Einzelhandelskonzept Stadt Radevormwald

Fortschreibung

Junker und Kruse
Stadtforschung ■ Planung
Dortmund, November 2011

Einzelhandelskonzept Stadt Radevormwald

1. Fortschreibung

Im Auftrag der Stadt Radevormwald

Fachbereich Stadtplanung und Umwelt

Elisabeth Kopischke
Stefan Kruse

Unter Mitarbeit von
Jana Fieseler

Junker und 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 info@junker-kruse.de

November 2011

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 sowie die Entwurfsvorlagen unterliegen 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

1 Ausgangslage, Anlass und Zielsetzung der Untersuchung 7

2 Methodik 8

2.1 Angebotsanalyse 8

2.2 Nachfrageseite 13

2.3 Städtebauliche Analyse 13

2.4 Untersuchungsaufbau und Kommunikationsstruktur 15

3 Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen der Zentren- und Einzelhandelsstruktur in Radevormwald 16

3.1 Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung 16

3.2 Bevölkerung und Siedlungsstruktur 17

3.3 Einzelhandelsrelevante und sekundärstatistische Einordnung 19

4 Einzelhandelsstruktur der Stadt Radevormwald 20

4.1 Gesamtstädtische Struktur 20

4.2 Räumliche Differenzierung des Einzelhandelsangebotes in der Stadt Radevormwald 26

4.2.1 Das innenstädtische Zentrum (Hauptzentrum) 27

4.2.2 Grundversorgungszentrum Wupperortschaften 30

4.2.3 Weitere Einzelhandelsstandorte 31

4.3 Struktur und räumliche Verteilung der Grundversorgung 32

4.3.1 Übersicht räumlicher Angebotsschwerpunkte innerhalb der Radevormwalder Einzelhandelsstruktur 36

5 Analyse der Nachfrageseite 37

5.1.1 Umsätze und Zentralität des Radevormwalder Einzelhandels 37

5.2 Fazit der Angebots- und Nachfrageanalyse 39

6 Prognose der Verkaufsflächenspielräume 41

6.1 Ökonomische Rahmenbedingungen 41

7 Einzelhandelskonzept für die Stadt Radevormwald 45

7.1 Übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Radevormwald 45

7.2 Standortstruktur 48
7.3 Zentrale Versorgungsbereiche in Radevormwald 50
7.3.1 Abgrenzungskriterien 51
7.3.2 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt 52
7.3.3 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches der Wupperortschaften 54
7.4 Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung in der Stadt Radevormwald 55
7.5 Tabubereiche für den Einzelhandel in Radevormwald 55
7.6 Radevormwalder Sortimentsliste 56
Exkurs: Rahmenbedingungen zur Erstellung einer ortstypischen Sortimentsliste 56
7.6.1 Herleitung der Radevormwalder Sortimentsliste 59
7.7 Grundsätze zur Entwicklung des Einzelhandels in Radevormwald 63
7.7.1 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten 64
7.7.2 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (ohne nahversorgungsrelevante Sortimente) 65
7.7.3 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten 67
7.7.4 „Handwerkerprivileg“ 69
7.7.5 Prüfschema zur ersten Einordnung von Einzelhandelsvorhaben 70

8 Schlusswort 72

9 Verzeichnisse 73

10 Anhang 75

1 Ausgangslage, Anlass und Zielsetzung der Untersuchung

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Radevormwald (2011) stellt eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahre 2007 dar. Dieses hat sich in Diskussionen, Gesprächen und Verfahren mehrfach bewährt. Jedoch wurden z.T. Stimmen laut, die die Handhabbarkeit der konzeptionellen Bausteine und die zugeordneten Entwicklungsperspektiven einzelner Standorte in Frage stellten. Daher wurde unter Berücksichtigung aktueller struktureller, ökonomischer, demographischer und nicht zuletzt auch rechtlicher Rahmenbedingungen eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes vorgenommen. Dabei sollten die bisherigen, gemeinschaftlich getragenen, stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen bzw. Leitlinien, insbesondere im Hinblick auf die Sicherung und Stärkung der Innenstadt sowie der flächendeckenden Grundversorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln, weiterhin Gültigkeit haben.

Mit dem Einzelhandelskonzept hat die Stadt Radevormwald durch das Planungsbüro Junker und Kruse, Stadtforschung ■ Planung eine Untersuchung erarbeiten lassen, die sowohl fundierte Bewertungsgrundlagen für aktuelle Planvorhaben (Planungs- bzw. Ansiedlungsabsichten) liefert, als auch mögliche Entwicklungsperspektiven und erforderliche (insbesondere baurechtliche) Handlungsnotwendigkeiten aufzeigt. Es soll somit künftig einen wichtigen Orientierungsrahmen darstellen

- für die Verwaltung im Umgang mit einzelhandelsrelevanten Umnutzungs-, Erweiterungs-, Verlagerungs- oder Ansiedlungsanfragen,
- für die Politik sowohl bei ortsteilbezogenen als auch gesamtstädtisch orientierten Beschlüssen sowie
- für Betreiber und Investoren zur Einordnung ihrer Absichten zu Einzelhandelsansiedlungen, -erweiterungen, -verlagerungen oder Umnutzungen und auch
- für Grundstücks- und Immobilienbesitzer zur Erlangung von insbesondere Planungs- und Investitionssicherheit im Umgang mit Planungen für ihren Besitz und schließlich
- für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Radevormwald im Hinblick auf die Schaffung einer möglichst attraktiven, zukunftsfähigen Einkaufs- und Versorgungssituation vor allem auch in ihrer Innenstadt.

2 Methodik

Das vorliegende Einzelhandelskonzept für die Stadt Radevormwald stützt sich sowohl auf primär- wie sekundärstatistische Daten. Zur Abbildung der Angebotssituation in der Stadt Radevormwald wurde eine Aktualisierung vorliegender Daten im Rahmen einer **Vollerhebung aller Betriebe des Einzelhandels im engeren Sinne**[1] und der Leerstände im gesamten Stadtgebiet durchgeführt.

Für die **sekundärstatistischen Daten** wurden spezifische Quellen (Pläne, Daten, Gutachten) genutzt, die in erster Linie dem intertemporären und interregionalen Vergleich der für Radevormwald gewonnenen Daten dienen. Dazu zählen insbesondere auch die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern aus dem Bereich der IFH RETAIL CONSULTANTS GmbH, Köln.

Zudem wurde eine auf einzelhandelsspezifische Aspekte ausgerichtete Erarbeitung und Beurteilung **städtebaulicher und qualitativer Aspekte** vorgenommen, die unter anderem die wesentlichen Kriterien zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne der §§ 2 (2), 9 (2a), 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO sowie § 24a LEPro NRW darstellen und somit auch aus planungsrechtlicher Sicht zwingend erforderlich sind. Diese städtebauliche Analyse ergänzt die quantitativen Bausteine, so dass sich in der Gesamtschau ein detailliertes Bild zur Einkaufssituation in der Stadt Radevormwald ergibt.

2.1 Angebotsanalyse

Zur Analyse der Radevormwalder Angebotssituation wurde eine flächendeckende Erhebung des Einzelhandelsbestandes (inkl. Leerstände) im Stadtgebiet vorgenommen (Stand Mai 2011). Dabei wurden die jeweils geführten Sortimentsgruppen und Verkaufsflächen erhoben. Auf Basis einer Ortsbegehung sowie kartographischen Auswertung wurden anschließend die Geschäfte nach ihrer räumlichen Lage eingeordnet.

Der Verkaufsfläche liegt dabei folgende Definition zugrunde:
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 (inkl. Windfang), Bedienungstheken und die dahinter befindlichen Flächen, Schaufenster und sonstige Flächen, die dem Kunden zugänglich sind sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden[2].

[1] Der Einzelhandel im engeren Sinne (auch funktionaler Einzelhandel genannt) umfasst den Absatz von Waren an Endverbraucher, ohne Kraftfahrzeughandel, Brenn-, Schmier- und Kraftstoffhandel sowie rezeptpflichtiger Apothekenwaren. Aufgrund ihrer z.T. nicht unerheblichen Relevanz für die Versorgungssituation wurden sowohl das Lebensmittelhandwerk als auch Tankstellenshops und Kioske in der Untersuchung berücksichtigt.

[2] Diese Definition der Verkaufsfläche wurde durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts bestätigt (vgl. BVerwG 4 C 10.04 Beschluss vom 24. November 2005).

Davon zu unterscheiden und damit nicht zur Verkaufsfläche hinzu zu rechnen sind Lagerflächen oder auch Vorbereitungsräume (z.B. zur Portionierung von Fleisch für die Selbstbedienungstheke). Hinsichtlich des Umgangs mit **Pfandräumen** ist ein aktueller obergerichtlicher Beschluss des OVG NRW (AZ 7 B 1767 / 08) vom 06. Februar 2009 zu berücksichtigen. Danach ist nicht der gesamte Pfandraum (mithin auch die Fläche, die für die Lagerung der Pfandflaschen benötigt wird) der Verkaufsfläche hinzuzurechnen, sondern nur die Fläche, die auch tatsächlich vom Kunden begangen werden kann. Diesen Raum könnte man funktional mit Pfandabgaberaum bezeichnen und sollte ihn somit von dem eigentlichen Pfand(lager)raum auch begrifflich trennen.

Streitgegenständlich ist häufig die Berücksichtigung der Aufstellflächen für Einkaufswagen. Hierzu hat sich das OVG NRW in dem vorstehenden Beschluss geäußert. Danach zählen **außerhalb des Gebäudes befindliche Aufstellflächen für Einkaufswagen** nicht zur Verkaufsfläche.

Die primärstatistische Erhebung ist als wichtige Datenbasis und fundierte Bewertungsgrundlage zwingend erforderlich. Insbesondere mit Blick auf die jüngere Rechtsprechung zum Thema Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung ist eine sehr dezidierte Bestandserfassung unabdingbar. So müssen insbesondere auch relevante Nebensortimente erfasst werden, die neben den klassischen Hauptsortimenten zentrenprägende Funktionen einnehmen können. Um eine sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen gewährleisten zu können, wurden daher alle geführten Sortimente (auf der Basis eines etwa 90 Sortimente umfassenden Branchenschlüssels) differenziert aufgenommen und die jeweils dazugehörigen Verkaufsflächen ermittelt, soweit möglich bzw. vom Geschäftsinhaber / Filialleiter zugelassen. Zum Teil wurde bei der Bestimmung der sortimentsspezifischen Verkaufsflächen auf filial- oder anbieterspezifische Sortimentsschlüssel zurückgegriffen. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass die dargestellten Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe im Einzelfall von den tatsächlich genehmigten Flächen (Baugenehmigung) abweichen können.

In der Auswertung der Analysedaten wurden die Sortimentsgruppen den der folgenden Tabelle zu entnehmenden 17 (Haupt-) Branchen zugeordnet.

Tabelle 1: Branchenschlüssel zur Unternehmenserhebung

Hauptbranchen	Sortimente (Erhebungsgrundlage)
Überwiegend kurzfristige Bedarfsstufe	
1. Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren) Bäckerei- / Konditoreiwaren Metzgerei- / Fleischereiwaren Getränke
2. Blumen / Zoo	Schnittblumen, Zoologischer Bedarf
3. Gesundheit und Körperpflege	Drogerie, Körperpflegeartikel Parfümeriewaren Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel Reform- und Biowaren Apothekenwaren
4. Papier, Bürobedarf, Schreibwaren, Bücher, Zeitungen, Zeitschriften	Bücher Papier, Schreibwaren, Bürobedarf Zeitungen / Zeitschriften

Fortsetzung Tabelle nächste Seite

Hauptbranchen	Sortimente (Erhebungsgrundlage)
Überwiegend mittelfristige Bedarfsstufe	
5. Bekleidung / Textilien	Herren, Damen- und Kinderbekleidung Bekleidung und Textilien allgemein Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren
6. Schuhe / Lederwaren	Schuhe Lederwaren (Koffer, Taschen, Kleinteile)
7. Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik	Haushaltswaren, Schneidwaren, Bestecke Glas, Porzellan, Keramik Geschenkartikel
8. Spielwaren / Hobbyartikel	Spielwaren Musikinstrumente Hobby- und Bastelbedarf
9. Sport und Freizeit	Sportbekleidung Sportschuhe Sportartikel Sportgeräte Campingartikel Fahrräder und Zubehör
Überwiegend langfristige Bedarfsstufe	
10. Wohneinrichtung	Wohn- und Einrichtungsbedarf Haus- und Heimtextilien, Gardinen Sicht- und Sonnenschutz Teppiche (Einzelware) Kunst, Bilder, Rahmen Bettwaren, Matratzen Haus-, Bett- und Tischwäsche
11. Möbel	Badmöbel Küchenmöbel Büromöbel Gartenmöbel Möbel allgemein
12. Elektro / Leuchten	Öfen, Herde, Kühlschränke (weiße Ware) Elektrobedarf, Elektrohaushaltsgeräte, Leuchten
13. Elektronik / Multimedia	Rundfunk-, Fernseh- und phonotechnische Geräte, Tonträger Videokameras und –geräte, Fotoapparate und Zubehör Mobiltelefone, Telefone und Faxgeräte und Zubehör Personal Computer, Peripheriegeräte, Zubehör, Software
14. Medizinische und orthopädische Artikel	Augenoptik, Hörgeräte, Sanitätsbedarf
15. Uhren, Schmuck	Uhren / Schmuck
16. Bau- und Gartenmarktsortimente	Baumarktspezifisches Sortiment (Tapeten, Lacke, Farben, Baustoffe, Bauelemente, Schrauben, Kleineisen, Installationsbedarf, Teppiche (Auslegware), Werkzeuge, Elektrogeräte und Zubehör) Pflanzen, Sämereien, Gartenbedarf Kfz-Zubehör
17. Sonstiges	Aktionswaren, Erotikartikel, Kinderwagen

Quelle: eigene Darstellung

Daneben stellt die Einordnung nach Lagekategorien eine wichtige Grundlage zur Erarbeitung der Radevormwalder Sortimentsliste dar. Im Rahmen der Erhebung wurden die Einzelhandelsbetriebe in **Lagekategorien** eingeordnet. Hier handelt es sich auf der einen Seite um zentrale Lagen (Hauptzentrum Innenstadt und Grundversorgungszentrum Wupperortschaften) sowie die (übrigen) städtebaulich integrierten und nicht integrierten Lagen auf der anderen Seite.

Integriert: Dazu zählen Einzelhandelsbetriebe, die sich in Lagen befinden, in denen die Einzelhandelsdichte und -konzentration nicht ausreicht um sie als Zentrum zu bezeichnen. Sie befinden sich aber dennoch im Siedlungsgefüge integriert und besitzen die Nähe zu Wohnsiedlungsbereichen (z.B. der Lebensmitteldiscounter Netto, Kaiserstraße).

Nicht integriert: 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. der Aldi, Industriegebiet).

Zentrale Lagen: Diese zeichnen sich durch städtebauliche und funktionale Kriterien aus. Sie besitzen i.d.R. eine Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet und z.T. auch für die Region. Kennzeichnend ist insbesondere eine Multifunktionalität, d.h. Mischung von unterschiedlichen Nutzungen wie Einzelhandel und Dienstleistungen, aber auch Gastronomie, Kultur und Freizeit. Diese Bereiche sind schützenswert im Sinne der §§ 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO.

Außerdem wurde eine kleinräumige Zuordnung der Betriebe unter Bezug auf die Radevormwalder Stadtteile vorgenommen. Dabei wurden die folgenden neun Stadtteile berücksichtigt (vgl. dazu auch Karte 1):

- Innenstadt
- Industriegebiet
- Bergerhof
- Herbeck
- Wupperortschaften
- Radevormwald-Nord
- Radevormwald-Ost
- Radevormwald-Süd
- Radevormwald-West

Karte 1: Erhebungseinheiten in der Stadt Radevormwald

Quelle: eigene Darstellung

Die durchgeführte flächendeckende Begehung und Vollerhebung des Radevormwalder Einzelhandels im gesamten Stadtgebiet stellt eine wesentliche Grundlage zur Analyse und Bewertung der strukturellen Merkmale des Einzelhandelsangebotes der Gesamtstadt - im Allgemeinen - dar. Im Speziellen, insbesondere vor dem Hintergrund des innerstädtischen Geschäftszentrums und der Grundversorgungsstruktur in den einzelnen Stadtteilen, lassen sich Rahmenbedingungen analysieren, die in die zukünftigen gesamtstädtischen, insbesondere nahversorgungsrelevanten Handlungserfordernisse und planungsrelevanten Aussagen, einfließen. Gleichzeitig ist diese detaillierte Vorgehensweise im Hinblick auf die im Rahmen des Konzeptes zu erarbeitende „Radevormwalder Sortimentsliste“ zwingend geboten.

Nicht nur unter Berücksichtigung der Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Stadtgebietes sondern auch aufgrund 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.

2.2 Nachfrageseite

Die zweite Säule der Grundlagenermittlung stellt die Analyse der Nachfragesituation dar. Sie muss ein umfassendes Bild über die spezifischen Einkaufsgewohnheiten und -präferenzen der Radevormwalder Bevölkerung liefern und auf diese Weise Rückschlüsse auf den Angebots- und Leistungsstand des Einzelhandels ermöglichen.

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 zu 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 GfK Gesellschaft für Konsum und Absatzforschung, 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 zu Grunde gelegten Branchenschlüssel (vgl. dazu Tabelle 1) angepasst wurden.

Die sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die jährlich veröffentlicht werden, vermitteln das Niveau des Kaufkraftpotenzials 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 lokalspezifische Wert über dem Indexwert 100, liegt entsprechend ein vergleichsweise höheres Kaufkraftniveau vor.

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.

2.3 Städtebauliche Analyse

Im Rahmen einer auf den Untersuchungsgegenstand ausgerichteten städtebaulichen Analyse wurden einzelhandelsrelevante Funktionen des gesamten Stadtgebietes, also das innerstädtische Geschäftszentrum ebenso wie die übrigen die Standortstruktur prägenden bzw. relevanten Einzelhandelsstandorte bezüglich ihrer räumlichen Lage, ihrer Funktionen und der funktionalen Vernetzung untersucht. Folgende Kriterien sind Bestandteile der städtebaulichen Analyse:

- Lage der Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet / Lage von Magnetbetrieben
- Struktur und Ausdehnung von Einzelhandelslagen
- Verkehrliche Erreichbarkeit und ruhender Verkehr
- Bebauungsstruktur

- Gestaltung des öffentlichen Raumes / Eingangssituation / Einkaufsatmosphäre
- räumliche / synergetische Effekte und Erweiterungsmöglichkeiten sowie
- Nutzungsmischung, insbesondere mit öffentlichen und privaten Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben bzw. kulturellen / sozialen / kirchlichen Einrichtungen.

Die städtebauliche Analyse ist ein wichtiger integraler Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Radevormwald. Sie liefert die Grundlage zur Ableitung städtebaulicher Handlungsempfehlungen für die Zentren der Stadt. Gleichzeitig stellt sie aber auch einen unbedingt notwendigen Arbeitsschritt zur räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches im Sinne der §§ 2 (2) und 34 (3) BauGB und des § 11 (3) BauNVO und § 9 (2a) BauGB sowie § 24 a LEPro NRW dar. In diesem Zusammenhang ist deutlich darauf hinzuweisen, dass die Fixierung der räumlichen Ausdehnung eines Zentrums vor dem Hintergrund aktueller Rechtsprechung[3] keine planerische „Abgrenzungsübung" sondern ein notwendiger Schritt ist, um eine rechtsichere Grundlage für spätere Entscheidungen im Rahmen kommunaler Einzelhandelsentwicklungen zu bieten.

[3] 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)

2.4 Untersuchungsaufbau und Kommunikationsstruktur

Die Untersuchung gliedert sich in drei wesentliche Bausteine (vgl. dazu Abbildung 1): die Analyse der Angebots- und Nachfrageseite in Radevormwald zum Status-Quo, die perspektivische Betrachtung von Entwicklungspotenzialen und einer künftigen Steuerungsstrategie sowie dem Einzelhandelskonzept mit seinen konzeptionellen Bausteinen (Zielen, Standortstruktur, Grundsätzen zur Umsetzung). Das Einzelhandelskonzept ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB. Die Verbindlichkeit – im Sinne einer kommunalen Eigenbindung bzw. als Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung – ist durch eine entsprechende Beschlussfassung im Rat der Stadt herzustellen.

Abbildung 1: Bausteine der Untersuchung

Quelle: eigene Darstellung

Prozessbegleitung

Neben einer umfassenden Analyse und Bewertung der Angebots- und Nachfragestruktur bei der Konzepterstellung ist es erstrebenswert, gleichrangig die Akteure aus der lokalen Kaufmannschaft sowie der Politik und Verwaltung für Fragen im Überschneidungsbereich von Einzelhandels- und Stadtentwicklung in den Arbeitsprozess einzubinden. Ein entsprechender fachbezogener Dialog verbessert die Qualität der Untersuchung und stößt einen Diskussionsprozess – auch nach Ablauf der begleiteten Untersuchung – an. Nur wenn dieser Dialog bereits während der Untersuchung beginnt und die Akteure Einfluss auf die Fragestellungen nehmen können, ist die Basis für eine konstruktive Fortsetzung – nach Abschluss der Untersuchung – gegeben. Wenn aus einer Beteiligung eine Mitwirkung geworden ist, kann auch mit einer breiten Akzeptanz der Ergebnisse und Empfehlungen gerechnet werden.

Durch einen breit angelegten Kommunikationsprozess wurde in Radevormwald insbesondere der lokale Sachverstand in den Prozess eingebracht. Die Diskussion der Ergebnisse, bereits während der Erarbeitung des Konzeptes, in einem internen Arbeitskreis, einem Workshop und die Berichterstattung in politischen Gremien führten zu einer größeren Transparenz der Inhalte und ihrer Transformation in die entsprechenden Institutionen, Gremien und Akteure.

An dieser Stelle sei insbesondere den Teilnehmern des Workshops im September 2011 für ihr Mitwirken gedankt. Folgende Institutionen wurden durch sie vertreten:

- Bergischer Einzelhandelsverband, Ortsgruppe Radevormwald
- Bergischer Einzelhandels- und Dienstleistungsverband
- Bezirksregierung Köln
- Bürgerverein für die Wupperorte e.V.
- Citymarketing (Dr. Arnd Jenne Beratung)
- CIV City Immobilien Verwaltung
- Fraktionen: AL, CDU, FDP, Pro NRW, SPD, UWG
- Handwerkskammer Köln
- Industrie- und Handelskammer zu Köln, Zweigstelle Oberberg
- Stadt Radevormwald
- Verein Citymanagement e.V.
- Vogelsmühle Grundbesitz AG und Co. Wuppermarkt KG
- Werbegemeinschaft Radevormwald
- Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH, Radevormwald
- Wolf GmbH & Co. Immobilien Anlage KG (Insolvenzverwalter der City-Fond 9 G.)

3 Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen der Zentren- und Einzelhandelsstruktur in Radevormwald

Zur grundsätzlichen Einordnung der Stadt Radevormwald hinsichtlich der einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Situation erfolgt nachstehend eine Übersicht der Rahmenbedingungen, die sich direkt oder indirekt auf die Positionierung, die kundenseitige Inanspruchnahme und somit auch auf die Prosperität des Einzelhandelsstandortes Radevormwald auswirken können.

