziele und -empfehlungen

Als Entwicklungsziele und -empfehlungen für den Sonderstandort lassen sich folgende Aussagen formulieren:

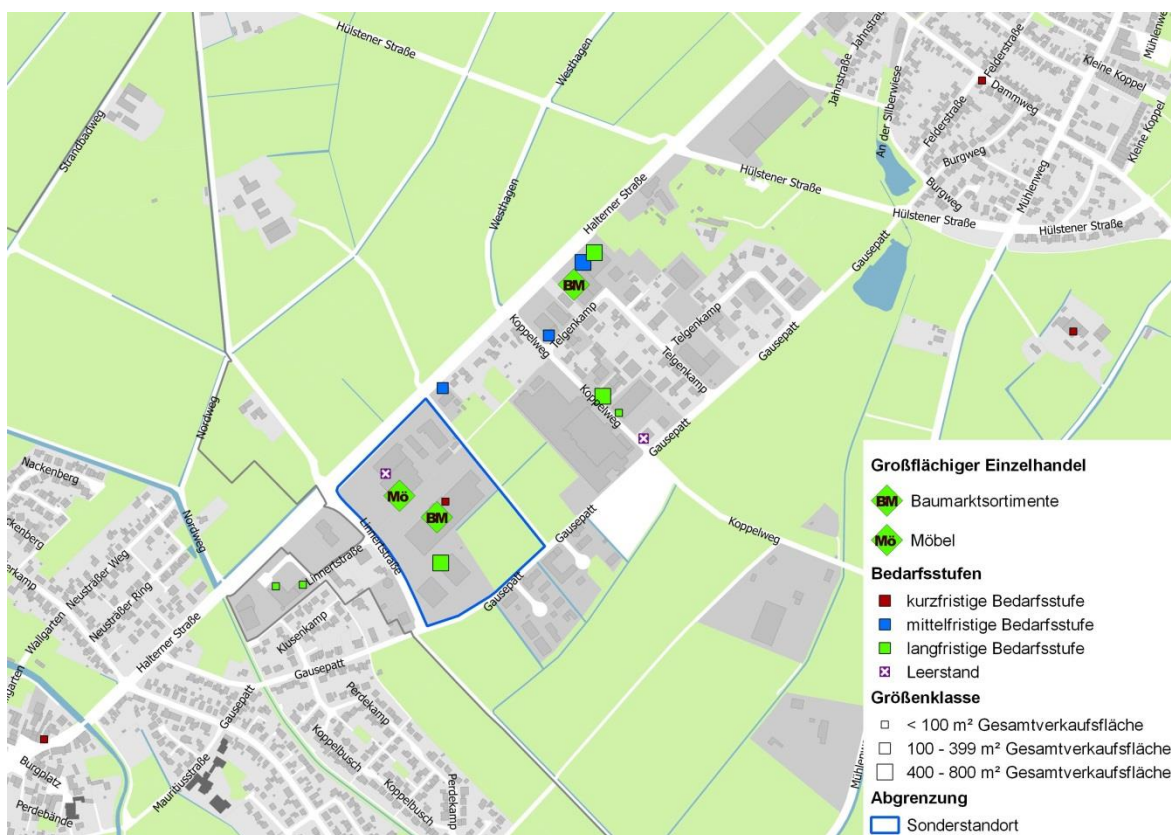
- Sicherung und Entwicklung als **zentrenverträglicher Ergänzungsstandort** für überwiegend großflächigen Einzelhandel (Fachmärkte) mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment in funktionaler Ergänzung zu den zentralen Versorgungsbereichen in Dülmen und der wohnungsnahen Grundversorgung;
- **kein weiterer Ausbau / keine zusätzliche Ansiedlung** von Einzelhandelsbetrieben mit **nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment** mit Blick auf die Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Grundversorgung;
- **Umstrukturierungen und Ergänzungen** von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment insbesondere in funktionaler Ergänzung zu den zentralen Versorgungsbereichen; Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente auf ein städtebaulich und versorgungsstrukturell verträgliches Maß.
- **Veränderungen** im Bestand sind im Einzelfall abhängig von bauplanungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festlegungen und dem baurechtlichen Bestand.

- Darüber hinaus ist die **Ansiedlung** von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten unter Beachtung der Landes- und Regionalplanung grundsätzlich möglich.

## 8.7 Sonderstandort „Linnertstraße“

Der „neue“ Sonderstandort „Linnertstraße“ in der südlichen Dülmener Kernstadt wird im Rahmen dieses Einzelhandelskonzeptes neu in die Standortstruktur aufgenommen. Der Standort erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Linnertstraße bzw. der Haltener Straße. Aufgrund seiner einzelhandelsrelevanten Zusammensetzung mit nicht-zentrenrelevanten Betrieben hat der Standort eine gesamtstädtische Strahlkraft.

Karte 17: Abgrenzung Sonderstandort „Linnertstraße“



Quelle: eigene Darstellung auf Basis Land NRW (2019), Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)) sowie eigener Einzelhandelserhebung März / April 2019

Derzeit beherbergt der Standort u. a. mit einem großflächigen Baumarkt (Hellweg) sowie einem Küchenfachmarkt typische nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe. Im Zuge der Neuansiedlung weiterer nicht-zentrenrelevanter Betriebe, u. a. einem großflächigen Fahrradfachmarkt, soll der Standort zukünftig als Ergänzungsstandort für großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel ausgebaut werden. Ein entsprechender Satzungsbeschluss der Änderung des bestehenden Bebauungsplanes steht noch aus. Aufgrund der Zielvorstellungen der Stadt Dülmen zu dem vorhandenen Areal stellt der Standort zukünftig einen wichtigen Baustein zur Versorgung der Stadt im langfristigen Bedarfsbereich dar. Auch aus diesem Grund wird er in die vorhandene Standort- und Zentrenstruktur integriert.

Im Zuge der Planungen zu dem Ausbau des Standortes fand bereits eine dezidierte **gutachterliche Untersuchung** zu dem Ansiedlungsvorhaben in den bestehenden „Hellweg-Hallen“ statt.

Nicht zuletzt aufgrund der verkehrstechnischen Organisation des Angebotsstandortes, der eingeschränkten fußläufigen Erreichbarkeit sowie der großzügig dimensionierten Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr ist auch dieser als **PKW-kundenorientierter Angebotsstandort** zu klassifizieren. Dennoch versorgt der Standort kleine angrenzende Siedlungsbereiche im Bereich Hausdülmen bzw. Teilbereiche von Dernekamp und kann unter gewissen Voraussetzungen hierfür eine Nah- und Grundversorgungsfunktion übernehmen.

### **Entwicklungsziele und -empfehlungen**

Als Entwicklungsziele und -empfehlungen für den Sonderstandort lassen sich folgende Aussagen formulieren:

- Sicherung und Entwicklung als **zentrenverträglicher Ergänzungsstandort** für überwiegend großflächigen Einzelhandel (Fachmärkte) mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment in funktionaler Ergänzung zu den zentralen Versorgungsbereichen in Dülmen und der wohnungsnahen Grundversorgung;
- **kein weiterer Ausbau / keine zusätzliche Ansiedlung** von Einzelhandelsbetrieben mit **zentrenrelevantem Kernsortiment** mit Blick auf die Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche;
- **eine Neuansiedlung von nahversorgungsrelevanten Betrieben zur Stärkung der Nahversorgung ist bei einem Nachweis der** der Nahversorgungsfunktion für den Ortsteil Hausdülmen (zzgl. Teilbereiche des Siedlungsbereiches Dernekamp) bis zur Großflächigkeit denkbar.
- **Umstrukturierungen und Ergänzungen** von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment insbesondere in funktionaler Ergänzung zu den zentralen Versorgungsbereichen; Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente auf ein städtebaulich und versorgungsstrukturell verträgliches Maß.
- **Veränderungen** im Bestand sind im Einzelfall abhängig von bauplanungs- sowie bauordnungsrechtlichen Festlegungen und dem baurechtlichen Bestand.
- Darüber hinaus ist die **Ansiedlung** von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten unter Beachtung der Landes- und Regionalplanung grundsätzlich möglich.

## 8.8 Solitäre Nahversorgungsstandorte

Da eine flächendeckende, wohnungsnah Grundversorgung innerhalb der Stadt Dülmen nicht ausschließlich über die vorhandenen Standorte bzw. die zentralen Versorgungsbereiche sichergestellt werden kann, können die städtebaulich integriert gelegenen solitären Nahversorgungsstandorte räumliche Versorgungslücken abdecken. Solitäre Nahversorgungsstandorte dienen grundsätzlich der ergänzenden wohnungsnahen Grundversorgung, die in Dülmen nicht allein durch die definierten Standorte geleistet werden kann.

Siedlungsräumlich integrierte Nahversorgungsstandorte sind grundsätzlich städtebaulich schutzwürdig, weil sie neben den zentralen Versorgungsbereichen einen wichtigen Baustein zur Sicherstellung der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung darstellen. Sie sind daher bei Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters – unabhängig ob innerhalb oder außerhalb von der Stadt Dülmen – bei einer städtebaulichen Verträglichkeitsprüfung u. a. im Sinne des § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen. Die Schutzwürdigkeit eines solitären Nahversorgungsstandortes bezieht sich dabei immer auf seine Funktion als Nahversorger (keine wettbewerbliche Schutzfunktion). Die Schutzwürdigkeit entfällt zum Beispiel, wenn der Bestandsbetrieb am jeweiligen solitären Nahversorgungsstandort dasselbe Einzugsgebiet bedient wie das zu prüfende Vorhaben, das sich ebenfalls in städtebaulich integrierter Lage befindet.

Zum Erhebungszeitpunkt können in Dülmen folgende städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte mit einem nahversorgungsrelevanten Anbieter definiert werden:

### In der Dülmener Kernstadt / Buldern:

- Bergfeldstraße (derzeit K&K)
- Münsterstraße (derzeit Rewe Kaufpark)
- Lüdinghauser Straße (derzeit K&K)
- Weseler Straße (derzeit Aldi)
- Auf der Flage (derzeit Edeka)
- Münsterstraße (derzeit Lidl)
- Münsterstraße (derzeit Aldi)
- Baumschulenweg (derzeit Penny)
- Avisierter Standort im Bereich Hiddingseler Straße im Siedlungsbereich Dernekamp<sup>53</sup>

### In den übrigen Dülmener Ortsteilen:

- Halterner Straße, Hausdülmen (derzeit Edeka)
- Hauptstraße, Rorup (derzeit Edeka)

<sup>53</sup> vgl. dazu auch: Junker + Kruse (2017): Gutachterliche Stellungnahme zur Herleitung verträglicher Verkaufsflächengrößenordnungen für mögliche nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen im Siedlungsbereich Dernekamp in der Stadt Dülmen. Dortmund

- Neustraße, Hiddingsel (derzeit Dorfladen)
- Rekener Straße, Merfeld (derzeit Dorfladen)

Sonstige (solitäre) Standorte strukturprägender Lebensmittelanbieter in städtebaulich nicht integrierter Lage gibt es derzeit im Dülmener Stadtgebiet nicht. Sie erhalten diesen städtebaulichen Schutzcharakter nicht, da sie aufgrund ihrer siedlungsräumlichen Randlage nicht der verbrauchernahen fußläufigen Versorgung dienen.

Eine perspektivische Entwicklung neuer integrierter Nahversorgungsstandorte kann vor allem dann zu empfehlen sein, wenn dadurch räumliche Versorgungslücken (beispielsweise im Bereich Dernekamp) geschlossen werden können. Eine Ansiedlung ist nur dann realistisch und sinnvoll, wenn der Standort über eine entsprechende Mantelbevölkerung im Nahbereich (700 m Isodistanz), die aus betriebswirtschaftlicher Sicht die Eröffnung eines neuen Standortes rentabel machen würde, verfügt. Da die heutigen Marktzutrittsgrößen von Lebensmitteldiscountern ab etwa 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und von Lebensmittelvollsortimentern ab rd. 1.200 m<sup>2</sup> betragen, ist für einen rentablen Betrieb in der Regel ein Kaufkraftpotenzial von etwa 5.000 Einwohnern im Einzugsbereich erforderlich.

Diese Schwelle wird mit Blick auf die ortsspezifischen Siedlungs- und Versorgungsstrukturen in einigen Ortsteilen außerhalb der Kernstadt signifikant unterschritten. So stehen die aufgelockerten Siedlungsstrukturen mit teilweise geringen Bevölkerungszahlen dem Aufbau eines flächendeckenden wohnortnahen Nahversorgungsangebots entgegen. Insbesondere in den Ortsteilen Hiddingsel und Merfeld sind relativ wenige kompakte Siedlungsstrukturen vorhanden. Aus diesem Grund wird es für diese Ortsteile schwierig werden, marktübliche Lebensmittelanbieter anzusiedeln. Vielmehr geht es in diesen Siedlungsbereichen um kleinteilige Lösungsansätze, wie z. B. „Dorfläden“, Nachbarschaftsläden, Convenience-Stores oder eine mobile Versorgung. Mithilfe solcher Angebotsformen können insbesondere die bevölkerungsarmen Ortsteile zumindest mit Gütern der kurzfristigen Bedarfsstufe versorgt werden. Auch perspektivisch wird es schwer sein in diesen kleineren Ortsteilen neue Lebensmittelanbieter anzusiedeln und vorhandene räumliche Defizite in der Grundversorgung zu beseitigen.

In Dülmen bestehen jedoch gerade in den kleineren Ortsteilen bereits zahlreiche positiv Beispiele, die bereits heute die Versorgung durch kleine Dorfläden oder kleinere filialisierte Angebote sichern (vgl. dazu Kapitel 6.5). Diese Entwicklung ist äußerst positiv hervorzuheben und der Status perspektivisch zu sichern.

Das bedeutet: Moderne Lebensmittelmärkte in einer Größenordnung von rd. 1.000 – 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Lebensmitteldiscounter) bzw. 1.200 – 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Lebensmittelvollsortimenter) wären auf eine Mantelbevölkerung von mindestens rund 5.000 bis 8.000 Einwohner innerhalb des unmittelbaren Versorgungsgebiets angewiesen<sup>54</sup>. Diese Schwelle ist mit Blick auf die ortsspezifischen Siedlungs- und Versorgungsstrukturen der Stadt Dülmen in einigen Teilen des Stadtgebiets unterschritten. Die gemäß dieser Regelung zulässigen Ausnahmefälle bewegen sich überwiegend deutlich unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche).

