

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bad Driburg

-Kurzfassung-

Im Auftrag der Stadt Bad Driburg

Junker und Kruse

November 2010

1 Warum ist ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bad Driburg sinnvoll?

Die Stadt Bad Driburg hat Mitte des Jahres 2009 beschlossen, aufbauend auf das durch das Planungsbüro Junker und Kruse, Stadtforschung ■ Planung, Dortmund ausgearbeitete Stadtentwicklungsleitbild für die Bereiche Einzelhandel und Wirtschaft aus dem Jahre 2006/2007, ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erstellen zu lassen. Insbesondere für Verwaltung und Politik stellt ein kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept eine empirisch abgesicherte, rechtssichere Grundlage dar, um bestehende und künftige, vor allem großflächige Einzelhandelsvorhaben an die der Versorgungsfunktion entsprechenden Standorte zu lenken und somit gegebenenfalls (weiteren) negativen Auswirkungen auf die vorhandenen Zentrenstrukturen insbesondere in der Innenstadt vorzubeugen.

Die Steuerungswirkung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzepts entfaltet sich über die Kombination aktueller planungsrechtlicher Gesetzeslagen mit kommunalen Gegebenheiten und Möglichkeiten. So können Handlungsspielräume für den Umgang mit Einzelhandelsvorhaben innerhalb der Stadt identifiziert und im Rahmen der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung berücksichtigt werden.

Auf rechtlicher Ebene stellen städtebauliche Konzepte i.S.v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB (wie ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept) eine zumeist unverzichtbare Grundlage für sachgerechte Planungen zur Steuerung des Einzelhandels sowie zur Beurteilung und Abwägung von insbesondere großflächigen Einzelhandelsvorhaben dar.

Das Konzept soll sowohl als fundierte Bewertungsgrundlage für aktuelle Planvorhaben dienen, als auch mögliche Entwicklungsperspektiven und erforderliche (insbesondere baurechtliche) Handlungsnotwendigkeiten aufzeigen, so dass sowohl Stadtverwaltung als auch Politik in die Lage versetzt werden, eine stadtentwicklungspolitische Grundsatzentscheidung zu treffen sowie frühzeitig mögliche Auswirkungen einzelner Standortentscheidungen auf die Bad Driburger Versorgungsstrukturen einschätzen zu können.

2 Kernaussagen der Angebots- und Nachfrageanalyse

Anhand der sortimentspezifischen, flächendeckenden Erhebung aller Anbieter im August 2009 können differenzierte **Aussagen zur Versorgungssituation** in der Stadt Bad Driburg getroffen werden. Zum Erhebungszeitpunkt stellen **sich die wesentlichen Kennwerte** des Bad Driburger Einzelhandels wie folgt dar:

- Mit **177 Einzelhandelsbetrieben** auf rund **31.100 m² Verkaufsfläche**, sowie einer daraus resultierenden **Verkaufsfläche pro Einwohner von 1,62 m²** ist die Stadt Bad Driburg für die ihr zugedachte Funktion eines Mittelzentrums quantitativ leicht überdurchschnittlich aufgestellt. Das Einzelhandelsangebot in der Stadt Bad Driburg ist derzeit über alle Warengruppen und Bedarfsstufen als ausgewogen zu bezeichnen, wodurch die Stadt ihren durch die Landesplanung zugedachten Versorgungsauftrag erfüllen kann.
- Die **Bad Driburger Innenstadt** mit rd. 15.000 m² Verkaufsfläche ist als wichtigster räumlicher Schwerpunkt des Einzelhandelsangebotes festzuhalten und bietet vorwiegend Waren der mittelfristigen Bedarfsstufe an (rd. 5.900 m²; 39 % der gesamten innerstädtischen Verkaufsfläche). Hervorzuheben sind hier vor allem das breit aufgestellte Angebot in den Sortimenten Bekleidung / Textilien und Schuhe / Lederwaren. Positiv ist auch das ergänzende Angebot im kurzfristigen Bedarf mit rd. 5.200 m² Verkaufsfläche zu bewerten, wovon rd. 2.700 m² Verkaufsfläche auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel entfallen. Mit dem Lebensmitteldiscounter Lidl an der Mühlenstraße und dem Supermarkt Rewe an der Lange Straße befinden sich zwei großflächige Lebensmittelanbieter in der Bad Driburger Innenstadt. Das Angebot von Waren der überwiegend langfristigen Bedarfsstufe rundet mit rd. 3.800 m² das gut strukturierte Angebot der Bad Driburger Innenstadt ab. Als **innerstädtischen Magnetbetriebe** können die beiden genannten Lebensmittelanbieter Lidl (in Verbindung mit dem Drogeriemarkt Rossmann) und Rewe mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.160 m² bzw. rd. 880 m², sowie das Einrichtungshaus Maas und das Modehaus Maas an der Lange Straße mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.500 m² bzw. rd. 850 m² ausgemacht werden.

