

Kon- zept

11/2024

Fortschreibung des Einzelhandels- und
Zentrenkonzepts für die Gemeinde Wickede
(Ruhr)



Impressum

AUFTRAGNEHMER

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

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund,
Handelsregisternummer
HRB 33826
Hauptsitz: Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Wickede (Ruhr)
**Fachbereich 4 – Bauen, Planen und
Umwelt**
Hauptstraße 81
58739 Wickede

VERFASSER

Dipl.-Ing. Marc Föhler
Geogr. M. A. Andreas Q. Schuder
Hannah Eschert, M. Sc.
Dortmund,
12.11.2024

BILDER TITELSEITE

Stadt + Handel

BESCHLUSSFASSUNG

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Im gesamten Bericht bezieht sich der Name "Wickede" immer auf die Gemeinde Wickede (Ruhr).

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Einführung	4
2	Rechtliche Rahmenvorgaben	7
2.1	Rechtliche Einordnung von Einzelhandelskonzepten	7
2.2	Raumordnerische Regelungen	8
3	Methodik	13
4	Markt- und Standortanalyse	15
4.1	Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen	15
4.2	Gesamtgemeindliche Nachfrageanalyse	16
4.3	Gesamtgemeindliche Angebotsanalyse	18
4.4	Bewertung der Entwicklung seit 2009	25
4.5	Städtebauliche Analyse	26
4.6	Nahversorgungsanalyse	32
5	Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung	37
5.1	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für die Gemeinde Wickede	37
5.2	Entwicklungsperspektiven	38
6	Zentrenkonzept	50
6.1	Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien von zentralen Versorgungsbereichen	50
6.2	ZVB Hauptzentrum Ortskern Wickede	55
7	Nahversorgungskonzept	66
7.1	Nahversorgungsstandorte	66
7.2	Handlungsprioritäten	69
8	Sortimentsliste	73
8.1	Methodische Herleitung	73
8.2	Sortimentsliste der Gemeinde Wickede (Ruhr)	74
9	Steuerungsleitsätze	77
9.1	Einordnung und Begründung der Steuerungsleitsätze	77
9.2	Steuerungsleitsätze für die Gemeinde Wickede (Ruhr)	77
10	Schlusswort	82

Die grundlegende Zielstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist es, den Einzelhandel in einem definierten Raum (z. B. in einer Kommune) in räumlicher und funktionaler Hinsicht zu steuern und zukünftige Einzelhandelsentwicklungen zielgerichtet und vorausschauend an städtebaulich und gemeindeentwicklungspolitisch sinnvolle Standorte zu lenken. Ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept liefert damit eine wichtige Basis für eine aktive (und nicht reaktive) Handels- und Standortentwicklung und trägt zu einer ausgeglichenen Zentren- und Standortentwicklung bei.

In der Gemeinde Wickede (Ruhr) wird der Einzelhandel seit dem Jahr 2009 durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Wickede (Ruhr)¹ gesteuert. In den vergangenen 15 Jahren haben sich die Rahmenbedingungen für den Einzelhandel, der einer ständigen Dynamik und sich stetig ändernden Rahmenbedingungen unterliegt, jedoch weitreichend verändert. Insbesondere die jüngeren multiplen Entwicklungen und Ereignisse (v. a. Nachwirkungen der Covid-19-Pandemie, Auswirkungen des Ukraine-Krieges, Inflation) wie auch der stetig wachsende Online-Handel wirken sich sowohl angebots- als auch nachfrageseitig auf den Einzelhandel aus. So ist auf der Angebotsseite insbesondere ein verringertes Expansionsgeschehen wie auch ein Rückzug aus der Fläche in vielen Branchen des Einzelhandels zu beobachten, was v. a. durch steigende Energiekosten und Bauzinsen, der allgemeinen Konsumrückhaltung in Deutschland wie auch das Wachstums des Online-Handels begründbar ist. Gestörte Lieferketten und Lieferengpässe, welche sich aus den weltweiten Krisen ergeben, schaffen weitere Unsicherheiten auf Seiten der Betreiber, Investoren und Projektentwickler. Auf der Nachfrageseite sind ebenfalls dämpfende Faktoren zu konstatieren, welche sich v. a. in Form steigender Verbraucherpreise und gleichzeitig inflationsbedingt sinkender Reallöhne bemerkbar machen.