<sup>54</sup> Bei einer Flächenproduktivität von 4.300 Euro/m<sup>2</sup> für Lebensmittelvollsortimenter bzw. 5.400 Euro/m<sup>2</sup> für Lebensmitteldiscounters und einem Flächenanteil für (nicht nahversorgungsrelevante) Randsortimente von rd. 15-20 %.

Der Aufbau eines adäquaten, wohnortnahen Angebots in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel **in den dünn besiedelten Lagen und kleineren** Ortsteilen sowie Siedlungsrandbereichen ist allerdings erschwert. Die aufgelockerten Siedlungsstrukturen mit teilweise geringen Bevölkerungszahlen stehen dem Aufbau eines flächendeckenden wohnortnahen Nahversorgungsangebots entgegen. Die mit der Bevölkerungszahl verbundene sortimentspezifische Kaufkraft in den einzelnen Ortsteilen bietet in vielen Fällen aus betriebswirtschaftlicher Sicht keine ausreichende ökonomische Basis für die Ansiedlung bzw. Etablierung größerer Lebensmittelanbieter derzeit typischen bzw. üblichen Markteintrittsgrößen. Vor allem im Lebensmittelbereich schlägt sich der Strukturwandel im Einzelhandel durch Verkaufsflächenwachstum und Unternehmenskonzentrationen auf der einen und einen Rückgang der Betriebszahlen und ein Ausdünnen des wohnortnahen Versorgungsnetzes auf der anderen Seite nieder. Bei geringeren als den o. g. Einwohnerzahlen im unmittelbaren Versorgungsgebiet sind die Märkte auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Versorgungsgebiets angewiesen. Damit einhergehende Umverteilungseffekte gefährden unter Umständen die Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen bzw. an sonstigen solitären Nahversorgungsstandorten.

Insbesondere in den räumlich abgesetzten, einwohnerschwachen Dülmener Ortsteilen außerhalb der Kernstadt ist die Ansiedlung von größeren Lebensmittelbetrieben unter dem Gesichtspunkt der betriebswirtschaftlichen Tragfähigkeit als unrealistisch einzustufen.

In diesen einwohnerschwachen Ortsteilen sind aller Voraussicht nach bestenfalls Ansiedlungen in Form von **alternativen Nahversorgungskonzepten** möglich und sinnvoll. Dazu zählen Kleinflächenkonzepte, Convenience Stores oder auch mobile Verkaufswagen. Darüber hinaus erlangt auch der Internethandel zunehmend an Bedeutung, wobei er als eine Form des Bringservice für Lebensmittel fungiert. Die **Convenience Stores** bieten die Möglichkeit des bequemen Einkaufs von Nahversorgungsgütern zu jeder Tageszeit. Die am häufigsten anzutreffende Form sind Tankstellenshops, die vor allem auf Autokunden ausgerichtet sind. Darüber hinaus übernehmen größere Kioske und Trinkhallen mit einem auf den täglichen Bedarf erweiterten Angebot, insbesondere an wohnortnahen Standorten, eine ergänzende Versorgungsaufgabe. Auch sie sind, ebenso wie die Tankstellenshops, nicht an die gesetzlichen Ladenöffnungszeiten gebunden.

Die einzelnen **Kleinflächenkonzepte** lassen sich grundsätzlich in fünf Konzepttypen einteilen, wobei die Grenzen der einzelnen Typen zum Teil fließend sind<sup>55</sup>:

- **klassische Filial- und Kleinflächenkonzepte der großen Lebensmittelketten und Lebensmittelgroßhändler (u. a. Nahkauf (Rewe), Edeka (Nah und Gut))**  
Die großen Lebensmittelketten haben in der Vergangenheit Konzepte entwickelt, die mit Betriebsgrößen von rund 300 - 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche die Versorgung der Bevölkerung vor Ort gewährleisten soll. Dabei ist eine Mindesteinwohnerzahl von 2.000 - 2.500 im erschließbaren Einzugsgebiet aus betrieblicher Sicht notwendig.
- **Ansätze im Rahmen regionaler Förderprogramme**  
In einigen sehr dünn besiedelten Gebieten in Deutschland sind in den vergangenen Jahren mit Hilfe öffentlich geförderter Konzeptansätze auf kommunaler und regiona-

<sup>55</sup> vgl. dazu auch: BBE Handelsberatung Münster: Nahversorgung, Struktur – Entwicklung – Chancen, Münster 2010

ler Ebene Nahversorgungslösungen entwickelt worden, die dazu beitragen sollen, Versorgungslücken zu schließen. Beispiele dafür gibt es in Schleswig-Holstein oder Baden-Württemberg.

- **Ansätze im Rahmen von Integrationsmaßnahmen (sogenannte CAP-Märkte<sup>56</sup>)**  
Bei diesen Ansätzen steht vor allem der soziale Aspekt im Vordergrund. Neben der Sicherung der Nahversorgung geht es bei diesen konzeptionellen, öffentlich geförderten Ansätzen vor allem auch darum, sozial benachteiligten Menschen (z.B. behinderten Menschen oder Arbeitslosen) eine Chance auf dem Arbeitsmarkt zu bieten. Träger solcher Einrichtungen sind in der Regel soziale Einrichtungen aus der Region.
- **bewohnergetragene Ansätze (u. a. Dorfläden-Netzwerk Niedersachsen<sup>57</sup>, Dorv-Zentrum NRW<sup>58</sup>)**  
Bei bewohnergetragenen Ansätzen werden die Bewohner eines Gebietes selbst aktiv, um die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs vor Ort zu ermöglichen. Die Verkaufsflächen entsprechender Betriebe liegen oftmals bei 100 - 200 m<sup>2</sup>. Ein solches Konzept hat nicht die marktübliche Gewinnorientierung zum Ziel. Das wirtschaftliche Risiko liegt dabei möglichst auf vielen Schultern, z.B. im Rahmen eines genossenschaftlichen Ansatzes (nachbarschaftlich-gemeinschaftliche Trägerschaft). Daneben ist vor allem auch überwiegend ehrenamtliches Engagement der Einzelnen gefragt.
- **Ladengemeinschaften / Bündelung kleinteiliger Anbieter**  
Die Bündelung verschiedener Anbieter (kleiner Einzelhändler und Dienstleister) ist ein weiterer Ansatz zu Sicherung der Nahversorgung. Durch die Bündelung von verschiedenen Angeboten wie Bäcker, Metzger, Gemüse- und Obsthändler, Zeitschriftenhändler, Lottoannahme, Post, Bank oder Gaststätte soll die Nahversorgung hergestellt werden.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass **alternative Nahversorgungskonzepte** im Gegensatz zum klassischen Lebensmitteleinzelhandel unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit häufig schwierig zu betreiben sind. Dennoch wird bereits heute in Dülmen auf diese Form von kleineren Dorf- und Nachbarschaftsläden zurückgegriffen. So konnte in den letzten Monaten in dem Ortsteil Merfeld ein solcher Dorfladen sehr erfolgreich installiert werden. Dieser leistet einen wichtigen Beitrag zur Nah- und Grundversorgung im peripher gelegenen Ortsteil Merfeld und verkürzt die Wege zur Versorgung für die Bewohner.

Angebotsausweitungen bzw. Ansiedlungen weiterer Anbieter sind zwar grundsätzlich aus betriebswirtschaftlicher Sicht denkbar, jedoch stets kritisch hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf die Dülmener Innenstadt (ZVB) und die bestehenden Nahversorgungsstrukturen im Stadtgebiet zu überprüfen. Insbesondere einige noch vorhandene kleinere Lebensmittelanbieter in städtebaulich integrierten Lagen verfügen über relativ kleine Verkaufsflächengrößen sowie geringe Stellplatzangebote und agieren entsprechend bereits unter einem gewissen Wettbewerbsdruck. Voraussetzung für städtebaulich sinnvolle Angebotsausweitungen ist

<sup>56</sup> Weitere Informationen hierzu unter [www.cap-markt.de](http://www.cap-markt.de)

<sup>57</sup> Weitere Informationen hierzu unter [www.dorfladen-netzwerk.de](http://www.dorfladen-netzwerk.de)

<sup>58</sup> Weitere Informationen hierzu unter [www.dorv.de](http://www.dorv.de)



eine am Nachfragevolumen der Bevölkerung orientierte, maßvoll dimensionierte Größenordnung und ein Standort in städtebaulich integrierter Lage. Die Ansiedlung größerer Märkte ist allein zur Nahversorgung der Wohnbevölkerung in kleineren Ortsteilen und Siedlungsrandbereichen jedoch in der Regel ökonomisch nicht tragfähig. Insbesondere im östlichen Dülmener Stadtgebiet (u. a. Bereich Dernekamp) bestehen jedoch größere räumliche Versorgungslücken in Bezug auf die Nahversorgungssituation, die hinsichtlich des vorhandenen Einwohnerpotenzials über eine eigentlich ökonomisch tragfähige Struktur verfügen. Im Einzelfall könnte hier aufgrund der Ortsteilstruktur und des vorhandenen Einwohnerpotenzials zur Entwicklung der Nahversorgung auf größere zusammenhängende Wohnsiedlungsbereiche (funktionelles Versorgungsgebiet) zurückgegriffen werden, die über die zugrunde gelegte 700-Meter-Distanz des Nahbereiches hinausgehen. Hierbei sind insbesondere die Grundsätze und Ziele des Dülmener Einzelhandelskonzeptes zu beachten (vgl. Kapitel 7.9, Grundsatz 1). Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung auf der Basis der in dem Einzelhandelskonzeptes genannten Kriterien durchzuführen.

## 8.9 Dülmener Sortimentsliste

Neben der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und der Definition der Ergänzungs- sowie solitären Nahversorgungsstandorte stellt vor allem die „Dülmener Sortimentsliste“ ein wichtiges Instrument zur Steuerung der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung dar. Insbesondere für die Umsetzung der Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes in der Bauleitplanung ist eine weiterführende Differenzierung zwischen **nahversorgungsrelevanten**, **zentrenrelevanten** und **nicht-zentrenrelevanten Sortimenten** notwendig.

**Grundsätzlich orientiert sich die „neue“ Dülmener Sortimentsliste an den Einschätzungen und Festlegungen des Jahres 2009. Die Neubewertung einzelner Sortimente trägt insbesondere der aktuellen Angebotssituation im Dülmener Stadtgebiet sowie den zukünftigen Entwicklungsabsichten von Planung und Politik, wie den aktuellen landesplanerischen Zielvorgaben, ebenso Rechnung.**

### 8.9.1 Rahmenbedingungen zur Erstellung einer ortstypischen Sortimentsliste

Eine Sortimentsliste ist als Steuerungsinstrument des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung höchstrichterlich anerkannt<sup>59</sup>. Dabei steht in der Praxis die Zuordnung des sortimentspezifisch differenzierten Einzelhandels zu räumlich und funktional bestimmten zentralen Versorgungsbereichen (gemäß §§ 2 (2), 34 (3), 9 (2a) BauGB, § 11 (3) BauNVO) sowie die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben im Vordergrund der Betrachtungen. Sortimentslisten sind z. B.

- für Sortimentsbindungen bei der Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel (insbesondere mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten),

<sup>59</sup> vgl. dazu u. a. den Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 10.11.2004 (BVerwG – 4 BN 33.04) sowie auch das Urteil des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen vom 30.1.2006 (OVG NRW – 7 D 8/04.NE)

- bei der Zulässigkeit, dem Ausschluss beziehungsweise der ausnahmsweisen Zulässigkeit des sortimentspezifischen Einzelhandels in unterschiedlichen Baugebieten nach §§ 1-11 BauNVO unter Bezugnahme auf § 1 (5) und (9) BauNVO sowie
- bei sortimentspezifischen Festsetzungen in einfachen Bebauungsplänen im bislang unbeplanten Innenbereich gem. § 9 (2a) BauGB relevant.

Nur durch eine konsequente Ausschöpfung des Bauplanungsrechts kann – mit Hilfe der Sortimentslisten – beispielsweise in Misch- und Gewerbegebieten durch Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 1 (9) BauNVO nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel gänzlich ausgeschlossen und dadurch das Zentrengefüge geschützt werden<sup>60</sup>. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Lebensmitteldiscountern oder Fachmärkten mit zentrenrelevanten Kernsortimenten. Diese operieren oft bewusst knapp unterhalb der Großflächigkeitsschwelle von 800 m<sup>2</sup><sup>61</sup>, um nicht gemäß § 11 (3) BauNVO kern- oder sondergebietspflichtig zu werden. Zur Steuerung des Einzelhandels sollte daher eine ortspezifische Sortimentsliste vereinbart werden, die einen Bezug zu den **lokalen Verhältnissen**, aber auch zu den **lokalen Entwicklungsperspektiven** aufweist. Ein Rückgriff auf allgemeingültige Auflistungen zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente im Rahmen der bauleitplanerischen Steuerung reicht nicht aus, ist rechtsfehlerhaft und kann zur Unwirksamkeit von sich darauf berufenden Bebauungsplänen führen<sup>62</sup>. **Die Ortstypik ist entscheidend.**

### Begriffsdefinitionen

Da es in der Planungspraxis neben der Diskussion über den eigentlichen Sinn und Nutzen von Sortimentslisten durchaus auch unterschiedliche Definitionen grundlegender Begriffe gibt, wird im Folgenden ein Kriterienkatalog dargelegt, nach dem **zentrenrelevante**, **nahversorgungsrelevante** und **nicht-zentrenrelevante Sortimente**<sup>63</sup> zu unterscheiden sind. Im Hinblick auf diese in der Praxis übliche Differenzierung bestimmen die rechtlichen Rahmenbedingungen, der Standort an dem die Sortimente angeboten werden sowie eine mögliche Zielformulierung die Zuordnung zu einer der genannten Kategorien.