Die **Leerstandsquote** im Zentralen Bereich Innenstadt beläuft sich zum Erhebungszeitpunkt mit rund 1.700 m² auf rund **10 %** der gesamten innerstädtischen Verkaufsfläche. Mit 25 leerstehenden Ladenlokalen ergibt sich bezogen auf die Anzahl aller Anbieter in der Bad Driburger Innenstadt zum Erhebungszeitpunkt eine Leerstandsquote von rd. **20 %**. Es zeigt sich für den bedeutenden Einzelhandelsschwerpunkt Innenstadt eine Leerstandssituation, die im Rahmen der künftigen Stadtentwicklung besonders zu berücksichtigen ist. Dabei ist nicht zuletzt zu prüfen, inwieweit die Leerstände durch Einzelhandel wieder genutzt werden können oder ggf. auch andere Nutzungen in Erwägung zu ziehen sind (z.B. Wohnen, Dienstleitung, Gastronomie).

- Als weiterer räumlicher Schwerpunkte des Einzelhandelsangebotes ist neben der **Bad Dri-**

burger Innenstadt der **Sonderstandort** des überwiegend großflächigen Einzelhandels¹ „**Am Siedlerplatz**“ mit rd. 7.600 m² Verkaufsfläche im Süden des Siedlungskörpers Driburg in städtebaulich nicht integrierter Lage anzuführen.

Karte 1: Räumliche Angebotsschwerpunkte in Bad Driburg



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der ALK

Am Sonderstandort „**Am Siedlerplatz**“ sind mit rd. 7.600 m² Verkaufsfläche etwa 24 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche lokalisiert, die sich auf 13 Betriebe verteilt. Mit rund 3.100 m² entfällt der größte Anteil der Verkaufsfläche auf die Warengruppe Möbel, wobei

¹ Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Abgrenzung zum sonstigen Einzelhandel planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Die Einstufung als großflächiger Betrieb erfolgt nach § 11 (3) BauNVO ab 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)

ca. 2.370 m² durch den großflächigen Anbieter AMD Möbel vorgehalten werden. Auf rd. 2.880 m² Verkaufsfläche werden am Sonderstandort Nahrungs- und Genussmittel angeboten, was einem Anteil von rd. 31 % an der sortimentspezifischen Verkaufsfläche in der Bad Driburger Einzelhandelslandschaft entspricht. Dabei entfallen rd. 870 m² auf den großflächigen Vollsortimenter Rewe, sowie jeweils 800 m² auf die Lebensmittel-Discounter Aldi und den im Dezember 2009 neu eröffneten Penny, die damit am Rande der Schwelle zur Großflächigkeit rangieren. Darüber hinaus wird durch die Textil-Discounter Kik und Takko auch rd. 1.010 m² Verkaufsfläche im Sortiment Bekleidung / Textilien bereitgestellt. Sowohl durch die Dimension der am Standort „Am Siedlerplatz“ vorgehaltenen Verkaufsfläche, als auch durch die sortimentspezifische Schwerpunktbildung in der nahversorgungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und die Verkaufsflächen in den innenstadttypischen Sortimenten Bekleidung / Textilien und auch Schuhe und Lederwaren, tritt der nicht integrierte Sonderstandort in deutliche funktionale Konkurrenz zum gewachsenen innerstädtischen Versorgungszentrum Bad Driburgs.

- Die Ausstattung mit **Lebensmittelverkaufsfläche** liegt gesamtstädtisch mit **0,5 m² pro Einwohner** über dem gesamtdeutschen Durchschnittswert von etwa 0,35 m² – 0,38 m². Das Ausstattungsniveau beruht im Wesentlichen auf den acht strukturprägenden Lebensmittelanbietern (vier Supermärkte und vier Lebensmittel-Discounter), die alle im Stadtteil Driburg liegen. Besonders positiv ist in diesem Zusammenhang das Vorhandensein zweier strukturprägender Anbieter in der Bad Driburger Innenstadt hervorzuheben. Durch ihre hohe Frequenz entfalten diese häufig Magnetwirkung für den übrigen Einzelhandel und die zentralen Funktionen. Die anderen, deutlich kleineren Ortschaften weisen nur vereinzelt kleinteiligen Einzelhandelsbesatz mit überwiegend Nahrungs- und Genussmitteln auf – strukturprägende Anbieter sind hier nicht vorhanden.
Insgesamt kann der Stadt Bad Driburg eine quantitativ gute Versorgungssituation bescheinigt werden, wobei im Rahmen der siedlungsräumlichen Schwerpunktbildung eine Konzentration des Angebots und damit eine Fokussierung der Nachfrage auf den Stadtteil Driburg ausgerichtet ist.
- **Umsatzschwerpunkte** der Einzelhandelsbetriebe ergeben sich entsprechend der Verteilung der Verkaufsflächen, insbesondere in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, ferner in den Warengruppen Bekleidung / Textilien, Gesundheit und Körperpflege und Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren. Insgesamt werden derzeit jährlich rund **105 Mio. Euro** im Bad Driburger Einzelhandel umgesetzt. Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotential am Standort ergibt sich in Abhängigkeit der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer für die Stadt Bad Driburg aus dem Jahre 2010 von 96,7² und der Einwohnerzahl. Mit einem so bestimmten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial von **ca. 93 Mio. Euro** weist die Stadt Bad Driburg ein im regionalen Vergleich durchschnittliches Kaufkraftniveau auf.
- Der **Zentralitätswert** von **1,13** (Umsatz-Kaufkraft-Relation) in Bad Driburg ist im Kontext der zentralörtlichen Funktion und der siedlungsräumlichen Struktur als zufriedenstellend zu bezeichnen. Vor allem in den mittelfristigen Warengruppen Bekleidung / Textilien (2,17) und Schuhe und Lederwaren (2,44) zeichnen sich durchaus hohe Zentralitätswerte ab, die auf deutliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland und durch Kur- und Tagesgäste hinweisen.