Diese krisenhaften Entwicklungen treffen dabei auf bereits länger andauernde Trends und wirken zusätzlich auf die in weiten Teilen angespannte und dynamische Situation im stationären Einzelhandel ein. Vor allem gewinnt die Verschiebung der einzelhandelsrelevanten Umsatzanteile vom stationären Einzelhandel hin zum Online-Handel zunehmend an Dynamik. Wenngleich 2022 ein temporärer Umsatzrückgang des Online-Handels festzustellen war, steigt die Online-Affinität weiter an. Zeitgleich setzen sich größere gesellschaftliche Transformationsprozesse (z. B. demografischer Wandel, Wertewandel, Individualisierung) ungebrems fort und äußern sich nachfrageseitig in einem veränderten Konsumverhalten (u. a. wachsende Bedeutung der Aspekte Nachhaltigkeit und Regionalität) sowie angebotsseitig in Form von Betriebsaufgaben. Diese lassen sich nicht nur durch fehlende Nachfolgeregelungen erklären, sondern auch durch eine mangelnde Ausrichtung auf stark polarisierte Ziel- und Kundengruppen und deren unterschiedlichen Ansprüchen sowohl an hochwertige und erlebnisorientierte Angebote als auch an discountorientierte Produkte. Angebotsseitig ist das Expansionsgeschehen im deutschen Einzelhandel größtenteils in eine Konsolidierungsphase mit starken Konzentrationsprozessen und einem insgesamt stagnierenden Flächenwachstum übergegangen. Nur in einzelnen Marktsegmenten (insb.

¹ Nachfolgend als EHZK Wickede 2009 bezeichnet.

Nahrungs- und Genussmittel, Garten- und Baumarktsortiment, Fahrräder, Möbel sowie Sonderpostenmärkte) sind derzeit noch steigende Flächenbedarfe festzustellen – gegenwärtig jedoch eingeschränkt aufgrund der oben aufgeführten angebots- und nachfrageseitigen Disruptionen. Dies führt zu deutlich steigenden Ansprüchen an neue Einzelhandelsstandorte und großem Anpassungsbedarf an neue Markterfordernisse bei bestehenden Betriebstypen und Standorten (z. B. Umstrukturierungsbedarfe bei SB-Warenhäusern und Einkaufszentren).

Den größtenteils gesellschaftspolitischen und betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen und politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsunternehmen sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind. In diesem Kontext gilt es flankierend, die aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen (u. a. LEP NRW, EuGH-Urteil zur Dienstleistungsrichtlinie) im Rahmen der Konzeptfortschreibung zu würdigen, um somit weiterhin eine rechtssichere Grundlage für die Bauleitplanung und Genehmigungsverfahren bei der Bewertung von Einzelhandelsvorhaben zur Verfügung zu stellen.

Im Kontext der skizzierten Wandlungsprozesse und der damit verbundenen Rahmenbedingungen wird das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Wickede (Ruhr) fortgeschrieben. Dies umfasst eine Überprüfung und – sofern erforderlich – eine Anpassung der bisherigen Zentren- und Standortstruktur anhand des aktuellen Einzelhandelsbesatzes sowie der aktuellen landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Das im EHZK Wickede 2009 ausgewiesene Hauptzentrum Wickede Ortskern wird im Rahmen der Fortschreibung in Bezug auf seinen Besatz und seine gemeindeentwicklungspolitischen Zielstellungen überprüft und ggf. modifiziert. Dabei werden mögliche Szenarien für die zukünftige Weiterentwicklung des Ortskerns herausgearbeitet. Darauf aufbauend erfolgt eine vertiefende Auseinandersetzung mit dem Wickeder Ortskern, bei welcher individuelle lagespezifische sowie übergeordnete Entwicklungsziele und -empfehlungen formuliert werden.

Ebenso relevant wie der Wickeder Ortskern ist auch die Weiterentwicklung und Sicherung der Nahversorgung im Gemeindegebiet, welche insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels sowie des grundzentralen Versorgungsauftrags der Gemeinde Wickede weiter an Bedeutung gewinnt. Das vorliegende Konzept spezifiziert daher Positivräume für Nahversorgungsstrukturen, um im Sinne einer möglichst wohnortnahen Versorgung eine angemessene Nahversorgung im gesamten Gemeindegebiet sicherzustellen.