- **Zentrenrelevante Sortimente** sind in der Regel für einen attraktiven Warengruppenmix notwendig und bedürfen einer zentralen Lage, da sie sich nicht nur durch die hohe Erzeugung von Besucherfrequenzen und ihre hohe Ausstrahlungskraft auszeichnen, sondern ihrerseits auch selbst auf andere Frequenzbringer angewiesen sind. Dementsprechend sind solche Sortimente in zentralen Lagen am stärksten vertreten und verfügen idealerweise über eine hohe Seltenheit bzw. Überschussbedeutung. Ferner weisen sie Kopplungsaffinitäten zu anderen Handelsbranchen bzw. Zentrenfunktionen auf, haben überwiegend einen relativ geringen Flächenanspruch und lassen sich häufig als sogenannte „Handtaschensortimente“ Pkw-unabhängig transpor-

<sup>60</sup> vgl. dazu das Urteil des OVG NRW vom 25.10.2007 (OVG 7 A 1059/06)

<sup>61</sup> vgl. dazu das Urteil des BVerwG vom 24.11.2005 (BVerwG 4 C 10.04)

<sup>62</sup> vgl. dazu auch die Urteile des OVG NRW vom 3.6.2002 (OVG NRW, 7a D 92/99.NE) sowie vom 30.1.2006 (OVG NRW, 7 D 8/04.NE)

<sup>63</sup> Als Sortiment wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Waren verstanden. Der typische Charakter des Betriebes wird von seinem Kernsortiment (z. B. Möbel, Nahrungsmittel, Getränke) bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebotes und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen (z. B. Glas / Porzellan / Keramik im Möbelhaus).

tieren. Insbesondere den Warengruppen und Sortimenten der mittelfristigen Bedarfsstufe kommt hierbei eine hohe Leitfunktion für die Innenstadt zu.

- **Nahversorgungsrelevante Sortimente** dienen der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung. Auf sie treffen i. d. R. die Merkmale der zentrenrelevanten Sortimente zu. Insbesondere in Klein- und Mittelstädten oder Neben- sowie Grund- und Nahversorgungszentren nehmen sie zentrenprägende Funktionen ein. Eine Ansiedlung von Betrieben an Einzelstandorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches kann im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung sinnvoll sein. Sie sind somit nicht stets, sondern i. d. R. als zentrenrelevant einzustufen. Unter Berücksichtigung des Einzelfalls sind daher sachgerechte Standortentscheidungen mit dem Ziel, eine möglichst verbrauchernahe Versorgung mit Lebensmitteln zu gewährleisten und den Regelungsinhalten des § 11 (3) BauNVO sowie betriebsbedingter Anforderungen zu entsprechen, zu treffen.
- Bei **nicht-zentrenrelevanten Sortimenten** handelt es sich schwerpunktmäßig um solche Waren, die zentrale Standorte nicht prägen und aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden (z. B. Baustoffe). Angesichts ihrer meist sehr großen Flächenansprüche (z. B. Bau- und Gartenmärkte) haben diese Sortimente in der Regel für den Einzelhandel in den städtebaulich-funktionalen Zentren keine oder nur eine sehr untergeordnete Bedeutung und besitzen somit im Umkehrschluss keine oder nur sehr geringe Folgewirkung(en) für die zentralen Einkaufsbereiche. Allerdings ist bei diesen Betrieben zunehmend die Problematik der Randsortimente von Bedeutung. So weisen z. B. Möbelmärkte in den Randsortimenten, die nicht selten 10 % der Gesamtverkaufsfläche umfassen, ein umfangreiches Sortiment im Bereich der Haushaltswaren oder Heimtextilien auf, das in seinen Dimensionen teilweise das Angebot in zentralen Lagen übertreffen kann.

**Tabelle 19: Merkmale zentren- und nicht-zentrenrelevanter Sortimente**

Kriterium	Merkmale	
	zentrenrelevanter Sortimente	Nicht-zentrenrelevanter Sortimente
<b>städtebauliche und Einzelhandelsstruktur</b>	notwendig für einen attraktiven Warengruppenmix hoher Anteil der Verkaufsfläche in den zentralen Versorgungsbereichen (insbesondere Haupt- und Nebenzentren)	nicht prägend für zentrale Versorgungsbereiche Lage vornehmlich außerhalb von Zentren, städtebaulich integriert und nicht integriert
<b>Besucherfrequenz</b>	erzeugen und benötigen hohe Besucherfrequenzen, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Kopplung von Aktivitäten	erzeugen eigene Besucherfrequenz
<b>Integrationsfähigkeit</b>	vergleichsweise geringer Flächenanspruch	sehr hoher Flächenanspruch (z. B. Möbel) autokundenorientiert
<b>Einzelhandelszentralität</b>	hohe Ausstrahlungskraft, teilweise auch Seltenheit	i. d. R. hohe kommunale und z. T. auch regionale Ausstrahlungskraft
<b>Kopplungsaffinität</b>	werden im Zusammenhang mit anderen Nutzungen im Zentrum aufgesucht (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen etc.)	werden i. d. R. gezielt angefahren, geringe bis keine Koppelungen mit anderen Aktivitäten
<b>Transportfähigkeit</b>	„Handtaschensortimente“, können leicht transportiert werden, d. h. es ist nicht regelmäßig ein privates Kfz erforderlich	können aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit nur eingeschränkt transportiert werden, i. d. R. Kfz notwendig

Quelle: eigene Darstellung

### Landesplanerische Vorgaben in NRW

Bei der Aufstellung der ortstypischen Sortimentsliste sind auch die landesplanerischen Vorgaben zur Unterscheidung innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Waren zu berücksichtigen. Im Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen 2017 (LEP NRW) sind zentrenrelevante Leitsortimente benannt, die in besonderem Maße die Angebotsstruktur nordrhein-westfälischer Innenstädte prägen. Die Leitsortimente gemäß LEP NRW Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel sind zu beachten und unterliegen somit nicht der kommunalen Abwägung. Aufgrund der örtlichen Situation kann eine Gemeinde diese Liste der zentrenrelevanten Sortimente erweitern.

Folgende Leitsortimente werden in Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel des LEP NRW 2017 definiert:

#### Zentrenrelevante Leitsortimente (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel

#### Zentrenrelevante Leitsortimente

- 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

### 8.9.2 Herleitung der Dülmener Sortimentsliste

---

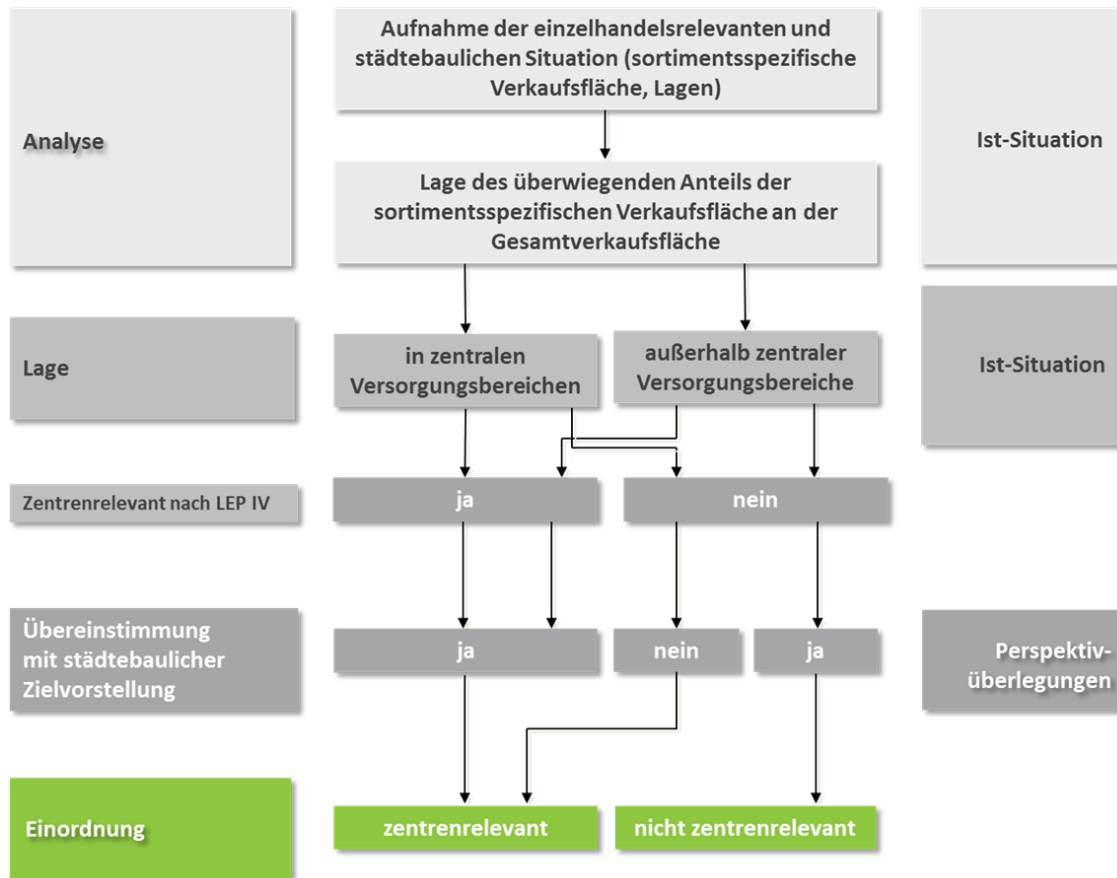
Die Sortimentsliste stellt einen wichtigen instrumentellen Baustein zur Sicherung der städtebaulichen Leitvorstellungen dar. Kuschnerus<sup>64</sup> stellt im Sinne der Rechtssicherheit folgende Vorgehensweise als sachgerecht bei der Erstellung von Sortimentslisten dar:

- Im Rahmen der Aufstellung beziehungsweise Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes werden die tatsächlich vorhandenen, typischerweise als zentrenrelevant angesehenen Sortimentsgruppen in den zentralen Versorgungsbereichen, die durch die Bauleitplanung geschützt und gesichert werden sollen, nach ihrem Umfang ermittelt (Sortimente, Verkaufsflächen).
- Die Aufnahme dieser Sortimente in die Liste der zentrenrelevanten Sortimente unterliegt regelmäßig keinen Bedenken, auch wenn dieselben Sortimente gegebenenfalls an anderen – solitären, städtebaulich nicht integrierten Standorten – angeboten werden, wenn entsprechende städtebauliche Zielvorstellungen im Gesamtkonzept formuliert werden, die ein weiteres Angebot dieser Sortimente im zentralen Versorgungsbereich begründen.
- In der Rechtsprechung ist darüber hinaus anerkannt, sogenannte „zentrumbildende“ Nutzungsarten, die in der Kernzone nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Gebieten mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem Zentrum zuzuführen. Diese Sortimente können als zentrenrelevant in die ortsspezifische Liste aufgenommen werden (Begründung im Rahmen eines städtebaulichen Konzeptes / Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes notwendig).
- Eine ortsspezifische Liste kann durchaus mit generellen Auflistungen übereinstimmen, sie kann aber auch zu gewissen Abweichungen gelangen. Entscheidend ist, dass die konkrete Ausgestaltung der gemeindespezifischen Liste auf **die örtlichen Verhältnisse abgestimmt und im Hinblick auf die sich hieraus ergebenden konkreten städtebaulichen Erfordernisse motiviert** ist.

---

<sup>64</sup> vgl. dazu Kuschnerus, U., Bishopink, O., Wirth, A. (2018): Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Rdnr. 519

Abbildung 11: Bestimmung der Zentrenrelevanz von Sortimenten



Quelle: eigene Darstellung

Basierend auf der differenzierten, sortiments- und lagespezifischen Analyse des in Dülmen ansässigen Einzelhandelsangebotes sowie unter Berücksichtigung der im Hinblick auf die Methodik bei der Erstellung von Sortimentslisten dargelegten Kriterien werden die einzelnen Sortimente zunächst aufgrund ihres überwiegenden, zum Zeitpunkt der Erhebung bestehenden Verkaufsflächenanteils in den Lagen innerhalb beziehungsweise außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Dülmen aufgeteilt. Unter Berücksichtigung künftiger stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen – insbesondere der Stärkung gewachsener Siedlungs- und Zentrenstrukturen – in Dülmen ergibt sich die in Tabelle 20 dargestellte Dülmener Sortimentsliste mit einer Differenzierung von nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

Tabelle 20: Sortimentliste für die Stadt Dülmen

zentrenrelevante Sortimente	
<b>hiervon nahversorgungsrelevant</b>	
Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)	Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren
Backwaren / Konditoreiwaren	Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Wolle
Drogeriewaren / Körperpflegeartikel (inkl. Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)	Kinderwagen
Fleisch- und Metzgereiwaren	Kosmetikartikel / Parfümeriewaren
Getränke	Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen
Nahrungs- und Genussmittel	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regen- schirme
Schnittblumen	Medizinische und orthopädische Artikel <sup>2</sup>
Zeitungen / Zeitschriften	Musikinstrumente und Zubehör
Angler-, Jagdartikel und Waffen	Papier, Büroartikel, Schreibwaren
Bastel- und Künstlerartikel, Sammlerbrief- marken und -münzen	Schuhe
Bekleidung	Spielwaren
Bücher	Sportartikel / -kleingeräte
Elektrokleingeräte	Sportbekleidung / Sportschuhe
Elektronik und Multimedia <sup>1</sup>	Uhren / Schmuck
	Wohndekorationsartikel
<sup>1</sup> Dazu gehören u. a.: Bild und Tonträger, Computer und Zubehör, Fotoartikel, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör	
<sup>2</sup> Dazu gehören u. a.: Hörgeräte, Optik / Augenoptik, Sanitätsartikel	
Nicht-zentrenrelevante Sortimente ( <i>keine abschließende Auflistung</i> )	
Bauelemente, Baustoffe	Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör (inkl. Autokindersitze)
Baumarktspezifisches Sortiment <sup>3</sup>	Lampen / Leuchten / Leuchtmittel
Bettwaren / Matratzen	Möbel
Büromaschinen	Pflanzen / Samen
Campingartikel	Pflanzgefäße / Terrakotta (Outdoor)
Elektrogroßgeräte	Teppiche (Einzelware)
Erotikartikel	Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe
Fahrräder und technisches Zubehör	Reitsportartikel (ohne Bekleidung)
Gartenartikel und -geräte	Sportgroßgeräte
Heimtextilien (inkl. Haus- und Tischwä- sche, Bettwäsche) / Gardinen / Dekostoffe	Zoologische Artikel (inkl. Heim- und Klein- tierfutter), lebende Tiere
<sup>3</sup> Dazu gehören u. a.: Bodenbeläge, Eisenwaren und Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben / Lacke, Fliesen, Heizungs- und Klimageräte, Kamine / Kachelöfen, Rollläden / Markisen, Sanitärarti- kel, Tapeten, Installationsmaterial, Maschinen / Werkzeuge, Teppiche (Rollware)	

Quelle: eigene Darstellung

Die vorliegende Dülmener Sortimentliste ist ein, wie eingangs erläutert, Ergebnis der gut-achterlichen Analysen und Einschätzungen einerseits sowie der städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Dülmen andererseits.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass für nahezu alle als nicht-zentrenrelevant eingestuften Sortimente der tatsächliche Verkaufsflächenschwerpunkt auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegt. Sehr deutlich wird dies beispielsweise im Bau- und Gartenmarktsortiment, das zu fast 100 % außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angeboten wird. Auch in Bezug auf die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente zeigt sich ein erfreuliches Bild: Zahlreiche Sortimente (beispielsweise das Sortiment Bücher), die unter städtebaulich-versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten in die zentralen Bereiche gehören, sind weiterhin in den Dülmener Zentren zu finden. Insgesamt ergeben sich gegenüber der „alten“ Dülmener Sortimentsliste nur geringfügige Abweichungen in der Einstufung einzelner Sortimente.