² Quelle: BBE Retail Experts GmbH Co. KG, Köln, 2010

Auch die Zentralitätswerte der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel (1,10), sowie Gesundheit und Körperpflege (1,62) weisen auf ein ausreichendes und strukturiertes Angebot hin, das keine Versorgungsdefizite erkennen lässt. Auf der anderen Seite zeigen diese Werte eine bereits erhöhte Wettbewerbssituation am Standort Bad Driburg auf. Über die langfristige Bedarfsstufe bewegt sich die Zentralität insgesamt unterhalb von 1,0, was aber kein untypisches Bild für Kommunen der Größenordnung Bad Driburgs darstellt und nicht auf einen akuten Handlungsbedarf schließen lässt. Hervorzuheben sind jedoch die Warengruppen Wohneinrichtungsartikel, Möbel, medizinische und orthopädische Artikel sowie Uhren / Schmuck, die alle einen Zentralitätswert von deutlich über 1,0 aufweisen. Insgesamt kann mit der Zentralität von 1,13 über alle Warengruppen ein Kaufkraftzufluss aus dem Umland festgestellt werden, der insbesondere in den innenstadttypischen Warengruppen generiert werden kann.

Insgesamt ist festzuhalten, dass der Bad Driburger Einzelhandel eine quantitativ gut ausgebaute Angebotsstruktur aufweist, die einerseits der Bad Driburger Nachfrage in ausreichendem Maße nachkommen kann und andererseits so ausgeprägt ist, dass Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland generiert werden können. Gemäß dem von der Landesplanung zugedachten Versorgungsauftrag Bad Driburgs als Mittelzentrum kann festgestellt werden, dass die Stadt auch ihre regionale Versorgungsfunktion, vor allem im Bereich der mittelfristigen Warengruppen zufriedenstellend wahrnehmen kann.

3 Entwicklungsspielräume und -leitbild der Einzelhandelsentwicklung in Bad Driburg

Vor dem Hintergrund der regionalen Bedeutung des Einzelhandelsstandorts Bad Driburg und der zufriedenstellenden Gesamtzentralität, sind heute keine nennenswerten Entwicklungsspielräume zu konstatieren. In den langfristigen Warengruppen Unterhaltungselektronik sowie Bau- und Gartenmarktsortimente sind zwar durchaus Arrondierungsspielräume vorhanden, diese lassen jedoch nicht zwingend den Schluss eines akuten Handlungsbedarfs zu. Vielmehr ist eine mittelfristige Expansion des Angebots und damit verbunden eine Mobilisierung zusätzlicher Kaufkraft in verträglichem Maße und nur mit Blick auf die Gesamtentwicklung des Einzelhandelsstandorts Bad Driburg anzustreben. **Ziel der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung muss also weniger der quantitative Verkaufsflächenausbau, als viel mehr die Sicherung und Verbesserung der räumlich strukturellen Angebotssituation sein.** Einer „zügellosen“ Ausweitung von Verkaufsflächen sind ohnehin Grenzen gesetzt, da zusätzliche Kaufkraft grundsätzlich nur bis zu einem bestimmten Maße und in bestimmten Branchen mobilisiert werden kann. Werden darüber hinaus Einzelhandelsvorhaben realisiert, führt dies ebenso zu Umsatzumverteilungen innerhalb der lokalen Einzelhandelslandschaft und somit zu Umsatzverlusten bzw. einer Marktverdrängung bestehender Betriebe jeweils in Abhängigkeit der Relevanz eines Vorhabens. Dies trifft insbesondere auch auf den Lebensmittelbereich zu. Schließlich wird diese Warengruppe in erster Linie am Wohnstandort nachgefragt, so dass sich eine Überversorgung auch vorrangig auf die entsprechenden Wohnsiedlungsbereiche auswirkt. In der Folge kann es zu **Funktionsverlusten** von Zentren bzw. Nahversorgungsstandorten sowie zu negativen städtebaulichen Auswirkungen kommen.

Durch eine auf bestimmte, arbeitsteilig gegliederte Standorte ausgerichtete Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Sinne des **Entwicklungsleitbilds der räumlich-funktionalen Gliederung** seitens der Stadt soll ein sich verschärfender Wettbewerb, der überwiegend zu Lasten der städtebaulichen Zentren und Nahversorgungsstandorte und der dort jeweils vorhandenen Einzelhandelsstrukturen gehen würde, unterbunden werden.

Der Einzelhandel soll in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen sowie den zukünftigen ökonomischen Rahmenbedingungen in gegenseitiger funktionaler Ergänzung auf bestimmte Standorte im Bad Driburger Stadtgebiet konzentriert werden.