Insgesamt werden im Rahmen der vorliegenden Fortschreibung des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes die folgenden Schwerpunkte gesetzt:

- Aufstellung einer Einzelhandelskonzeption auf Basis der aktuellen Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung sowie der rechtlichen Rahmenbedingungen;
- Markt- und Standortanalyse zur aktuellen Einzelhandelssituation in der Gemeinde Wickede (Ruhr) (inkl. Darstellung der siedlungsräumlichen Rahmenbedingungen, gesamtgemeindliche Nachfrage- und Angebotsanalyse, standortspezifische städtebauliche Analyse);

- Darstellung perspektivischer Handlungsbedarfe unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung, den allgemeinen angebots- und nachfrageseitigen Trends im Einzelhandel sowie der Versorgungsfunktion von Wickede (Ruhr);
- Prüfung und Aktualisierung der übergeordneten Entwicklungszielstellungen zur Sicherung und Fortentwicklung des Einzelhandels in Wickede (Ruhr);
- Überprüfung der Abgrenzung und Funktionszuweisung sowie Herleitung aktueller Entwicklungsempfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Wickede Ortszentrum;
- Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes zur Steuerung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels unterhalb der Ebene des zentralen Versorgungsbereiches;
- Überprüfung und Fortschreibung der örtlichen Sortimentsliste;
- Überarbeitung der Steuerungsleitsätze in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten.

Um auch zukünftig eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur in der Gemeinde Wickede (Ruhr) zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung sowie Grundlagen für die Beratung von Projektentwicklern, Investoren und Immobilien-eigentümern zur Verfügung. Zudem enthält das Einzelhandels- und Zentrenkonzept auch Inhalte und Empfehlungen, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, die örtliche Händlergemeinschaft sowie die Bürger aus Kunden- und Besucherperspektive.

Alle wichtigen Zwischenschritte und erarbeiteten Empfehlungen wurden im Zuge des Erarbeitungsprozesses eng zwischen dem Gutachterbüro Stadt + Handel und der Gemeindeverwaltung abgestimmt. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und auch die besonderen örtlichen Gegebenheiten in der Gemeinde Wickede (Ruhr) im Zuge der Konzeptfortschreibung Berücksichtigung finden. Darüber hinaus fand im Nachgang der Konzepterarbeitung eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belangen (TÖB) statt. Hieraus ergeben sich keine weiteren Anregungen oder Bedenken – dem Konzept wurde seitens der TÖB zugestimmt. Bei der vorliegenden Ausarbeitung handelt es sich demnach um den abgewogenen Endbericht.

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden die relevanten landes- und regionalplanerischen Vorgaben skizziert. Weitere rechtliche Rahmenbedingungen (zum Beispiel zur Abgrenzung und Schutzfunktion von zentralen Versorgungsbereichen, zu Nahversorgungsstandorten und zur Sortimentsliste) finden sich in den einzelnen Teilkapiteln in inhaltlicher Zuordnung zu den jeweiligen Themenbereichen. Dabei beachtet das gesamte Einzelhandels- und Zentrenkonzept auch die aktuelle Rechtsprechung zur Dienstleistungsrichtlinie des Europäischen Gerichtshofes.² Diese sieht vor, dass die Wettbewerbsfreiheit des Einzelhandels nicht in unangemessenem Maße beschränkt werden darf. Entsprechend gibt das vorliegende Konzept Leitlinien für die Entwicklungen im Einzelhandel und von Standortbereichen vor, welche auf städtebaulichen Begründungen (zum Beispiel Schutz zentraler Versorgungsbereiche) aufgebaut sind und somit die Entwicklungen lenken und nicht begrenzen sollen.

2.1 RECHTLICHE EINORDNUNG VON EINZELHANDELSKONZEPTEN

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

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

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die dazu ergangene Rechtsprechung³. Der Bundesgesetzgeber hat mit den Novellen des BauGB den Stellenwert kommunaler Einzelhandels- und Zentrenkonzepte im Rahmen der Bauleitplanung gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar. Die Bedeutung von kommunalen Einzelhandels- und

² vergleiche Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)

³ Vgl. zahlreiche Urteile zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. OVG NRW Urteil vom 19.06.2008 – AZ: 7 A 1392/07, bestätigt das BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – AZ: 4 C 2.08; OVG NRW Urteil vom 15.02.2012 – AZ: 10 D 32/11.NE).