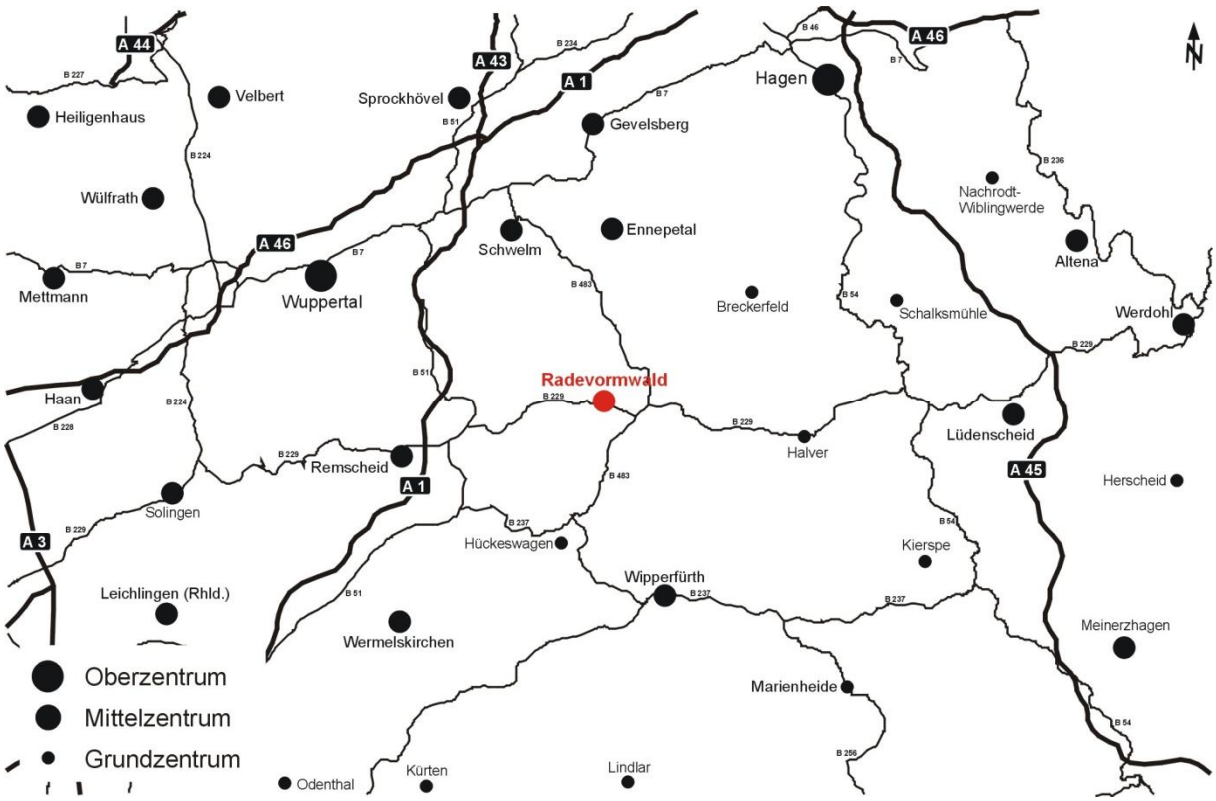
3.1 Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung

Die Stadt Radevormwald liegt im Bundesland Nordrhein-Westfalen, im Norden des Oberbergischen Kreises. Im Westen grenzt die Stadt Radevormwald an die kreisfreien Städte Remscheid und Wuppertal. Die nördliche und östliche Begrenzung bilden der Ennepe-Ruhr-Kreis sowie der Märkische Kreis und die südliche Begrenzung die Städte Wipperfürth und Hückeswagen. Die Wupper durchfließt das westliche Stadtgebiet, im Südwesten befindet sich die Wuppertalsperre.

Im Rahmen der Landesplanung wird die Stadt Radevormwald als Mittelzentrum eingestuft (vgl. Karte 2). Die nächstgelegenen Oberzentren sind Wuppertal und Hagen, die 35 bis 40 Automi-

nuten entfernt sind.

Karte 2: Lage im Raum



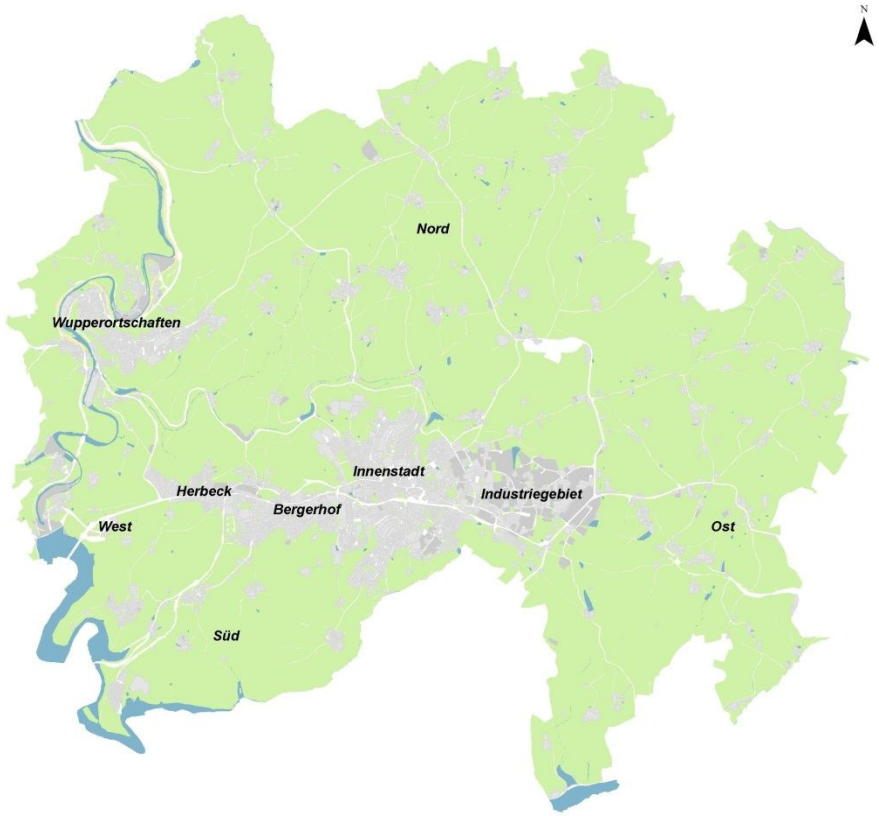
Quelle: eigene Darstellung

Die Stadt Radevormwald liegt verkehrsgünstig an der Bundesstraße 483 (Hückeswagen – Schwelm), Bundesstraße 229 (Lüdenscheid – Solingen) und der Autobahn 1 (Trier – Köln – Dortmund – Bremen). In einem Radius von 25 km ist die Anbindung an weitere Autobahnen (A46 und A45) gegeben. Es bleibt jedoch im Hinblick auf die einzelhandelsrelevante Konkurrenzsituation festzuhalten, dass Radevormwald einerseits gut zu erreichen ist, andererseits aber auch andere (überregionale) Wettbewerbsstandorte, wie Remscheid oder Wuppertal und im Weiteren auch Köln, für die Radevormwalder Bevölkerung gut erreichbar sind.

3.2 Bevölkerung und Siedlungsstruktur

Die Siedlungsstruktur der Stadt Radevormwald ist in der nachfolgenden Karte dargestellt und zeigt einen räumlichen Schwerpunkt im südlichen Stadtgebiet.

Karte 3: Siedlungsstruktur Radevormwald



Quelle: eigene Darstellung

Der Siedlungsschwerpunkt der Stadt Radevormwald liegt mit rund 12.360 Einwohnern im Bereich der Innenstadt (vgl. dazu Karte 3 und Tabelle 2). Diese geht siedlungsräumlich im Westen in die Stadtteile Bergerhof und Herbeck über. Im Osten liegen überwiegend gewerblich genutzte Bereiche mit geringer Wohnsiedlungsdichte.

Tabelle 2: Einwohner der Stadt Radevormwald nach Ortsteilen

Stadtteil	Einwohner
Bergerhof	2.420
Herbeck	1.020
Industriegebiet	660
Innenstadt	12.360
Nord	1.260
Ost	1.110
Süd	340
West	820
Wupperortschaften	3.480
gesamt	**23.470**

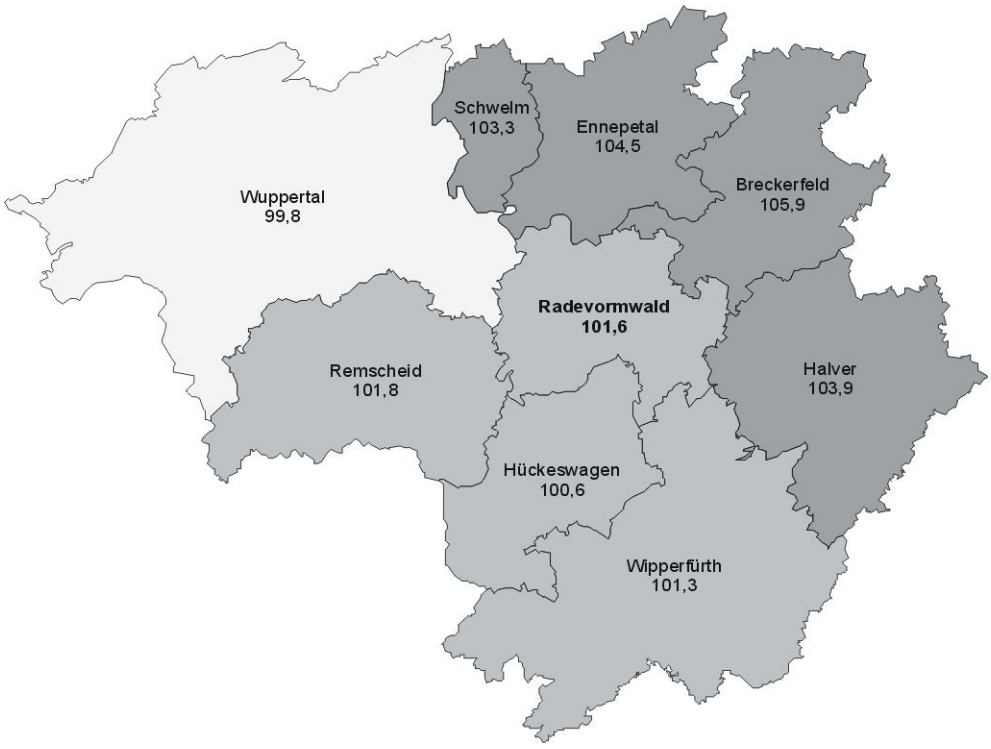
Quelle: Stadt Radevormwald (Stand 12/2009), gerundete Werte

In den westlichen Ortsteilen Radevormwald-West, Herbeck, Bergerhof und Radevormwald-Süd leben ca. 4.600 Einwohner. Während östlich der Innenstadt im Bereich des Industriegebietes bzw. des Ortsteils Radevormwald-Ost, der vor allem durch Streusiedlungen und land- bzw. forstwirtschaftlich geprägte Flächen gekennzeichnet ist, nur etwa 1.770 Einwohner wohnen. Die Wupperortschaften, bestehend aus den Ortschaften Dahlerau, Vogelsmühle und Dahlhausen, bilden einen ergänzenden, kleineren Siedlungsschwerpunkt im Westen des Stadtgebietes mit rund 3.480 Einwohnern. Das nördliche Stadtgebiet ist vor allem durch einzelne, kleine Siedlungen geprägt. Hier leben rund 1.300 Einwohner. Insgesamt erstreckt sich die Stadt Radevormwald über eine Fläche von rund 54 km² und zählt rund 23.470 Einwohner.

3.3 Einzelhandelsrelevante und sekundärstatistische Einordnung

Die nachfolgende Karte und Tabelle geben einen Überblick, wie sich die Stadt Radevormwald aus einzelhandelsrelevanter Sicht im Vergleich zu ihren Nachbargemeinden darstellt. Landesplanerisch sind Breckerfeld, Halver und Hückeswagen als Grundzentren eingestuft und Ennepetal, Schwelm, Remscheid sowie Wipperfürth als Mittelzentren. In Abhängigkeit von der Einwohnerzahl und einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer ergeben sich unterschiedliche, einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale für die einzelnen Kommunen. Mit einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von 101,61 liegt Radevormwald über dem Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus und bewegt sich in vergleichbarer Höhe wie seine Nachbarstädte (mit Ausnahme von Wuppertal), die ebenfalls eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von über 100 aufweisen.

Karte 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer



Quelle: IFH RETAIL CONSULTANTS GmbH, Köln, 2011; eigene Darstellung

Tabelle 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern in der Region 2011

Kommune	Einwohner	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer
Radevormwald	**24.470**	**122,41**	**101,61**
Schwelm	29.010	124,57	103,25
Ennepetal	30.780	170,09	104,51
Breckerfeld	9.340	52,37	105,91
Halver	16.930	92,92	103,86
Wipperfürth	23.320	124,61	101,34
Hückeswagen	15.830	83,91	100,61
Remscheid	111.420	598,13	101,77
Wuppertal	351.050	1843,81	99,76

Quelle IFH RETAIL CONSULTANTS GmbH, Köln, 2011; eigene Darstellung

Auf der Basis eines einzelhandelsrelevanten, jährlichen Pro-Kopf-Verbrauches im Bundesdurchschnitt von 5.065 Euro / Kopf ergibt sich für die Stadt Radevormwald in Abhängigkeit von der Einwohnerzahl und dem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveau **ein Kaufkraftpotenzial von rund 122,41 Mio. Euro** (Stand 2011).

4 Einzelhandelsstruktur der Stadt Radevormwald

Unter Berücksichtigung der im vorstehenden Kapitel beschriebenen übergeordneten standortrelevanten Rahmenbedingungen werden im Folgenden die Einzelhandelsstrukturen in Radevormwald unter einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Gesichtspunkten dargestellt. Auf Grundlage der im Mai 2011 durchgeführten flächendeckenden Einzelhandelserhebung sowie der städtebaulichen und einzelhandelsbezogenen Beurteilung der Versorgungsstandorte und –bereiche wird die Angebotsseite des Radevormwalder Einzelhandels analysiert. Dabei wird die Analyse jeweils differenziert für die Gesamtstadt sowie für die einzelnen Versorgungs- bzw. Standortbereiche vorgenommen.

4.1 Gesamtstädtische Struktur

Das gesamtstädtische Bild der Einzelhandelssituation zum Erhebungszeitpunkt (Mai 2011) wird im Folgenden dargestellt:

- Auf gesamtstädtischer Ebene existieren in der Stadt Radevormwald 134 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von **rund 26.500 m²** (ohne Leerstände).
- Die **einwohnerbezogene Verkaufsfläche beträgt 1,13 m²** und rangiert unter dem bundesdeutschen Durchschnittswert von 1,4 m² Verkaufsfläche / Einwohner.
- Auf den **großflächigen Einzelhandel** (Betriebe ab 800 m² Verkaufsfläche) entfallen 9

Betriebe im Radevormwalder Stadtgebiet. Sie nehmen eine Verkaufsfläche von rund 13.000 m² ein, das entspricht einem Anteil von **49 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche**.

- Die **durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb beträgt rund 198 m²** und liegt damit unter dem bundesdurchschnittlichen Wert von rund 230 m² pro Betrieb. Dieser Wert verdeutlicht die eingeschränkte Bedeutung des großflächigen Einzelhandels.
- Im Stadtgebiet stehen 31 Ladenlokale mit einer Verkaufsfläche von rund 3.550 m² leer. Dies entspricht einer **Leerstandsquote**[4] von rund **18,8 %.** Bis zu 10 % Leerstand in einer Gemeinde werden noch als üblich bewertet, da diese Größenordnung als Obergrenze für eine Fluktuationsrate gilt. Somit ist die Leerstandssituation in Radevormwald als **überdurchschnittlich** anzusehen**.**[5]

Das Verkaufsflächenangebot des Radevormwalder Einzelhandels, gegliedert nach übergeordneten Warengruppen, verdeutlicht die nachfolgende Tabelle:

[4] Die Leerstandsquote wird hier durch das Verhältnis der Verkaufsfläche der leerstehenden Betriebe zur Gesamtverkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe gebildet.

[5] Weitergehende qualitative und quantitative Untersuchungen zur Ableitung von Handlungsempfehlungen werden an anderer Stelle vorgenommen (vgl. u.a. Integriertes Handlungskonzept (Citymanagement)).

Tabelle 4: Verkaufsflächenangebot des Radevormwalder Einzelhandels nach Warengruppen

Warengruppe	Anzahl der Betriebe*	Verkaufsfläche in m²	Anteil an der Gesamtverkaufsfläche in %	Einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung in m²
Nahrungs- und Genussmittel	45	9.860	37,2	0,42
Blumen / Zoo	6	1.080	4,1	0,05
Gesundheit und Körperpflege	11	1.830	6,9	0,08
Papier, Bürobedarf, Schreibwaren / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	5	690	2,6	0,03
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	67	13.460	50,7	0,57
Bekleidung / Textilien	15	2.640	9,9	0,11
Schuhe / Lederwaren	4	760	2,9	0,03
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	4	1.060	4,0	0,05
Spielwaren / Hobbyartikel	1	320	1,2	0,01
Sport und Freizeit	2	330	1,2	0,01
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	26	5.110	19,3	0,22
Wohneinrichtung	4	440	1,7	0,02
Möbel	5	3.610	13,6	0,15
Elektro / Leuchten	4	250	0,9	0,01
Elektronik / Multimedia	8	610	2,3	0,03
Medizinische und orthopädische Artikel	5	290	1,1	0,01
Uhren / Schmuck	4	180	0,7	0,01
Baumarktsortimente	7	1.840	6,9	0,08
Gartenmarktsortimente	4	720	2,7	0,03
Überwiegend langfristiger Bedarf	41	7.930	29,9	0,34
Sonstiges	-	40	0,2	-
gesamt / Durchschnitt	134	26.540	100,0	1,13

Quelle: Unternehmenserhebung der Stadt Radevormwald (Stand Mai 2011), eigene Berechnung
* Anzahl der Betriebe bezogen auf das vorgehaltene Kernsortiment

Unter rein quantitativen Gesichtspunkten ist der Radevormwalder Einzelhandels wie folgt gekennzeichnet:

- Insgesamt rund 13.500 m² bzw. 51 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche werden in den Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe in der Stadt Radevormwald vorgehalten. Hierbei tritt - entsprechend des typischen Bildes auch in anderen Kommunen - die **Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel** quantitativ hervor. Sie ist mit rund **9.900 m² und einem prozentualen Anteil von rund 37 %** in der Radevormwalder Einzelhandelslandschaft vertreten. Damit liegt die Verkaufsfläche im Bereich der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit 0,42 m² Verkaufsfläche pro Einwohner über dem bundesdeutschen Durchschnittswert von 0,38 - 0,40 m² Verkaufsfläche pro Einwohner.

- Rund **7.900 m² Verkaufsfläche** und ein **Anteil von etwa 30 % an der Gesamtverkaufsfläche** entfallen auf die **Warengruppen der überwiegend langfristigen Bedarfsstufen**. Diese Bedarfsstufe ist vor allem geprägt durch die Angebote in den Warengruppen Möbel sowie Baumarktsortimente (rund 3.600 m² und 1.800 m² Verkaufsfläche). Gemeinsam umfassen sie einen Anteil von nahezu 70 % an der Verkaufsfläche innerhalb der Bedarfsstufe, jedoch ist hervorzuheben, dass die Betriebsgrößen der drei diesen Warengruppen zugeordneten Betreiber im Hinblick auf heutige Marktzutrittsgrößen unterdurchschnittlich sind.

- Auf die **Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe** entfällt ein Anteil von 19 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Hier ragt die innerstädtische Leitbranche Bekleidung / Textilien mit einem Verkaufsflächenangebot von rund **2.600 m² Verkaufsfläche bzw. 10 % an der Gesamtverkaufsfläch**e besonders hervor.

- Insgesamt ist die Stadt Radevormwald in den Warengruppen der mittel- und langfristigen Bedarfsdeckung tendenziell unterdurchschnittlich und kleinteilig ausgestattet. Die Konkurrenzsituation wird dabei besonders auch durch die verkehrlich gute Erreichbarkeit der Oberzentren Wuppertal und Köln sowie die räumliche Nähe zu Remscheid geprägt. Deren Innenstädte weisen erwartungsgemäß ein deutlich differenzierteres Angebot mit hoher Anziehungskraft auf.

Im Vergleich zur Einzelhandelsuntersuchung aus dem Jahre 2007 ist festzuhalten, dass sich der Radevormwalder Einzelhandel, auch vor dem Hintergrund einer abnehmenden Einwohnerzahl, leicht rückläufig entwickelt hat (s. Tabelle 5).

Tabelle 5: Kennwerte des Radevormwalder Einzelhandels im Vergleich 2007 zu 2011

	2007	2011
Anzahl der Einzelhandelsbetriebe (ohne Leerstände)	147	134
Verkaufsfläche in m² (gerundet, ohne Leerstände)	27.670	26.540
Durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb in m² (gerundet)	190	198
Verkaufsflächenausstattung in m² pro Einwohner (gerundet)	1,14	1,13

Quelle: Unternehmenserhebung der Stadt Radevormwald (Stand Mai 2011), eigene Berechnung; Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Radevormwald, 2007

Sowohl in Bezug auf die branchenspezifische Verkaufsflächenausstattung als auch auf die Angebotsschwerpunkte (Hauptwarengruppen) der Betriebe präsentiert sich die Struktur des Radevormwalder Einzelhandels im Vergleich zu Kommunen ähnlicher Größenordnung in einem quantitativ tendenziell unterdurchschnittlichen Rahmen (vgl. Tabelle 6). Die Gesamtverkaufsfläche und die Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner belegen die letzten Plätze im interkommunalen Vergleich. Erfreulich - und nicht zuletzt auch Abbild der bisherigen Steuerungspraxis des Einzelhandels im Sinne einer Sicherung und –stärkung der Innenstadt - ist in diesem Zusammenhang, dass mehr als die Hälfte der gesamtstädtischen Verkaufsfläche in der Innenstadt Radevormwalds angesiedelt ist.

Tabelle 6: Kennwerte des Radevormwalder Einzelhandels im Vergleich mit anderen Kommunen

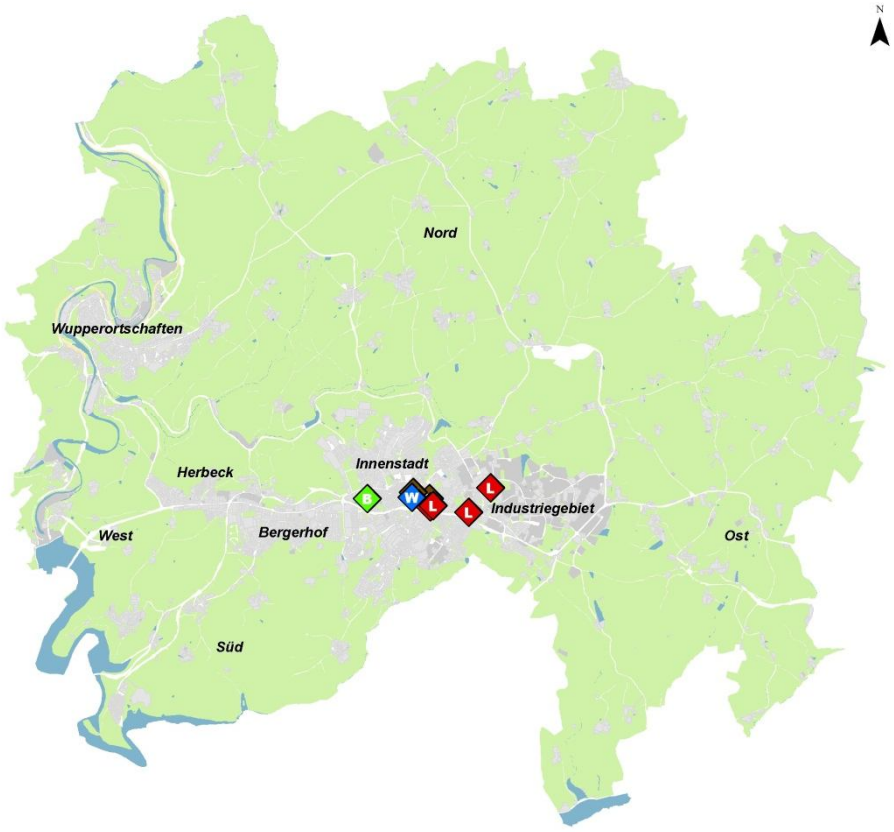
	Rade-vormwald	**Bad Driburg**	**Ennigerloh**	**Marsberg**	**Senden**
	Nordrhein-Westfalen	Nordrhein-Westfalen	Nordrhein-Westfalen	Nordrhein-Westfalen	Nordrhein-Westfalen
	Oberbergi-scher Kreis	Kreis Höxter	Kreis Waren-dorf	Hochsauer-landkreis	Kreis Coes-feld
Einwohner	**23.470**	19.200	20.440	22.300	20.680
Anzahl der Einzelhandelsbetriebe (ohne Leerstände)	**134**	177	129	168	100
Verkaufsfläche in m² (gerundet)	**26.540**	31.100	31.600	31.300	73.600
Durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb in m² (gerundet)	**198**	176	245	186	737
Verkaufsflächenausstattung in m² pro Einwohner (gerundet)	**1,13**	1,6	1,5	1,4	3,6
Anteil Verkaufsfläche Innenstadt an Gesamtverkaufsfläche in %	**53**	48	24	33	16

Quelle: eigene Auswertung auf Grundlage von Untersuchungen aus den Jahren 2008-2009, gerundete Werte

Großflächiger Einzelhandel

9 großflächige Betriebe[6] nehmen mit einer Verkaufsfläche von rund 13.000 m² einen Anteil von rund 49 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche ein. Angebotsschwerpunkte liegen neben Betrieben mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel oder Möbel vor allem im Bereich der Baumarktsortimente. Der größte Betrieb im Stadtgebiet ist der Verbrauchermarkt Kaufpark mit rund 2.200 m² Verkaufsfläche. Danach folgt mit rund 2.000 m² Verkaufsfläche Möbel Schaub (vgl. Karte 5).