4 Empfehlungen zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Bad Driburg

– Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Konzeptionelle Bausteine des Einzelhandelskonzepts



4.1 Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Bad Driburg

Für Bad Driburg wurden auf Basis allgemeiner Entwicklungstrends und stadtspezifischer Analyseergebnisse (angebots- und nachfrageseitig) folgende übergeordnete Ziele formuliert, die allerdings ausdrücklich keinen Eingriff in den einzelbetrieblichen Wettbewerb darstellen sollen. Von grundlegender Relevanz ist in diesem Zusammenhang die Formulierung klarer räumlich-struktureller Prioritäten.

Sicherung und Ausbau der mittelzentralen Funktion der Stadt Bad Driburg sowie eines attraktiven Einzelhandelsangebotes im gesamten Stadtgebiet

- Sicherung und Stärkung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte
- **Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs** der Bad Driburger Innenstadt als Hauptzentrum
- **Sicherung** und ggf. Ausbau des nahversorgungsrelevanten Angebots im Stadtgebiet
- gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe, insbesondere des zentrenrelevanten Einzelhandels im Hinblick auf einen verschärften interkommunalen Wettbewerb

Die Sicherung einer ökonomisch, sozial und ökologisch nachhaltigen, d.h. langfristig angelegten Stadtentwicklung ist durch den Ausbau einer auch **langfristig tragfähigen räumlichen Einzelhandelsstruktur** mit dem Fokus auf die zentralen Versorgungsbereiche und entsprechenden räumlich-funktionalen Zuordnungen zu erreichen. Dafür ist weiterhin eine **Funktionsteilung der Standortbereiche** notwendig, die keine direkte Konkurrenz, sondern eine gegenseitige Ergänzung der Angebote anstrebt.

4.2 Entwicklungsbereiche

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt

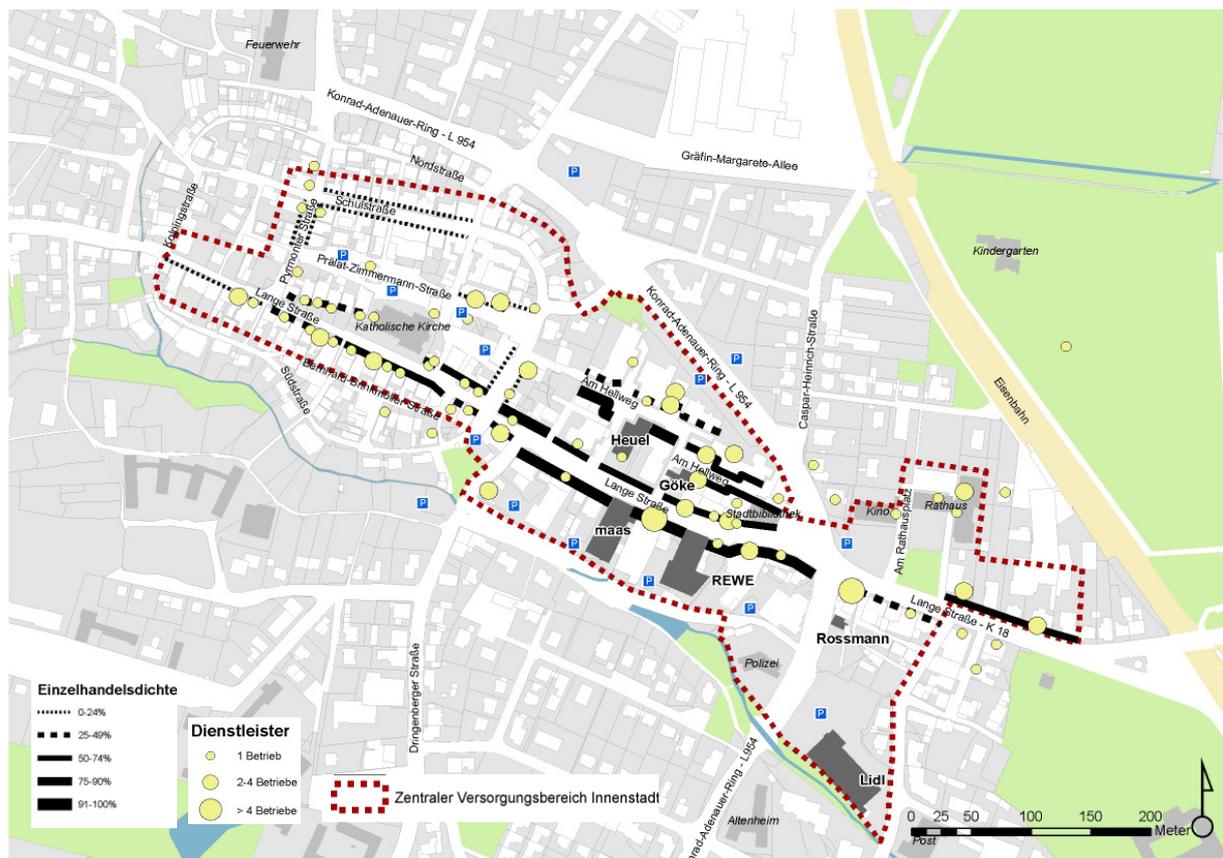
Insgesamt ist die Bad Driburger Innenstadt als aus quantitativer Sicht bedeutendster Angebotschwerpunkt unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten als zentraler Versorgungsbereich im Sinne der §§ 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO zu bewerten und zu entwickeln.