Zentrenkonzepten für die Rechtfertigung der Planung hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) deutlich hervorgehoben.⁴

Darüber hinaus gewährleistet das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept eine Konformität zu den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung sowie den Gemeindeentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden. Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist u. a. der politische Beschluss im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, damit es in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist.

2.2 RAUMORDNERISCHE REGELUNGEN

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

Landesplanerische Vorgaben

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) in der Beschlussfassung vom 06.08.2019 finden sich folgende Ziele **[Z]** und Grundsätze **[G]** zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben, die im Folgenden zusammenfassend dargestellt werden und die bei der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Gemeinde Wickede Beachtung bzw. Berücksichtigung finden:

- **[6.5-1 Z] Standorte des großflächigen Einzelhandels in allgemeinen Siedlungsbereichen:** „Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.“
- **[6.5-2 Z] Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen:** „Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.“

⁴ Vgl. BVerwG Urteile vom 27.03.2013 – AZ: 4 CN 6/11, 4 CN 7/11, 4 C 13/11.

Zentrenrelevant sind die Sortimente gemäß Anlage 1 und weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

- **[6.5-3 Z] Beeinträchtigungsverbot:** „Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“
- **[6.5.4 G] Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche:** „Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.“
- **[6.5-5 Z] Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente:** „Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.“
- **[6.5-6 G] Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente:** „Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.“
- **[6.5-7 Z] Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel:** „Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die

zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.

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

- **[6.5-8 Z] Einzelhandelsagglomerationen:** „Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.“
- **[6.5-9 G] Regionale Einzelhandelskonzepte:** „Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.“
- **[6.5-10 Z] Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung:** „Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-3, 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.“

Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021

Im Jahr 2021 wurde vom Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen der Einzelhandelserlass veröffentlicht.

Dieser enthält „Hinweise, Empfehlungen und Weisungen [zur] landeseinheitlichen Planung und bauordnungsrechtlichen Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Sie gehen vom geltenden Recht aus und berücksichtigen die einschlägige Rechtsprechung. Sie sind ausschließlich auf städtebauliche und raumordnerische Ziele, insbesondere auf die Sicherung einer ausreichenden und ausgewogenen Versorgung mit Gütern aller Bedarfsstufen i. S. d. Daseinsvorsorge, ausgerichtet. Sie verfolgen nicht das Ziel, auf den Wettbewerb der unterschiedlichen Unternehmen und Betriebsformen des Handels Einfluss zu nehmen.

Der Erlass dient somit insbesondere auch einer Stärkung der kommunalen Planungshoheit, die durch die Hinweise und Empfehlungen unterstützt werden soll. Denn es ist vor allem Aufgabe der Kommunen, die Einzelhandelsentwicklung vor Ort zu steuern, um sowohl die Zentren zu stärken als auch die Nahversorgung zu sichern“ (EH-Erlass NRW 2021, S. 7).

Regionalplanerische Vorgaben

Der für die Gemeinde Wickede relevante Regionalplan Arnsberg – Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis wurde am 23. März 2012 von der Bezirksregierung Arnsberg bekannt gemacht. Der Regionalplan enthält folgende

regionalplanerische Ziele und Grundsätze, die bei der weiteren Erarbeitung dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu beachten bzw. berücksichtigen sind:

- **[10 G]** „Die Haupt- und Nebenzentren der Städte und Gemeinden, aber auch die ‚Ortsmitten‘ in kleineren Gemeindeteilen, sollen in ihrer Funktion geschützt sowie in ihrer Unverwechselbarkeit erhalten und gestärkt werden. Den Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten in diesen Zentren und in den zentralen Versorgungsbereichen kommt hierbei eine besondere Bedeutung zu.“
- **[11 G]** „Auf der Grundlage von kommunalen Einzelhandelskonzepten soll eine längerfristige Entwicklungsplanung erfolgen mit dem Ziel einer nachhaltigen Stärkung der Zentren. Die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche sollen nicht nur in Einzelhandels- und Zentrenkonzepten festgelegt sondern auch im Flächennutzungsplan gekennzeichnet werden. Die planungsrechtlichen Möglichkeiten zur Sicherung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sollen von den Kommunen aktiv genutzt werden.“
- **[12.1 Z]** „Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Entwicklung von Kerngebieten sowie Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Die Absätze 2 und 3 bleiben unberührt.“
- **[12.2 Z]** „Abweichend von der Vorgabe des Abs. 1 können Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesen werden, wenn
 - der Standort innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches liegt und
 - der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente nicht mehr als maximal 10 % der Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 2.500 m² beträgt.“
- **[12.3 Z]** „Vorhandene Standorte können als Sondergebiete für Vorhaben i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesen werden, sofern es sich um eine Festschreibung des Bestandes handelt. Im Rahmen dieser Bestandsfestschreibung sind ausnahmsweise noch begrenzte Erweiterungen im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente zulässig.“
- **[13.1 Z]** „Standorte für Vorhaben des großflächigen Einzelhandels haben in Art und Umfang der Funktion des zentralörtlichen Versorgungsbereichs, in dem sie geplant werden, zu entsprechen (Kongruenzgebot).“
- **[13.2 Z]** „Bei Vorhaben, die aufgrund ihrer Verkaufsflächengröße oder speziellen Angebote auch Kaufkraft für diese Sortimente aus benachbarten Kommunen abschöpfen, kann von dem Kongruenzgebot abgewichen werden, sofern die im Einzugsbereich des Vorhabens liegenden Gemeinden dieser Planung zustimmen. Wird bei dem angestrebten Gesamtumsatz des Vorhabens zu der dem Vorhaben zuzuordnenden Kaufkraft der Kommune (oder des Stadt-/Ortsteiles) das Verhältnis von 2 : 1 überschritten, ist eine Zustimmung des Regionalrates erforderlich.“
- **[12 G]** „Eine wohnungsnaher Versorgung mit Gütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs und mit entsprechenden Dienstleistungen soll in allen

Kommunen dauerhaft gesichert werden. Eine ausreichende verbraucher-
nahe Versorgung soll auch bei langfristigen Bedarfsgütern durch entspre-
chende Angebote zumindest in den Mittelzentren sichergestellt werden.“

- **[13 G]** „Neben einem regelmäßigen interkommunalen Informationsaus-
tausch und einer Abstimmung von einzelhandelsrelevanten Entwicklungen
in der Region soll mittelfristig ein qualifiziertes regionales Einzelhandels-
konzept auf der Grundlage eines entsprechenden Monitorings erstellt wer-
den.“

Die landes- und regionalplanerischen Vorgaben zur Einzelhandelsentwicklung
sowie die Hinweise, Empfehlungen und Weisungen des Einzelhandelserlass Nord-
rhein-Westfalen 2021 sind in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentren-
konzeptes entsprechend berücksichtigt worden. Das vorliegende Konzept konkre-
tisiert diese Zielstellungen auf gesamtgemeindlicher Ebene und ist künftig als ent-
scheidende Abwägungsgrundlage im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksich-
tigen.

3 Methodik

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

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



Abbildung 1: Erarbeitungsschritte des Einzelhandels- und Zentrenkonzept
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Bestandserhebung

Im März 2024 wurde eine flächendeckende Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe in der Gemeinde Wickede (Ruhr) durchgeführt. Dabei wurden die Standortdaten in Zusammenhang mit der Verkaufsfläche und der Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe erfasst.

Bei der von Stadt + Handel durchgeführten Erhebung wurden neben der Lage und dem Namen der Betriebe u. a. zwei weitere zentrale Messgrößen erfasst: Zum einen wurden die Gesamtverkaufsflächen der einzelnen Anbieter aufgenommen. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts vom November 2016 (u. a. BVerwG 4 C 1.16) fand dabei konsequente Anwendung. Zum anderen fand eine differenzierte Aufschlüsselung der Verkaufsflächen nach Warensortimenten statt, um die tatsächlichen Angebotsverhältnisse sowohl der Kern- als auch Nebensortimente realitätsnah abbilden zu können.