Karte 5: Großflächige Betriebe im Stadtgebiet Radevormwald



Quelle: Unternehmenserhebung der Stadt Radevormwald (Stand Mai 2011), eigene Darstellung

Insgesamt ist festzuhalten, dass das Einzelhandelsangebot in der Stadt Radevormwald ein Spektrum über alle Warengruppen umfasst, jedoch in z.T. geringer Breite und Tiefe. Zur weiteren Bewertung dieses quantitativen Angebotes im Hinblick auf stadtentwicklungsrelevante Aspekte und Entwicklungsspielräume sind darüber hinaus vor allem auch qualitative, strukturelle und räumliche Kriterien, wie beispielsweise die Lage der entsprechenden Einzelhandelseinrichtungen in einem Zentrum oder dezentral sowie nachfrageseitige Entwicklungen zu berücksichtigen. Die-

6 Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Abgrenzung zum sonstigen Einzelhandel planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Die Einstufung als großflächiger Betrieb erfolgt nach § 11 (3) BauNVO mit Überschreiten einer Verkaufsfläche von 800 m²; dies entspricht einer Bruttogeschossfläche von rund 1.200 m². (Vgl. dazu auch: Bundesverwaltungsgericht Leipzig, Pressemitteilung: Entscheidung zum großflächigen Einzelhandel. Demnach ist ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzuordnen, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreitet (Urteile vom 24.11.2005: BVerwG 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05).

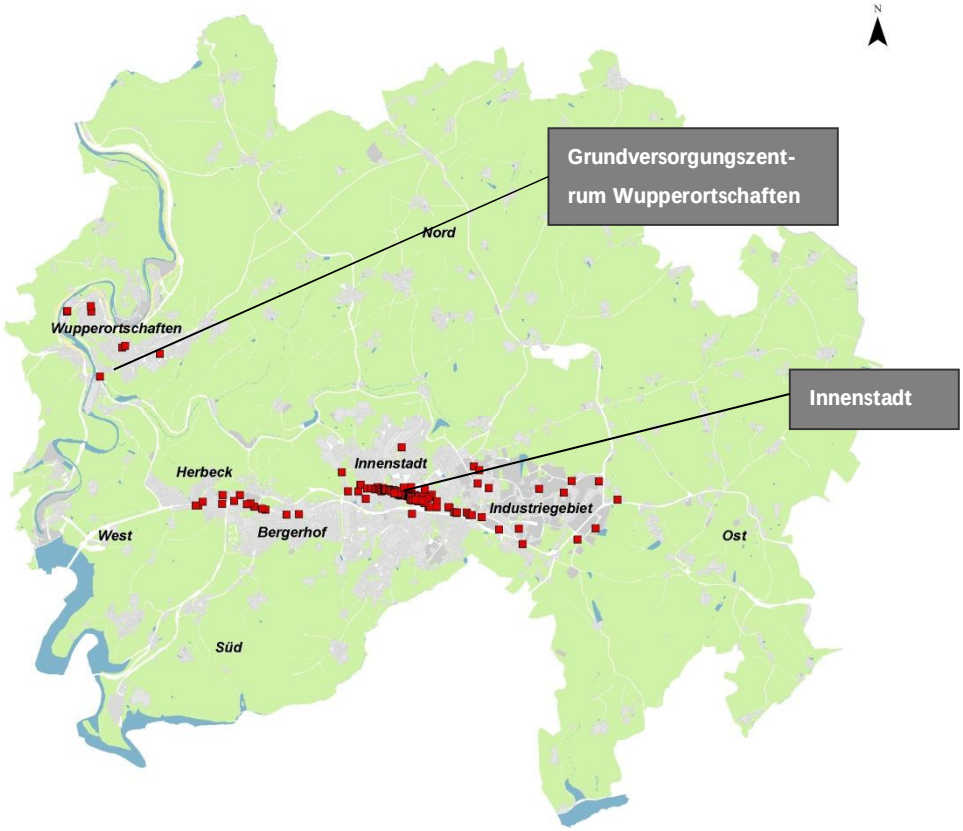
se werden, ausgerichtet auf den Untersuchungsgegenstand, insbesondere auch auf Ebene der Versorgungs- und Standortbereiche in den folgenden Kapiteln näher untersucht.

4.2 Räumliche Differenzierung des Einzelhandelsangebotes in der Stadt Radevormwald

In einem ersten Schritt wird dabei die Verteilung des Einzelhandelsangebotes auf die Lage der Betriebe in Bezug auf ihre städtebauliche und siedlungsräumliche Integration betrachtet. Darüber hinaus berücksichtigt die Analyse insbesondere in der Radevormwalder Innenstadt städtebauliche wie funktionale bzw. einzelhandelsrelevante Aspekte gleichermaßen und ist somit im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes eine unverzichtbare Grundlage zur Ableitung der räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches.

Karte 6 gibt einen Überblick über die Verteilung der Einzelhandelsbetriebe im Radevormwalder Stadtgebiet. Der räumliche und quantitative Schwerpunkt zeichnet sich im zentralen Hauptsiedlungsbereich bzw. der Innenstadt von Radevormwald ab. Daneben tritt das Grundversorgungszentrum Wupperortschaften besonders hervor. Das Einzelhandelsangebot in den umliegenden dörflich geprägten Stadtteilen ist dagegen nur sehr gering ausgeprägt.

Karte 6: Lage der Einzelhandelsbetriebe im Radevormwalder Stadtgebiet



Quelle: Unternehmenserhebung der Stadt Radevormwald (Stand Mai 2011), eigene Darstellung

4.2.1 Das innenstädtische Zentrum (Hauptzentrum)

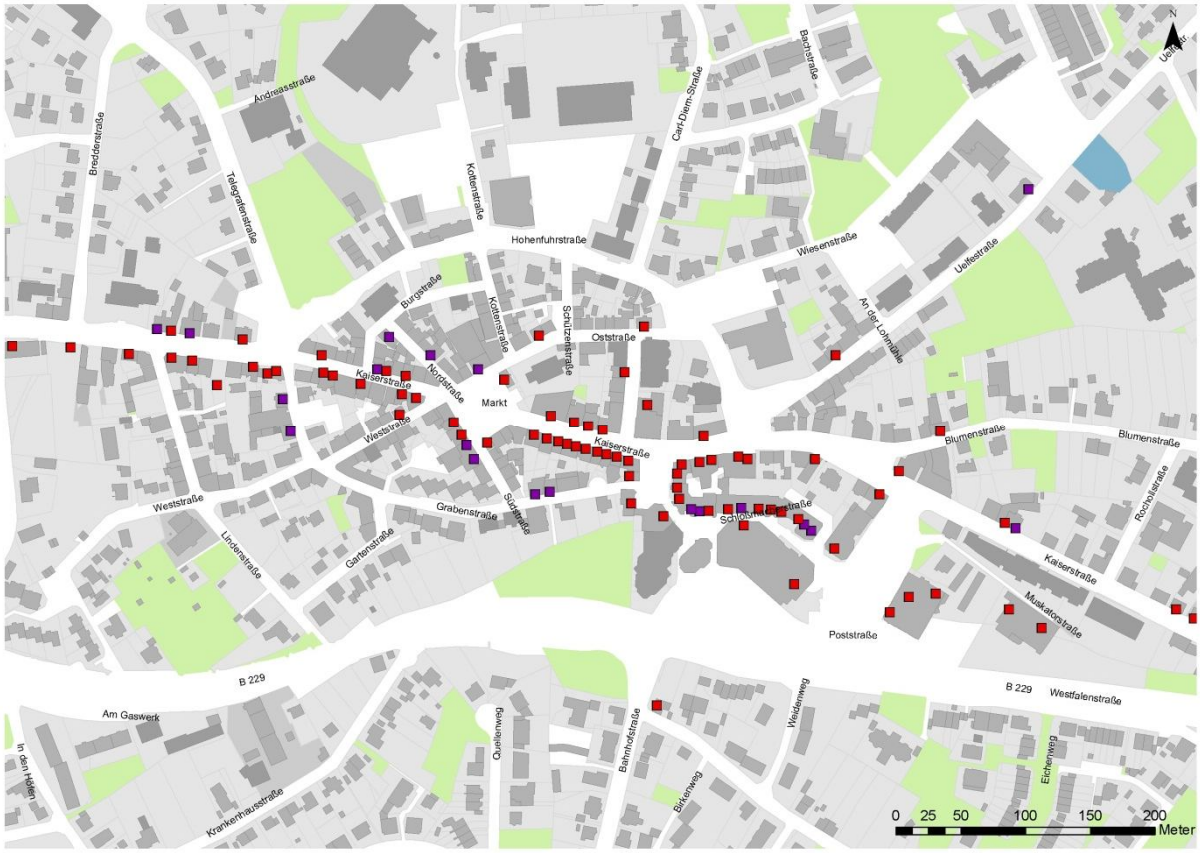
Das innerstädtische Zentrum Radevormwalds liegt zentral im Siedlungskern. Es bildet sowohl räumlich als auch quantitativ und funktional den Mittelpunkt der Stadt.

Der innerstädtische Geschäftsbereich umfasst die Kaiserstraße in ihrer Ausdehnung innerhalb der historischen Altstadt, ausgehend von der Kreuzung Kaiserstraße / Grabenstraße / Telegraphenstraße bis zur Einmündung Poststraße. Es lassen sich unter städtebaulichen Gesichtspunkten vier größere Teilbereiche unterscheiden:

- der historische Kern um den Marktplatz zwischen Hohenfuhrstraße und Grabenstraße,
- das „moderne“ Zentrum (Schlossmacherzentrum), welches sich zwischen Kaiserstraße und Poststraße erstreckt,
- der ergänzende Bereich Kaiserstraße westlich des historischen Kerns von Telegraphenstraße / Grabenstraße bis zur Einmündung Bredderstraße,
- die neuere großformatige Bebauung östlich der Poststraße.

Den räumlichen Mittelpunkt des Hauptgeschäftsbereiches bildet der Marktplatz, der durch einen historischen Grundriss und seine historische Randbebauung gekennzeichnet ist und von einem Mix aus Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie umgeben wird. Aufgrund der Verlagerung des Rewe-Supermarktes an die Poststraße in der östlichen Innenstadt, ist diesem Teilbereich ein wichtiger Magnet und Frequenzbringer verloren gegangen. Darüber hinaus weist die Weitläufigkeit und Dimensionierung des Platzes derzeit geringe Aufenthaltsqualität auf. Entlang der Kaiserstraße ist die Bebauung als Folge des Wiederaufbaus nach dem Krieg deutlich jünger und hier befinden sich viele kleinteilige Ladenlokale. Das östlich an den historischen Kern anschließende Schlossmacherzentrum – eine Erweiterung des innerstädtischen Zentrums aus den 1970er Jahren – weist eine hohe Dichte auf, wirkt aber nach wie vor in Teilbereichen erneuerungsbedürftig. Östlich der Poststraße befinden sich mit dem Lebensmittelvollsortimenter Rewe und dem Lebensmitteldiscounter Lidl jüngere Entwicklungen in großformatigen Baukörpern. Insgesamt wird das innerstädtische Zentrum durch unterschiedliche städtebauliche Strukturen geprägt und wirkt in seiner linearen Ausprägung weitläufig.

Karte 7: Einzelhandelsbetriebe in der Radevormwalder Innenstadt



Quelle: Unternehmenserhebung der Stadt Radevormwald (Stand Mai 2011), eigene Darstellung

Angebotsstruktur

Insgesamt werden in der Innenstadt zum Zeitpunkt der Erhebung in 72 Betrieben (ohne Leerstände) rund 14.100 m² Verkaufsfläche und damit rund 53 % der Gesamtverkaufsfläche der Stadt vorgehalten (vgl. dazu Tabelle 7).

Die durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb liegt bei rund 196 m² Verkaufsfläche und rangiert damit nur knapp unterhalb des gesamtstädtischen Wertes (198 m² Verkaufsfläche / Betrieb). Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass es neben drei Lebensmittelmärkten und 2 Möbelmärkten, die insgesamt rund 50 % der innerstädtischen Verkaufsfläche umfassen, nur noch einen großflächigen Anbieter im Hauptgeschäftsbereich gibt (Kaufhaus Woolworth). Mit Ausnahme der Lebensmittel- und Möbelmärkte ergibt sich eine durchschnittliche Verkaufsfläche von rund 110 m² Betrieb. Dieser Wert verdeutlicht die kleinteilige Angebotsstruktur des übrigen, vor allem inhabergeführten Einzelhandels im Hauptgeschäftsbereich, welche auf der einen Seite zur Individualität der Radevormwalder Innenstadt beiträgt aber z.T. den Flächenansprüchen moderner Betreiber nicht genügen kann.

In der folgenden Tabelle ist das Einzelhandelsangebot in der Radevormwalder Innenstadt differenziert nach Hauptwarengruppen dargestellt:

Tabelle 7: Angebotssituation im innerstädtischen Zentrum von Radevormwald (Hauptzentrum)

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m²	Verkaufsfläche in % an gesamt
Nahrungs- und Genussmittel	17	3.750	26,6
Blumen / Zoo	2	240	1,7
Gesundheit und Körperpflege	7	1.200	8,5
Papier, Bürobedarf, Schreibwaren / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	4	440	3,1
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	30	5.630	39,9
Bekleidung / Textilien	13	1.950	13,8
Schuhe / Lederwaren	4	730	5,2
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	3	760	5,4
Spielwaren / Hobbyartikel	-	140	1,0
Sport und Freizeit	-	50	0,4
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	20	3.620	25,7
Wohneinrichtung	3	370	2,6
Möbel	3	3350	23,8
Elektro / Leuchten	1	160	1,1
Elektronik / Multimedia	6	440	3,1
Medizinische und orthopädische Artikel	5	290	2,1
Uhren / Schmuck	4	150	1,1
Baumarktsortimente	-	20	0,1
Gartenmarktsortimente	-	50	0,4
Überwiegend langfristiger Bedarf	22	4.830	34,3
Sonstiges	-	30	0,2
gesamt / Durchschnitt	72	14.100	100,0

Quelle: Unternehmenserhebung der Stadt Radevormwald (Stand Mai 2011), eigene Berechnung

Die quantitativen Angebotsschwerpunkte liegen in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Möbel sowie in der Leitbranche des innerstädtischen Einzelhandels Bekleidung / Textilien. Rund 24 % der innerstädtischen Verkaufsflächen entfallen auf die Warengruppe Möbel. In der Innenstadt befinden sich mit Möbel Schaub und Möbel Behnke zwei großflächige Möbelanbieter, entgegen den vielfachen Entwicklungen der Möbelanbieter zu Standorten in dezentralen Lagen. Die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel macht knapp 27 % der im innerstädtischen Zentrum vorhandenen Verkaufsfläche aus. Die größten Lebensmittelanbieter sind der Lebensmittelvollsortimenter Edeka (rd. 1.340 m² Verkaufsfläche) im Schlossmacherzentrum, der Lebensmittelvollsortimenter Rewe (rd. 1.380 m² Verkaufsfläche) und der Lebensmitteldiscounter Lidl (rd. 900 m² Verkaufsfläche) östlich der Poststraße. Ergänzt wird das Angebot durch kleinere Fachgeschäfte und Lebensmittelhandwerksbetriebe. Auf die Warengruppe Bekleidung / Textilien entfallen rund 14 % der Verkaufsfläche im Hauptgeschäftszentrum. Das Angebot wird quantitativ im Wesentlichen durch das Einzelhandelsangebot von Woolworth (rd. 1.470 m² Verkaufsfläche) und Kik (rd. 440 m² Verkaufsfläche) bestimmt. Dabei ergänzen kleine, meist inhabergeführte Fachgeschäfte das innerstädtische Angebot.

Es existiert insgesamt ein über alle Warengruppen reichendes Einzelhandelsangebot, jedoch in zum Teil geringer Breite und Tiefe. Insbesondere in den Warengruppen Spielwaren / Hobbyartikel, Elektronik / Multimedia, Wohneinrichtungsartikel sowie Sport und Freizeit besteht eine geringe quantitative Ausstattung.

4.2.2 Grundversorgungszentrum Wupperortschaften

Der Stadtteil Wupperortschaften befindet sich im Westen der Stadt Radevormwald und zählt ca. 3.500 Einwohner. Das Grundversorgungszentrum umfasst zum Zeitpunkt der Erhebung (Mai 2011) insgesamt 6 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 1.130 m² (ohne Leerstände).

Tabelle 8: Verkaufsflächen im Nahversorgungszentrum Wupperortschaften

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche	
		in m²	in % an gesamt
Nahrungs- und Genussmittel	3	720	63,7
Blumen / Zoo	-	30	2,7
Gesundheit und Körperpflege	1	130	11,5
Papier, Bürobedarf, Schreibwaren / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	1	100	8,8
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	5	980	86,7
Bekleidung / Textilien	-	40	3,5
Schuhe / Lederwaren	-	<5	-
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	-	40	3,5
Spielwaren / Hobbyartikel	-	-	-
Sport und Freizeit	-	<5	-
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	-	80	7,1
Wohneinrichtung	-	-	-
Möbel	-	-	-
Elektro / Leuchten	-	<5	-
Elektronik / Multimedia	-	40	3,5
Medizinische und orthopädische Artikel	-	-	-
Uhren / Schmuck	-	-	-
Baumarktsortimente	-	<5	-
Gartenmarktsortimente	1	30	2,7
Überwiegend langfristiger Bedarf	1	70	6,2
Sonstiges	-	-	
gesamt / Durchschnitt	6	1.130	100,0

Quelle: Unternehmenserhebung der Stadt Radevormwald (Stand Mai 2011), eigene Berechnung

Karte 8: Nahversorgungszentrum Wupperortschaften

Quelle: Unternehmenserhebung der Stadt Radevormwald (Stand Mai 2011), eigene Darstellung

Der Angebotsschwerpunkt liegt mit 980 m² Verkaufsfläche (87 % der Gesamtverkaufsfläche) im Bereich der kurzfristigen Bedarfsstufe. Der größte Betrieb an diesem Standort ist ein Lebensmitteldiscounter (Aldi) mit rund 800 m² Verkaufsfläche. Kleinere Einzelhandelsbetriebe sowie Dienstleistungen ergänzen das Angebot.

4.2.3 Weitere Einzelhandelsstandorte

Bei den übrigen Einzelhandelstandorten handelt es sich um solitäre Standorte, die sich in folgende drei Kategorien unterteilen lassen:

- **Sonderstandorte**
  Im Radevormwalder Stadtgebiet gibt es einen Sonderstandort mit einem Baumarkt (Im Springel). Dieser ist im Rahmen der Zentrenstruktur als funktionaler Ergänzungsstandort des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel eingestuft.

- **Grundversorgungsstandorte**
  Neben der Innenstadt und dem Ergänzungsstandort des nicht-zentrenrelevanten, großflächigen Einzelhandels existieren in städtebaulich integrierter Lage zwei **Grundversorgungsstandorte** im Stadtgebiet. Diese dienen der ergänzenden wohnortnahen Grundversorgung, die nicht allein durch die zentralen Versorgungsbereiche geleistet werden kann. Das sind:

- Netto, Kaiserstraße, (rd. 800 m² Verkaufsfläche)
- Penny, Kaiserstraße, (rd. 1.000 m² Verkaufsfläche)

Darüber hinaus ist im Bereich Bergerhof ein **perspektivischer Grundversorgungsstandort** ausgewiesen. Hier ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes geplant, der zur Verbesserung der wohnortnahen Versorgung im Siedlungsbereich westlich der Innenstadt beitragen soll. Diese Planung basiert auf den Zielaussagen des 2007 beschlossenen Einzelhandelskonzeptes.

- **Weitere Standorte**
  Weitere Standorte in solitärer, dezentraler Lage mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment ergänzen die Versorgungsstruktur. Dabei handelt es sich um den Lebensmitteldiscounter Aldi, Erlenbach (rund 800 m² Verkaufsfläche) und den Lebensmittelvollsortimenter Kaufpark, Nelkenstraße (rund 2.200 m² Verkaufsfläche).

4.3 Struktur und räumliche Verteilung der Grundversorgung

Einen besonderen Stellenwert im Rahmen der Einzelhandelsstruktur, aber auch im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge, nimmt die Grundversorgung ein. Unter der wohnungsnahen 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.

Zu den Gütern des überwiegend kurzfristigen Bedarfs werden die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel / Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Schreibwaren, Papier, Bürobedarf sowie Schnittblumen / zoologischer Bedarf gezählt. Ergänzt werden diese Warengruppen häufig durch eher kleinteilige Gastronomie- und Dienstleistungsangebote. Folgende Sortimente bzw. Dienstleistungsangebote können als relevant für die wohnungsnahe Grundversorgung bezeichnet werden:

Abbildung 2: Angebotsbausteine wohnungsnahe Grundversorgung

Mindestausstattung	Nahrungs- und Genussmittel Brot und Backwaren Fleisch und Wurstwaren Getränke Gesundheits- und Körperpflegeartikel Apothekerwaren
	Post, Bank Ärzte, Friseur, Lotto
Zusatzausstattung	Spirituosen, Tabakwaren Zeitungen, Zeitschriften Schreibwaren, Papier, Bürobedarf Schnittblumen / zoologische Artikel
	Café, Gaststätte Reinigung, Reisebüro

Quelle: eigene Zusammenstellung

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

Eine rein **quantitative Einordnung** geschieht über die Betrachtung der Ausstattung an Lebensmittelverkaufsfläche pro Einwohner (vgl. dazu Tabelle 9).

Tabelle 9: Quantitative Angebotssituation im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in den Stadtteilen

Stadtteil	Einwohner	Anzahl der Betriebe NuG	VKF NuG in m²	VKF NuG / EW
Bergerhof	2.420	3	70	0,03
Herbeck	1.020	3	90	0,09
Industriegebiet	660	7	3.340	5,06
Innenstadt	12.360	25	5.480	0,44
Nord	1.260	-	-	-
Ost	1.110	1	50	0,04
Süd	340	-	-	-
West	820	-	-	-
Wupperortschaften	3.480	6	840	0,24
Summe bzw. Durchschnitt	**23.470**	**45**	**9.860**	**0,42**

Quelle: Unternehmenserhebung der Stadt Radevormwald (Stand Mai 2011)

- Gesamtstädtisch ergibt sich für die Stadt Radevormwald auf Grund der ermittelten Verkaufsfläche für die **Warengruppe Lebensmittel ein Wert von 0,42 m² / Einwohner**. Dieser liegt über dem Bundesdurchschnitt von 0,38 m² – 0,40 m² Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner und weist somit in einer ersten gesamtstädtischen Einschätzung auf eine gute quantitative Ausstattung der Stadt hin.