Zukünftig soll die Funktion als Hauptversorgungszentrum (wieder) gestärkt werden. Dabei ist es insbesondere wichtig, eine starke Position gegenüber dem in nicht integrierter Lage vorhandenen Konkurrenzstandort (Sonderstandort „Am Siedlerplatz“) zu erlangen.

Entwicklungsziele für das Hauptzentrum:

- Sicherung und Ausbau als **Hauptgeschäftsbereich** der Stadt Bad Driburg mit Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet und den mittelzentralen Einzugsbereich
- Lenkung des zentrenrelevanten Einzelhandels in den innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich
- Erhalt des gut strukturierten Angebots in der Bad Driburger Innenstadt
- Sicherung der Grundversorgung für die Bevölkerung der zentralen Siedlungsbereiche der Kernstadt
- Neben dem quantitativen Ausbau auch qualitative Verbesserungen sowohl im öffentlichen Raum als auch hinsichtlich der Fassaden, Schaufenstergestaltung und Warenpräsentation
- Verknüpfung der einzelnen innerstädtischen Teilbereiche untereinander optimieren in Verbindung mit der Betonung der Eingangsbereiche in die Innenstadt
- Entwicklung einer **städtebaulich „stabilen“ Grundstruktur** durch kompakte, attraktive Lauflagen; Vermeidung einer Überdehnung des Zentrums mit möglicherweise einhergehenden strukturellen und funktionalen Brüchen
- Erhöhung der funktionalen Dichte durch Konzentration der Einzelhandelsentwicklung vor allem im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt

Karte 2: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der ALK

Empfehlungen:

- Konzentration der Einzelhandelsentwicklung auf den Kernbereich entlang der Lange Straße, der sich heute durch den dichtesten Besatz mit Einzelhandel auszeichnet und Magnetbetriebe aufweist
- Strukturelle Vernetzung innerstädtischer Teilbereiche z.B. zwischen der Haupteinkaufsstraße Lange Straße und der abgesetzten Einkaufslage an der Straße Am Hellweg weiterentwickeln