Zusätzlich wurden im Rahmen der Bestandserhebung die Verkaufsflächen nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche differenziert. In Anlehnung an die bundesverwaltungsgerichtliche Rechtsprechung zur Definition der Verkaufsfläche und der bauplanungsrechtlichen Implikation der Verkaufsflächengröße im

Genehmigungsverfahren (z. B. verankert in der Großflächigkeitsschwelle) wurde die Außenverkaufsfläche vollumfänglich erfasst.

Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Fleischer, Bäcker), Tankstellenshops, Kioske und Hofläden erfasst worden. Darüber hinaus sind Ladenleerstände – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur und städtebaulicher Implikationen im Ortskern aufgenommen worden. Außerdem wurden weitere Funktionen wie ergänzende öffentliche und private Einrichtungen (bspw. Dienstleistungen, Verwaltungseinrichtungen, Gastronomie, Bildungseinrichtungen sowie kulturelle Angebote) im Hauptzentrum erhoben, da Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.) wesentliche Bestandteile von zentralen Versorgungsbereichen sind.

Städtebauliche Analyse

Für den zentralen Versorgungsbereich erfolgte eine städtebauliche Analyse. Ein wesentlicher Aspekt ist angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung die räumliche Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen. Eine entsprechend städtebaulich-funktional abgeleitete Abgrenzung bildet die Basis zukünftiger sortimentsspezifischer und räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

Sekundärstatistische Quellen

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der angebots- und nachfrageseitigen Analysen kommen zusätzlich sekundärstatistische Quellen zur Anwendung. Zur Ermittlung des Nachfragepotenzials in Wickede wird auf Kaufkraftzahlen der IFH Retail Consultants GmbH sowie auf sekundärstatistische Rahmendaten der statistischen Ämter des Bundes und der Länder zurückgegriffen. Umsatzwerte werden von Stadt + Handel auf Basis branchen- und betriebsüblicher Kennwerte der Fachliteratur und aus Unternehmensveröffentlichungen berechnet.

4 Markt- und Standortanalyse

4.1 SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Nachfolgend werden die relevanten siedlungsräumlichen Faktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur dargestellt.

SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Versorgungsfunktion

Zentralörtliche Funktion

Grundzentrum

Nächstgelegene Mittelzentren (Pkw-Entfernung)

Nächstgelegene Oberzentren (Pkw-Entfernung)

Werl (rd. 9 km)
Menden (rd. 11 km)
Unna (rd. 16 km)
Hemer (rd. 19 km)

Iserlohn (rd. 22 km)
Soest (rd. 22 km)
Arnsberg (rd. 24 km)

Dortmund (rd. 37 km)
Hagen (rd. 39 km)

- Administrative Grenzen**
- Untersuchungskommune
 - Bundesland
 - Kommune
- Zentralörtliche Funktion**
- Oberzentrum
 - Mittelzentrum
 - Grundzentrum



Siedlungsstrukturelle Kennwerte Gesamtgemeinde

Einwohner (Hauptwohnsitz)	12.321
Relative Einwohnerentwicklung bis 2029	+ 0,5 %

Verkehrliche Anbindung

Motorisierter Individualverkehr	Gute verkehrliche Anbindung sowohl an die nächstgelegenen zentralen Orte als auch überregional über die B 63 und A 44.
Öffentlicher Personennahverkehr	Die innerörtlichen Buslinien 611 und 612 verbinden die Ortsteile mit dem Kernort. Zusätzlich gibt es weitere Buslinien, die regionale Verbindungen in die umliegenden Kommunen nach Arnsberg, Fröndenberg und Ense ermöglichen. Der Wickeder Bahnhof gewährleistet den direkten Anschluss an den Schienenverkehr mit Zugverbindungen nach Dortmund, Hagen und in Richtung Sauerland.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Einwohner: Gemeinde Wickede (Stand: 20.02.2024); ZÖF: BBSR 2008 (aktualisiert durch Stadt + Handel); Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

4.2 GESAMTGEMEINDLICHE NACHFRAGEANALYSE

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

Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die sozioökonomischen Rahmendaten der Gemeinde Wickede (Ruhr) im Verlauf der letzten Jahre im Vergleich zum Kreis Soest werden in den folgenden Tabellen dargestellt. Mithilfe der Daten lassen sich wichtige Rückschlüsse zum Versorgungsgebiet von Wickede (Ruhr) und den daraus resultierenden Kaufkraftströmen ziehen.