Vor diesem Hintergrund lässt sich die konkrete Einstufung einzelner Sortimente wie folgt näher erläutern:

- Aufgrund der Unbestimmbarkeit der Sortimente „**Geschenkartikel / Babyartikel**“ werden diese in der Dülmener Sortimentsliste nicht mehr aufgeführt. Geschenkartikel können z. B. Bilder, Glas / Porzellan / Keramik, Papier / Büroartikel / Schreibwaren oder Uhren / Schmuck sein. Baby- und Kleinkinderartikel können Spielwaren oder auch Drogeriewaren sein. Da die vorgenannten Sortimente allesamt Eingang in die Dülmener Sortimentsliste gefunden haben, wird auf eine gesonderte Aufnahme des Sortimentes verzichtet.
- Das Sortiment „**Teppiche (Einzelware)**“ wird aufgrund des mehrheitlichen Bestandes außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zukünftig als nicht-zentrenrelevant eingeordnet.
- Es wird zwischen „**Schnittblumen**“ (zentrenrelevant) und „**Topf- und Zimmerpflanzen**“ (nicht-zentrenrelevant) unterschieden.
- Weiterhin wird das Sortiment „zoologischer Bedarf“ zu einem Sortiment „**Zoologische Artikel (inkl. Heim- und Kleintierfutter), lebende Tiere**“ zusammengefasst. Im Dülmener Stadtgebiet wird das Sortiment Heim- und Kleintierfutter zu meist in kleineren Verkaufsflächenanteilen lediglich als Randsortiment größerer Lebensmittelmärkte angeboten. Aufgrund der aktuell zu beobachtenden Verkaufsflächenverteilung im Dülmener Stadtgebiet wird es als nicht-zentrenrelevantes Sortiment bewertet.
- Das Sortiment „**Campingartikel**“ wird neu in die Dülmener Sortimentsliste aufgenommen. Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Dülmen wird es als nicht-zentrenrelevant eingeordnet.
- Die Verteilung des Fachangebotes in dem Sortiment „**Fahrräder und technisches Zubehör**“ liegt derzeit deutlich außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Die Stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen der Stadt Dülmen spiegeln diese Entwicklung in den letzten Jahren wider. Vor diesem Hintergrund wird das Sortiment zukünftig als nicht-zentrenrelevant eingeordnet.
- Die Sortimente „**Heimtextilien (inkl. Haus- und Tischwäsche, Bettwäsche)/ Gardinen / Dekostoffe**“ sowie „**Lampen / Leuchten / Leuchtmittel**“ sind derzeit nur als Randsortimente in Dülmen vorhanden. Auch in Dülmen spiegelt sich der Trend wieder, dass diese Sortimente in größeren Fachmärkten, wie Möbelhäusern oder Baumärkten (als Randsortiment) angeboten werden. Vor dem Hintergrund der branchenspezifischen Ent-



wicklung sowie dem Angebotsschwerpunkt außerhalb zentraler Lagen wird eine Einstufung der beiden Sortimenten als nicht-zentrenrelevant vorgenommen.

- Eine Unterscheidung zwischen „**Brauner und Weißer Ware**“ findet nicht mehr statt. Die Differenzierung erfolgt zwischen Elektroklein- (zentrenrelevant) und Elektrogroßgeräten (nicht-zentrenrelevant). Zwar haben auch Elektrogroßgeräte einen mehrheitlichen Angebotsschwerpunkt innerhalb der Dülmener Zentren, jedoch haben diese Produkte eine eher untergeordnete Rolle und sind auch aufgrund der eingeschränkten Transportfähigkeit und des hohen Flächenbedarfs als nicht-zentrenrelevant einzuordnen.
- Der „**Sortimentsbuchhandel / Antiquariate**“ (2009) sind Bestandteil des zentrenrelevanten Sortimentes „Bücher“.
- In der Sortimentsgruppe Sportartikel in „**Sportbekleidung / Sportschuhe, Sportklein- sowie Sportgroßgeräte**“ wurde folgende Differenzierung und Unterteilung vorgenommen: Während vor allem die beiden erstgenannten Sortimente innenstadtypische und zentrenprägende Sortimente darstellen, die die Versorgungsqualität eines zentralen Versorgungsbereiches positiv beeinflussen, stellen die Sportgroßgeräte – nicht zuletzt auch aufgrund ihrer eingeschränkten Transportfähigkeit und ihres hohen Flächenbedarfs – ein Sortiment dar, das die Attraktivität und Funktionalität einer Innenstadt nur unwesentlich beeinflusst. Insbesondere im Hinblick auf die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches werden somit zukünftig die Sortimente „**Sportbekleidung / Sportschuhe und Sportkleingeräte**“ als **zentrenrelevant** eingestuft, während das Sortiment **Sportgroßgeräte** den **nicht-zentrenrelevanten** Sortimenten zugeschlagen wird.
- Einige **branchenspezifische Differenzierungen** ergeben sich durch die Erhebungssystematik von Junker + Kruse, die im Vergleich zum „alten“ Dülmener Einzelhandelskonzept leicht modifiziert wurde (vgl. Tabelle 2).

## 8.10 Ansiedlungsregeln zur Einzelhandelsentwicklung

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes bilden **stadtentwicklungspolitische Zielvorstellungen für die Stadt Dülmen** (vgl. Kapitel 8.2) die übergeordnete Betrachtungsebene aus der grundsätzliche Strategien zur künftigen räumlichen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Dülmen abgeleitet werden. Diese als Ansiedlungsregeln (bzw. Grundsätze) formulierten Leitlinien bilden die Basis zur Bewertung einzelner Standorte hinsichtlich ihrer Eignung als perspektivische Einzelhandelsstandorte und helfen, potenzielle Ansiedlungs- wie Erweiterungsvorhaben hinsichtlich ihrer Zentrenverträglichkeit zu beurteilen.

Bereits in dem Einzelhandelskonzept 2009 als auch in dem Nahversorgungskonzept 2014 wurden derartige **Grundsätze definiert und formuliert**, die seitdem – gestärkt durch den politischen Beschluss des Konzeptes – zur Bewertung und Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben und -standorten im Dülmener Stadtgebiet herangezogen werden. **Die nachfolgend aufgeführten Regelungen greifen diese Grundsätze inhaltlich auf und entwickeln sie unter Berücksichtigung der jüngsten obergerichtlichen und höchstrichterlichen Rechtsprechung fort**, so dass sie zukünftig bei der Neuansiedlung, Verlagerung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben angewandt werden können.

Zur Verbindlichkeit und Anwendung dieser Grundsätze ist vorab noch folgendes herauszustellen:

- die Regeln haben **keine unmittelbare Wirkung**, sondern stellen Grundsätze für die politische Willensbildung und Entscheidungsfindung sowie die Bauleitplanung dar;
- für die Zulässigkeit von Vorhaben ist uneingeschränkt die **bauplanungsrechtliche Situation** maßgebend;
- die Grundsätze gelten für Neuansiedlungen, Erweiterungen und Verlagerungen;
- bestehende Einzelhandelsbetriebe bleiben – bezogen auf den genehmigten Bestand – von den formulierten Regeln **unberührt** (Bestandsschutz).

### **Grundsatz 1:**

#### **Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Sinne der Dülmener Sortimentsliste**

Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (klein- und großflächig) sollen in dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Dülmen oder im Nahversorgungszentrum Buldern liegen.

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten können – je nach Lage und Verkaufsflächendimensionierung – ausnahmsweise auch außerhalb der beiden zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt Dülmen oder Nahversorgungszentrum Buldern) an städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten in den Ortsteilen angesiedelt werden, wenn sie der wohnungsnahen Grundversorgung des jeweiligen Ortsteils bzw. des funktionalen Versorgungsgebiets dienen.

Die Dimensionierung eines Betriebes soll sich an der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches (Nahversorgungszentrum bzw. Hauptzentrum) bzw. des städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandortes orientieren. Dabei soll ein angemessenes Verhältnis zwischen der Funktion und der maximalen Dimensionierung der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes gewährleistet sein (Kaufkraftabschöpfung). Zentren- und nicht-zentrenrelevante Randsortimente sind bei den Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen.

#### **Erläuterungen:**

Vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzung einer arbeitsteiligen Versorgungsstruktur sowie der Sicherung und gegebenenfalls dem Ausbau des nahversorgungsrelevanten Angebots im gesamten Dülmener Stadtgebiet sollen Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch nicht großflächige) mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zukünftig nur in den beiden Dülmener zentralen Versorgungsbereichen liegen. Um die fußläufige Nahversorgung möglichst für alle Bevölkerungsgruppen (mobile und immobile) attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend, die **Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben (insbesondere auch großflächigen) mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment weiterhin positiv zu steuern**.

Neuansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe mit dem Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich sollen vor dem Hintergrund geschehen, **die Nahversorgung auch zukünftig zu sichern**. Zusätzliche Angebote dürfen die wohnungsnah Grundversorgung in der Stadt Dülmen nicht im Bestand gefährden bzw. gewünschte Entwicklungen nicht beeinträchtigen.

Demnach

- ist eine über den Bestandsschutz (bzw. die Standortoptimierung) hinausgehende Erweiterung der bestehenden nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe an den Sonderstandorten „Quellberg“ und „Hüttenweg“ sowie eine Ansiedlung zusätzlicher nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe an diesem Standort auszuschließen<sup>65</sup>;
- können außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ausnahmsweise sinnvoll sein, wenn sie der Nahversorgung dienen. Die Ausnahme gilt ausschließlich für städtebaulich integrierte Standortbereiche, wobei Standorte innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten ausdrücklich ausgeschlossen sind, um den Charakter dieser Gebiete zu erhalten.
- können Erweiterungen von bestehenden Betrieben zur Sicherung der Grundversorgung möglich sein, wobei hier entsprechend sicherzustellen ist, dass von dem Erweiterungsvorhaben keine negativen Auswirkungen auf die wohnungsnah Grundversorgung ausgeht (Einzelfallbetrachtung).

Zur **Operationalisierung** der Nahversorgungsfunktion können das Kaufkraft-Umsatz-Verhältnis im Versorgungsraum sowie die Distanz zum nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich herangezogen werden. Von einer Nahversorgungsfunktion ist folglich in der Regel auszugehen, wenn

- es sich um einen **städtebaulich integrierten Standort** mit räumlichem Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen handelt,
- die **sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens** im funktionalen Versorgungsgebiet an einem städtebaulich integrierten Standort eine Quote von i. d. R. 35 % der sortimentspezifischen Kaufkraft (in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen) der Bevölkerung nicht wesentlich überschreitet (Orientierungswert),
- keine wesentliche **Überschneidung** der 700 Meter Isodistanz des Vorhabens mit den Dülmener zentralen Versorgungsbereichen (zur Vermeidung einer nicht gewünschten Konkurrenz zu den prioritär zu entwickelnden Zentren)<sup>66</sup>

<sup>65</sup> Am Sonderstandort „Linnertstraße“ ist eine Ansiedlung beim Nachweis der Nahversorgungsfunktion für den Ortsteil Hausdülmen (zzgl. Teilbereiche von Dernekamp) bis zur Großflächigkeit denkbar.

<sup>66</sup> Überschneidung mit mehr als 25 % der Isodistanz des Vorhabens mit der Isodistanz eines strukturprägenden Anbieters (Anbieter mit mehr als 400 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche) innerhalb des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches.

- und somit keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen zu erwarten sind.

Als **funktionales Versorgungsgebiet** ist regelmäßig derjenige Bereich zu definieren, den das Planvorhaben fußläufig versorgen soll. Im Siedlungsbereich der Stadt Dülmen entspricht dies einer Entfernung von rd. 700 m. In den dispers gelegenen Ortsteilen außerhalb der Dülmener Kernstadt kann dies alle Wohnsiedlungsbereiche des Ortsteils umfassen, selbst wenn einzelne Wohnsiedlungsbereiche mehr als 700 m vom Vorhabenstandort entfernt liegen. Demnach ist das funktionale Versorgungsgebiet anhand nachprüfbarer Kriterien **einzelfallbezogen** zu definieren.

Für Betriebe, die bereits heute eine deutliche Überschneidung mit der Isodistanz eines strukturprägenden nahversorgungsrelevanten Anbieters haben, gilt, dass sich mögliche Veränderungen / Erweiterungen nicht von vornherein ausschließen. In solchen Fällen gilt in einer Einzelfallbewertung zu prüfen, ob sich durch die mögliche Veränderung / Erweiterung des Planvorhabens negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich oder auch die wohnungsnahe Grundversorgung im Auswirkungsbereich ergeben können. Hierbei ist in jedem Fall zu beachten, dass das anteilig vorhandene Einwohnerpotenzial (= Kaufkraftpotenzial) im Überschneidungsbereich mit der Isodistanz nicht mit einzubeziehen ist. Generell soll dadurch die Tragfähigkeit von Einzelhandelseinrichtungen in den Zentren gewährleistet werden, um dem Ziel der Zentrenentwicklung Priorität einzuräumen.

Um die vorstehenden Bedingungen zu erfüllen, müsste für moderne Lebensmittelmärkte in einer Größenordnung von rd. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein Bevölkerungspotenzial von mindestens rd. 4.000 Einwohnern im fußläufigen Einzugsbereich vorhanden sein<sup>67</sup>. Bei Nicht-Erfüllung dieser Bedingung wäre ein entsprechender Anbieter auf Kaufkraftzuflüsse von Gebieten außerhalb des direkten Wohnumfeldes angewiesen, was negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen vermuten ließe und den eingangs formulierten Zielsetzungen somit entgegenstünde. Mit Blick auf die ortsspezifischen Siedlungs- und Versorgungsstrukturen in Dülmen ist das Potenzial für weitere Betriebseinheiten nur in wenigen Ortsteilen vorhanden. Jedoch wird derzeit die Grundversorgung der zahlreichen kleineren Ortsteile durch Lebensmittelläden gesichert.