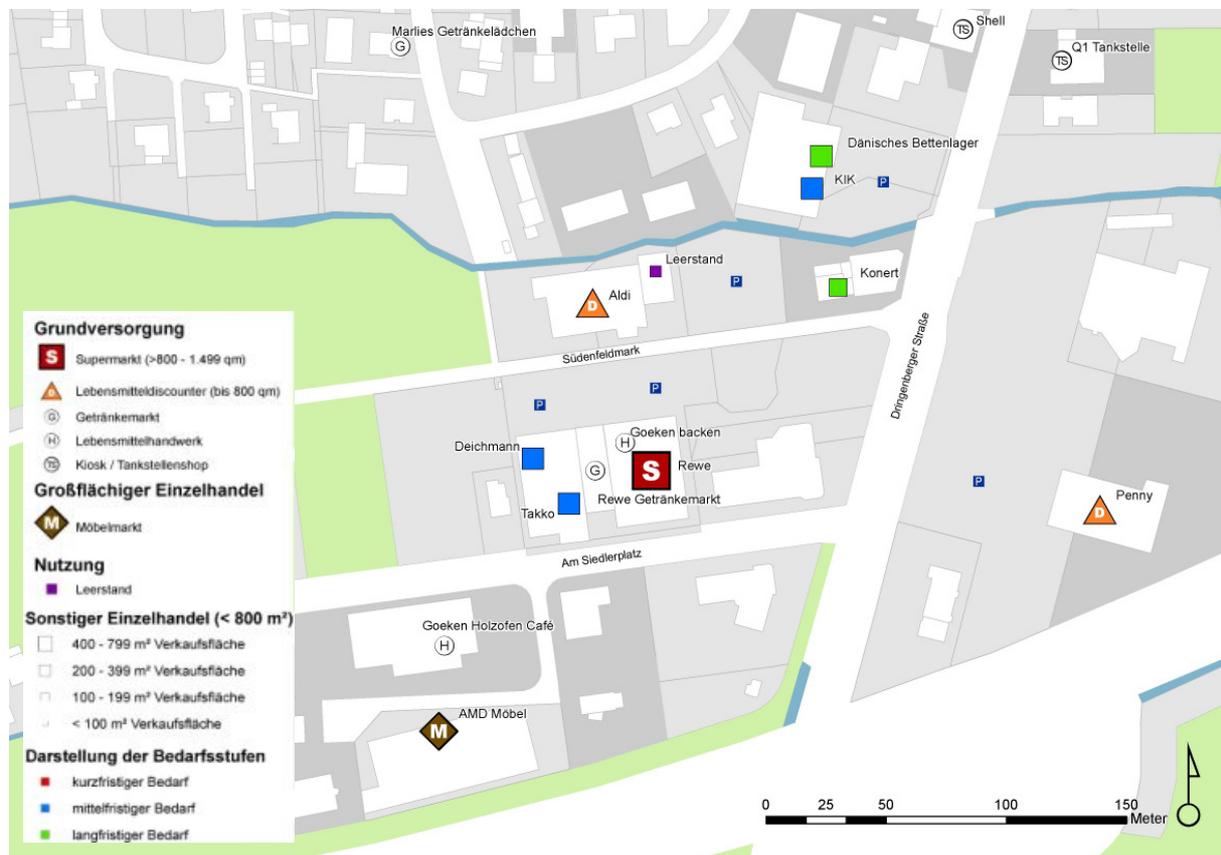
Sonderstandort „Am Siedlerplatz“

Am nicht integrierten Sonderstandort „Am Siedlerplatz“ entfällt neben dem großen Anteil der Verkaufsfläche in der nicht zentrenrelevanten Warengruppe Möbel auch ein erheblicher Anteil auf das nahversorgungsrelevante Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. Eine Nahversorgungsfunktion ist dem Sonderstandort, insbesondere im Bezug auf die fußläufige Erreichbarkeit nicht zu attestieren. Vielmehr zeichnet sich durch großzügig dimensionierte Stellplatzflächen und die gute verkehrliche Anbindung des Standorts, eine deutliche Orientierung auf den Autokunden ab.

Ziele:

- Zukünftig: Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel unabhängig von der Größenordnung (gilt für Neuansiedlung und Erweiterung)
- Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel i.S. des Konzepts sind am Standort grundsätzlich zulässig
- Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente der bestehenden und perspektivisch hinzukommenden Anbieter (mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten)
- Bestehende Anbieter genießen Bestandsschutz!
- planungsrechtliche Absicherung der Standortlage hinsichtlich der Entwicklungsziele

Karte 3: Sonderstandort „Am Siedlerplatz“



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der ALK

Solitäre Nahversorgungsstandorte

Da eine flächendeckende, wohnungsnah Grundversorgung innerhalb der Stadt Bad Driburg nicht ausschließlich durch den zentralen Versorgungsbereich sichergestellt werden kann, tragen die an städtebaulich integrierten Standorten vorhandenen Nahversorgungsstandorte zur Komplettierung einer ausgewogenen, gesamtträumlichen Versorgung bei.

Solitäre Nahversorgungsstandorte dienen heute (und perspektivisch) der **ergänzenden wohn-ortnahen Grundversorgung**, die nicht allein durch die Bad Driburger Innenstadt geleistet wer-

den kann. Solche Standorte, die sich in städtebaulich integrierter Lage befinden, erhalten rechtlichen Schutz, da sie bei Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters – unabhängig ob innerhalb oder außerhalb der Stadt Bad Driburg – **bei einer städtebaulichen Verträglichkeitsprüfung u.a. im Sinne des § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen sind.**

Folgende Standortbereiche sind in ihrer ausgeübten Nahversorgungsfunktion im o.g. Sinne schützenswert:

- Vollsortimenter Jibi an der Lange Straße
- Vollsortimenter Jibi an der Erich-Klausener-Straße
- Lebensmittel-Discounter Netto an der Bettina-von-Arnim-Straße

4.3 Grundsätze der räumlichen Entwicklung des Einzelhandels in Bad Driburg³

Vor dem Hintergrund der Ziele und unter Berücksichtigung der Bewertung der Ausgangssituation einerseits sowie der zukünftigen entwicklungsbestimmenden Faktoren andererseits sollen für Bad Driburg die folgenden Grundsätze (Ansiedlungsspielregeln) zur räumlichen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung gelten und durch entsprechende politische Beschlüsse Verbindlichkeit für künftige stadtentwicklungspolitische Entscheidungen erhalten.

Generelle Aussagen zu den Grundsätzen der räumlichen Entwicklung:

1. Die Regeln haben keine unmittelbare Wirkung, sondern stellen Grundsätze für die politische Willensbildung und Entscheidungsfindung sowie die Bebauungsplanung dar;
2. Für die Zulässigkeit von Vorhaben ist uneingeschränkt die bauplanungsrechtliche Situation maßgebend;
3. Die Grundsätze gelten für Neuansiedlungen, Erweiterungen und Verlagerungen;
4. Bestehende Einzelhandelsbetriebe sind von den formulierten Regeln unberührt (Bestandsschutz);
5. Aus den Grundsätzen sind keine maximalen Obergrenzen der Gesamtverkaufsfläche an einzelnen Standortbereichen, wie z.B. dem zentralen Versorgungsbereich, abzuleiten. Ihre Größe hängt von den Konstellationen im Einzelfall, wie u.a. den einzelhandelsrelevanten, baulichen oder verkehrlichen Rahmenbedingungen ab

Grundsatz 1: Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment i.S. der Bad Driburger Sortimentsliste

- Standorte für **großflächige Einzelhandelsbetriebe** mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen im zentralen Versorgungsbereich der Bad Driburger Innenstadt liegen.

³ In der Langfassung des Einzelhandelskonzepts werden Ausnahmen von den Grundsätzen formuliert.