- Bei der **stadtteilspezifischen Betrachtung** werden Unterschiede bei der **Verkaufsflächenausstattung mit Nahrungs- und Genussmitteln** deutlich. Das Angebot in der Innenstadt und im östlichen Stadtgebiet ist mit Verkaufsflächenausstattungen von 0,44 m² Verkaufsfläche pro Einwohner (Innenstadt) bzw. 1,91 m² Verkaufsfläche pro Einwohner (davon Industriegebiet 5,06 m² Verkaufsfläche pro Einwohner und Radevormwald-Ost 0,04 m² Verkaufsfläche pro Einwohner) überdurchschnittlich, was zum einen die zentrale Bedeutung der Innenstadt, aber zum anderen den quantitativen Angebotsschwerpunkt durch solitäre Anbieter im östlichen Stadtgebiet – bei Fehlen einer entsprechenden Mantelbevölkerung - widerspiegelt. Im westlichen Stadtgebiet liegen die Verkaufsflächenausstattungen deutlich unter dem gesamtstädtischen Wert (Wupperortschaften 0,24 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner; Bergerhof, Herbeck 0,04 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner).

Ergänzend zur rein quantitativen Betrachtung wurde **eine strukturelle sowie räumliche Bewertung** der Einzelhandelsstandorte vorgenommen.

Im Hinblick auf die strukturelle Bewertung der Grundversorgungssituation werden folgende strukturprägende Betriebstypen mit einem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel unterschieden:

Tabelle 10: Strukturprägende Betriebstypen mit Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel

Begriff	Erläuterung
Lebensmitteldiscounter	Selbstbedienung, umschlagstarke Artikel, aggressive Niedrigpreispolitik, z.B. Aldi, Penny, Lidl. Heutige Marktzutrittsgröße i.d.R. **800-1.000 m² Verkaufsfläche.**
SB-Warenhaus	Einzelhandelsgroßbetrieb, Discount-Prinzip, Selbstbedienung, **Verkaufsfläche mind. 5.000 m²**, umfassendes Sortiment mit Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel / Standort häufig in Stadtrandlagen, weiträumige Kundenparkplätze (z.B. Real, Kaufland).
Supermarkt	Selbstbedienung, Lebensmitteleinzelhandelsgeschäft mit einer **Verkaufsfläche von mind. 400 m²**, Lebensmittel einschließlich Frischwaren, Non-Food-Anteil nicht über 25 % der Gesamtverkaufsfläche.
Verbrauchermarkt	Großflächiger Einzelhandelsbetrieb, **Verkaufsfläche mind. 1.500 m²**, Selbstbedienung, breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, häufig Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik, Standort meist autokundenorientiert.

Quelle: eigene Zusammenstellung

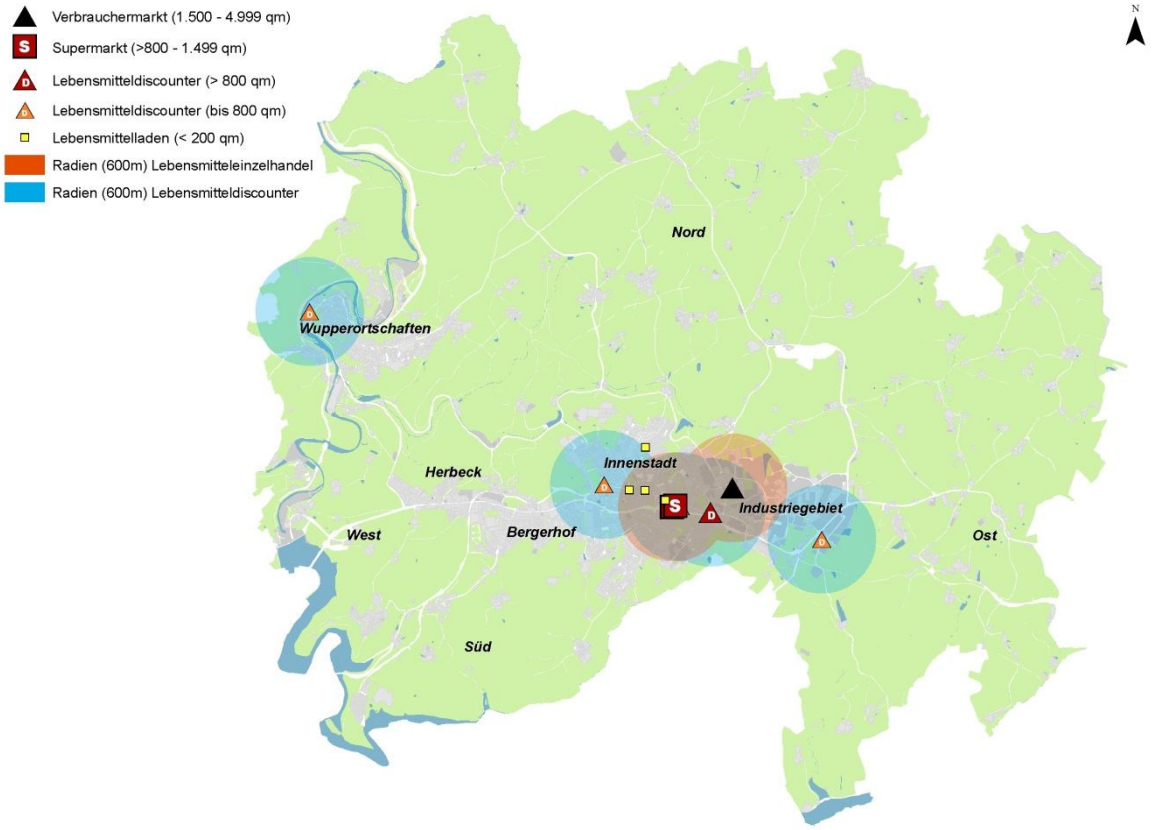
Darüber hinaus ergänzen Lebensmittel-SB-Läden (kleine Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte mit weniger als 200 m² Verkaufsfläche, Selbstbedienung), Lebensmittel-SB-Märkte (kleine Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte mit 200 –400 m² Verkaufsfläche, auch Frischwaren sowie integrierte Non-Food-Waren, Selbstbedienung), Fach- und Spezialgeschäfte (z.B. Kaffee-, Tee- oder Süßwarenfachgeschäfte) sowie Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien, Fleischereien) das Grundversorgungsangebot. In Siedlungsbereichen mit einer geringen Mantelbevölkerung können diese kleinflächigen Betriebe einen wichtigen Beitrag zur wohnungsnahen Grundversorgung leisten. Sie unterliegen nicht den bauplanerischen Steuerungsmöglichkeiten im Sinne des § 11 (3) BauNVO (großflächiger Einzelhandel).

- Der **Betriebsformenmix** ist bezogen auf das gesamte Stadtgebiet **geprägt durch fünf Lebensmitteldiscounter und zwei Lebensmittelsupermärkte sowie einen Verbrauchermarkt.** Ein Angebotsschwerpunkt liegt in der Radevormwalder Kernstadt, wo auch der überwiegende Teil der Bevölkerung wohnt. Kleinere Anbieter wie Fachgeschäfte, aber auch Lebensmittelhandwerksbetriebe oder Kioske ergänzen das Angebot.

Zur **räumlichen Bewertung** der Einzelhandelsstandorte wird die fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelbetrieben als Bewertungsmaßstab herangezogen. Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben ein Entfernungsmaß von ca. 500 bis 1.000 m als maximal akzeptierte Distanz herausgestellt. Dabei handelt es sich um eine kritische Zeit-Weg-Schwelle für Fußgängerdistanzen. Dieser Radius ist als anzusetzende Entfernung zwischen Wohnstandorten und Standorten mit Grundversorgungsangeboten allgemein anerkannt.

Karte 9 zeigt die strukturprägenden Lebensmittelanbieter (ohne Lebensmittelhandwerksbetriebe und Kioske) im Radevormwalder Stadtgebiet mit einem Luftlinienradius von 600 m.

Karte 9: Fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten



Quelle: eigene Darstellung

- In der **Kernstadt** von Radevormwald lassen sich **mehrfache Überlappung der Radien** fußläufiger Erreichbarkeit feststellen, die nicht zuletzt auch auf das hohe quantitative Angebot schließen lassen.
- **Räumliche Versorgungsdefizite** (im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung) sind im westlichen Siedlungskern (Bergerhof, Herbeck) sowie in den äußeren Streusiedlungsbereichen, die durch eine sehr geringe Einwohnerdichte geprägt sind, zu verzeichnen. Im Hinblick auf eine künftige (vor allem räumliche) Verbesserung der wohnungsnahen Grundversorgung ist der Bereich westlich der Innenstadt zu berücksichtigen. Während für die Bewohner der Wupperortschaften ein Einzelhandelsangebot im Grundversorgungszentrum Wupperortschaften (Vogelsmühle) bereit gestellt wird, ist darauf hinzuweisen, dass in den übrigen Bereichen die Mantelbevölkerung unter Berücksichtigung betriebswirtschaftlicher Aspekte zur Ansiedlung strukturprägender Betriebe (z.B. Supermarkt, Lebensmitteldiscounter) nicht ausreicht[7].

[7] Das bedeutet: Moderne Lebensmittelmärkte in einer Größenordnung von rd. 800 m² Verkaufsfläche (Lebensmitteldiscounter) bzw. 1.200 m² Verkaufsfläche (Lebensmittelvollsortimenter) wären auf eine Mantelbevölkerung von mindestens rd. 5.500 bis 6.000 Einwohnern innerhalb eines 600 m Radius angewiesen.

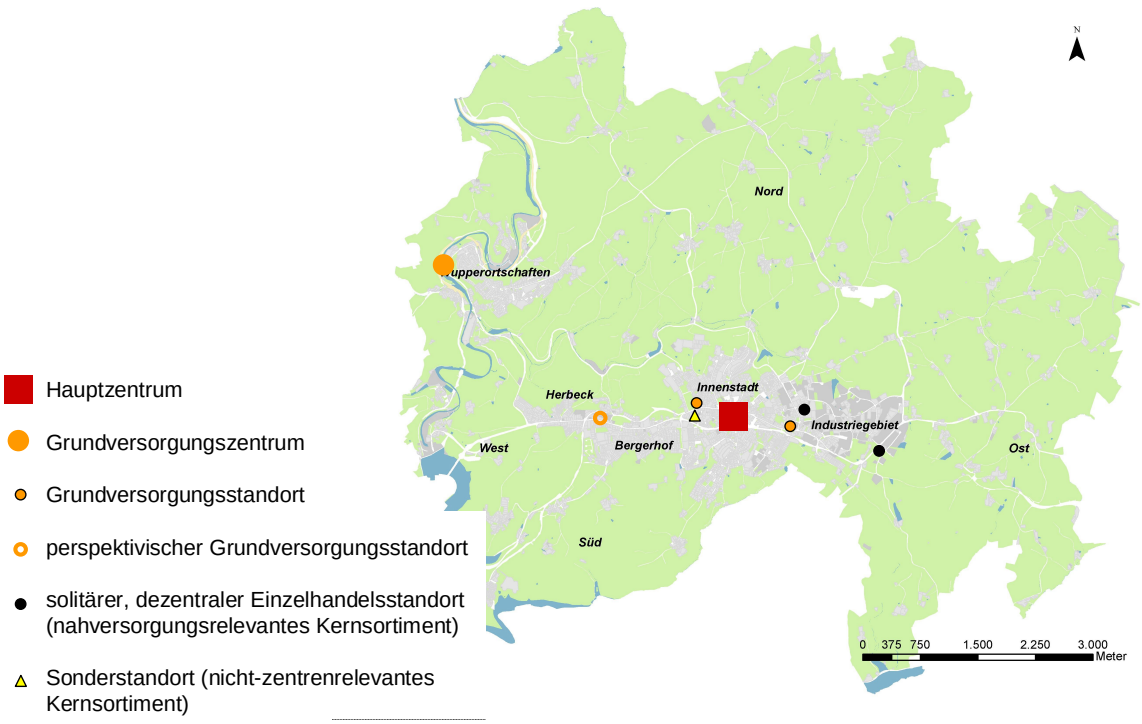
Bei der Bewertung der räumlichen Versorgungssituation sind vor dem Hintergrund einer hohen quantitativen Verkaufsflächenausstattung vor allem aber auch übergeordnete stadtentwicklungspolitische Zielvorstellungen heranzuziehen. Dabei sind Standorte außerhalb zentraler Bereiche im Hinblick auf die Schaffung eines engmaschigen, flächendeckenden Netzes bei der Versorgung mit Lebensmitteln nur dann zusätzlich notwendig, wenn sie zur Schließung von Versorgungslücken beitragen, wie beispielsweise im Wohnsiedlungsbereich westlich der Innenstadt (Bergerhof, Herbeck). Wettbewerbliche Auswirkungen auf die übrigen Standorte sind im Hinblick auf eine Verbesserung der Versorgungsstruktur in einem solchen Fall im Einzelfall abzuwägen und ggf. hinzunehmen.

4.3.1 Übersicht räumlicher Angebotsschwerpunkte innerhalb der Radevormwalder Einzelhandelsstruktur

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich die Radevormwalder Einzelhandelsstruktur zum einen aus der Innenstadt und dem Grundversorgungszentrum Wupperortschaften sowie zum anderen aus solitären Standorten, die in ihrer Versorgungsfunktion auf die Grundversorgung oder auf eine Ergänzung des Einzelhandelsangebotes in den Zentren ausgerichtet sind, zusammensetzt. Bei letzteren handelt es sich um Lebensmittelmärkte bzw. um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (Baumarkt).

Das räumliche Standortprofil der Stadt Radevormwald wird in der folgenden Karte 10 dargestellt.

Karte 10: Standortstruktur



Quelle: eigene Darstellung

5 Analyse der Nachfrageseite

Sowohl für die Ermittlung möglicher absatzwirtschaftlicher Spielräume als auch für die Bewertung der räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten sind neben der Kenntnis der relevanten Einzelhandels- und Angebotsstrukturen in Radevormwald speziell auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Dazu wird auf unterschiedliche primärstatistische und sekundärstatistische Quellen zurückgegriffen, die eine absatzwirtschaftliche Einordnung des bestehenden Radevormwalder Einzelhandels ermöglichen. Wesentliche Aspekte bei der Betrachtung der einzelhandelsrelevanten Nachfrageseite sind zum einen das Einzugsgebiet des Einzelhandels sowie zum anderen das lokal vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial sowie Einzelhandelsumsätze, die in der Zusammenschau Aussagen zur Ausstrahlungskraft (Zentralität) und Prosperität des Radevormwalder Einzelhandels zulassen.

5.1.1 Umsätze und Zentralität des Radevormwalder Einzelhandels

Bei der Ermittlung der aktuellen Umsätze werden nicht nur die Verkaufsflächen pro Hauptbranche bzw. Sortiment und bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte angesetzt, vielmehr wird die konkrete Situation vor Ort mit berücksichtigt. Dies erfolgt über durchschnittliche Flächenproduktivitäten (Umsatz pro m² Verkaufsfläche) der Vertriebsformen, spezifische Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der detaillierten Angebotsstrukturen in Radevormwald. Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand ergeben sich für die einzelnen Hauptwarengruppen daraus die in Tabelle 11 dargestellten branchenspezifischen Umsätze in Radevormwald. Dabei wurden z.T. Agglomerationen vorgenommen, um eine Kompatibilität mit den Angaben der IFH RETAIL CONSULTANTS GmbH, Köln zu erreichen. **Insgesamt setzt der Radevormwalder Einzelhandel rund 95 Mio. Euro im Jahr um.**

Die Verbrauchsausgaben pro Warengruppe sind unterschiedlich ausgeprägt. Dabei nimmt der Bereich Nahrungs- und Genussmittel / Lebensmittel mit rund 49,7 Mio. Euro rund 40 % des gesamten einzelhandelsrelevanten Potenzials ein. Deutlich geringere Anteile entfallen auf die Warengruppen Bekleidung sowie Baumarktsortimente (jeweils rund 10,6 Mio. Euro) und Elektronik / Multimedia (rund 9,0 Mio. Euro). Weitere monetär bedeutsame Warengruppen sind Gesundheits- und Körperpflegeartikel und Möbel. **Das gesamte einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial in Radevormwald umfasst rund 122 Mio. Euro im Jahr.**

Die **Ausstrahlungskraft des Radevormwalder Einzelhandels** wird durch die **einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer** abgebildet. Diese wird durch das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz und lokalem Nachfragevolumen (Kaufkraftpotenzial) abgebildet. 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.

Stellt man den ermittelten Umsatz (rund 95 Mio. Euro) dem auf Grundlage der IFH-Kennziffern ermittelten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial gegenüber (rund 122 Mio. Euro) ergibt sich daraus die **Zentralität von 0,78** über alle Warengruppen, d.h. per Saldo fließen 22 % Kaufkraft in umliegende Kommunen bzw. an Konkurrenzstandorte ab. Die Radevormwalder Einwoh-

ner geben also ihr zur Verfügung stehendes Kapital für Konsumzwecke nicht gänzlich im Radevormwalder Einzelhandel aus. Für ein Mittelzentrum ist das ein vergleichsweise niedriger Wert, der mit der niedrigen Verkaufsflächenausstattung insgesamt korrespondiert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Struktur der Einzelhandelsbetriebe – mit Ausnahme der Anbieter im Bereich des Kernsortiments Nahrungs- und Genussmittel – durch zumeist sehr kleine Betriebsgrößen geprägt ist, die sich insbesondere im innerstädtischen Bereich in die historischen Strukturen einfügen.

Tabelle 11: Umsätze und Zentralitäten des Radevormwalder Einzelhandels, branchenspezifisch

Warengruppe	Einzelhandelsrelevanter Umsatz in Mio. Euro	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Mio. Euro	Einzelhandelsrelevante Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	48,3	49,7	0,97
Blumen / Zoo	1,8	2,4	0,78
Gesundheit und Körperpflege	8,9	7,8	1,14
Papier, Bürobedarf, Schreibwaren / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	3,0	4,8	0,62
überwiegend kurzfristiger Bedarf	62,0	64,7	0,96
Bekleidung / Textlilien	8,7	10,6	0,82
Schuhe / Lederwaren	2,8	2,9	0,97
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	3,0	1,5	1,98
Spielwaren / Hobbyartikel	1,0	2,6	0,38
Sport und Freizeit	0,9	2,1	0,41
überwiegend mittelfristiger Bedarf	16,3	19,7	0,83
Wohneinrichtung	0,8	2,7	0,28
Möbel	5,3	6,6	0,80
Elektro / Leuchten	0,9	3,4	0,25
Elektronik / Multimedia	3,5	9,0	0,39
Medizinische und orthopädische Artikel	2,0	1,7	1,15
Uhren / Schmuck	1,2	1,2	1,03
Baumarktsortimente	2,4	10,6	0,23
Gartenmarktsortimente	0,8	1,8	0,44
überwiegend langfristiger Bedarf	16,8	37,0	0,45
Sonstiges	0,1	1,0	0,15
gesamt	95,3	122,4	0,78

Quelle: eigene Berechnung

Das Einzelhandelsangebot der kurzfristigen Bedarfsdeckung ist in Radevormwald gut aufgestellt. Es gelingt dem ortsansässigen Einzelhandel weitgehend, die vorhandene einzelhandelsrelevante

Kaufkraft in den entsprechenden Warengruppen zu binden. In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel liegt die Bindungsquote bei 97 %, in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflege bei 114 %. In den zentrenprägenden Warengruppen Bekleidung und Schuhe werden Bindungsquoten von 82 bis 97 % erreicht. Hervorzuheben ist daneben eine Bindungsquote von 80 % in der Warengruppe Möbel. Hohe Kaufkraftabflüsse ergeben sich in den Warengruppen Spielwaren, Sportartikel, Elektronik / Multimedia sowie Bau- und Gartenmarktsortimenten, die Bindungsquoten liegen hier z.T. deutlich unter 50 %.

5.2 Fazit der Angebots- und Nachfrageanalyse

Die wesentlichen Eckdaten der Analyse der Angebots- und Nachfrageseite in Radevormwald lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Einwohner ..... 23.470[8]

Verkaufsfläche insgesamt ..... 26.540 m²
Anzahl der Betriebe 134
Verkaufsfläche pro Einwohner ..... 1,13 m² / Einwohner
Durchschnittliche Betriebsgröße ..... 198 m² / Betrieb

Anteil des großflächigen Einzelhandels an Gesamtstadt
Verkaufsfläche ..... 49 %
Anzahl der Betriebe ..... 7 %

Radevormwalder Innenstadt, Verkaufsfläche ..... 14.120 m²
Anteil Verkaufsfläche Innenstadt an gesamt ..... 53 %

Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel (NuG) ..... 9.860 m²
Verkaufsfläche NuG / Einwohner ..... 0,42 m² / Einwohner

Sortimentsschwerpunkte des Einzelhandels
Nahrungs- und Genussmittel, Möbel, Bekleidung

Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial ..... 122 Mio. Euro
Einzelhandelsrelevanter Umsatz ..... 95 Mio. Euro
Einzelhandelsrelevante Zentralität 0,78

Die aus landesplanerischer Sicht als Mittelzentrum eingestufte Stadt Radevormwald wird ihrer zugedachten Versorgungsfunktion nicht in allen Bereichen gerecht. Sie ist im Hinblick auf die quantitative Verkaufsflächenausstattung in einzelnen Branchen unterdurchschnittlich aufgestellt. Die geringe Verkaufsflächenausstattung liegt vor allem auch in der generell sehr kleinteiligen Betriebsstruktur begründet.

[8] Stand 12/2009

Hauptangebotsstandort des nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Einzelhandels ist die Radevormwalder Innenstadt. Lebensmittelmärkte sowie ein Kaufhaus stellen hier die wichtigsten Magnetbetriebe und Frequenzbringer dar. Daneben trägt ein hoher Anteil inhabergeführter Fachgeschäfte und die z.T. historisch geprägte städtebauliche Struktur im Hauptgeschäftsbereich zur Individualität der Radevormwalder Innenstadt bei. Handlungsbedarf zeichnet sich angesichts der Leerstandssituation und einer schwachen Aufenthaltsqualität insbesondere im Bereich des Marktes ab (verbessernde Planungen / Maßnahmen sind bereits eingeleitet).

Die Versorgungsstrukturen bzw. Einzelhandelsangebote im übrigen Stadtgebiet übernehmen darüber hinaus, u.a. auch im Grundversorgungszentrum Wupperortschaften, ergänzende Funktion im Hinblick auf die wohnungsnahe Grundversorgung insbesondere mit Lebensmitteln.

6 Prognose der Verkaufsflächenspielräume

Nicht nur für den Einzelhandel, der seit Jahren einem anhaltenden Wandel hinsichtlich der Standortentwicklung, Betriebs- und Vertriebstypen unterliegt, ist eine neutrale Abschätzung mittelfristiger Entwicklungsperspektiven von Bedeutung. Auch für die Stadt Radevormwald als Träger der kommunalen Planungshoheit besitzen entsprechende Aussagen als Orientierungsrahmen bei der Beurteilung perspektivischer Neuansiedlungen, Erweiterung oder Umnutzung von Einzelhandelsflächen eine Relevanz.