Die insbesondere außerhalb der Kernstadt Dülmen vorhandene disperse Siedlungsstruktur erfordert eine weiter ausdifferenzierte Regelungssystematik. Denn die in diesen Ortsteilen vorherrschenden siedlungsstrukturellen, verkehrlichen, städtebaulichen wie z. T. auch topographischen Rahmenbedingungen führen dazu, dass die beiden zentralen Versorgungsbereiche oder auch städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte vergleichsweise weit entfernt von den Wohnstandorten liegen. Somit greift zwar die Entfernung zu den zentralen Versorgungsbereichen als Prüfkriterium, nicht jedoch das erforderliche Kaufkraftpotenzial im Nahbereich eines Planvorhabenstandortes. Um aber auch in diesen Ortsteilen – unter Berücksichtigung des formulierten Ziels einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet – eine funktionierende und zukunftsfähige Nahversorgung zu ermöglichen, kann bei der Einordnung und Bewertung (**Einzelfallprüfung**) auf größere Siedlungsbe-

---

<sup>67</sup> Bei einer Flächenproduktivität von 4.500 Euro / m<sup>2</sup> und einem Anteil der Lebensmittelverkaufsfläche von ca. 80 %.

reiche innerhalb der Stadt Dülmen zurückgegriffen werden, die räumliche / funktionale Beziehung zu dem Planvorhabenstandort aufweisen können (funktional zugewiesenes Versorgungsgebiet). Dies gilt insbesondere für den Nachweis der Nahversorgung in den Ortsteilen außerhalb der Kernstadt Dülmen.

### Fiktives Berechnungsbeispiel zur „35 % - Regel“

#### Ausgangssituation:

- Vorhaben: Lebensmitteldiscounter mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup>
- Standort: städtebaulich integriert,
- im funktional zugewiesenen Versorgungsgebiet leben rd. 3.000 Einwohner

#### Berechnung des Soll-Umsatzes des Vorhabens:

- Der geplante Lebensmitteldiscounter bietet auf rd. 90 % seiner Gesamtfläche, d. h. rd. 1.100 m<sup>2</sup>, Nahrungs- und Genussmittel an (1.200 m<sup>2</sup> x 9 % = rd. 1.100 m<sup>2</sup>).
- Auf dieser Fläche erwirtschaftet er im Schnitt voraussichtlich rd. 5,2 Mio. Euro (1.100 m<sup>2</sup> x 6.000 Euro / m<sup>2</sup> (Flächenproduktivität Lebensmitteldiscounter) = 6,6 Mio. Euro)

#### Abschöpfbare Kaufkraft der Bevölkerung im Versorgungsgebiet:

- Die Bewohner des Versorgungsgebiets verfügen über eine Kaufkraft von rd. 6,58 Mio. Euro in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (3.000 EW x 2.194 Euro je EW = 6,58 Mio. Euro).
- Ein Einzelanbieter kann in der Regel max. rd. 35 % dieser Kaufkraft abschöpfen: 6,31 Mio. Euro x 35 % = 2,21 Mio. Euro

#### Prüfung der Nahversorgungsfunktion (Umsatz / Kaufkraft-Relation):

- Der Soll-Umsatz des Vorhabens im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel übersteigt die abschöpfbare Kaufkraft der Bevölkerung um mehr als das Doppelte: (5,76 Mio. Euro / 2,21 Mio. Euro = 2,6)

#### Schlussfolgerung:

Das Vorhaben dient nicht primär der Nahversorgung der Bevölkerung im zugeordneten Versorgungsgebiet, sondern müsste mehr als die Hälfte des Soll-Umsatz im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel durch Kaufkraftzuflüsse von außerhalb dieses Gebietes beziehen (ggf. zu Lasten anderer städtebaulich wünschenswerter Standorte).

Das Vorhaben ist im Sinne des aus den Zielsetzungen des Dülmener Einzelhandelskonzeptes abgeleiteten Ansiedlungsregel 1 nicht zulässig.

Diese Regelung intendiert nicht zwingend und für jeden Fall die Durchführung einer städtebaulichen Wirkungsanalyse, sondern postuliert vielmehr die geforderte Auseinandersetzung mit den konkreten örtlichen (kleinräumigen) Gegebenheiten (z. B. im Falle eines zukünftigen Bauleitplanverfahrens). Mit Blick auf die Dülmener Angebotsstruktur außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen kann grundsätzlich bei Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment ab einer Betriebsgröße von mehr als 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche davon ausgegangen werden, dass dieser Betrieb als strukturprägend (= Erheblichkeitsschwelle) einzuordnen ist. Eine Ausnahme für Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in städtebaulich integrierter Lage ist bei einer Unterschreitung dieser Größenordnung daher grundsätzlich möglich. Für Betriebe mit zentrenrelevantem

Kernsortiment im Sinne der Dülmener Sortimentsliste ist bei einer Überschreitung einer Schwelle von 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche davon auszugehen, dass sie mit Blick auf die Angebotsstruktur in Dülmen als strukturprägend einzuordnen sind. Bei einer Unterschreitung dieser Größenordnung ist daher eine Ansiedlung außerhalb der beiden zentralen Versorgungsbereiche möglich, wenn es sich dabei um einen städtebaulich integrierten Standort handelt.

### **Grundsatz 2:**

#### **Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment (ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente) im Sinne der Dülmener Sortimentsliste**

Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment, aber ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente im Sinne der Dülmener Sortimentsliste, sollen im zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum liegen.

Standorte für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment, aber ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente, sollen in den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadt oder im Nahversorgungszentrum Buldern) liegen.

Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten liegen; Ausnahmen: „Handwerkerprivileg“ und Verlagerung innerhalb des Gebietes.

### **Erläuterung:**

Um die Zukunftsfähigkeit und die Entwicklung der beiden Dülmener zentralen Versorgungsbereiche zu gewährleisten und so das Standortgefüge innerhalb des Dülmener Stadtgebietes attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend, die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen demnach zukünftig in die beiden zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden, um diese Standorte in der Versorgungsbedeutung zu sichern und weiter zu entwickeln sowie einen ruinösen Wettbewerb der verschiedenen Einzelhandelsstandorte untereinander zu vermeiden. Eine klare Priorisierung sollte dabei in Anbetracht der Funktion als Hauptgeschäftszentrum auf dem zentralen Versorgungsbereich der Dülmener Innenstadt liegen. Aus diesem Grund soll sich die über den Bestand hinausgehende Weiterentwicklung von zentrenrelevantem Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Buldern auf kleinflächige zentrenrelevante Betriebe ( $\leq 800$  m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche) beschränken. Die Funktion des Nahversorgungszentrums Buldern soll damit auch klar definiert werden.

### **Ausnahmen:**

Verkaufsstätten mit zentrenrelevanten Artikeln von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben können auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen (z. B. in GE-Gebieten) ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist.

Die obigen Bedingungen sind daran gebunden, dass am Verkaufsort selbst eine Produktion stattfindet.

Eine **räumliche Lenkung** von Einzelhandelsentwicklungen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne einer positiven Innenstadtentwicklung ist dabei zu empfehlen. Insbesondere bei Neuansiedlungen von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollten folgende Kriterien geprüft werden:

- die Lage des Vorhabenstandortes, insbesondere im Hinblick auf die Möglichkeit einer städtebaulichen Verknüpfung mit bestehenden Strukturen zur künftigen Nutzung von Synergien,
- die Größe (Verkaufsfläche) und das Warenangebot (Betriebstyp, Warenangebot) des Vorhabens vor dem Hintergrund einer kommunalen und regionalen Verträglichkeit sowie
- die Funktion im Sinne einer Ergänzung / Diversifizierung des bestehenden Angebotes.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass nicht jede zur Verfügung stehende Fläche innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche durch Einzelhandel genutzt werden sollte / muss, sondern im Einzelfall auch andere zentrentypische Nutzungen (wie beispielsweise Dienstleistungen oder Gastronomie) i. S. einer multifunktionalen Ausrichtung des Zentrums in den Abwägungsprozess eingestellt werden sollten.

Die Zuordnung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten zu den zentralen Versorgungsbereichen erfasst auch kleinflächige zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe. Diese Betriebe sind ebenfalls funktionsbestimmend für die zentralen Versorgungsbereiche. Auch die Ansiedlung kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kann in der Summenwirkung dazu führen, dass die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigt wird. Die Zielsetzung der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche erfordert, auch kleinflächige zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe möglichst auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Dülmen zu lenken.

Der Grundsatz impliziert einen **konsequenten Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche** in der Stadt Dülmen. Jedoch sieht der Gesetzgeber unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (mit Ausnahme des § 34 Absatz 3 BauGB) keinen Prüfbedarf und damit auch keinen expliziten Regelungsbedarf. Trifft dies auf Lebensmittelmärkte in der überwiegenden Mehrheit der Ansiedlungsfälle sogar zu, muss dies für andere zentrenrelevante Branchen (wie z. B. Bekleidung, Schuhe, Elektronik / Multimedia) klar verneint werden. Denn z. B. ein Bekleidungsfachmarkt mit einer Größenordnung von 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erreicht recht schnell relative Verkaufsflächenanteile im Verhältnis zu dem jeweiligen sortimentspezifischen Angebot im betroffenen zentralen Versorgungsbereich von 50% oder mehr. Dass in so einer Konstellation städtebauliche Folgewirkungen sehr wahrscheinlich wären, lässt sich auch aus dem Urteil des OVG NRW vom 24. Oktober 2006 schlussfolgern. Will man dies verhindert wissen, ist die Konsequenz ein gänzlicher Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel in Gebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Ist dies z. B. in Gewerbe- und Industriegebieten, in Sondergebieten ohne Einzelhandelsvorprägung sowie in besonderen Wohngebieten städtebaulich sinnvoll und rechtlich auch einfach umsetzbar, so schwer – auch und insbeson-

dere im Hinblick auf die politische Vermittelbarkeit dieser möglichen Erforderlichkeit – stellt sich dieser **Ausschluss für Mischgebiete** dar.

Denn die Stadt Dülmen, ebenso wie auch zahlreiche andere kleinere oder größere Kommunen, weisen z. T. traditionell gewachsene kleinere Versorgungsangebote und -strukturen auf, die in der Regel durch kleinflächige, inhabergeführte Fachgeschäfte mit zentrenrelevanten Sortimenten geprägt sind. Für diese soll das Konzept keine existenzgefährdenden Rahmenvorgaben formulieren, was i. d. R. auch einem politischen Konsens und damit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Dülmen entspricht. Für Mischgebiete ist daher im **Einzelfall** zu prüfen, ob ein konsequenter Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels oder eine Zulässigkeit im Sinne einer ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes bzw. den stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen der Stadt Dülmen entspricht.

Diese **Regelung** intendiert nicht zwingend und für jeden Fall die Durchführung einer städtebaulichen Wirkungsanalyse, sondern postuliert vielmehr die geforderte Auseinandersetzung mit den konkreten örtlichen (kleinräumigen) Gegebenheiten (z. B. im Falle eines zukünftigen Bauleitplanverfahrens). Mit Blick auf die Dülmener Angebotsstruktur außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen kann grundsätzlich bei Betrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment ab einer Betriebsgröße von mehr als 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche davon ausgegangen werden, dass dieser Betrieb als strukturprägend (= Erheblichkeitsschwelle) einzuordnen ist.

Eine Ausnahme für Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment in städtebaulich integrierter Lage ist bei einer Unterschreitung der jeweiligen Größenordnung daher grundsätzlich möglich. Diese Kleinstverkaufsflächenregelung hat sich in der Dülmener Planungspraxis bewährt. Wichtige Voraussetzung für die Ausnahmeregel ist bei neuen Geschäftsgründungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, dass keine negativen Auswirkungen von dem Vorhaben ausgehen (Einzelfallprüfung).

### **Grundsatz 3:**

#### **Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) S.1 Nr.2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment im Sinne der Dülmener Sortimentsliste<sup>68</sup>**

Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment im Sinne der Dülmener Sortimentsliste können im zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum oder Nahversorgungszentrum Buldern liegen. Bei der nach § 11 (3) BauNVO erforderlichen bauleitplanerischen Zulassungsentscheidung ist im Einzelfall zu prüfen, ob die Ansiedlung eines derartigen Betriebes mit den städtebaulichen Zielsetzungen für den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich vereinbart werden kann.

<sup>68</sup> Es ist darauf hinzuweisen, dass Grundsatz 3 ausschließlich Regelungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment betrifft, da sowohl das Bauplanungsrecht als auch die übergeordnete Landesplanung keine Ermächtigungsgrundlagen zur Steuerung des kleinflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels bereitstellen. So kann – per Definition – ein kleinteiliger Einzelhandelsbetrieb mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment die Versorgungsfunktion eines zentralen Versorgungsbereiches, die sich im Wesentlichen auch durch das Angebot zentrenrelevanter Sortimente definiert, nicht negativ beeinflussen.



Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollen Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe i. S. v. § 11 (3) BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment in dafür festzulegenden Sonderstandorten („Quellberg“, „Hüttenweg“ und „Linnertstraße“) liegen. Voraussetzung hierfür ist, dass der avisierte Standortbereich Bestandteil eines im Regionalplan ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) ist.

Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe ( $\leq 800 \text{ m}^2$  Verkaufsfläche) mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment sind planungsrechtlich auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche möglich (z. B. im GI, GE mit einzelhandelsrelevanter Vorprägung). Im Sinne der Ziele des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Dülmen sollte vor Öffnung neuer Standorte für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel die Option einer Konzentration an bestehenden Standorten geprüft werden.

Zentrenrelevante Randsortimente sind bei Betriebsstandorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu begrenzen. Bei Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches dürfen die zentrenrelevanten Randsortimente bis zu max. 10 % bzw. bis zu 2.500 m<sup>2</sup> der Gesamtverkaufsfläche einnehmen, wenn dadurch keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Zwischen dem Kernsortiment und den Randsortimenten muss ein **funktionaler Zusammenhang** bestehen. Die zulässige Randsortimentsfläche darf nicht von nur einem Sortiment belegt werden.

#### **Erläuterungen:**

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten (Kern-)Sortimenten führen regelmäßig sogenannte **Ergänzungs- oder Randsortimente**. Während von nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb der städtebaulich-funktionalen Zentren Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen dieses Einzelhandelskonzeptes widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat (bei Möbelanbietern z. B. Glas / Porzellan / Keramik). Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter funktionaler Bezug zum Kernsortiment vorhanden ist, zulässig sein. Daher sieht das Einzelhandelskonzept für die Stadt Dülmen eine Begrenzung auf 10 % der gesamten Verkaufsfläche (max. 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Anlehnung an den Grundsatz des LEP NRW 2017) vor. Eine städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeit sollte dabei ggf. im Einzelfall geprüft werden. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems genutzt wird, denn dieses käme einem Einkaufszentrum gleich.