- Standorte für **nicht großflächige** Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen im zentralen Versorgungsbereich der Bad Driburger Innenstadt liegen und können an **städtebaulich integrierten Standorten** im Stadtgebiet liegen, wenn sie der Nahversorgung dienen.
- Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment dürfen nicht in **Gewerbe- und Industriegebieten** (z.B. Sonderstandort „Am Siedlerplatz“) angesiedelt werden (mögliche Ausnahme: Tankstellenshop, Kiosk).

Grundsatz 2: Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment i.S. der Bad Driburger Sortimentsliste

- Standorte für **großflächige** Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen konsequent im zentralen Versorgungsbereich der Bad Driburger Innenstadt liegen.
- Standorte für **nicht großflächige** Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen im zentralen Versorgungsbereich der Bad Driburger Innenstadt liegen. Bei nachgewiesener Nahversorgungsfunktion können sie im gesamten Stadtgebiet an **städtebaulich integrierten Standorten**, als sog. Gebietsversorger liegen.
- Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten (z.B. Sonderstandort „Am Siedlerplatz“) angesiedelt werden.

Grundsatz 3: Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment i.S. der Bad Driburger Sortimentsliste

- Standorte für **großflächige** Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment können im zentralen Versorgungsbereich der Bad Driburger Innenstadt liegen.
- Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sollen Standorte für **großflächige** Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment am Sonderstandort „Am Siedlerplatz“ liegen.
- Standorte für **nicht großflächige** Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment können vorrangig im zentralen Versorgungsbereich der Bad Driburger Innenstadt und am definierten Sonderstandort „Am Siedlerplatz“ liegen.

Das folgende Prüfschema dient zur **ersten Bewertung** von neuen Planvorhaben im Hinblick auf ihre Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept und dem darin formulierten Entwicklungsleitbild mit den Zielen des künftigen Standortprofils sowie den Grundsätzen zur Umsetzung.

Den übergeordneten Zielen folgend sind Einzelhandelsvorhaben hinsichtlich ihrer Bedeutung für die Versorgungsstruktur für die Stadt Bad Driburg 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 nicht ersetzen kann**.

Tabelle 1: Ansiedlungsempfehlungen für Einzelhandelsbetriebe nach Lage und Größe (Prüfschema)

Einzelhandelsbetrieb			Lage			
Kernsortiment	Verkaufsfläche	Beispiel	innerhalb des ZVB Innenstadt	außerhalb des ZVB Innenstadt	SO (Ergänzungsstandort)	GE / GI
nah-versorgungsrelevant	≤ 800 m ²	Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Fachgeschäfte, z.B. Obst und Gemüse, Spezialgeschäfte, z.B. Süßwaren; Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckerei, Metzgerei)	+	- Ausnahme: Einzelfallprüfung (insb. in MI/WA/§ 34-Gebieten): Nahversorgungsfunktion, Zentrenverträglichkeit	-	- Ausnahme: Einzelfallprüfung: Handwerkerprivileg
	> 800 m ²	SB-Warenhaus, Verbrauchermarkt, Supermarkt, Lebensmitteldiscounter	+*	-	-	-
zentrenrelevant	≤ 800 m ²	Textilfachgeschäft oder -discounter, Schuhfachgeschäft oder -fachmarkt, Musikfachgeschäft	+	- Ausnahme: Einzelfallprüfung (insb. in MI/WA/§ 34-Gebieten): Nahversorgungsfunktion, Zentrenverträglichkeit	-	- Ausnahme: Einzelfallprüfung: Handwerkerprivileg
	> 800 m ²	Textilkaufhaus, Schuhfachmarkt, Elektronikfachmarkt, Sportfachmarkt	+*	-	-	-
nicht zentrenrelevant	≤ 800 m ²	Fliesengeschäft, Tapeten- und Teppichbodenfachmarkt	+	+	+	- Einzelfallprüfung: Handwerkerprivileg Kfz-Handel
	> 800 m ²	Möbelhaus, Küchenstudio, Baumarkt, Gartencenter	+	+**	+**	-

Quelle: eigene Darstellung; ZVB = Zentraler Versorgungsbereich; NVZ = Nahversorgungszentrum

Erläuterungen zur Tabelle 1:

- + zulässig im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Bad Driburg
- unzulässig im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Bad Driburg
- * Ansiedlung in zentralen Versorgungsbereichen grundsätzlich durch die landesplanerische Zielsetzung nach § 24a (1) LEPro NRW gefordert⁴
- ** Ansiedlung nach § 24a (3) LEPro NRW auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, allerdings innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) unter Beschränkung der zentrenrelevanten Sortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche oder höchstens 2.500 m², zulässig⁵.
Im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes sollte vor der Öffnung neuer Standorte für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel, die Option einer Konzentration am Standort „Am Siedlerplatz“ geprüft werden

4.4 Bad Driburger Sortimentsliste

In der nordrhein-westfälischen Landesplanung ist die kommunenspezifische Festsetzung einer Sortimentsliste, die zentren- und nichtzentrenrelevante Sortimente festlegt, zur Steuerung der Ansiedlung des insbesondere großflächigen Einzelhandels durch § 24a LEPro NRW gefordert⁶. Auch 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 sortimentspezifischen 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 Abs. 9 BauNVO nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen und dadurch das Zentrengefüge geschützt werden⁷. 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 ope-

⁴ Das Urteil des OVG NRW vom 30.09.2009 (10 A 1676/08), in dem der Zielcharakter der Vorschriften des § 24a LEPro NRW verneint wird, hat durch den Bescheid des BVerwG vom 14.04.2010 Rechtskraft erlangt. Die Vorschriften sind demnach als abzuwägende Grundsätze zu behandeln.