6.1 Ökonomische Rahmenbedingungen

Die Ermittlung möglicher Verkaufsflächenspielräume dient grundsätzlich der Orientierung des bis zum Zeitraum 2020 voraussichtlich zu erwartenden Verkaufsflächenbedarfs in Radevormwald. In die Ermittlung fließen eine Reihe von Faktoren ein, für die entweder Prognosen herangezogen oder Annahmen getroffen werden. Insbesondere werden folgende **Kriterien** zu Grunde gelegt:

Gegenwärtige Angebots- und Nachfragesituation
Zur Darstellung der **gegenwärtigen Angebots- und Nachfragesituation** wurde eine umfassende Analyse für die Stadt angestellt (vgl. dazu Kapitel 4 und 5). Insbesondere der branchenspezifische Verkaufsflächenbestand sowie die ermittelten einzelhandelsrelevanten Zentralitäten fließen in die Ermittlung zu künftigen Entwicklungsspielräumen ein.

Umsatzentwicklung und einzelhandelsrelevante Umsatzkennziffern / Flächenproduktivitäten
Die Entwicklung der **Flächenproduktivität**[9] wird als konstant angenommen. Sie 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. Der nominale **Umsatz** im bestehenden Radevormwalder Einzelhandel wird in Abhängigkeit der Entwicklung einzelhandelsrelevanter Kennwerte und unter Einbeziehung durchschnittlicher Flächenproduktivitäten gering ansteigen.

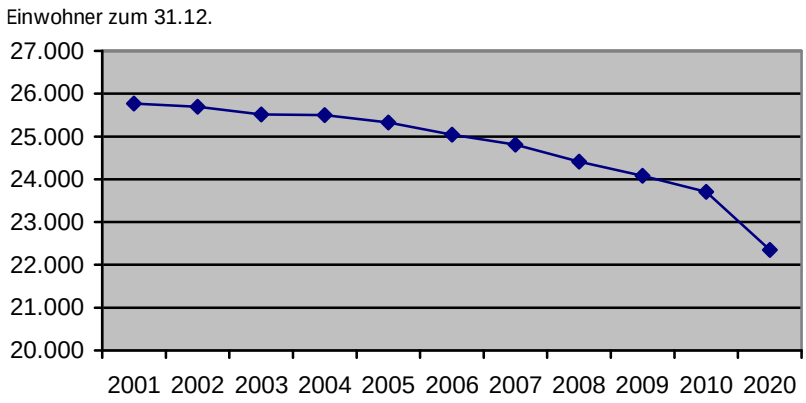
Bevölkerungsentwicklung in Radevormwald bis 2020
Gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung im Demographieforum des Oberbergischen Kreises[10] war ausgehend vom Jahr 2008 für den Prognosehorizont 2020 ein Bevölkerungsrückgang von 8,5 % zu erwarten. Übertragen auf die Einwohnerdaten der Stadt Radevormwald ist damit

[9] Die Flächenproduktivität bezeichnet den Umsatz eines Einzelhandelsbetriebes pro m² Verkaufsfläche.

[10] www.obk.de

ein Rückgang von rund 2.000 Einwohnern abzuleiten.

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Radevormwald 2001-2020



Quelle: Einwohnermeldeamt der Stadt Radevormwald, www.radevormwald.de

Branchenbezogene Entwicklung der Einzelhandelsausgaben

Ein weiterer Einflussfaktor für die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Nachfrage bis 2020 ist die Veränderung der branchenspezifischen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben. Die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben insgesamt ist grundlegend von zwei Faktoren abhängig:

- zum einen vom privaten Einkommen bzw. dem daraus resultierenden privaten Verbrauch,
- zum anderen von dem Anteil dieser Ausgaben im Einzelhandel bzw. für spezifische Einzelhandelsprodukte (Ausgabenanteile nach Warengruppen).

Es zeigt sich, dass in den Warengruppen Gesundheits- und Körperpflege, Unterhaltungselektronik sowie Foto / Optik (besonders Digitalfotografie) weitere Wachstumsimpulse zu erwarten sind. Die Ausgabenanteile und somit das warengruppenspezifische Kaufkraftvolumen werden zwischen 2 % und 4 % bis 2020 steigen. In den übrigen Warengruppen wird das zur Verfügung stehende reale Kaufkraftvolumen eher stagnieren bzw. sinken.

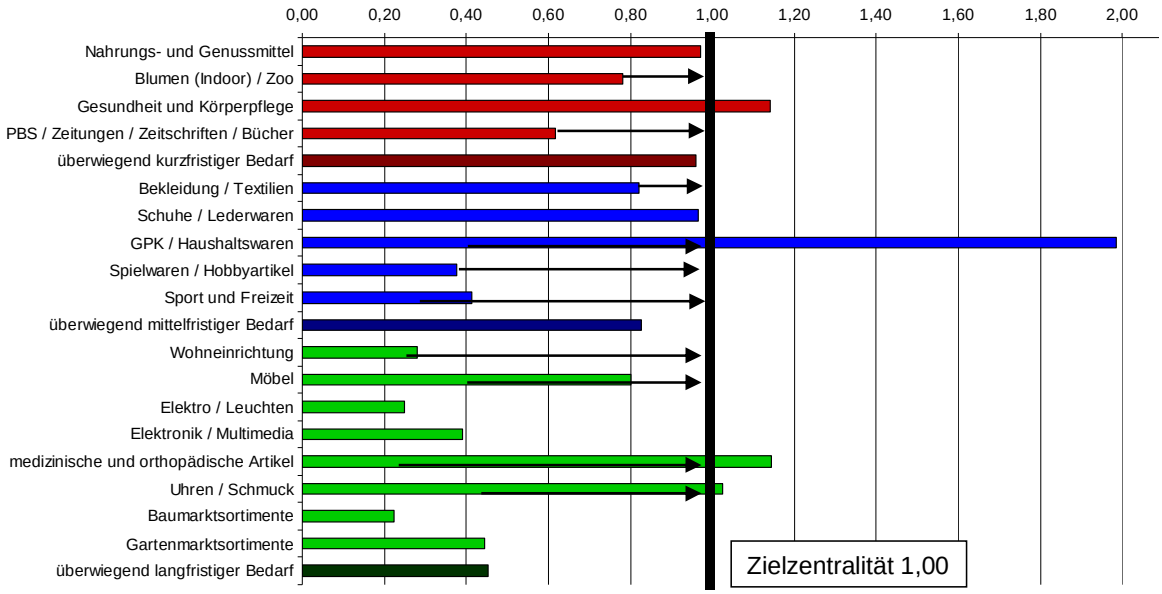
Zielzentralitäten für das Jahr 2020

In der Modellrechnung wird im Hinblick auf eine optimale Vollversorgung der Bevölkerung sowie die mittelzentrale Funktion der Stadt Radevormwald über alle Bedarfsstufen eine **Zielzentralität** von **1,00** (ausgewogenes Verhältnis von erzieltem Einzelhandelsumsatz zu lokal vorhandener einzelhandelsrelevanter Kaufkraft) angenommen.

Abbildung 7 veranschaulicht die branchenspezifischen Zentralitäten und mögliche Entwicklungsspielräume im Hinblick auf die gesetzte Zielzentralität. Aufgrund der **Angebotsausstattung verbunden mit den Werten zur einzelhandelsrelevanten Zentralität** lassen sich im Hinblick auf einen ausgeglichenen Umsatz-Kaufkraft-Saldo für die Stadt Radevormwald in nahezu allen Warengruppen **nur geringe rechnerische quantitative Entwicklungsspielräume** ermitteln. Mit Ausnahme der Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente sowie Wohneinrichtungsartikel ergeben sich keine Größenordnungen, die die Ansiedlung von zusätzlichem großflächigem Einzelhandel (ab 800 m² Verkaufsfläche) rechtfertigen. Arrondierungsspielräume bestehen vor al-

lem in den zentrenrelevanten Sortimenten wie PBS/Zeitungen/Zeitschriften/ Bücher, Bekleidung, Spielwaren, Sportartikel sowie Elektronik / Multimedia. In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bestehen derzeit geringe Arrondierungsspielräume, die jedoch im Hinblick auf den weiteren Bevölkerungsrückgang tendenziell weiter sinken werden. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass Vorhaben an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten zur **Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebots**, insbesondere auch der Innenstadt, führen können. Die Tatsache, dass dies zu Lasten weniger geeigneter Standorte geschieht, wird dabei in Kauf genommen. In diese Überlegung muss aber auch einfließen, dass eine deutliche Überdimensionierung der Einzelhandelsentwicklung innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sowohl zu einer zusätzlichen Gefährdung der wohnungsnahen Grundversorgung als auch zu Funktionsverlusten innerhalb des Zentrums führen kann. Zukünftige Entwicklungen müssen somit generell mit Blick auf die **Ziele** des Radevormwalder Einzelhandelskonzeptes abgewogen werden. Für bisher nicht vertretene Spezialanbieter oder neuartige Anbieter können sich darüber hinaus auch dann Entwicklungsspielräume abzeichnen, wenn das übergeordnete Hauptsortiment bereits umfangreich vertreten ist und an sich kein zusätzlicher Verkaufsflächenspielraum besteht.

Abbildung 4: Aktuelle und Ziel-Zentralitäten des Radevormwalder Einzelhandels



Quelle: eigene Berechnungen

Vor dem Hintergrund der Versorgungsfunktion der Stadt Radevormwald, dem Ziel der Sicherung der bestehenden Versorgungsstruktur und nicht zuletzt auch der regionalen Konkurrenzsituation sind die quantitativen Entwicklungsspielräume des Einzelhandels in Radevormwald begrenzt. Das bedeutet aber nicht, dass künftig keine Entwicklung mehr stattfinden kann, sondern, dass es bei potenziellen Ansiedlungsvorhaben insbesondere in der Innenstadt oder im Hinblick auf die Stärkung der Grundversorgung auf folgende Aspekte ankommt:

- Ist der avisierte Standort städtebaulich sinnvoll?
- Wie stellen sich die Größe des Vorhabens und der Betriebstyp im gesamtstädtischen Zusammenhang und im Hinblick auf die zugedachte Versorgungsaufgabe dar?
- Welche Funktion wird der Einzelhandelsbetrieb übernehmen? Werden bestehende

Strukturen ergänzt bzw. gestützt und Synergien zu bestehenden Anbietern ausgenutzt?

Hinsichtlich der dargestellten Entwicklungsspielräume ist festzuhalten:

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die in Abbildung 4 mit Pfeilen dargestellten quantitativen Entwicklungsmöglichkeiten lediglich einen „Orientierungscharakter" besitzen. Erst durch die **Abwägung der ermittelten Verkaufsflächenpotenziale mit der jeweiligen Veranschlagung der potenziellen Verkaufsfläche eines konkreten Planvorhabens** nach

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

kann die **absatzwirtschaftliche Tragfähigkeit und städtebauliche Verträglichkeit** eines Vorhabens abgeschätzt werden.

Es ist festzuhalten, dass die **Einordnung potenzieller Vorhaben, Erweiterungen oder Umnutzungen von Einzelhandelsflächen in einen städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Kontext** unabdingbar ist.

Generell gilt zwar, dass die Einzelhandelsstruktur durch einen **quantitativen Ausbau zu stärken ist, es ist aber vor allem die Sicherung und Verbesserung der räumlich strukturellen Angebotssituation** im Sinne einer Stärkung der Innenstadt sowie Verbesserung der wohnungsnahen Grundversorgung zu verfolgen. Das impliziert, dass zusätzliche zentrenrelevante Sortimente im innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich angesiedelt werden.

7 Einzelhandelskonzept für die Stadt Radevormwald

Die vorangegangenen Analysen, Betrachtungen zu Entwicklungsspielräumen sowie die daraus entwickelte Strategie der räumlich-funktionalen Gliederung stellen die Basis für die im Folgenden dargestellten allgemeinen und konkreten Handlungsempfehlungen dar. Diese verfolgen das Ziel, den Einzelhandelsstandort Radevormwald zu sichern und zu stärken. Dabei gilt es vor allem, die räumliche Angebotsstruktur mit einer Konzentration auf die Innenstadt zu sichern und zu profilieren, die Grundversorgung zu erhalten und zu stärken sowie funktionale Ergänzungsstandorte zu ermöglichen.

Folgende strategische Bausteine stellen die wichtigen Grundpfeiler des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Radevormwald dar:

- **die übergeordneten Ziele,**
- **die Standortstruktur,**
- **die Radevormwalder Sortimentsliste,**
- **die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie**
- **die Grundsätze zur Umsetzung.**

7.1 Übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Radevormwald

Für die Stadt Radevormwald wurden folgende übergeordnete Ziele für eine zukunftsorientierte Stadtentwicklung formuliert, die eine Fortführung der bisherigen stadtentwicklungspolitischen Ziele darstellen:

- **Sicherung der landesplanerischen Funktion der Stadt Radevormwald als Mittelzentrum**
  Aus landesplanerischer Sicht sind die Städte und Gemeinden in ein hierarchisches, zentralörtliches Gliederungssystem eingeordnet. Die Stadt Radevormwald nimmt danach eine mittelzentrale Versorgungsfunktion ein. Aus einzelhandelsrelevanter Sicht nimmt die Stadt Radevormwald diese, nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund einer ausgeprägten Konkurrenzsituation im Umfeld, nur unzureichend wahr. Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung müssen daher – im gesamtstädtischen und regionalen Kontext – auf die Funktion als Mittelzentrum Rücksicht nehmen, um so eine Sicherung und Stärkung des Einzelhandelsstandortes Radevormwald zu gewährleisten.

- **Sicherung und Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebotes in der Stadt Radevormwald unter Berücksichtigung einer hierarchisch gegliederten, sich funktional ergänzenden Standortstruktur**
  Die Attraktivität eines Einkaufsstandortes bestimmt sich in erster Linie durch die Quantität des Einzelhandelsangebotes (gemessen in Quadratmetern Verkaufsfläche) und seine qualitative Zusammensetzung (Vielfalt der Branchen, Sortimentstiefe, Betriebsformen und -konzepte sowie Betriebsgrößenzuordnungen). Nur durch ein Miteinander

dieser beiden Komponenten kann es gelingen, den Einzelhandelsstandort Radevormwald attraktiv zu gestalten und auch längerfristig zu erhalten. Ziel muss es daher sein, eine Vielfalt (im oben genannten Sinne) für die Stadt Radevormwald zu erlangen bzw. zu sichern. Dies hat zwangsläufig zur Folge, dass die Entwicklung in den einzelnen Bereichen gemäß der ihnen zuerkannten Versorgungsfunktion gelenkt wird. So kommt der Innenstadt eine zentrale Bedeutung nicht nur für den Einzelhandel, sondern für alle weiteren innerstädtischen Funktionen wie Kultur, Bildung, Verwaltung, Gastronomie und Erholungseinrichtungen etc. und dem Grundversorgungszentrum Wupperortschaften eine Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche im westlichen Stadtgebiet zu. Es ist Aufgabe der Ergänzungsstandorte, die Angebotssituation in den zentralen Versorgungsbereichen funktional zu ergänzen. Dabei ist hervorzuheben, dass eine ausgewogene Versorgungsstruktur die wesentliche Grundlage für eine regional konkurrenzfähige und attraktive gesamtstädtische Einzelhandelssituation ist. Die Stärke eines Geschäftszentrums liegt als gewachsener Versorgungsbereich insbesondere in der räumlichen Dichte und Vielfalt des – seiner Versorgungsstruktur entsprechenden – Einzelhandels- und Nutzungsangebotes bzw. seiner Funktionsvielfalt. Eine Öffnung neuer oder Stärkung vorhandener (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der gewachsenen Strukturen, in denen insbesondere zentrenrelevante (über die Entwicklungspotenziale hinausgehende) Sortimente angeboten werden, führt in der Regel zu einer (weiteren) Schwächung der bestehenden Einzelhandelsstruktur und hat einen ruinösen Wettbewerb zur Folge.

- **Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt in der Stadt Radevormwald**

  Die Innenstadt stellt den historisch, siedlungsräumlich und städtebaulich wichtigsten Einzelhandelsstandort innerhalb der Stadt Radevormwald dar, der sich durch seine Multifunktionalität (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Verwaltung etc.) auszeichnet. Diese ist insbesondere das Ergebnis der bisherigen Stadtentwicklungspolitik. Die Vielfalt des Einzelhandelsangebotes, der Betriebsformen und nicht zuletzt auch Dienstleistungs- und gastronomische Nutzungen prägen die Attraktivität der Innenstadt. Gleichwohl sind aktuell im innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich quantitative und qualitative Schwächen vorhanden, die erkannt wurden und die es weiter zu verbessern gilt. Auch zukünftig soll der Focus der Einzelhandelsentwicklung (insbesondere der Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) auf den Hauptgeschäftsbereich gesetzt werden. Die Innenstadt genießt als zentraler Versorgungsbereich oberste Priorität innerhalb der Radevormwalder Standortstruktur, dem sich alle weiteren Standorte und Ziele im Rahmen einer hierarchischen Gliederung unterordnen.

  Die Identität der Radevormwalder Innenstadt ist zu erhalten und zu stärken. Vor allem im Hinblick auf den zunehmenden kommunalen Wettbewerb ist die Entwicklung bzw. Stärkung eines klaren Profils von wesentlicher Bedeutung.

- **Sicherung und ggf. Ausbau einer wohnortnahen Grundversorgungsstruktur im gesamten Stadtgebiet durch Zuordnung grundversorgungsrelevanter Sortimente zu Siedlungsbereichen**

  Ein über alle Betriebsformen reichendes und möglichst dichtes Grundversorgungsangebot ist nicht nur unter sozialen und kommunikativen Aspekten ein wichtiger Bestandteil

eines zukunftsfähigen Einzelhandelskonzeptes. Zunehmend stehen diesen planerisch wie gesamtstadtentwicklungspolitisch sinnvollen Standorten jedoch betriebswirtschaftliche Notwendigkeiten (Mindestgrößen zur attraktiven Präsentation eines entsprechenden Warensortiments haben entsprechende Mindestumsätze zur Folge, die wiederum ein entsprechendes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet bedingen) gegenüber, die eine Umsetzung dieses Zieles erschweren. Daher muss unbedingt darauf geachtet werden, eine räumlich (Standorte) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur im Radevormwalder Stadtgebiet zu schaffen bzw. zu erhalten. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass es durch die geplante Schließung der räumlichen Versorgungslücke in Bergerhof durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes, keinen weiteren akuten Handlungsbedarf in Radevormwald gibt. Primäres Ziel sollte es somit sein, die vorhandenen Standorte und somit die gesamtstädtische Versorgungsstruktur zu sichern.

- **Gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe**
  Großflächige Einzelhandelsstandorte bzw. -standortgemeinschaften, die sich außerhalb der gewachsenen Zentren befinden, sind – im Sinne einer Arbeitsteilung – ausschließlich als Ergänzungsstandorte aufzufassen. Dies hat zwingend zur Folge, dass bei Neuansiedlung (Eröffnung neuer Standorte) bzw. Umnutzung, Verlagerung und Erweiterung bestehender Betriebe eine Verträglichkeitsanalyse i.S.v. § 11(3) BauNVO – auf Grundlage der formulierten gesamtstädtischen Ziele und Empfehlungen – durchzuführen ist. Hierbei ist vor allem zu berücksichtigen, dass ein einmal für „Einzelhandelsnutzungen geöffneter Standort“ nur sehr schwer anschließend wieder einer anderen Nutzung zugeführt werden kann und somit der Umnutzungsdruck im Falle einer möglichen Einzelhandelsbrache enorm groß werden kann.

- **Planungs- und Investitionssicherheit für bestehenden und anzusiedelnden Einzelhandel**
  Bei der Diskussion um neue Einzelhandelsentwicklungen in einer Kommune wird der bestehende Einzelhandel nach wie vor zu oft nur unzureichend in die entsprechenden Überlegungen und Entwicklungsvorstellungen mit einbezogen. Dabei ist es der vorhandene Bestand, der die Attraktivität und Ausstrahlungskraft eines Einkaufsstandortes nicht unwesentlich mitbestimmt. Dies ist jedoch nicht mit einer „Schutzglocke“ für den bestehenden Einzelhandel gleichzusetzen. Es bedeutet vielmehr, dass im Sinne der Bestandspflege auf der einen wie auf der anderen Seite bei zukünftigen Planungen die bestehenden Strukturen verstärkt in die Überlegungen und Diskussionen mit einzubeziehen sind.

- **Verhinderung konterkarierender Planungen**
  Mit Hilfe einer konsequenten Anwendung des Planungsinstrumentariums sollten jene Planungen, die den Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes entgegenstehen, ausgeschlossen werden.

Im Folgenden gilt es, diese Zielvorstellungen räumlich und inhaltlich zu konkretisieren. Räumliche Grundlage der Handlungsempfehlungen stellt dabei das Standortstrukturmodell dar.

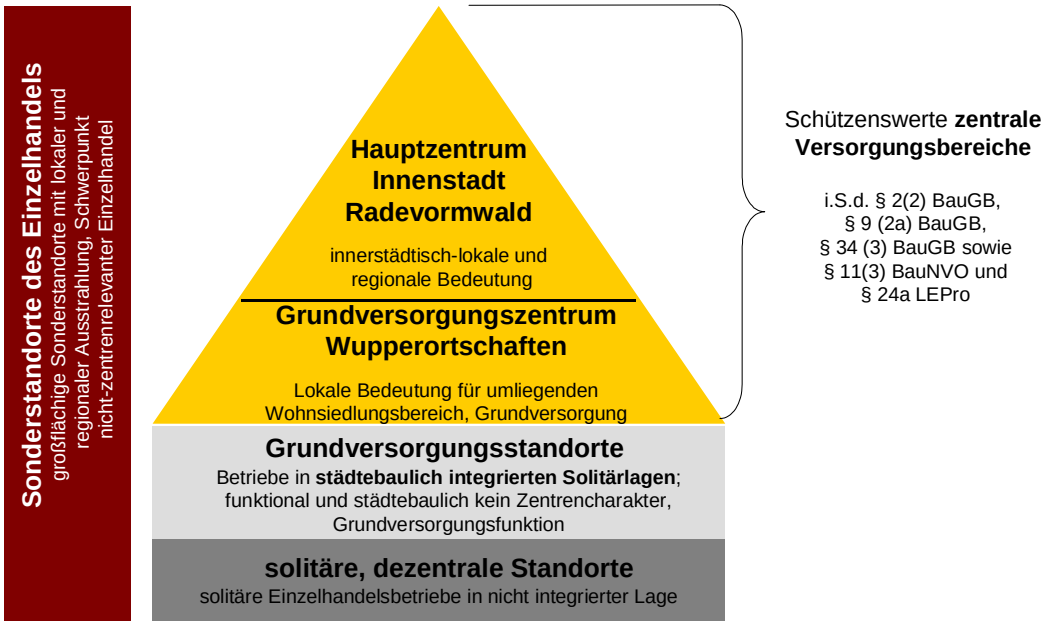
7.2 Standortstruktur

Auf Grundlage der Erkenntnisse aus der Angebots- und Nachfrageanalyse und der Entwicklungsstrategie für die Stadt Radevormwald sowie unter Berücksichtigung bestehender stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen wurden die verschiedenen Einzelhandelsstandorte der Stadt unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten in ein arbeitsteiliges, hierarchisches **Standortstrukturmodell** eingeordnet.

Maßgeblichen Einfluss auf die Einordnung eines Standortbereichs in das Standortprofil hat das vorhandene Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie die städtebauliche Gestaltung.

Daneben sind städtebauliche und stadtentwicklungsrelevante Zielvorstellungen zu berücksichtigen. Dazu zählt zum Beispiel auch die Zielvorstellung einer tragfähigen, wohnortnahen Grundversorgung, die durch eine räumlich möglichst nahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen zu Bevölkerungsschwerpunkten gewährleistet werden kann.