#### **Ausnahmen:**

Bestehende großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment, die außerhalb der Ergänzungsstandorte an nicht integrierten Standorten liegen, unterliegen grundsätzlich dem Bestandsschutz. Eine (wettbewerbsmäßige) Anpassung der Betriebe im Sinne einer Erweiterung der bestehenden Verkaufsflächen oder einer Veränderung der sortimentspezifischen Aufstellung des jeweiligen Betriebes sollte im Rahmen von Einzelfallprüfungen und unter Beachtung der Ziele und Grundsätze des Dülmener Einzelhandelskonzeptes

bewertet werden.

Veränderungen innerhalb des Bestands genehmigter Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment in den Sonderstandorten des großflächigen Einzelhandels „Quellberg“, „Hüttenweg“ und „Linnertstraße“ sind ausnahmsweise dann möglich, wenn in der Flächenbilanz eine Reduzierung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente erfolgt. Betriebsverlagerungen bestehender nicht-zentrenrelevanter Anbieter innerhalb des Stadtgebietes bei gleichzeitiger Erweiterung der Verkaufsfläche können grundsätzlich zulässig sein, sofern planungsrechtlich oder durch einen städtebaulichen Vertrag sichergestellt wird, dass von einer einzelhandelsseitigen Nachnutzung des Altstandortes keine zentrenschädlichen Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO erfolgt.

Eine Ergänzung der vorhandenen Ergänzungsstandorte für den großflächigen Einzelhandel mit Vorhaben, die über ein nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment verfügen, ist möglich. Hierbei sind insbesondere die Regelungen des LEP NRW 2017 zu berücksichtigen.

**Bestehende Einzelhandelsbetriebe** mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (z.B. Möbelmärkte, Bau- und Gartenmärkte), die ihren Standort **außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der Sonderstandorte** haben, können ihre Verkaufsfläche erweitern, wenn dies der langfristigen Sicherung ihres Standortes dient und sich diese Erweiterung nicht negativ auf die zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte bzw. deren Entwicklungsperspektiven auswirkt. Dies ist in der Regel dann anzunehmen, wenn die Verkaufsfächenerweiterung ausschließlich durch nicht-zentrenrelevante Sortimente erfolgt, die Erweiterungsfläche einen Anteil von maximal 10 % der vorhandenen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreitet („Aktiver“ Bestandsschutz). Darüber hinaus gehende Angebote bedürfen einer gesonderten Prüfung.

## 8.11 Die planungsrechtliche Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes

Das Einzelhandelskonzept ist nach dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung „zu berücksichtigen“. Es löst als solches aber noch keine rechtsverbindlichen Folgen aus. Dies ist nur durch Kombination mit den Vorschriften des Baugesetzbuchs und der Baunutzungsverordnung möglich. Die Planungspraxis zeigt zwar, dass die Umsetzung von Einzelhandelskonzepten teilweise auf Schwierigkeiten trifft; bei vollständiger und gezielter Anwendung des Rechtsinstrumentariums ist sie jedoch durchaus möglich.

Im Folgenden wird kurz erläutert, in welcher Weise das Einzelhandelskonzept durch die Anwendung der verfügbaren Rechtsinstrumente verwirklicht werden kann. Neben der Bauleitplanung und der Anwendung der Einfügungsklausel des § 34 Abs. 1 BauGB im Allgemeinen stehen folgende spezifische Rechtsinstrumente für die Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels zur Verfügung:

- § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO zur Beschränkung von Arten und Unterarten von Einzelhandelsnutzungen in festgesetzten Baugebieten;
- §11 Abs. 3 BauNVO (Beschränkung der Zulässigkeit des großflächigen Einzelhandels auf Kerngebiete und eigens dafür festgesetzte Sondergebiete);

- § 15 BauNVO (Unzulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall, sofern sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen);
- § 34 Abs. 3 BauGB (Unzulässigkeit von Vorhaben, von denen schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind);
- Aufstellung von Bebauungsplänen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB (Ausschluss oder Einschränkung von bestimmten Arten von Nutzungen - also auch des Einzelhandels) zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden).

### **8.11.1 Anwendung des § 1 Abs. 5 bis 10 BauNVO**

---

Nach § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO können die Standardvorschriften der BauNVO über die Zulässigkeit von Vorhaben in den Baugebieten der §§ 2 bis 9 BauNVO individuellen Bedürfnissen angepasst werden, indem bestimmte Vorhaben ausgeschlossen oder nur für ausnahmsweise zulassungsfähig erklärt werden. Diese Möglichkeit kann auch dafür genutzt werden, in bestimmten Baugebieten den zentrenrelevanten Einzelhandel auszuschließen und nur nahversorgungsrelevante Betriebe ausnahmsweise zulässig zu machen. Über § 1 Abs. 10 BauNVO können vorhandenen Betriebe über den Bestandsschutz hinausgehende Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden (sogenannte Fremdkörperfestsetzung).

Da großflächiger Einzelhandel in aller Regel ohnehin nur in eigens dafür festgesetzten Sondergebieten nach § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig ist, liegt die Hauptbedeutung der Steuerung über § 1 Abs. 5 bis 10 darin, die Entwicklung des nicht großflächigen Einzelhandels zu steuern – entweder durch die Neuaufstellung von Bebauungsplänen oder durch die Änderung vorhandener Pläne durch Hinzufügung textlicher Festsetzungen. Auch die im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungspläne sollten hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept überprüft werden; ggf. sind deren Festsetzungen anzupassen.

### **8.11.2 Anwendung des § 11 Abs. 3 BauNVO**

---

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in eigens für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig, wenn sie sich „nach Art, Lage und Umfang auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können.“ Dabei sind u. a. Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Betriebs sowie auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu berücksichtigen.

Das Einzelhandelskonzept leistet einen wichtigen Beitrag zur rechtssicheren Anwendung dieser Vorschrift, indem es die zu schützende zentralen Versorgungsbereiche definiert und die Datengrundlage zur Klärung der Frage liefert, welche Auswirkungen von der Ansiedlung eines bestimmten Betriebs auf die Versorgung der Bevölkerung in dessen Umfeld zu erwarten wären.

### **8.11.3 Anwendung des § 15 BauNVO**

---

Das Einzelhandelskonzept kann im Geltungsbereich von Bebauungsplänen dazu beitragen, die "Eigenart des Baugebiets" zu definieren, zu der sich ein beantragtes Vorhaben nach "Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung" nicht in Widerspruch setzen darf. In erster Linie ist für diese Definition allerdings der betreffende Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen verantwortlich. Das Einzelhandelskonzept kann hier nur Interpretationshilfe liefern.

### **8.11.4 Anwendung des § 34 Abs. 3 BauGB**

---

Für den unbeplanten Innenbereich hat der Gesetzgeber mit der Änderung des Baugesetzbuches durch das EAG Bau 2004 die Möglichkeiten erweitert, die Entwicklung auch von nicht großflächigen Einzelhandelsvorhaben zu steuern. Bis zum EAG Bau 2004 konnten über die Einfügeklausel des § 34 Abs. 1 BauGB nur Auswirkungen des beantragten Vorhabens in seiner "näheren Umgebung" berücksichtigt werden. Seit 2004 können auch "Fernwirkungen" zur Unzulässigkeit eines Vorhabens nach § 34 BauGB führen. Vorhaben des Einzelhandels sind gemäß § 34 Abs. 3 BauGB unzulässig, wenn von ihnen "schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind". Dies gilt unabhängig davon, ob es sich um einen großflächigen Betrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO handelt oder um einen kleineren Betrieb. Die Überschreitung der Grenze zur Großflächigkeit darf nicht als Indiz dafür verwendet werden, dass schädliche Auswirkungen zu erwarten sind. Dies muss immer im Einzelfall nachgewiesen werden. Das Einzelhandelskonzept kann durch seine Datengrundlage einen solchen Nachweis erleichtern.

Schädliche Auswirkungen im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB sind insbesondere dann zu erwarten, wenn der prognostizierte Kaufkraftabfluss aus zentralen Versorgungsbereichen dort zu Ladenleerständen, zu einer Einschränkung der Angebotsvielfalt oder zur Aufgabe eines für den Fortbestand des Zentrums wichtigen „Frequenzbringers" führt, so dass mit einem erheblichen Absinken des Versorgungsniveaus zu rechnen ist. § 34 Abs. 3 stellt dabei ausschließlich auf in der Realität bereits vorhandene zentrale Versorgungsbereiche ab. Eine mögliche Beeinträchtigung von lediglich geplanten Zentren kann einem Vorhaben nicht entgegengehalten werden. Ein Einzelhandelskonzept muss also – wie hier geschehen – klare Aussagen dazu treffen, ob definierte zentrale Versorgungsbereiche bereits vorhanden sind oder erst entwickelt werden sollen.

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Dülmen ist also auch zur Beurteilung von Vorhaben nach § 34 Abs. 3 BauGB heranzuziehen. Es benennt die zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt und Nahversorgungszentrum Buldern), die vor schädlichen Auswirkungen durch Neuansiedlung von Betrieben außerhalb der Zentren bewahrt werden soll und grenzt die Bereiche ab. Das Konzept definiert zudem die Bedingungen, bei deren Vorliegen Einzelhändler zur Nahversorgung auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zugelassen werden.

### 8.11.5 Aufstellung von Bebauungsplänen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB

Da sich der Nachweis der „Zentrenschädlichkeit“ eines Projektes im Baugenehmigungsverfahren mit seinen engen Fristen oft nur schwer führen lässt, eröffnete die BauGB-Novelle 2007 zusätzlich die Möglichkeit, durch einen einfachen Bebauungsplan bestimmte Arten von Nutzungen auszuschließen oder auf den Ausnahmetatbestand zu beschränken. § 9 Abs. 2a BauGB lautet:

2a) Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können; die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden. Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält. In den zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesen Versorgungsbereichen dienen, nach § 30 oder § 34 vorhanden oder durch einen Bebauungsplan, dessen Aufstellung förmlich eingeleitet ist, vorgesehen sein.

Ein Bebauungsplan, der lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a Satz 1 BauGB enthält, kann gemäß § 13 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Damit kann u. a. von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen und auf einen Umweltbericht verzichtet werden. Der Geltungsbereich eines Bebauungsplans mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB kann aber auch auf ganze Quartiere ausgedehnt werden, die zum Teil bereits mit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen überplant sind. Dort ist das identische Regelungsziel der Steuerung des zentrenrelevanten Einzelhandels durch die Einfügung von Festsetzungen nach § 1 Abs. 5, 9 BauNVO 1990 zu erreichen. Für derartige „strategische Bebauungspläne“ muss ein Umweltbericht angefertigt werden, da sie nicht nur Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB, sondern auch solche nach der BauNVO enthalten. Der Umweltbericht ist jedoch einfach herzustellen, da von einem Plan zur Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels die „klassischen“ Umweltschutzgüter (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft) nicht betroffen sind.

§ 9 Abs. 2a BauGB nimmt ausdrücklich Bezug auf „ein ... städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB...“, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält“. Damit wird verdeutlicht und anerkannt, dass die Aufstellung eines Einzelhandelskonzeptes in aller Regel Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB ist. Die Festsetzungen von Bebauungsplänen zur Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels werden direkt aus dem Einzelhandelskonzept abgeleitet. Das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept rechtfertigt die gesamtstädtische Steuerung des Einzelhandels durch strategische Bauleitplanung. Diese Bauleitplanung kann zweckmäßigerweise auf mehrere Bebauungspläne verteilt werden. Das Einzelhandelskonzept definiert den zentralen Versorgungsbereich und bietet die Maßstäbe und Argumente dafür, auf wel-

che Weise dieser zu schützen ist und wie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gesichert werden kann.

### **8.11.6 Definition des „zentralen Versorgungsbereiches“**

---

Der Gesetzesbegriff des „zentralen Versorgungsbereichs“ umfasst grundsätzlich alle Stufen von Zentren. Der Begriff des zentralen Versorgungsbereichs setzt eine Mehrzahl von einander ergänzenden oder konkurrierenden Nutzungen voraus<sup>69</sup>, das Zentrum muss eine eigene städtebauliche Qualität besitzen. Ein einzelner Betrieb stellt kein Zentrum dar, auch nicht bei Großflächigkeit. Er darf nicht durch einen Bebauungsplan vor Konkurrenz geschützt werden, auch wenn er eine wichtige Nahversorgungsfunktion hat und sein Verbleib für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung wünschenswert wäre. Schutz vor Konkurrenz darf kein Ziel der Bauleitplanung sein, daher ist auch eine „Überversorgung“ in der Angebotsstruktur kein städtebaulich verwendbares Argument.

Anders als bei der Anwendung des § 34 Abs. 3 BauGB könnten über § 9 Abs. 2a BauGB auch Bereiche geschützt werden, die nach der planerischen Konzeption der Stadt in ihren zentralen Funktionen erst noch entwickelt werden sollen. Ein Nukleus sollte allerdings bereits vorhanden sein. Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Dülmen wurde daher nicht nur das bereits vollständige, funktionsfähige vorhandene Zentrum benannt und abgegrenzt. Es wurde auch – allerdings mit einem abschlägigen Ergebnis – geprüft, ob andernorts ggf. weitere Zentren zu entwickeln sind.

### **8.11.7 Möglicher Geltungsbereich von Bebauungsplänen zur Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels**

---

Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB können nur für unbeplante Innenbereichsflächen gemäß § 34 BauGB getroffen werden. Wie oben bereits erwähnt wurde, kann der Geltungsbereich von strategischen Bebauungsplänen zur Steuerung der Standortfindung des zentrenrelevanten Einzelhandels aber auch die Flächen von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen mitumfassen, denen Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO hinzugefügt werden sollen. Der jeweilige Bebauungsplan ändert dann als Sammelbepauungsplan die einbezogenen, bereits vorhandenen Bebauungspläne. Nur auf diese Weise lässt sich verhindern, dass sich die Geltungsbereiche vorhandener Bebauungspläne ohne gezielte Festsetzungen zur Zulässigkeit des zentrenrelevanten Einzelhandels in einem sonst nach § 34 BauGB zu beurteilenden Umfeld wie Schlupflöcher auswirken.

Die vordringlichen Geltungsbereiche zur Abwehr von zentrenunverträglichen Einzelhandelsansiedlungen in besonders gefährdeten Bereichen (z. B. Konversionsflächen, aufgegebene Bahnflächen, Gewerbebrachen, Bauflächen an Ausfallstraßen) lassen sich meist aus der örtlichen Gebietsstruktur ableiten.