⁵ vgl. Fußnote 4

⁶ vgl. Fußnote 4

⁷ vgl. dazu Urteil des OVG NRW vom 25.10.2007 (OVG 7 A 1059/06)

rieren oft bewusst knapp unterhalb der Großflächigkeitsgrenze, um nicht gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO kern- oder sondergebietspflichtig zu werden.

Abgeleitet aus der örtlichen Situation und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Bad Driburg, ergibt sich folgende Sortimentsliste als Vorschlag:

Tabelle 2: Vorschlag für eine Bad Driburger Sortimentsliste

Zentrenrelevante Sortimente	
<i>hiervon nahversorgungsrelevant</i>	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Backwaren ▪ (Schnitt-) Blumen ▪ Drogeriewaren (Kosmetikartikel, Wasch- und Putzmittel) ▪ Fleischwaren ▪ Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke, Tee, Tabakwaren und Reformwaren) ▪ pharmazeutische Artikel ▪ Zeitungen, Zeitschriften 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Handarbeitswaren, Kurzwaren, Meterware, Stoff, Wolle ▪ Haushaltswaren / Bestecke ▪ Haus-, Bett- und Tischwäsche ▪ Heimtextilien / Dekostoffe ▪ Hörgeräte ▪ Hobby-, Künstler-, und Bastelartikel ▪ Kunstgewerbe / Bilder und Rahmen ▪ Lampen, Leuchten, Leuchtmittel ▪ Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme ▪ Musikinstrumente und Zubehör ▪ Papier / Büroartikel / Schreibwaren ▪ Parfümerieartikel ▪ Sanitätsartikel (medizinisch / orthopädisch) ▪ Schuhe ▪ Spielwaren ▪ Sportartikel und –geräte (ohne Sportgroßgeräte) ▪ Sportbekleidung und Sportschuhe ▪ Telekommunikation und Zubehör ▪ Teppiche (Einzelware) ▪ Topfpflanzen (Indoor) ▪ Uhren / Schmuck ▪ Unterhaltungselektronik und Zubehör ▪ Waffen ▪ Zoologische Artikel (Tierfutter, -zubehör, lebende Tiere)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Angler- und Jagdartikel ▪ Augenoptik ▪ Bekleidung / Wäsche ▪ Bettwaren / Matratzen ▪ Bild und Tonträger ▪ Briefmarken, Münzen ▪ Bücher / Antiquariat ▪ Computer und Zubehör ▪ Elektroartikel und –installationsmaterial ▪ Elektrokleingeräte und –großgeräte ▪ Fahrräder und Zubehör ▪ Fotoartikel ▪ Gardinen ▪ Geschenkartikel ▪ Glas, Porzellan, Keramik 	
Nicht zentrenrelevante Sortimente	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bauelemente / Baustoffe ▪ Bodenbeläge / Teppiche (Auslegeware) ▪ Campingartikel (ohne Bekleidung) ▪ Eisenwaren / Beschläge ▪ Erotikartikel ▪ Farben / Lacke ▪ Fliesen ▪ Gartenartikel und –geräte ▪ Gartenmöbel, Polsterauflagen ▪ Kamine, Kachelöfen ▪ Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kinderwagen ▪ Lattenroste ▪ Maschinen und Werkzeuge ▪ Möbel (inkl. Büromöbel) ▪ Pflanzen und Samen ▪ Pflanzgefäße / Blumentöpfe ▪ Rolläden, Markisen ▪ Sanitärartikel ▪ Sportgroßgeräte ▪ Tapeten

Quelle: eigene Darstellung u.a. auf Grundlage der Einzelhandelserhebung im Stadtgebiet Bad Driburg im August 2009

Die aufgezeigte, zielgerichtete Weiter- und Neuentwicklung des Einzelhandels in Bad Driburg bietet gute Chancen, ein attraktives, konzentriertes und hinsichtlich der wohnungsnahen Grundversorgung engmaschiges Versorgungsnetz bereit zu halten bzw. zu schaffen, welches einen Kompromiss zwischen den betrieblichen Notwendigkeiten und den städtebaulich wünschenswerten Entwicklungen darstellt. Insbesondere sind für Bad Driburg mit dem vorliegenden Konzept (in seiner Langfassung) die Weichen gestellt, die Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich zu sichern und so einen wichtigen Beitrag für die wohnortnahe, zentrale Versorgung der Bad Driburger Bevölkerung zu leisten.

Die Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Bad Driburg wird durch Beschlussfassung im Rat der Stadt politisch manifestiert. So wird eine Akzeptanz von allen Beteiligten sowie Handlungssicherheit für alle Akteure erlangt und die künftige städtebauliche und einzelhandelsrelevante Entwicklung optimal gesichert und gestärkt.