Abbildung 5: Standortstrukturmodell der Stadt Radevormwald



Quelle: eigene Darstellung

Folgende Einordnungskriterien sind für die einzelnen Standortbereiche in der Stadt Radevormwald relevant:

Die Innenstadt (Zentraler Versorgungsbereich im Sinne des BauGB)
Dieser Zentrentyp zeichnet sich durch folgende Merkmale aus:

- gesamtstädtische ggf. regionale Versorgungsbedeutung,
- 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 Einrichtungen.

Das Grundversorgungszentrum Wupperortschaften (Zentraler Versorgungsbereich im Sinne des BauGB)
als lokales Versorgungszentrum, das ausschließlich der wohnungsnahen Grundversorgung dient und innerhalb eines Siedlungsbereiches in direkter Nachbarschaft zu Wohngebieten liegt. Es hat insbesondere für die tägliche Versorgung auch nicht mobiler Bevölkerungsgruppen eine besondere Bedeutung und verfügt über ein schwerpunktmäßig auf die Grundversorgung ausgerichtetes Versorgungsangebot.

Angebotsseitig verfügen es über folgende Merkmale:

- Das Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich wird i.d.R. durch einen oder einige wenige größere Lebensmittelbetriebe gewährleistet, Kombinationen von verschiedenen Betriebstypen sind in Abhängigkeit von der Mantelbevölkerung bzw. Kaufkraftpotenzial im Einzugsbereich möglich (z.B. Kombination Supermarkt und Bäckerei oder Metzgerei).
- Angebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich gibt es nur in vereinzelten kleineren Fachgeschäften oder als Randsortiment beim Lebensmittelanbieter. Hier können Angebotslücken in einzelnen Bedarfsbereichen bestehen.
- Neben den Einzelhandelsbetrieben können einige Dienstleistungsbetriebe wie Bank, Friseur, Post, Sonnenstudio und gastronomische Angebote angegliedert sein.
- Die erkennbare Einheit eines Grundversorgungszentrums resultiert aus städtebaulichen Aspekten, aber vor allem auch aus einem Funktionsunterschied zu umliegenden Siedlungsbereichen.

Die Grundversorgungsstandorte
mit einer Versorgungsbedeutung für umliegende Wohngebiete und folgenden Merkmalen (Lebensmitteldiscounter Penny und Netto jeweils in der Kaiserstraße oder perspektivisch, der Standort des geplanten Lebensmittelmarktes in Bergerhof):

- Vorhandensein eines strukturprägenden Betriebs im kurzfristigen Bedarfsbereich (v.a. Lebensmittelbereich), Randsortimente im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, ggf. ergänzendes Lebensmittelhandwerk (Bäckerei, Fleischerei) in betrieblicher Einheit,
- kein Wettbewerb am Standort,
- sehr selten ergänzendes, stark eingeschränktes Dienstleistungsangebot (ein oder wenige Anbieter).

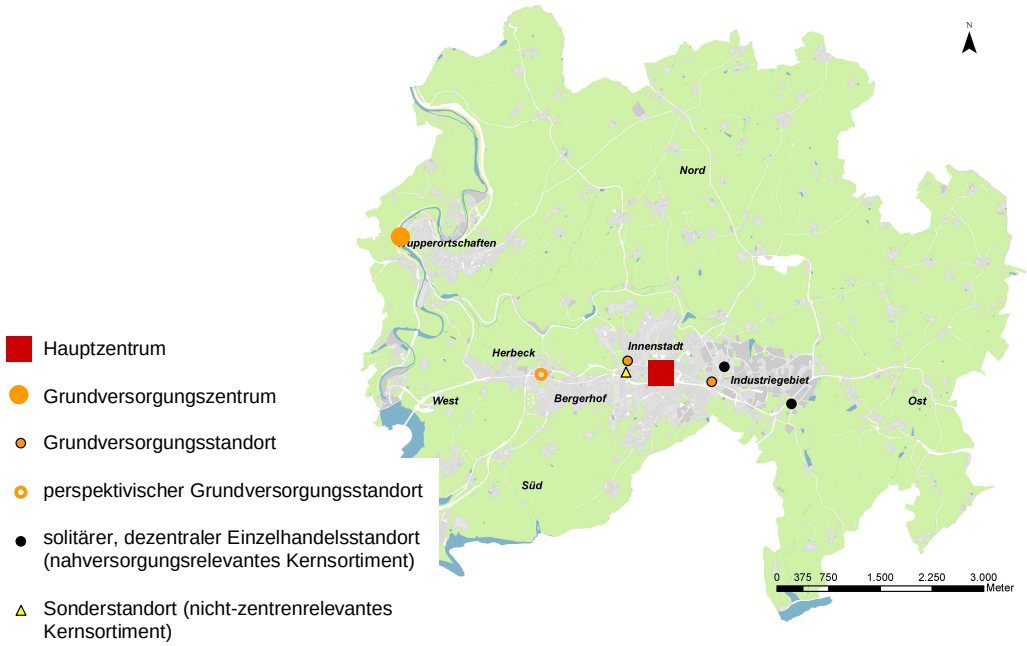
Die solitären, dezentralen Sonderstandorte
In Abgrenzung zu den Grundversorgungsstandorten sind solitäre, dezentrale Standorte von Einzelhandelsbetrieben mit einem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel einzuordnen, denen keine Nahversorgungsfunktion zuzuordnen sind (Kaufpark und Aldi im Industriegebiet).

Der Ergänzungsstandort (großflächiger Einzelhandel)
mit gesamtstädtischem und überörtlichem Einzugsgebiet. Dazu zählt der Standort der Baumarktes Im Springel. Folgende Kennzeichen sind anzuführen:

- solitär oder Standortgemeinschaft (Sonderstandort),
- Angebotsschwerpunkte in bestimmten Warengruppen, hoher Anteil nicht zentrenprägenden Einzelhandels,
- nur vereinzelt Wettbewerb gegeben,
- überwiegend großflächiger Einzelhandel, auch in Standortgemeinschaft,
- i.d.R. kein oder nur geringes Dienstleistungsangebot.

Ausgehend von diesen Einordnungskriterien der einzelnen versorgungsstrukturell bedeutsamen Standortbereiche ergibt sich für die Stadt Radevormwald folgende räumlich konkretisierte Standortstruktur (vgl. Karte 11) als Fortführung der bestehenden stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen:

Karte 11: Standortstruktur



Quelle: eigene Darstellung

7.3 Zentrale Versorgungsbereiche in Radevormwald

Im Gegensatz zu Sonderstandorten oder solitären Standorten, welche im Hinblick auf ihre Lage und Ausstattung im Analyseteil dargestellt wurden, ist es im Hinblick auf eine Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung unabdingbar zentrale Versorgungsbereiche im Stadtgebiet zu definieren und gleichsam parzellenscharf abzugrenzen. Im Folgenden werden

nach einer Erläuterung der notwendigen Abgrenzungskriterien die Innenstadt, das Hauptzentrum Radevormwalds sowie das Grundversorgungszentrum Wupperortschaften behandelt.

7.3.1 Abgrenzungskriterien

Ein zentraler Versorgungsbereich stellt grundsätzlich einen künftigen Entwicklungsbereich insbesondere für den nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Einzelhandel dar.

Die Abgrenzung sowie funktionale Definition der zentralen Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Radevormwald 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.

Die Fixierung der räumlichen Ausdehnung eines zentralen Versorgungsbereichs ist nicht als planerische „Abgrenzungsübung“ zu sehen, sondern ein notwendiger Schritt, um die Vorraussetzungen für Dichte, räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und letztendlich Prosperität zu schaffen. Dabei ist die **Abgrenzung** eines zentralen Versorgungsbereichs unter Berücksichtigung funktionaler **und** städtebaulicher Kriterien vorzunehmen. Als Grundlage dazu dient nicht zuletzt die ausführliche einzelhandelsrelevante und städtebauliche Bestandsanalyse (Kapitel 4). Im Wesentlichen sind folgende Kriterien zu berücksichtigen:

***Funktionale* Kriterien**

- Einzelhandelsdichte
- Passantenfrequenz
- Verkehrliche Erreichbarkeit (ÖPNV, Pkw, Radfahrer, Fußgänger)
- Multifunktionalität (öffentliche und private Dienstleistungen, Gastronomieanbieter)

***Städtebauliche* Kriterien**

- Städtebauliche Einheit
- Bebauungsstruktur
- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur
- Barrieren (Straße, Bahnlinie)
- Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung, etc.)
- Ladengestaltung und -präsentation

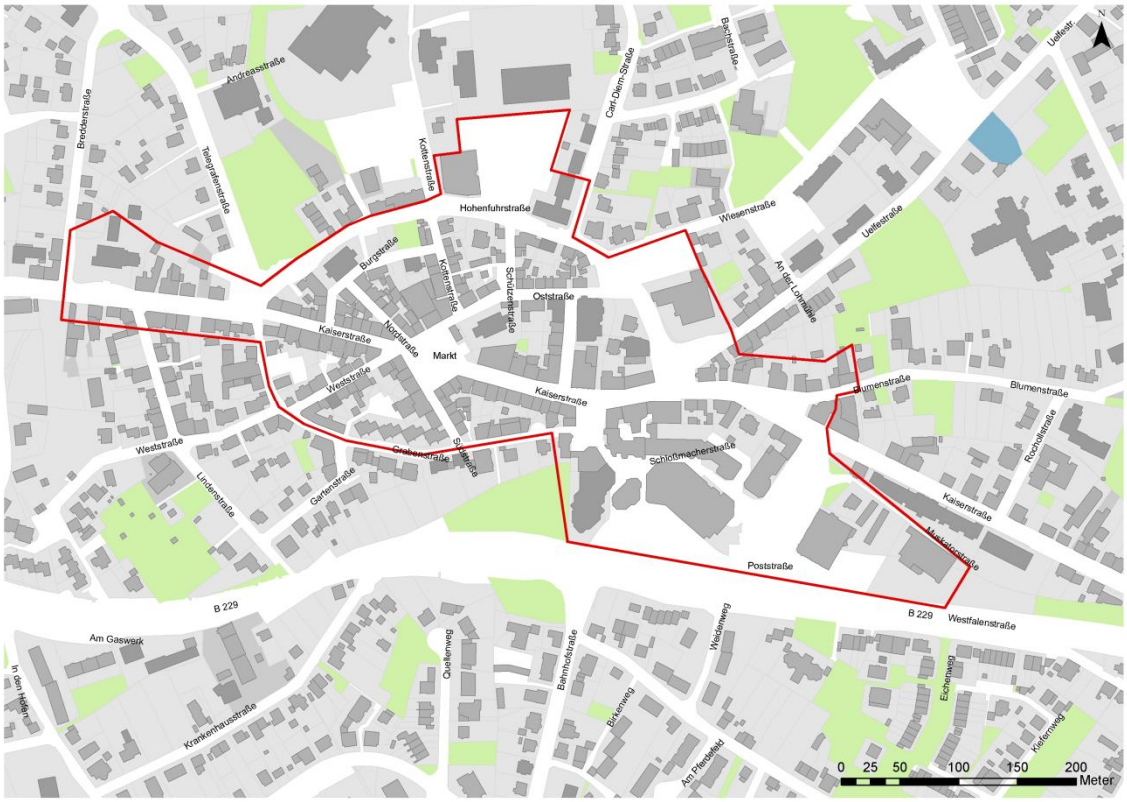
Schließlich geschieht die räumliche Abgrenzung eines künftigen zentralen Versorgungsbereichs anhand der o.g. Kriterien bzw. der Berücksichtigung des Bestandes sowie möglicher Entwicklungsperspektiven gleichsam parzellenscharf.

7.3.2 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt der Stadt Radevormwald ist aufgrund seiner Größe und dem angebotenen Warensortiment hinsichtlich Quantität und Qualität sowie Breite und Tiefe des Warenangebotes der wichtigste Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet. Er besitzt eine gesamtstädtische Versorgungsbedeutung und stellt nicht nur unter städtebaulichen sondern auch unter einzelhandelsrelevanten Gesichtspunkten den Mittelpunkt der Stadt Radevormwald dar.

Die **Abgrenzung** des zentralen Versorgungsbereichs (vgl. Karte 12) wurde unter Berücksichtigung funktionaler **und** städtebaulicher Kriterien vorgenommen und ist eine **unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung und u.a. auch zur Ableitung der Radevormwalder Sortimentsliste.**

Karte 12: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung

Die Abgrenzung des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches orientiert sich am derzeitigen Einzelhandelsbestand (vgl. dazu auch Kapitel 4.2.1). Ausgehend von der Einmündung Kaiserstraße / Bredderstraße erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich entlang der westlichen Kaiserstraße über den Marktplatz und die östliche Kaiserstraße bis zur Blumenstraße. Im südöstlichen Bereich umfasst der zentrale Versorgungsbereich das Schlossmacherzentrum, das Bürgerhaus und die Einzelhandelsansiedlungen (Rewe, Lidl) an der Poststraße mit den zugehörigen Stellplatzanlagen sowie dem Busbahnhof. Im Süden stellt der Verlauf der B229 die Grenze des zentralen Versorgungsbereiches dar. Um den Marktplatz ist der städtebaulich ablesbare historische Kern ebenfalls Bestandteil des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches. Im Süden

reicht er in diesem Bereich bis zur Grabenstraße und im Norden bis zur Hohenfuhrstraße, wo sowohl das Rathaus als auch die Sparkasse, unter dem Aspekt der Multifunktionalität der Innenstadt, aufgenommen wurden.

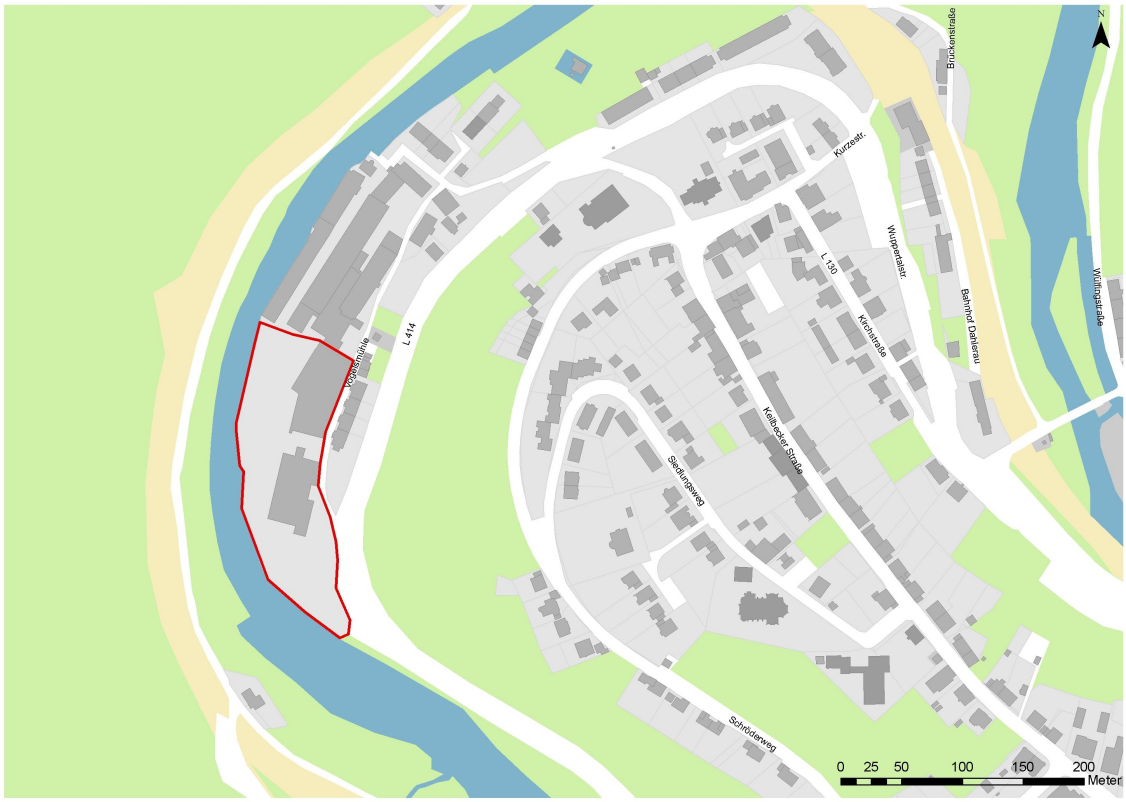
Im Hinblick auf die künftige Entwicklung des (zentrenrelevanten, großflächigen) Einzelhandels in der Innenstadt Radevormwald sind folgende Aspekte festzuhalten:

- Der Erhalt, Ausbau und die nachhaltige Sicherung einer attraktiven Versorgungsstruktur und -qualität in der Radevormwalder Innenstadt ist ein vorrangiges Entwicklungsziel.
- Dazu gehört eine Arrondierung des Angebotsspektrums, insbesondere durch zielgerichtete, branchenspezifische Weiterentwicklungen mit Schwerpunkt in zentrenrelevanten Sortimenten, um die Attraktivität dieses räumlichen Entwicklungs- und Angebotsschwerpunkts sichern zu können (Waren aller Bedarfsstufen). Eine entsprechende Wiederbelebung von Leerständen, vor allem der Hauptlage, sollte dabei zu den vorrangigen Zielen gehören.
- Eine Positionierung des zentralen Versorgungsbereiches gegenüber nicht integrierten Standorten ist notwendig zur Sicherung der zugeordneten Versorgungsfunktion. Weitere Entwicklungen sind an diesen städtebaulich sinnvollen Standort zu lenken.
- Grundsätzlich sind im zentralen Versorgungsbereich Einzelhandelsnutzungen jeder Art möglich. Im Sinne stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen ist vor allem eine städtebauliche und funktionale Belebung des Marktes als Scharnier zwischen den Geschäftsbereichen der westlichen und östlichen Kaiserstraße bzw. Schlossmacherplatz (-zentrum) weiter zu verfolgen.

7.3.3 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches der Wupperortschaften

Das Grundversorgungszentrum dient der wohnungsnahen Versorgung für den westlichen Siedlungsbereich Radevormwalds, vorrangig mit Waren der kurzfristigen Bedarfsdeckung. Übrige Warenangebote übernehmen eine Ergänzungsfunktion, dabei ist die Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten möglich. Die Größe von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ist hinsichtlich der Versorgungsaufgabe des Grundversorgungszentrums zu beschränken (vgl. dazu Grundsätze und Anhang).

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Wupperortschaften (Vogelsmühle)



Quelle: eigene Darstellung

Die Abgrenzung des Grundversorgungszentrums Wupperortschaften orientiert sich an der Einzelhandelsbestandssituation. Der zugeordnete Sammelstellplatz wurde als funktionaler Bestandteil bei der Abgrenzung berücksichtigt. Im Hinblick auf die Versorgungsfunktion und derzeitige Verkaufsflächenausstattung ist es nicht notwendig zusätzliche, räumliche Flächen für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten oder zentrenrelevanten Kernsortimenten auszuweisen.

7.4 Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung in der Stadt Radevormwald

Die Sicherstellung einer möglichst umfassenden, kleinmaschigen Nahversorgung im Radevormwalder Stadtgebiet ist ein zentrales stadtentwicklungsrelevantes Ziel der Stadt Radevormwald und rechtfertigt die räumliche Lenkung der entsprechenden Investitionen an städtebaulich geeignete Standorte. **Eine funktionierende wohnungsnahe Grundversorgung bedeutet, Einkaufsangebote mit Waren des täglichen Bedarfs (v.a. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Zeitschriften) und ergänzende Dienstleistungen (z.B. Post, Bank, Reinigung) so dezentral und wohnortnah vorzuhalten, dass eine fußläufige Erreichbarkeit für möglichst alle Einwohner möglich und zumutbar ist**. Voraussetzung für die Sicherstellung einer tragfähigen wohnungsnahen Grundversorgungsinfrastruktur ist jedoch, dass

- das Kaufkraftpotenzial der Bevölkerung für den täglichen Bedarf nicht von zentralisierten Anbietern des großflächigen Einzelhandels in einem Maß gebunden wird, dass das Betreiben kleinerer Einheiten zur Grundversorgung nicht mehr rentabel ist,
- die Stadt Radevormwald städtebauliche und verkehrliche Rahmenbedingungen schafft, die einen gewünschten wohnungsnahen Grundversorgungsstandort auch aus Betreibersicht mit den wichtigsten Standortfaktoren ausstattet,
- Betreibern und Konzepten Vorrang eingeräumt wird, die aktiv mit den Herausforderungen der im Wandel befindlichen Einzelhandelslandschaft umgehen wollen und können.

Nach Umsetzung der Planung in Bergerhof wird sich für eine quantitative, strukturelle und räumliche Entwicklung für die Stadt Radevormwald zunächst kein akuter Handlungsbedarf abzeichnen. Künftiges Ziel der Stadt Radevormwald ist **deshalb die nachhaltige Sicherung einer flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet,** die sich auf die Innenstadt, das Grundversorgungszentrum Wupperortschaften sowie die integrierten Grundversorgungsstandorte mit ausreichender Mantelbevölkerung stützt.

7.5 Tabubereiche für den Einzelhandel in Radevormwald

Tabubereiche sind notwendig, um eine geordnete Stadtentwicklung mit klaren räumlichen Einzelhandelsstrukturen zu gewährleisten. Grundsätzlich umfassen die **Tabubereiche für den Einzelhandel alle Gebiete, die nicht im Zusammenhang durch Wohnen geprägt oder als zentraler Versorgungsbereich definiert sind.** Insbesondere für den großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel ergeben sich Restriktionen auf Basis von zu geringer Siedlungsdichte bzw. Mantelbevölkerung im Stadtgebiet. **Gewerbe- und Industriegebiete bzw. entsprechende Alternativstandorte ohne Einzelhandelsvorprägung sind für jeglichen großflächigen Einzelhandel auszuschließen.**

Die Ansiedlung von Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment im Bereich der Einfallstraßen (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche), wie z.B. der B 229, ist vor allem zum Schutz der Innenstadt grundsätzlich auszuschließen. Die Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Bereich der Einfallstraßen (außerhalb integrierter Siedlungs-

bereiche[11]) ist zum Schutz bestehender Zentren und einer ausgewogenen Nahversorgungsstruktur (mit Ausnahme des Standortes Elberfelder Straße in Bergerhof – perspektivischer Grundversorgungsstandort) auszuschließen.

7.6 Radevormwalder Sortimentsliste

Die Radevormwalder Sortimentsliste stellt ein wichtiges bauplanungsrechtliches Instrumentarium zur Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Radevormwald dar. Rechtliche Prämissen und Rahmenbedingungen, Begriffsdefinitionen sowie schließlich die Herleitung der für Radevormwald ortstypischen Liste werden im Folgenden dargestellt.

Exkurs: Rahmenbedingungen zur Erstellung einer ortstypischen Sortimentsliste

Eine Sortimentsliste ist als Steuerungsinstrument des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung richterlich anerkannt. Dabei steht in der Praxis die Zuordnung des sortimentsspezifischen Einzelhandels zu räumlich und funktional bestimmten zentralen Versorgungsbereichen (gemäß §§ 2 (2), 34 (3), 9 (2a) BauGB, § 11 (3) BauNVO, § 24a LEPro NRW und EHE NRW) sowie die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben im Vordergrund der Betrachtungen.

In der Bauleitplanung ist die Sortimentsliste für Sortimentsbindungen bei der Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel (insbesondere mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten) und bei der Zulässigkeit, dem Ausschluss bzw. der ausnahmsweisen Zulässigkeit des sortimentsspezifischen Einzelhandels in unterschiedlichen Baugebieten nach §§ 1-11 BauNVO unter Bezugnahme auf § 1 (5) und (9) BauNVO 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 ausgeschlossen und dadurch das Zentrengefüge geschützt werden[12]. Denn für die Zentrenstruktur einer Kommune können nicht nur großflächige Einzelhandelsbetriebe oder Einkaufszentren außerhalb der dafür bestimmten zentralen Versorgungsbereiche, sondern auch der nicht großflächige Einzelhandel (bis zu 800 m² Verkaufsfläche) mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten negative städtebauliche Auswirkungen haben. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Lebensmitteldiscountern oder Fachmärkten mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten. Diese operieren oft bewusst knapp unterhalb der Großflächigkeitsgrenze, um nicht gemäß § 11 (3) BauNVO sowie § 24a LEPro NRW kern- oder sondergebietspflichtig zu werden.