---

<sup>69</sup> OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 11.12.2006 - 7 A 964/05-. juris.

Schwieriger ist es, weiträumige Teilbereiche strategisch zu überplanen, um bei der in Dülmen gegebenen Vielzahl potenzieller Ansiedlungsflächen den Erhalt und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in allen Problembereichen abzusichern. Hier empfiehlt sich folgendes Vorgehen:

- In einem ersten Schritt sollten die Problembereiche eingegrenzt werden, in denen die vorsorgliche Regulierung der Standortwahl des Einzelhandels nach Maßgabe der Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes durch verbindliche Bauleitplanung sinnvoll und erforderlich erscheint.
- Die dafür aufzustellenden Bebauungspläne sollten dann sachlich getrennt, verfahrensmäßig jedoch gebündelt durch das Aufstellungsverfahren geführt werden.

Der zentrale Versorgungsbereich muss innerhalb der Pläne jeweils flächenscharf abgegrenzt werden. Dabei gelten die üblichen Anforderungen an solche Abgrenzungen, insbesondere das Bestimmtheitsgebot: es muss ohne Interpretationsspielraum erkennbar sein, für welche Flächen welche Festsetzungen gelten. Im Regelfall sollte die Abgrenzung nach innen den Flurstücksgrenzen folgen. Nach außen können die Grenzen der Stadt und der Ortsteile verwendet werden.

### **8.11.8 Festsetzungsinhalte**

---

§ 9 Abs. 2a BauGB eröffnet ebenso wie § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO die Möglichkeit, bestimmte Arten von Nutzungen auszuschließen oder auf den Ausnahmetatbestand zu beschränken. Als „Arten von Nutzungen“ kommen sowohl Einzelhandelsbetriebe generell als auch bestimmte Typen von Einzelhandelsbetrieben (etwa Lebensmittelgeschäfte) in Frage. Dabei ist auf in der Realität vorzufindende und im Einzelfall nach objektiven Kriterien eindeutig bestimmbare Typen abzustellen. Die Betriebsform (z. B. Bedienungsladen oder Selbstbedienung, Discounter oder Vollversorger) ist kein zulässiges Kriterium, sondern dem Wettbewerb zu überlassen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Schwelle der „Zentrenschädlichkeit“ für unterschiedliche Sortimente unterschiedlich anzusetzen ist.

Analog zu § 1 Abs. 9 BauNVO muss eine Feindifferenzierung der Nutzungsarten städtebaulich begründet sein. Ausgeschlossene Sortimente müssen auch tatsächlich in der jeweiligen örtlichen Situation zentrenrelevant sein. Allerdings dürfen auch Sortimente ausgeschlossen werden, die in den zu schützenden zentralen Versorgungsbereichen noch nicht vertreten sind, wenn ihre Ansiedlung zur Entwicklung dieser Zentren nur dort zulässig sein soll.

Die Bauleitplanung zur Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels kann für Teile des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans jeweils unterschiedliche Festsetzungen treffen, also z. B. für bereits gut versorgte Bereiche oder nicht integrierte Lagen weiter gehende Nutzungsbeschränkungen vorsehen als für unterversorgte Ortsteile.

### **8.11.9 Besondere Anforderungen an die Begründung und Abwägung**

---

In der Begründung der Bebauungspläne ist darzulegen, in welcher Weise deren Festsetzungen dem Erhalt und der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches dienen und im Inte-

resse der verbrauchernahen Versorgung und der Innenentwicklung liegen. Der Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen muss daraufhin geprüft werden, ob er zur Umsetzung dieser Ziele geeignet, erforderlich und angemessen ist. Dabei kann auf eine schlüssige, städtebaulich begründete Planungskonzeption, insbesondere also auf das Einzelhandelskonzept, zurückgegriffen werden; ein konkreter Gefährdungsnachweis für jede einzelne ausgeschlossene Nutzung ist nicht erforderlich.

Der Ausschluss bestimmter Arten von Einzelhandelsnutzungen kann die Privatnützigkeit des Grundeigentums in erheblichem Maße einschränken, denn die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes stellt oft die wirtschaftlichste Verwertungsmöglichkeit eines Grundstücks dar, z. B. an stark befahrenen Verkehrsstraßen. Diese privaten Belange sind zutreffend zu ermitteln und mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen. Zur frühzeitigen Ermittlung der privaten Belange kann es angeraten sein, auch bei Aufstellung im vereinfachten Verfahren eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

Im Rahmen der Planaufstellung ist weiterhin die Frage zu prüfen, ob durch den Bebauungsplan Entschädigungsansprüche ausgelöst werden können. Dies ist grundsätzlich möglich, da das Planungsziel darin besteht, bisher zulässige Grundstücksnutzungen künftig auszuschließen. Allerdings dürfte i. d. R. die Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit der Nutzung abgelaufen sein, so dass nach § 42 BauGB allenfalls Eingriffe in ausgeübte Nutzungen zu entschädigen wären.



## Verzeichnisse

---

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Umsatzentwicklung im Einzelhandel (2009 – 2019*).....	28
Abbildung 2:	Entwicklung der Marktanteile der Betriebsformen im deutschen Einzelhandel 2007 – 2017 .....	29
Abbildung 3:	Stationärer Handel und Internet-Handel .....	31
Abbildung 4:	Umsatz mit Waren im E-Commerce in Deutschland nach Versendergruppen 2018 .....	32
Abbildung 5:	Zusammensetzung der Kundenherkunft des Dülmener Einzelhandels.....	40
Abbildung 6:	Verteilung der Verkaufsfläche und Betriebe nach Lagen .....	54
Abbildung 7:	Ausgaben der privaten Haushalte .....	85
Abbildung 8:	Anteil des B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2018 (mit Prognose für 2019).....	86
Abbildung 9:	Zielzentralitäten des Einzelhandels in Dülmen als Orientierungsgröße .....	88
Abbildung 10:	Standortstrukturmodell .....	99
Abbildung 11:	Bestimmung der Zentrenrelevanz von Sortimenten .....	126

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Definition von Lagekategorien .....	17
Tabelle 2:	Warengruppenschlüssel zur Einzelhandelserhebung Dülmen .....	19

Tabelle 3:	Angebotsbausteine einer wohnort- beziehungsweise wohnungsnahe (Grund-)Versorgung.....	24
Tabelle 4:	Dülmener Ortsteile mit Einwohnerzahlen .....	38
Tabelle 5:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Dülmen.....	42
Tabelle 6:	Kaufkraftpotenzial und -kennziffern in der Umgebung .....	43
Tabelle 7:	Einzelhandelssituation in Dülmen nach Warengruppen.....	46
Tabelle 8:	Verteilung der Betriebe und Verkaufsfläche auf die Dülmener Ortsteile .....	49
Tabelle 9:	Gesamtstädtische Angebotssituation – Vergleich zu 2009 in ausgewählten Warengruppen .....	55
Tabelle 10:	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Dülmen – Vergleich zu 2009 in ausgewählten Warengruppen.....	56
Tabelle 11:	Angebotssituation im zentralen Bereich Innenstadt .....	62
Tabelle 12:	Angebotssituation im zentralen Versorgungsbereich Buldern.....	66
Tabelle 13:	Angebotssituation am Sonderstandort „Hüttenweg“ .....	68
Tabelle 14:	Angebotssituation am Sonderstandort „Quellberg“ .....	70
Tabelle 15:	Angebotssituation am Sonderstandort „Nördliche Münsterstraße“ .....	72
Tabelle 16:	Wohnungsnahe Grundversorgung in den Ortsteilen (gerundete Werte).....	75
Tabelle 17:	Betriebsformen im Lebensmitteleinzelhandel.....	76
Tabelle 18:	Einzelhandelsspezifische Zentralität in Dülmen differenziert nach Warengruppen.....	80
Tabelle 19:	Merkmale zentren- und nicht-zentrenrelevanter Sortimente....	124
Tabelle 20:	Sortimentsliste für die Stadt Dülmen .....	127

**Kartenverzeichnis**

Karte 1:	Lage der Stadt Dülmen im Raum .....	36
Karte 2:	Siedlungsstruktur des Dülmener Stadtgebietes .....	37
Karte 3:	Einzugsgebiet des Dülmener Einzelhandels 2019 .....	39
Karte 5:	Einzelhandelsschwerpunkte in Dülmen.....	51
Karte 6:	Räumliche Verteilung der großflächigen Einzelhandelsanbieter ..	52
Karte 7:	Leerstände in der Stadt Dülmen .....	53
Karte 8:	Zentraler Bereich* Innenstadt Dülmen .....	61
Karte 9:	Zentraler Bereich Buldern.....	65
Karte 10:	Sonderstandort „Hüttenweg“ .....	69
Karte 11:	Sonderstandorte „Quellberg“ und „Nördliche Münsterstraße“ .	73
Karte 12:	Räumliche Verteilung der strukturprägenden Lebensmittelanbieter mit 700 m-Isodistanzen in der Stadt Dülmen .....	78
Karte 13:	Perspektivische Standortstruktur in der Stadt Dülmen.....	102
Karte 14:	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Dülmen .....	106
Karte 15:	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Buldern	110
Karte 16:	Abgrenzung Sonderstandort „Quellberg“ .....	112
Karte 17:	Abgrenzung Sonderstandort „Hüttenweg“ .....	114
Karte 18:	Abgrenzung Sonderstandort „Linnertstraße“ .....	115

## Glossar

Begriff	Erläuterung
<b>Einzelhandel im engeren Sinne</b>	Absatz von Waren an Endverbraucher ohne Kraftfahrzeug-handel, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel sowie rezeptpflichtige Apothekenwaren.
<b>Einzelhandelsbetrieb</b>	Ein Einzelhandelsbetrieb ist ein Betrieb, der ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher verkauft. Hierzu zählen u. a. alle Kauf- und Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Fachgeschäfte, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte. Dazu gehört auch der Direktverkauf von Herstellern an Endverbraucher, unabhängig davon, ob dieser am Standort des Fertigungsbetriebs oder in einem eigens dazu geschaffenen Zentrum (Factory-Outlet-Center) erfolgt.
<b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraft</b>	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet denjenigen Anteil an den privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Verschiedene Institute (GfK, IfH Retail Consultants Köln) ermitteln diesen Schätzwert auf unterschiedlichen räumlichen Einheiten und in der Regel in regelmäßigen Abständen (jährlich aktualisiert).
<b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer</b>	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der in einer räumlichen Teileinheit vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer pro Kopf gibt die prozentuale Abweichung der Pro-Kopf-Einzelhandels-relevanten-Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) an. Die Kennziffern werden z. B. von der Gesellschaft für Konsum- Markt- und Absatzforschung (GfK) in Nürnberg oder der IfH Retail Consultants Köln ermittelt und jährlich aktualisiert.
<b>Einzelhandelsrelevante Zentralität</b>	Die einzelhandelsrelevante Zentralität einer Stadt / Region stellt ein Kriterium nicht zuletzt für die Leistungsstärke des Einzelhandels dar, denn sie ist Indikator dafür, wie weit es einem Teilraum gelingt, zur lokal gebundenen Kaufkraft zusätzliche Kaufkraft zugunsten des niedergelassenen Einzelhandels anzuziehen. Die Einzelhandelszentralität ist damit eine Maßzahl für den Kaufkraftzufluss oder den Kaufkraftabfluss einer Gemeinde. Die gesamtstädtische Zentralität sagt jedoch nichts darüber aus, welche räumlichen Teilbereiche einer Gemeinde / Region zu dieser Zentralität beitragen. Hierzu ist eine weitergehende Analyse erforderlich.
<b>Einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer</b>	Die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer wird durch das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz zu dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen berechnet. Ein Wert von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist, wie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in dieser Region. Abweichungen über den Basiswert (In-

	dexwert = 100) deuten auf eine regionale Ausstrahlung hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswerts deuten auf mögliche Struktur-schwächen des Einzelhandels in der untersuchten Region hin. Differenziert nach Warengruppen lassen sich auch auf dieser Ebene entsprechende Bewertungen vornehmen.
<b>Fachmarkt</b>	(Großflächiger) Einzelhandelsbetrieb, in der Regel ab 400 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche, Konzentration des Sortiments auf eine oder einige wenige Branchen des mittel- oder langfristigen Bedarfs (Non-Food, ausgenommen Kfz-Handel), meist Standorte außerhalb zentraler Einkaufsbereiche mit guter Pkw-Erreichbarkeit (v. a. in Gewerbe- und Sondergebieten, an Ausfallstraßen, im Außenbereich von Städten), Dominanz des Selbstbedienungsprinzips. (Beispiele: Bekleidungsfachmarkt, Schuhfachmarkt, Unterhaltungselektronikfachmarkt, Drogeriefachmarkt)
<b>GPK</b>	Gängige Sortimentsgruppenbezeichnung für „Glas / Porzellan / Keramik“.
<b>Großflächiger Einzelhandel</b>	Großflächige Einzelhandelsbetriebe (ab einer Verkaufsfläche von 800 m <sup>2</sup> ) unterliegen dem Sonderregime des § 11 (3) BauNVO, da von ihnen (als zu widerlegende Vermutungsregel) negative städtebauliche Auswirkungen ausgehen können. Zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben zählen u. a. Einkaufszentren, Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte.
<b>Kaufkraftabfluss</b>	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, die durch die am Ort vorhandenen Anbieter nicht gebunden werden kann und folglich in andere Orte / das Umland oder in den Versand- / Internethandel abfließt. Kaufkraftabflüsse zeigen die räumliche Einkaufsorientierung der ansässigen Bevölkerung auf.
<b>Kaufkraftbindung</b>	Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Einwohner einer Gemeinde / Region, der vom örtlichen Einzelhandel gebunden und somit in Umsatz umgewandelt werden kann.
<b>Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotential</b>	Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen, ermittelt aus der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft.
<b>Kernsortiment / Randsortiment</b>	Zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment besteht insofern eine Wechselbeziehung, da das Randsortiment zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutritt und dieses möglichst ergänzend durch solche Waren anreichert, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Wichtigkeit deutlich untergeordnet sein (i. d. R. bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche). Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsum-

	fangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind.
<b>Lebensmitteldiscounter</b>	Lebensmittelmarkt ohne Bedienungselemente (z. B. Käse- oder Wursttheke) mit deutlich eingeschränkter Artikelzahl (ca. 1.000 bis 3.000 Artikel) im Vergleich zu z. B. Supermärkten (Artikelzahl ca. 7.500). Angebotsschwerpunkte sind Lebensmittel und Drogerieartikel sowie Randsortimente (Aktionswaren), die einen bedeutsamen Bestandteil der Marketingstrategie von Lebensmitteldiscountern ausmachen; z. B. Aldi, Penny, Lidl, Netto. Verkaufsfläche ab 800 - 1.300 m <sup>2</sup> .
<b>Lebensmittelvollsortimenter</b>	Im Praxisgebrauch wird der Begriff des „Lebensmittelvollsortimenters“ zur Abgrenzung gegenüber den „Lebensmitteldiscountern“ verwendet. Im Vergleich zum Discounter (rund 1.000 bis 3.000 Artikel) verfügt der Vollsortimenter über Bedienungselemente (Wurst- / Käsetheke) und vor allem ein deutlich breiteres und tieferes Sortiment im Schwerpunktbereich Lebensmittel. Das Spektrum der Lebensmittelvollsortimenter reicht von Supermärkten über Verbrauchermärkte bis hin zu SB-Warenhäusern. Diese Betriebsformen unterscheiden sich untereinander vor allem hinsichtlich der Verkaufsflächengröße (400 m <sup>2</sup> bis teilweise mehr als 10.000 m <sup>2</sup> ) und der Anzahl der angebotenen Artikel (zwischen rd. 7.000 bis 60.000 Artikel).
<b>Nahversorgungsrelevantes Sortiment</b>	Als nahversorgungsrelevantes Sortiment werden Warengruppen bezeichnet, die dem täglichen Bedarf dienen (Lebensmittel, Getränke sowie ggf. auch Drogerie- und Kosmetikartikel) und demzufolge wohnortnah (auch fußläufig) nachgefragt werden können. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind (bzw. sollten auch) zentrenrelevant sein.
<b>Nahversorgungsstandort</b>	Ein Nahversorgungsstandort ist ein (meist solitärer) Einzelhandelsstandort und kann z. B. aus einem Lebensmittelvollsortimenter und/oder Lebensmitteldiscounter bestehen. Aus städtebaulicher Sicht ist er nicht in eine funktionale Einheit eingebunden (somit i. d. R. kein zentraler Versorgungsbereich). Ein Nahversorgungsstandort ist lediglich in städtebaulich integrierten Lagen anzutreffen.
<b>Nahversorgungszentrum</b>	Ein Nahversorgungszentrum verfügt über eine erkennbare städtebauliche Einheit (z. B. durch Platz oder Straßengestaltung) und liegt im Siedlungsgefüge integriert in räumlicher Nachbarschaft zu Wohngebieten. Es stellt ein lokales Versorgungszentrum dar, welches überwiegend der Nahversorgung im Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung dient. Die Angebotsstruktur wird in der Regel durch einen Lebensmittelvollsortimenter und / oder Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelfachgeschäfte, Lebensmittelhandwerksbetriebe sowie vereinzelt kleineren Fachgeschäften bestimmt. Darüber hinaus sind zum Teil Dienstleistungsbetriebe, wie beispielsweise Friseur, Bank, Sonnenstudio angegliedert.
<b>Nicht-zentrenrelevante Sortimente</b>	Nicht-zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich i. d. R. durch hohen Flächenanspruch, geringe Kopplungsaktivitäten und, aufgrund ihrer Größe, eingeschränkte Transportfähigkeit aus. Sie sind abzugrenzen von

	<p>nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Bau- und Gartenmärkte, Möbelanbieter) keine Bedeutung, so dass sie insbesondere an nicht integrierten Standorten vorhanden sind, an denen sie eine gute verkehrliche Erreichbarkeit und ausreichend große Flächen vorfinden. Ein Gefährdungspotential für gewachsene Zentren ist bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten i. d. R. nicht gegeben.</p> <p>Problematisch ist in diesem Zusammenhang allerdings der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente, die i. d. R. als ergänzende Sortimente von Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten angeboten werden (z. B. GPK / Haushaltswaren in Möbelhäusern) und, je nach Größenordnung, durchaus negative Auswirkungen auf den Einzelhandel in den zentralen Bereichen einer Gemeinde haben kann.</p>
<b>SB-Warenhaus</b>	<p>Einzelhandelsgroßbetrieb mit Bedienungselementen. Verkaufsfläche mindestens 3.000 m<sup>2</sup> bzw. 5.000 m<sup>2</sup>, umfassendes Sortiment mit <u>Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel</u> (&gt; 50 % Verkaufsflächenanteil); Standort häufig in Stadtrandlagen, weiträumige Kundenparkplätze (z. B. Real, Marktkauf, Kaufland).</p>
<b>Sonderstandort bzw. Ergänzungsstandort</b>	<p>Sonder-/Ergänzungsstandorte des Einzelhandels sind Standorte des i. d. R. großflächigen Einzelhandels. Es handelt sich dabei zum einen um Einkaufszentren und zum anderen um Einzelhandelsbetriebe sowohl mit zentren- als auch mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. Gartenmärkte, Baumärkte, Möbelmärkte). Kennzeichnend ist dabei eine autokundenorientierte Lage.</p>
<b>Sortimentsliste (ortstypische)</b>	<p>Eine ortstypische Sortimentsliste ist eins der wesentlichen Steuerungsinstrumente im Rahmen der Bauleitplanung. Sie nimmt eine Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten vor, um in der Praxis die Zuordnung des sortimentspezifischen Einzelhandels zu räumlich und funktional definierten zentralen Versorgungsbereichen vornehmen zu können.</p> <p>Bei der Erstellung der Sortimentsliste wird der aktuell vorhandene Bestand berücksichtigt; es können allerdings auch zentrenrelevante Sortimente aufgenommen werden, die noch nicht angeboten werden (perspektivisches Kriterium).</p> <p>Dabei muss eine Sortimentsliste immer auf die gemeindespezifische Situation abgestellt werden, die einen Bezug zu den örtlichen Verhältnissen und den Entwicklungsperspektiven einer Gemeinde besitzt. Bei der Erstellung einer ortstypischen Sortimentsliste sind zudem die auf Landesebene vorgegebenen Zielaussagen (z. B. durch Landesentwicklungsprogramme oder Einzelhandelserlasse) zu berücksichtigen.</p>
<b>Stadtteilzentrum</b>	<p>Ein Stadtteilzentrum stellt eine städtebauliche Einheit dar. Aus städtebaulicher Sicht ist es i. d. R. abgesetzt vom Hauptsiedlungsgefüge und liegt in räumlicher Nähe zu Wohngebieten. Es dient zum einen der Nah-</p>

	<p>versorgung und zum anderen der Grundversorgung eines Stadtteils (bzw. Versorgungsbereichs) mit Waren des mittel- bis langfristigen Bedarfs. Die Angebotsstruktur ist gekennzeichnet durch Lebensmittelvollsortimenter und/oder Lebensmitteldiscounter (z. T. mit Konkurrenzsituation), Lebensmittelfachgeschäfte und Lebensmittelhandwerksbetriebe. Darüber hinaus umfasst das Einzelhandelsangebot Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs, jedoch z. T. in geringer Tiefe und Breite. Darüber hinaus sind zentrentypische Dienstleistungen (z. B. Bank, Versicherungsbüro, Post, Friseur, Reisebüro, Ärzte, Gastronomie, aber auch Freizeit- und Verwaltungseinrichtungen) vorhanden.</p>
<p><b>(Städtebaulich) Integrierte Lage</b></p>	<p>Eine Legaldefinition des Begriffs der „städtebaulich integrierten Lage“ existiert nicht. Im Sinne des Dülmener Einzelhandelskonzeptes werden hiermit Einzelhandelsbetriebe bezeichnet, die in das Siedlungsgefüge der Stadt Dülmen integriert und weitestgehend von Wohnsiedlungsbereichen umgeben sind, in denen die Einzelhandelsdichte und -konzentration jedoch nicht ausreicht, um sie als Zentrum zu bezeichnen. Dabei werden auch teilintegrierte Standorte, die nicht vollständig von Wohnbebauung umgeben sind, in dieser Kategorie erfasst: Konkret wurden alle Standorte als integriert eingestuft, deren direktes Umfeld an mindestens zwei Seiten von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist, ohne dass städtebauliche Barrieren wie Autobahnen oder Bahngleise den Standort von der Wohnbebauung separieren.</p>
<p><b>Supermarkt (= Lebensmittelmarkt)</b></p>	<p>Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von mind. 400 m<sup>2</sup> - max. 1.500 m<sup>2</sup>. Deutlicher Angebotsschwerpunkt (&gt; 80 % der Verkaufsfläche) im Bereich Nahrungs- und Genussmittel einschl. Frischwaren und ergänzend Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs, aber Bedienungselemente (Käse- und Wursttheke) und Selbstbedienungsprinzip. Weitgehender Verzicht auf Aktionswaren und zentrenrelevante Randsortimente.</p>
<p><b>Umsatzkennziffer</b></p>	<p>Umsatzkennziffern bringen die regionale Verteilung der Einzelhandelsumsätze in Deutschland zum Ausdruck. Berechnungsgrundlage ist die Umsatzsteuerstatistik, wobei diese regional bereinigt werden muss. Der Umsatz in Euro gibt den gesamten im jeweiligen Gebiet getätigten Einzelhandelsumsatz an. Der Umsatz pro Kopf gibt einen Durchschnittsbetrag des Einzelhandelsumsatzes für jeden Einwohner des Gebiets an. Die Umsatzkennziffer pro Kopf stellt somit die prozentuale Abweichung des Pro-Kopf-Umsatzes vom Durchschnitt der Bundesrepublik (Indexwert = 100) dar. Abweichungen über den Basiswert deuten auf einen umsatzstärkeren Einzelhandel im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswerts deutet auf vergleichsweise niedrigere Umsätze im Einzelhandel in der untersuchten Region hin, und kann somit Hinweise auf die Attraktivität einer Stadt als Einzelhandelsstandort geben.</p>
<p><b>Verbrauchermarkt</b></p>	<p>Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.500 - 3.000 bzw. 5.000 m<sup>2</sup>, breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln</p>



	<p>und an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Angebotsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel, aber mit zunehmender Größe nehmen die Verkaufsflächenanteile von Non-Food-Artikeln zu. Überwiegend Selbstbedienung, häufig Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik, Standort auch autokundenorientiert.</p>
<b>Verkaufsfläche</b>	<p>Gemäß Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 (BVerwG 4 C 10.04) sind in die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs auch Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden können, die Vorkassenzone sowie ein ggf. vorhandener Windfang einzubeziehen. Ohnehin gilt die Definition, dass Verkaufsfläche diejenige Fläche ist, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster, und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.</p>
<b>Verkaufsflächenausstattung je Einwohner</b>	<p>Das Verhältnis der einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche (gesamstädtisch oder auch branchenspezifisch) bezogen auf die jeweilige Einwohnerzahl (der Gemeinde / Region) ist ein quantitativer Versorgungsindikator für den Ausstattungsstandard des jeweiligen Untersuchungsgebiets.</p>
<b>Zentraler Versorgungsbereich</b>	<p>Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein (im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a), 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO) schützenswerter Bereich, der sich aus planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen), raumordnerischen und / oder städtebaulichen Konzeptionen sowie tatsächlichen, örtlichen Verhältnissen ergibt.</p> <p>Innerhalb einer Kommune kann es mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (innerstädtisches Hauptzentrum sowie Stadtteil- / Neben oder Nahversorgungszentren). Daneben muss ein zentraler Versorgungsbereich zum Betrachtungszeitraum noch nicht vollständig entwickelt sein, wobei eine entsprechende, eindeutige Planungskonzeption (zum Genehmigungszeitpunkt eines Vorhabens) vorliegen muss. Innerhalb der Innenstadt setzt sich ein zentraler Standortbereich für Einzelhandel und Dienstleistungen ab. Bei dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt handelt es sich somit lediglich um einen Teil der durch ein hohes Maß an Nutzungsvielfalt geprägten Innenstadt. Die Innenstadt „als Ganzes“ übernimmt dabei über den Einzelhandel hinausgehende Funktionen wie öffentliche und private Dienstleistungen, Wohnen, Freizeit, Kultur und Erholung.</p> <p>Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten vorzunehmen. Dabei kann ein zentraler Versorgungsbereich über die Grenzen des innerstädtischen Geschäftsbereichs hinausgehen und muss nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (im Bebauungsplan) übereinstimmen. Wesentliche Abgrenzungskriterien sind:</p>

	<p>Funktionale Kriterien: Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger), Multifunktionalität (Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie). Städtebauliche Kriterien: Bebauungsstruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung / -präsentation.</p>
<p><b>Zentrenrelevante Sortimente</b></p>	<p>Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich durch Besucherfrequenzerzeugung, Integrationsfähigkeit, Einzelhandelszentralität, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Warensortimente mit Zentrenrelevanz eine hohe Bedeutung, die mit zunehmender Sortimentsüberschneidung der an den nicht integrierten Standorten geführten Warensortimente geschwächt werden kann. Insbesondere Betriebe, die an dezentralen bzw. städtebaulich nicht integrierten Standorten angesiedelt werden, können durch das Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten, d. h. durch Angebotsüberschneidungen bei gleichzeitig wesentlich günstigeren Wettbewerbsbedingungen (Standortvorteile u. a. aufgrund günstiger Miet- bzw. Grundstückspreise; geringen Betriebs- und Personalkosten, besserer (Pkw-) Erreichbarkeit; kostenfreiem Parken), zu einem Bedeutungsverlust der Innenstädte und Stadtteilzentren beitragen. Die von zentrenrelevanten Sortimenten ausgehenden Gefährdungspotentiale für gewachsene Zentren sind zudem abhängig von der Größe und der zentralörtlichen Bedeutung der Kommune (z. B. kann der Lebensmitteleinzelhandel in Grundzentren – angesichts der daraus resultierenden Kundenfrequenz, von denen auch Anbieter in anderen Branchen profitieren – durchaus zentrentragend sein). Im Hinblick auf die Verwendung von ortstypischen Sortimentslisten als räumliches Steuerungsinstrument (Bauleitplanung) zur Sicherung städtebaulicher Ziele ist eine einzelfallbezogene bzw. stadtspezifische Konkretisierung notwendig (z. B. in Form von Positiv-, Negativlisten).</p>
<p><b>Zielzentralität</b></p>	<p>Berechnungsgröße zur modelltheoretischen Ermittlung von Entwicklungspotenzialen. Die Zielzentralität definiert eine – gemessen an der Versorgungsfunktion eines Einzelhandelsstandorts – realistisch erreichbare Kaufkraftabschöpfung im Einzugsgebiet.</p>