Bei der Steuerung des Einzelhandels ist immer auf eine gemeindespezifische Sortimentsliste abzustellen, die einen Bezug zu den örtlichen Verhältnissen aber auch zu den Entwicklungsperspektiven einer Kommune besitzt. Ein Rückgriff auf allgemeingültige Auflistungen zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente, wie beispielsweise die im alten Einzelhandelserlass NRW von 1996 aufgeführte Liste oder auch der Verweis auf andere Listen (z.B. Kölner Liste) im Rahmen der bauleitplanerischen Steuerung reicht nicht

[11] Vergleiche dazu insbesondere auch Kapitel 0 (Grundsätze zur Einzelhandelssteuerung).

[12] Vgl. dazu Urteil des Oberverwaltungsgerichts NRW vom 25.10.2007 (OVG 7 A 1059/06), bzw. der BVerwG Leipzig vom 26.03.2009 (BVerwG 4 C 21.07)

aus und ist rechtsfehlerhaft [13].

Sortimentslisten stellen einen wichtigen Bestandteil eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes dar, wobei eine Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und zur Vermeidung späterer Auseinandersetzungen auch nicht-zentrenrelevanter Sortimente empfohlen wird[14].

Begriffsdefinition

Im Hinblick auf die in der Praxis übliche Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten bestimmen die rechtlichen Rahmenbedingungen, der Standort an dem die Sortimente angeboten werden sowie eine mögliche Zielformulierung die Zuordnung zu einer der genannten Gruppen. Vorab wird zur Erläuterung der Begriffe zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Sortimente eine Zuordnung der unterschiedlichen Merkmale nach folgendem Kriterienkatalog vorgenommen:

Kriterium	Merkmale	
	Zentrenrelevanter Sortimente	Nicht-zentrenrelevanter Sortimente
Städtebauliche und Einzelhandelsstruktur	notwendig für einen attraktiven Branchenmix 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
Besucherfrequenz	erzeugen und benötigen hohe Besucherfrequenzen, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Kopplung von Aktivitäten	erzeugen eigene Besucherfrequenz
Integrationsfähigkeit	vergleichsweise geringer Flächenanspruch	sehr hoher Flächenanspruch (z.B. Möbel) autokundenorientiert
Einzelhandelszentralität	hohe Ausstrahlungskraft, teilweise auch Seltenheit	i.d.R. hohe kommunale und z.T. auch regionale Ausstrahlungskraft
Kopplungsaffinität	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
Transportfähigkeit	„Handtaschensortimente“, können leicht transportiert werden, d.h. es ist nicht regelmäßig ein privates Kfz erforderlich	können auf Grund ihrer Größe und Beschaffenheit nur eingeschränkt transportiert werden, i.d.R. Kfz notwendig

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- und Grundversorgungszentren nehmen sie zentrenprägende Funktion ein. Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche 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 hier 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.

[13] Bestätigt durch zahlreiche Urteile des OVG Münster 2004 und 2005.

[14] Vgl. dazu U. Kuschnerus: Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rd.Nr. 485

Landesentwicklungsprogramm NRW

Bei der Aufstellung von Sortimentslisten sind die auf Landesebene vorgegebenen Zielaussagen beispielsweise durch Landesentwicklungsprogramme oder Einzelhandelserlasse zu berücksichtigen. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass es „eine Legaldefinition dafür, welche Warensortimente zentrenrelevant sind" nicht gibt, auch nimmt der Einzelhandelserlass 2008 nicht für sich in Anspruch „die Zentrenrelevanz bestimmter Warengruppen abschließend festzulegen". Somit bedarf es „regelmäßig einer individuellen Betrachtung der jeweiligen örtlichen Situation, wenn zum Schutz etwa des Innenstadtbereichs bestimmte Warensortimente an nicht integrierten Standorten ausgeschlossen werden sollen" [15].

In Nordrhein-Westfalen bilden das Landesentwicklungsprogramm – LEPro NRW (i.d.F. vom 19.06.2007) sowie der Einzelhandelserlass NRW – EHE NRW (i.d.F. vom 20.09.2008) eine bedeutende Grundlage für die Erstellung und die Inhalte von Sortimentslisten. Gemäß § 24a (2) LEPro NRW bzw. Nr. 2.5 EHE NRW sind die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente von der Gemeinde festzulegen. Bei Festlegung der zentrenrelevanten Sortimente sind die in der Anlage 1 des LEPro NRW aufgeführten zentrenrelevanten Leitsortimente zu beachten, diese sind als stets zentrenrelevant einzustufen.

Die **zentrenrelevanten Leitsortimente** (gemäß Anlage 1 des LEPro NRW) sind im Folgenden aufgeführt:

- Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik / Computer, Elektrohaushaltswaren (Kleingeräte)
- Foto / Optik
- Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- Uhren / Schmuck
- Spielwaren / Sportartikel

In der kommunalen Planungspraxis ergeben sich auf Grund der Definition der zentrenrelevanten Leitsortimente Zuordnungsfragen zu einzelnen Sortimenten, da die gebräuchlichen Sortimentslisten i.d.R. stärker differenzieren. Der EHE NRW 2008 zeigt in diesem Zusammenhang auf, dass die Gemeinden bei der Aufstellung ihrer ortsspezifischen Sortimentsliste die zu beachtenden Leitsortimente konkretisieren können. Am Beispiel des Leitsortiments „Einrichtungszubehör (ohne Möbel)" wird die Möglichkeit folgende Untergruppen zu bilden, verdeutlicht:

- Teppiche (Rollwaren und Einzelware)
- Lampen / Leuchten / Leuchtmittel
- Matratzen / Bettwaren
- Bilder / Bilderrahmen / Spiegel
- Tapeten

Diese können als zentrenrelevant gelten, während eine andere Gemeinde beispielsweise Matratzen oder Lampen / Leuchten / Leuchtmittel als nicht-zentrenrelevant einstuft. Es ist davon auszugehen, dass diese aufgezeigte Differenzierung in Untergruppen damit auch auf andere unspezifizierte Sortimentsgruppen der Liste der zentrenrelevanten Leitsortimente, wie beispielsweise Sportartikel, zu übertragen ist.

[15] Kuschnerus 2007, Rd.Nr. 528 sowie Urteil des OVG NRW vom 03.06.2002 (AZ 7 a D 92/00.NE)

Im Rahmen der Aufstellung der Radevormwalder Sortimentsliste wurden insbesondere auch bei diesen Sortimenten die lokale Situation sowie die städtebaulichen Zielvorstellungen näher betrachtet. Insgesamt ist aber dennoch festzuhalten, dass im Hinblick auf die im Landesentwicklungsprogramm NRW (Anlage 1) definierten Leitsortimente nur ein begrenzter Spielraum bleibt, um örtliche Differenzierungen vorzunehmen.

7.6.1 Herleitung der Radevormwalder Sortimentsliste

Die Sortimentsliste stellt einen wichtigen instrumentellen Baustein zur Sicherung der städtebaulichen Leitvorstellungen dar. Kuschnerus[16] stellt im Sinne der Rechtssicherheit folgende Vorgehensweise als sachgerecht bei der Erstellung von Sortimentslisten dar:

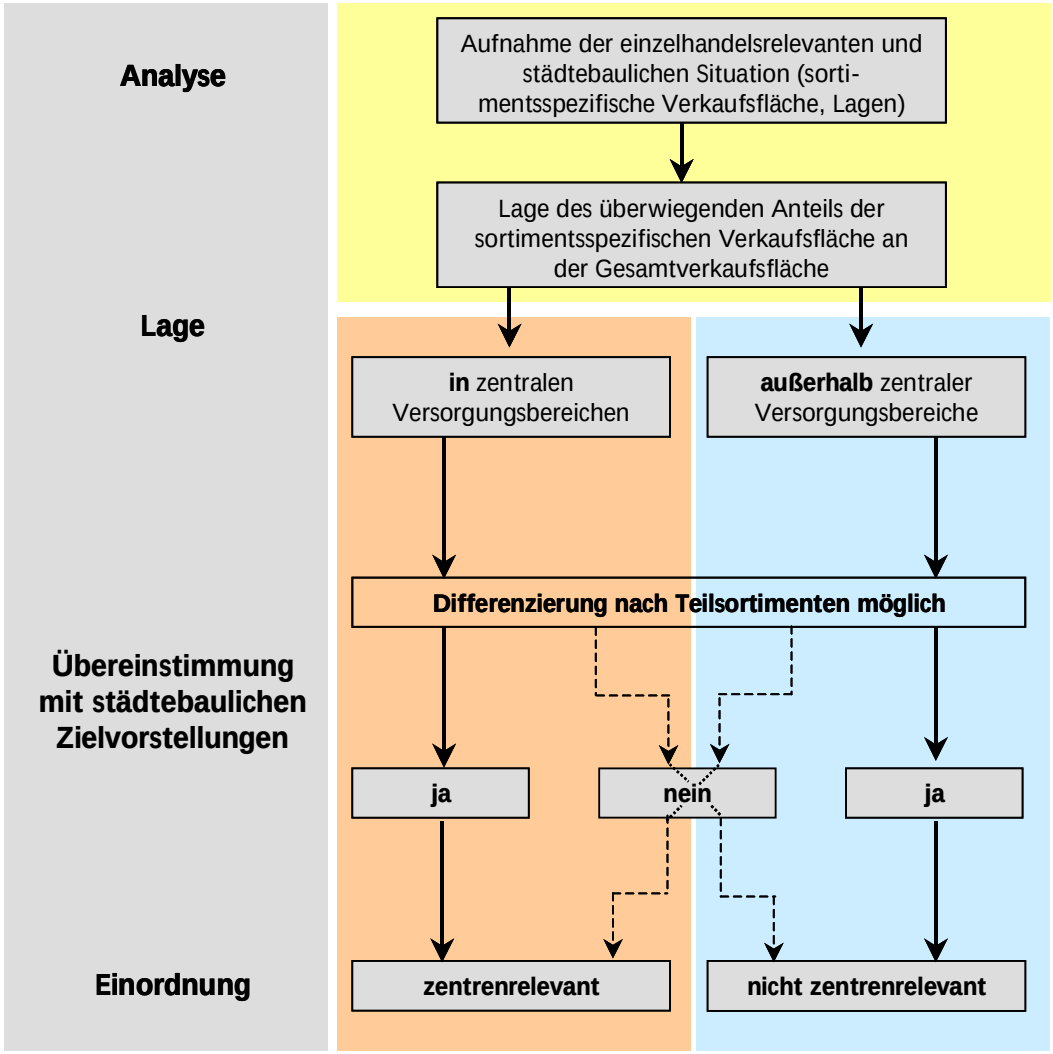
- Im Rahmen der Aufstellung eines gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes werden die tatsächlich vorhandenen, typischerweise als zentrenrelevant angesehenen Warensortimente in den zentralen Versorgungsbereichen, die durch die Bauleitplanung geschützt und gesichert werden sollen, nach ihrem Umfang ermittelt (Sortimente, Verkaufsflächen).
- Der Aufnahme dieser Sortimente in die Liste der zentrenrelevanten Sortimente unterliegen regelmäßig keinen Bedenken, auch wenn dieselben Sortimente ggf. an anderen – solitären, städtebaulich nicht integrierten Standorten – angeboten werden, wenn entsprechende städtebauliche Zielvorstellungen im Gesamtkonzept formuliert werden, die ein weiteres Angebot diese Sortimente im zentralen Versorgungsbereich begründen.
- In der Rechtsprechung ist darüber hinaus anerkannt, sogenannte „zentrumsbildende" Nutzungsarten, die in der Kernzone nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Stadtgebieten mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem Zentrum zuzuführen. Diese Sortimente können als zentrenrelevant in die stadtspezifische Liste aufgenommen werden (Begründung im Rahmen eines städtebaulichen Konzeptes / Einzelhandelskonzept notwendig).

Eine gemeindespezifische 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.

Das Vorgehen bei der Bestimmung der Zentrenrelevanz der Sortimente im Radevormwalder Stadtgebiet ist in dem folgenden Schaubild dargestellt:

[16] Vgl. Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rd.Nr. 530

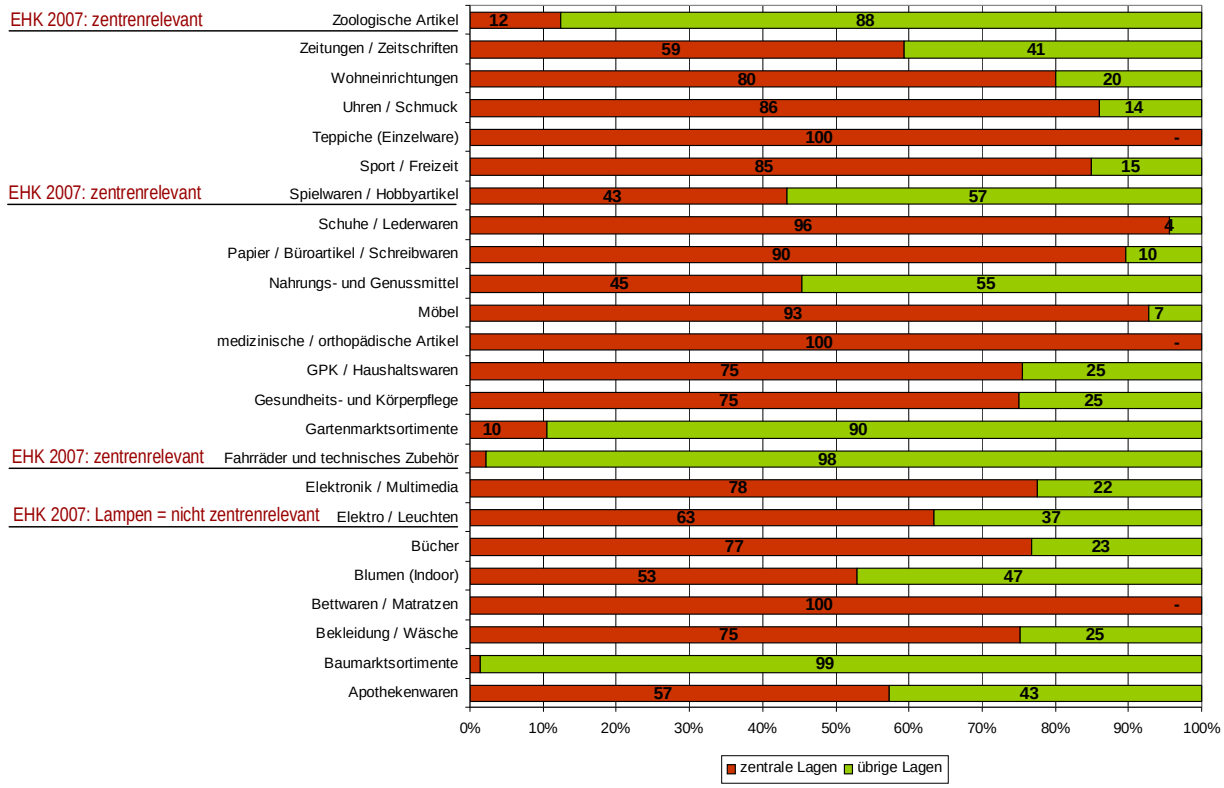
Abbildung 6: Bestimmung der Zentrenrelevanz von Sortimenten



Quelle: eigene Darstellung

Basierend auf der differenzierten, sortiments- und lagespezifischen Analyse des Einzelhandels in der Stadt Radevormwald sowie unter Berücksichtigung der im Hinblick auf die Methodik bei der Erstellung von Sortimentslisten dargelegten Kriterien werden die einzelnen Sortimente zunächst aufgrund ihres, zum Zeitpunkt der Erhebung bestehenden Verkaufsflächenanteils in den Lagen innerhalb bzw. außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche in Radevormwald aufgeteilt (vgl. dazu Abbildung 6). Unter Berücksichtigung des § 24a LEPro NRW und künftiger stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen zur Stärkung der gewachsenen zentralen Strukturen in Radevormwald ergibt sich die in Tabelle 12 dargestellte Radevormwalder Sortimentsliste mit einer Differenzierung von nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

Abbildung 7: Branchenspezifische Verkaufsflächen in % nach Lagen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Unternehmenserhebung in der Stadt Radevormwald (Mai 2011)

Mit Blick auf das im Jahre 2007 beschlossene Einzelhandelskonzept ergeben sich nur für einige wenige Sortimente abweichende Einordnungen. Folgende Aspekte zur Ableitung sind herauszustellen:

- Sortimente, die einen Verkaufsflächenanteil von mehr als 50 % innerhalb zentraler Lagen aufweisen, werden aufgrund der örtlichen Situation in Radevormwald und unter Berücksichtigung landesplanerischer Vorgaben als zentrenrelevant eingestuft. Sie prägen die Innenstadt von Radevormwald in besonderem Maße, tragen zur Vielfalt des innerstädtischen Einzelhandelsangebotes sowie zur Belebung (Passantenfrequenz) und somit zur Attraktivität des Zentrums bei.

- Eine Besonderheit stellen zwei Möbelmärkte in der Innenstadt von Radevormwald dar. Aufgrund der Präsenz dieser Anbieter befindet sich nahezu der gesamte branchenspezifische Verkaufsflächeanteil aus der Warengruppe Möbel sowie des damit verbundenen Randsortiments Bettwaren / Matratzen in zentraler Lage in der Innenstadt. Aufgrund des generell hohen Flächenanspruchs dieser Sortimente sowie der deutlich eingeschränkten Transportfähigkeit werden diese Sortimente demnach (88 % außerhalb Zentren) als nicht-zentrenrelevant eingestuft.

- Wegen der örtlichen lagespezifischen Verkaufsflächenanteile und der damit verbundenen geringen Zentrenrelevanz werden Zoologische Artikel – abweichend von der bisher gültigen Sortimentsliste – als nicht-zentrenrelevant eingestuft. Damit ergeben sich auch Entwicklungsperspektiven für einen Zoofachmarkt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sowie im Grundversorgungszentrum Wupperortschaften.

- Schließlich wurde eine Differenzierung der übergeordneten Warengruppe Sportartikel vorgenommen. Aufgrund der Flächenaufteilung nach Lagen besteht eine geringe Zentrenrelevanz. Daher wurden sowohl Fahrräder, Campingartikel, Angler-, Jagd- und Reitartikel sowie Waffen als nicht-zentrenrelevante Sortimente eingestuft (vgl. Abbildung 7). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die entsprechende Bekleidung und Schuhe dabei auszunehmen sind, diese sind als zentrenrelevant zu berücksichtigen.

Tabelle 12: Radevormwalder Sortimentsliste[17]

Zentrenrelevante Sortimente	
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Apothekenwaren (14) Back- und Fleischwaren Drogeriewaren Getränke (12) Nahrungs- und Genussmittel (13) Reformwaren Schnittblumen Zeitungen / Zeitschriften	
Augenoptik Bekleidung Bücher Büromaschinen (11) Elektrogroßgeräte Elektrokleingeräte Elektronik, Multimedia (17) Geschenkartikel Glas / Porzellan / Keramik (1) Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware Stoffe / Wolle Haushaltswaren (2) Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche Hobbyartikel Hörgeräte	Kinderwagen Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme Medizinische und orthopädische Artikel Musikinstrumente und Zubehör Papier, Bürobedarf, Schreibwaren Parfümerie- und Kosmetikartikel Schuhe Spielwaren Sportartikel / -kleingeräte (ohne Sportgroßgeräte) Sportbekleidung Sportschuhe Telekommunikation und Zubehör Uhren / Schmuck Wohneinrichtungsartikel – Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
Nicht-zentrenrelevante Sortimente	
Angler-, Jagd- und Reitartikel Bauelemente, Baustoffe (15) Baumarktspezifisches Sortiment Campingartikel (3) Erotikartikel Fahrräder und technisches Zubehör Gartenartikel / -geräte (4) Kamine / Kachelöfen Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör (5, 6) Kfz- und Motorradhandel (10) Lampen und Leuchten, Leuchtmittel	Maschinen / Werkzeuge Matratzen / Bettwaren (7) Möbel (8) Pflanzen / Samen Rollläden / Markisen Sportgroßgeräte (9) Sanitärbedarf Tapeten Teppiche, Bodenbeläge Zoologische Artikel, lebende Tiere

[17] Erläuterungen zu einzelnen Sortimenten befinden sich mit der dahinter in Klammern angegebenen Nummer im Anhang

7.7 Grundsätze zur Entwicklung des Einzelhandels in Radevormwald

Zur künftigen Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Radevormwald wurden in Form von drei Grundsätzen Ansiedlungsregeln für den Einzelhandel formuliert. Sie stellen einen klaren Ordnungsrahmen für künftige Ansiedlungen und Umnutzungen von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten dar. Bestehende Standorte, die diesen räumlichen Steuerungskriterien nicht entsprechen, besitzen Bestandsschutz. Die folgende Tabelle stellt die sich ergebenden sechs Fallkonstellationen mit einer Differenzierung der Betriebsgrößen nach Kleinflächigkeit (bis 800 m² Verkaufsfläche) und Großflächigkeit (bei Überschreiten von 800 m²) sowie Beispiele entsprechender Einzelhandelsbetriebe dar:

	Kernsortiment		Größenordnung	Beispiel
Grundsatz 1	**nahversorgungsrelevant**	**1**	kleinflächig, ≤ 800 m² Verkaufsfläche	Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Fachgeschäfte, z.B. Obst und Gemüse, Spezialgeschäfte, z.B. Süßwaren; Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckerei, Metzgerei)
		2	großflächig > 800 m² Verkaufsfläche	SB-Warenhaus, Verbrauchermarkt, Supermarkt, Lebensmitteldiscounter
Grundsatz 2	**zentrenrelevant**	**3**	kleinflächig, ≤ 800 m² Verkaufsfläche	Textilfachgeschäft oder -discounter, Schuhfachgeschäft oder -fachmarkt, Musikfachgeschäft
		4	großflächig > 800 m² Verkaufsfläche	Textilkaufhaus, Schuhfachmarkt, Elektronikfachmarkt, Sportfachmarkt
Grundsatz 3	**nicht-zentrenrelevant**	**5**	kleinflächig, ≤ 800 m² Verkaufsfläche	Tapeten- und Teppichbodenfachmarkt, Zoofachmarkt, Matratzenfachmarkt
		6	großflächig > 800 m² Verkaufsfläche	Möbelhaus, Küchenstudio, Baumarkt, Gartencenter

Ausnahmen von den Grundsätzen sind im Einzelfall zu begründen und vor den Zielaussagen des Einzelhandelskonzeptes und den übrigen berührten Belangen abzuwägen. Grundsätzlich ist dabei zu berücksichtigen, dass jede Ausnahme vom Konzept dieses als Argumentationsgrundlage für nachfolgende Fälle untergräbt.

7.7.1 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

Ziel:

Sicherung und Stärkung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet insbesondere durch Sicherung und Entwicklung von funktionsfähigen Zentren.

Landesgesetzgebung:

Das Landesentwicklungsprogramm NRW weist Standorte für Vorhaben i.S. des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten den Haupt- und Nebenzentren zu (LEPro NRW § 24a Absatz 2.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass nahversorgungsrelevante Sortimente (Lebensmittel, Getränke und Gesundheits- und Drogerieartikel) gemäß des Einzelhandelserlasses NRW (Kapitel 2.5) als i.d.R. zentrenrelevant einzustufen sind. Darüber hinaus kommt dem Lebensmitteleinzelhandel eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu, wobei nach entsprechender Prüfung im Einzelfall bei großflächigen Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung entstehen sollen (EHE NRW, Kapitel 2.8).

Grundsatz 1

a. Standorte für groß- und kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment **sollen** im Hauptzentrum Innenstadt liegen.

b. Standorte für groß- und kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment **sollen** im Grundversorgungszentrum Wupperortschaften liegen.

c. Kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment **können** außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen (z.B. in Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten) liegen, **wenn** sie der Nahversorgung dienen und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen zu erwarten sind.

d. Groß- und kleinflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten **sollen nicht** in Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt werden. (Mögliche Ausnahme: Tankstellenshop, Kiosk)

Erläuterung

Vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzung einer arbeitsteiligen Versorgungsstruktur sowie dem Ausbau bzw. der Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung sollen Standorte für **Einzelhandelsbetriebe** (sowohl großflächige als auch kleinflächige) **mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Hauptzentrum Innenstadt oder im**

Grundversorgungszentrum Wupperortschaften liegen. Die Dimensionierung entsprechender Betriebe im Grundversorgungszentrum soll sich an der Versorgungsfunktion des Zentrums für den umliegenden Siedlungsbereich orientieren. Im Sinne einer flächendeckenden Grundversorgung sollte dabei eine Kaufkraftabschöpfung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von 100 % nicht überschritten werden.

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen **nicht in Gewerbe- und Industriegebieten** angesiedelt werden (Ausnahme: Tankstellenshops, Kioske), um den Charakter dieser Gebiete zu erhalten und für gewerbliche Nutzungen vorzuhalten.

In Radevormwald besteht eine hohe quantitative Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Durch die Realisierung des geplanten Grundversorgungsstandortes Bergerhof wird im Stadtgebiet voraussichtlich auch kein relevantes räumliches Versorgungsdefizit in der Grundversorgung bestehen. Daher sollten kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment nur nach eingehender Prüfung, im Sinne des Zentrenschutzes sowie einer Sicherung der Versorgungsstruktur, außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen (z.B. in Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten) zugelassen werden.

7.7.2 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (ohne nahversorgungsrelevante Sortimente)

Ziel:

Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion und der regionalen Ausstrahlung der Radevormwalder Innenstadt als bedeutendster Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet durch Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelszentralität, der Funktionsvielfalt und der Identifikationsmöglichkeiten sowie Sicherung und Stärkung der gesamtstädtischen Standortstruktur. Sicherung und Stärkung des Nahversorgungszentrums Wupperortschaften.

Landesgesetzgebung:

Das Landesentwicklungsprogramm NRW weist Standorte für Vorhaben i.S. des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten den Haupt- und Nebenzentren zu (§ 24a Absatz 2 LEPro NRW).

Vorhandene Standorte für Vorhaben i.S. des § 11 Absatz 3 BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dürfen abweichend von Absatz 1 (§ 24a LEPro NRW) unter Beschränkung auf den vorhandenen Bestand als Sondergebiete festgesetzt werden (§ 24a Absatz 5 LEPro NRW).

Grundsatz 2:

a. Standorte für groß- und kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment **sollen** im Hauptzentrum Innenstadt liegen.

b. Standorte für kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment **können auch** im Grundversorgungszentrum Wupperortschaften liegen (Verkaufsflächengröße in Abhängigkeit von der auf die Versorgungsfunktion des Zentrums ausgerichteten Kaufkraftabschöpfung von 30 %).

c. Groß- und kleinflächige Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment **sollen nicht** außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden.

Erläuterung:
Um die Zukunftsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt mit seiner funktionalen Zuordnung als Hauptgeschäftsbereich der Stadt zu gewährleisten und so das Standortgefüge innerhalb der Stadt Radevormwald 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 vorrangig in die Radevormwalder Innenstadt gelenkt werden, um diesen Standort in seiner Versorgungsbedeutung zu sichern und weiter zu entwickeln sowie einen ruinösen Wettbewerb der verschiedenen Einzelhandelsstandorte untereinander zu vermeiden.

Grundsätzlich sind in zentralen Versorgungsbereichen Einzelhandelsnutzungen jeder Art möglich. Im Sinne stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen sind jedoch folgende Empfehlungen zu einer inneren Gliederung bzw. Steuerung, insbesondere des großflächigen, zentrenrelevanten Einzelhandels herauszustellen.

Insbesondere bei Neuansiedlungen von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten in der Innenstadt sollten folgende Kriterien geprüft werden:

- die Lage des Vorhabenstandortes, unter Berücksichtigung von Möglichkeiten 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 sollten bzw. müssen, 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.

Im Grundversorgungszentrum Wupperortschaften sind ergänzend auch kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten möglich. Ihre Verkaufsflächengröße ist im

Einzelfall in Abhängigkeit von der auf die Versorgungsfunktion des Zentrums ausgerichteten Kaufkraftabschöpfung von 30 % zu bestimmen (vgl. dazu Arbeitshilfe im Anhang).

Der Grundsatz impliziert einen weitgehend **konsequenten Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs**. Ist dies z.B. in Gewerbe- und Industriegebieten, in Sondergebieten ohne Einzelhandelsvorprägung sowie in allgemeinen oder besonderen Wohngebieten städtebaulich sinnvoll und rechtlich auch einfach umsetzbar, so schwer - auch und insbesondere im Hinblick auf die politische Vermittelbarkeit dieser möglichen Erforderlichkeit - stellt sich dieser **Ausschluss für Mischgebiete**[18] dar. Denn die Stadt Radevormwald, ebenso wie auch zahlreiche andere kleinere oder größere Kommunen, weist 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 Radevormwalds entspricht. Insbesondere 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 Radevormwalds entspricht. In diesem Zusammenhang sind vor allem auch Agglomerationen von mehreren Einzelhandelsbetrieben mit einer Größenordnung unterhalb der Großflächigkeit zu einem insgesamt größeren und somit wesentlich bedeutsameren Standortbereich zu vermeiden.

In Gewerbe- und Industriegebieten ist die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten unabhängig von der Größenordnung generell auszuschließen. Eine Ausnahme bildet hier lediglich das sogenannte „**Handwerkerprivileg**“ (siehe Kapitel 7.7.4).

7.7.3 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten

Ziel:

Räumliche Konzentration auch des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auf dafür festgesetzte Sonderstandorte und Sicherung einer zukunftsfähigen Arbeitsteilung zwischen zentralen Versorgungsbereichen, insbesondere der Innenstadt und den Sonderstandorten zur Sicherung sowie zum Ausbau einer quantitativ und qualitativ guten Versorgung der Bevölkerung.

[18] Vgl. dazu Urteil des BVerwG vom 26. März 2009 (AZ 4 C 21.07): „Das Bundesverwaltungsgericht in Leipzig hat entschieden, dass ein in einem Bebauungsplan festgesetzter genereller Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben durch das Ziel einer Stärkung der in einem gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Stadtbezirks- und Ortsteilzentren städtebaulich gerechtfertigt sein kann. Danach ist es einer Gemeinde auf der Grundlage eines schlüssigen gesamtstädtischen Einzelhandelskonzepts grundsätzlich gestattet, Nutzungsarten, die in Zentren nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Gemeindegebieten mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem Zentrum zuzuführen.

Landesgesetzgebung:

Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ausgewiesen werden, wenn

- der Standort im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) liegt und
- der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente unter 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 2.500 m² Verkaufsfläche liegt.

Regelvermutung gemäß LEPro NRW § 24 Absatz 3: Übersteigt der Umsatz des Einzelhandelsvorhabens im Bereich der nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten die Kaufkraft im Gemeindegebiet nicht, ist in der Regel davon auszugehen, dass keine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. der wohnungsnahen Grundversorgung eintritt (Kongruenzgebot).

Grundsatz 3:

a. Standorte für groß- und kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment **können** in den zentralen Versorgungsbereichen liegen.

b. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche **sollen** Standorte für groß- und kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment **vorrangig** auf vorhandene, ggf. auf zu planende Sonderstandorte, konzentriert werden.

c. Standorte für groß- und kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment **sollen nicht** in Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt werden. (Mögliche Ausnahme: KFZ- Handel)

d. Zentrenrelevante Randsortimente von Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment am Sonderstandort sind städtebaulich verträglich zu dimensionieren. Orientierungswert: bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche (bis max. 800 m² VKF) – Einzelfallprüfung

Erläuterung

Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel (bis zur Schwelle der Großflächigkeit) kann – aus baurechtlicher Sicht – zwar grundsätzlich überall im gesamten Gemeindegebiet, wo Einzelhandel im Rahmen der Bauleitplanung zulässig ist, zugelassen werden. Zum Erreichen und zur späteren Einhaltung des Zielsystems zur Einzelhandelsentwicklung für die Stadt Radevormwald als auch unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten (Synergieeffekte durch kumulierte Einzugsbereiche) **sollten** jedoch auch **Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (groß- und kleinflächig) räumlich gelenkt werden**.

Im Bereich der typischen, nicht-zentrenrelevanten Sortimente (Bau- und Gartenmarktsortimente) konnten im Rahmen der Potenzialbetrachtungen zwar Entwicklungsspielräume ermittelt werden, jedoch reichen diese vor dem Hintergrund heutiger Marktzutrittgrößen und auch unter Berücksichtigung der vielfältigen Vertriebsschienen in dieser Branche kaum für die Ansiedlung eines entsprechendes Marktes in Radevormwald. Eine Ausweisung neuer spezieller Sonderstandorte für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsansiedlungen ist daher z.Zt. nicht sinnvoll.

In bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten ohne Einzelhandelsvorprägung ist der Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gänzlich (also auch jener unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit) durch entsprechende Festsetzungen auszuschließen. Zum einen können solche Vorhaben die Vorrangstandorte gefährden, zum anderen hat die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten oftmals eine drastische Erhöhung der Bodenpreise im betroffenen Gebiet und somit einen Wettbewerbsnachteil insbesondere für mittelständische Handwerks- und Gewerbebetriebe zur Folge. Die Ansiedlung von Kfz-Handel ist im Einzelfall zu prüfen.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten (Haupt-)Sortimenten führen regelmäßig sogenannte **Ergänzungs- oder Randsortimente.** Während von nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb des städtebaulich-funktionalen Zentrums Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen dieses Einzelhandelskonzepts 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 Hauptsortiment vorhanden ist, zulässig sein. Gemäß der Zielsetzungen des § 24 a LEPro NRW sind innenstadtrelevante Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen. Eine städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeit sollte dabei ggf. im Einzelfall geprüft werden. Unter Berücksichtigung der kleinteiligen Strukturen in Radevormwald sollte der Orientierungswert für die maximale Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente bei 800 m² und damit unterhalb des landesplanerischen Schwellenwertes liegen. Unabhängig von der Größe der für zentrenrelevante Randsortimente insgesamt zulässigen Fläche sollte außerdem sichergestellt werden, dass diese nicht von einem einzigen oder einigen wenigen Sortimenten belegt werden kann. 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.

7.7.4 „Handwerkerprivileg“

Darüber hinaus bestehen Ansiedlungsperspektiven für Verkaufsstätten (mit nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten) in Verbindung mit Gewerbebetrieben in GE- und GI-Gebieten („Handwerkerprivileg“), wenn

- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet
- und in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
- die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen,
- die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO nicht überschritten wird.

7.7.5 Prüfschema zur ersten Einordnung von Einzelhandelsvorhaben

Das folgende Prüfschema dient zur **ersten Bewertung** neuer Planvorhaben im Hinblick auf ihre Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept und den darin formulierten Zielen, dem Standortprofil sowie den Grundsätzen zur Umsetzung.

Den übergeordneten Zielen folgend sind Einzelhandelsvorhaben hinsichtlich ihrer Bedeutung für die Versorgungsstruktur für die Stadt Radevormwald zu hinterfragen. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass dieses Prüfschema nur eine **erste Einordnung** ermöglichen soll und z.B. eine – im Einzelfall erforderliche – **konkrete landesplanerische und städtebauliche Wirkungsanalyse in keiner Weise ersetzen kann.**

Erläuterungen zur Tabelle 13:

+ zulässig im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Radevormwald

- unzulässig im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Radevormwald

* Im Sinne der Grundsätze sollte vor der Öffnung neuer Standorte für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel die Option einer Konzentration an bestehenden Standorten geprüft werden.

** Vorrangstandort für großflächige Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel, Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente verträglich gestalten (vgl. Grundsatz 3).

*** Verkaufsfläche darf nur der Versorgung der Einwohner der Wupperortschaften (derzeit rund 3.500) dienen (Orientierungswerte: 100 % Kaufkraftabschöpfung für nahversorgungsrelevante, 30 % für zentrenrelevante Sortimente)

Tabelle 13: Ansiedlungsempfehlungen für Einzelhandelsbetriebe nach Lage und Größe (Prüfschema)

Einzelhandelsbetrieb			Lage				
Kernsortiment	**Verkaufs-fläche**	**Beispiel**	**Innenstadt (Hauptzentrum)**	**Wupperortschaften (Grundversorgungs-zentrum)**	**außerhalb ZVB**	**SO (Ergänzungs-standort)**	**GE / GI**
nah-versorgungs-relevant	≤ 800 m²	Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Fachgeschäfte, z.B. Obst und Gemüse, Spezialgeschäfte, z.B. Süßwaren; Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckerei, Metzgerei)	**+**	**+**	**+** (Nahversorgungs-funktion)	**-**	**-** **Ausnahme:** Einzelfallprüfung: Handwerkerprivileg
	> 800 m²	SB-Warenhaus, Verbrauchermarkt, Supermarkt, Lebensmitteldiscounter	**+**	**+** (Grundversorgungs-funktion)***	**-**	**-**	**-**
zentren-relevant	≤ 800 m²	Textilfachgeschäft oder -discounter, Schuhfachgeschäft oder -fachmarkt, Musikfachgeschäft	**+**	**+** (Grundversorgungs-funktion)***	**-**	**-**	**-** **Ausnahme:** Einzelfallprüfung: Handwerkerprivileg
	> 800 m²	Textilkaufhaus, Schuhfachmarkt, Elektronikfachmarkt, Sportfachmarkt	**+**	**-**	**-**	**-**	**-**
nicht zentren-relevant	≤ 800 m²	Tapeten- und Teppichbodenfachmarkt, Zoofachmarkt	**+**	**+**	**+**	**+**	**-** Einzelfallprüfung: Handwerkerprivileg Kfz-Handel
	> 800 m²	Möbelhaus, Küchenstudio, Baumarkt, Gartencenter	**+**	**+**	**+***	**+****	**-**

8 Schlusswort

Die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Radevormwald liefert den verantwortlichen Akteuren aus Einzelhandel, Verwaltung, Politik sowie weiteren Institutionen einen aktualisierte Orientierungsrahmen für künftige Entscheidungen im Zusammenhang mit der Ansiedlung, Erweiterung oder Umsiedlung von Einzelhandelsvorhaben.

Neben der Aktualisierung des Einzelhandelsbestandes wurden die bisherigen strategischen Konzeptbausteine überprüft und z.T. modifiziert. Folgende wesentliche Veränderungen haben sich im Hinblick auf das Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2007 ergeben:

- Modifizierung der Abgrenzung des Hauptzentrums Innenstadt in den Randbereichen aufgrund der Notwendigkeit einer gleichsam parzellenscharfen Abgrenzung sowie einer Anpassung an den Bestand.
- Modifizierung der Radevormwalder Sortimentsliste, insbesondere hinsichtlich der Einordnung der Sortimente Angler-, Jagd- und Reitartikel, Waffen, Fahrräder und Zubehör, Campingartikel, Bettwaren / Matratzen sowie zoologische Artikel. Nicht zuletzt ergeben sich dadurch zusätzliche Entwicklungsperspektiven für das Grundversorgungszentrum Wupperortschaften.
- Überarbeitung der Grundsätze zur Umsetzung der Ziele des Einzelhandelskonzeptes im Rahmen der Steuerung des nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nichtzentrenrelevanten Einzelhandels. Die Grundsätze wurden klar strukturiert. Die Steuerungskriterien sind nach der im Bauplanungsrecht definierten Schwelle zur Großflächigkeit (800 m² Verkaufsfläche) gegliedert. Die frühere 200 m²-Schwelle, als Orientierungsschwelle für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben außerhalb der Innenstadt, wurde im Hinblick auf eine rechtssichere Gestaltung gestrichen. Die Kaufkraftabschöpfung und damit die Verkaufsflächengröße von Einzelhandelsbetrieben im Grundversorgungszentrum Wupperortschaften muss sich an der Nahversorgungsfunktion des Zentrums orientieren.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die Umsetzung der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Radevormwald wiederum durch Beschlussfassung im Rat der Stadt politisch manifestiert werden sollte. So wird eine Akzeptanz von allen Beteiligten sowie Handlungssicherheit für alle Akteure erlangt und die künftige städtebauliche und einzelhandelsrelevante Entwicklung optimal gesichert und gestärkt.

9 Verzeichnisse

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bausteine der Untersuchung....15
Abbildung 2: Angebotsbausteine wohnungsnahe Grundversorgung....32
Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Radevormwald 2001-2020....42
Abbildung 4: Aktuelle und Ziel-Zentralitäten des Radevormwalder Einzelhandels....43
Abbildung 5: Standortstrukturmodell der Stadt Radevormwald....48
Abbildung 6: Bestimmung der Zentrenrelevanz von Sortimenten....60
Abbildung 7: Branchenspezifische Verkaufsflächen in % nach Lagen....61

Karten

Karte 1: Erhebungseinheiten in der Stadt Radevormwald....12
Karte 3: Lage im Raum....17
Karte 4: Siedlungsstruktur Radevormwald....18
Karte 5: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer....19
Karte 6: Großflächige Betriebe im Stadtgebiet Radevormwald....25
Karte 7: Lage der Einzelhandelsbetriebe im Radevormwalder Stadtgebiet....26
Karte 8: Einzelhandelsbetriebe in der Radevormwalder Innenstadt....28
Karte 9: Nahversorgungszentrum Wupperortschaften....31
Karte 10: Fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten....35
Karte 11: Standortstruktur....36
Karte 15: Standortstruktur....50
Karte 16: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt....52

Tabellen

Tabelle 1: Branchenschlüssel zur Unternehmenserhebung 9

Tabelle 2: Einwohner der Stadt Radevormwald nach Ortsteilen 18

Tabelle 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern in der Region 2011 20

Tabelle 4: Verkaufsflächenangebot des Radevormwalder Einzelhandels nach Warengruppen 22

Tabelle 5: Kennwerte des Radevormwalder Einzelhandels im Vergleich 2007 zu 2011 23

Tabelle 6: Kennwerte des Radevormwalder Einzelhandels im Vergleich mit anderen Kommunen 24

Tabelle 7: Angebotssituation im innerstädtischen Zentrum von Radevormwald (Hauptzentrum) 29

Tabelle 8: Verkaufsflächen im Nahversorgungszentrum Wupperortschaften 30

Tabelle 10: Quantitative Angebotssituation im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in den Stadtteilen 33

Tabelle 11: Strukturprägende Betriebstypen mit Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel 34

Tabelle 12: Umsätze und Zentralitäten des Radevormwalder Einzelhandels, branchenspezifisch 38

Tabelle 13: Radevormwalder Sortimentsliste 62

Tabelle 14: Ansiedlungsempfehlungen für Einzelhandelsbetriebe nach Lage und Größe (Prüfschema) 71

10 Anhang

Arbeitshilfe zur Überprüfung der Grundversorgungsfunktion anhand der Verkaufsflächengröße von Einzelhandelsbetrieben

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Kernsortimenten im Sinne der Ziele und Grundsätze der in Aufstellung befindlichen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Radevormwald ist im Grundversorgungszentrum Wupperortschaften nur dann möglich, wenn der jeweilige Betrieb eine Größenordnung aufweist, die tatsächlich der Grundversorgungsfunktion entspricht. Zur Bewertung einzelner Vorhaben dient die Bewertung der sortimentsspezifischen Umsatz-Kaufkraft-Relation. Bei bereits am Standort vertretenen Sortimenten ist die Bestandssituation bei der abschließenden Einordnung des Vorhabens zusätzlich zu berücksichtigen.

Für das Grundversorgungszentrum Wupperortschaften wird für nahversorgungsrelevante Sortimente eine Kaufkraftabschöpfung von 100 % und für zentrenrelevante Sortimente eine Kaufkraftabschöpfung von 30 % für die Bewertung zu Grund gelegt.

Folgende Daten werden benötigt:

- Einwohner im Einzugsgebiet
- Verkaufsflächen der geplanten Sortimente
- Sortimentsspezifische Kaufkraft / Kopf (geplante Sortimente)
- Sortimentsspezifischer Umsatz je m² Verkaufsfläche / Jahr (geplante Sortimente)

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der Stadt Radevormwald

Hauptwarengruppe	einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro	einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf in Euro
Nahrungs- und Genussmittel	49,7	2.176
Blumen (Indoor) / Zoo	2,4	104
Gesundheit und Körperpflege	7,8	342
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	4,8	210
überwiegend kurzfristiger Bedarf	**64,7**	**2.832**
Bekleidung / Textilien	10,6	463
Schuhe / Lederwaren	2,9	125
GPK / Haushaltswaren	1,5	65
Spielwaren / Hobbyartikel	2,6	115
Sport und Freizeit	2,1	94
überwiegend mittelfristiger Bedarf	**19,7**	**863**
Wohneinrichtung	2,7	120
Möbel	6,6	289
Elektro / Leuchten	3,4	150
Elektronik / Multimedia	9,0	392
medizinische und orthopädische Artikel	1,7	76
Uhren / Schmuck	1,2	52
Baumarktsortimente	10,6	80
Gartenmarktsortimente	1,8	462
überwiegend langfristiger Bedarf	**37,0**	**1.621**
Sonstiges	1,0	42
Gesamtsumme	**122,4**	**5.359**

Quelle: IBH Köln, 2011; Angaben ohne rezeptpflichtige Waren

Die Bewertung erfolgt in drei Schritten:

- Ermittlung der sortimentsspezifischen Kaufkraft im Einzugsgebiet
- Ermittlung des sortimentsspezifischen Vorhabenumsatzes
- Einordnung der Grundversorgungsfunktion des Vorhabens gemäß der Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Radevormwald

Prüfschema

1. Ermittlung der sortimentsspezifischen Kaufkraft im Einzugsgebiet (KK)			
geplante Sortimente	Einwohner im Einzugsgebiet	Sortimentspezifische Kaufkraft / Kopf in Euro	Einwohner x Kaufkraft/Kopf = Kaufkraft im Gebiet (KK)
2. Ermittlung des sortimentsspezifischen Vorhabenumsatzes (U)			
geplante Sortimente	Verkaufsfläche in m²	Umsatz / m² in Euro	Umsatz/m² x Verkaufsfläche = Umsatz in Euro (U)
3. Einordnung der Grundversorgungsfunktion des Vorhabens gemäß der Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Radevormwald			
geplante Sortimente	Verkaufsfläche in m²	Umsatz / m² in Euro	Umsatz/m² x Verkaufsfläche = Umsatz in Euro
nahversorgungsrelevant	U ≤ KK	Kaufkraftabschöpfung maximal 100 %	bei Erfüllung im Einklang mit Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes
zentrenrelevant	U ≤ KK x 0,3	Kaufkraftabschöpfung maximal 30 %	bei Erfüllung im Einklang mit Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes

Abkürzungsverzeichnis

B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
DGK	Deutsche Grundkarte
d.h.	das heißt
GE / GI	Baugebiet für gewerbliche / industrielle Nutzung (Bauleitplanung)
GPK	Glas / Porzellan / Keramik
i.S.v.	im Sinne von
IT	Informationstechnologie
LEP NRW	Landesentwicklungsprogramm Nordrhein-Westfalen
LM	Lebensmittel
MI	Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
Mio.	Millionen
Mrd.	Milliarden
OVG	Oberverwaltungsgericht
PBS	Papier / Bürobedarf / Schreibwaren
SB	Selbstbedienung
SO	Sondergebiet
UEL	Unterhaltungselektronik
VKF	Verkaufsfläche
vgl.	Vergleiche
WA	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
z.B.	zum Beispiel
z.T.	zum Teil
ZVB	Zentraler Versorgungsbereich