Tabelle 1: Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Gemeinde Wickede (Ruhr)

Wickede (Ruhr)	2021	2022	2023	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	4.790	4.862	4.751	- 0,8 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	4.665	4.698	4.686	+ 0,5 %
Einpendler Arbeitsort (Einpendlerquote)	3.329 (69 %)	3.418 (70 %)	3.323 (70 %)	- 0,2 %
Einpendler Wohnort (Auspendlerquote)	2.205 (68 %)	3.354 (69 %)	3.259 (69 %)	+ 1,7 %
Pendlersaldo	124	164	64	- 60

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Bundesagentur für Arbeit (Stichtag: 30.06.).

Tabelle 2: Sozioökonomische Rahmenbedingungen des Kreis Soest

Kreis Soest	2021	2022	2023	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	113.424	114.995	115.043	+ 1,4 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	123.030	125.379	126.143	+ 2,5 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Bundesagentur für Arbeit (Stichtag: 30.06.).

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit einem Arbeitsort in der Gemeinde Wickede (Ruhr) ist im Betrachtungszeitraum 2021 - 2023 um rd. - 0,8 % gesunken. Im gleichen Zeitraum ist allerdings die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit einem Wohnort in der Gemeinde Wickede (Ruhr) um rd. 0,5 % leicht gestiegen. Diese Entwicklung spiegelt sich auch hinsichtlich der Ein- und Auspendlerquote wider. Insgesamt verzeichnet die Gemeinde Wickede (Ruhr) ein leicht positives Pendlersaldo, wenngleich sich dieses in den vergangenen Jahren geringfügig negativ entwickelt hat. Die Einpendler stammen dabei insbesondere aus dem nahegelegenen Werl, aber auch aus den Kommunen Menden, Arnsberg, Ense und Fröndenberg.

Im Vergleich zum Kreis Soest wird zudem deutlich, dass die Entwicklung in der Gemeinde (Wickede) leicht unterdurchschnittlich verlaufen ist. Angesichts der Kenndaten kann davon ausgegangen werden, dass die Gemeinde Wickede (Ruhr) insgesamt als Wohnort lediglich einen geringfügigen Bedeutungsgewinn erfahren

hat. Aufgrund der vorgenannten Dynamik sind im Ergebnis keine wesentlichen Impulse für die Nachfrage des Einzelhandels in Wickede (Ruhr) anzunehmen.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die Gemeinde Wickede (Ruhr) verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Höhe von rd. 89,9 Mio. Euro (siehe Tabelle 3). Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 7.297 Euro je Einwohner, wobei der größte Anteil der Kaufkraft mit rd. 2.973 Euro je Einwohner auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke) entfällt.

Tabelle 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen in Wickede (Ruhr)

Warengruppe	Kaufkraft in Mio. Euro	Kaufkraft je Einwohner in Euro
Nahrungs- und Genussmittel	36,6	2.973
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	5,9	482
Blumen, zoologischer Bedarf	1,7	141
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	2,6	211
Kurzfristiger Bedarfsbereich	46,9	3.807
Bekleidung	6,9	559
Schuhe/Lederwaren	1,8	143
Pflanzen/Gartenbedarf	2,0	159
Baumarktsortiment i. e. S.	6,4	519
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	1,8	143
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	1,9	152
Sportartikel/Fahrräder/Camping	3,1	254
Mittelfristiger Bedarfsbereich	23,8	1.929
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	2,2	175
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	0,9	70
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	0,9	69
Möbel	4,7	386
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	2,9	232
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	5,9	483
Uhren/Schmuck	1,0	79
Sonstiges	0,8	68
Langfristiger Bedarfsbereich	19,2	1.561
Gesamt	89,9	7.297

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2024 PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer⁵ von Wickede (Ruhr) liegt bei rd. 97. Dieser Wert liegt leicht unterhalb des Bundesdurchschnitt von 100. Die Nachbarkommunen weisen unterschiedliche Kaufkraftniveaus auf: Während die Kommunen Werl und Ense im Osten sowie Menden im Südwesten ebenfalls überwiegend über ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau verfügen, weisen die

⁵ Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).

südlichen, westlichen und nördlichen Kommunen zumeist ein durchschnittliches bis überdurchschnittliches Niveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt auf (siehe Abbildung 2).

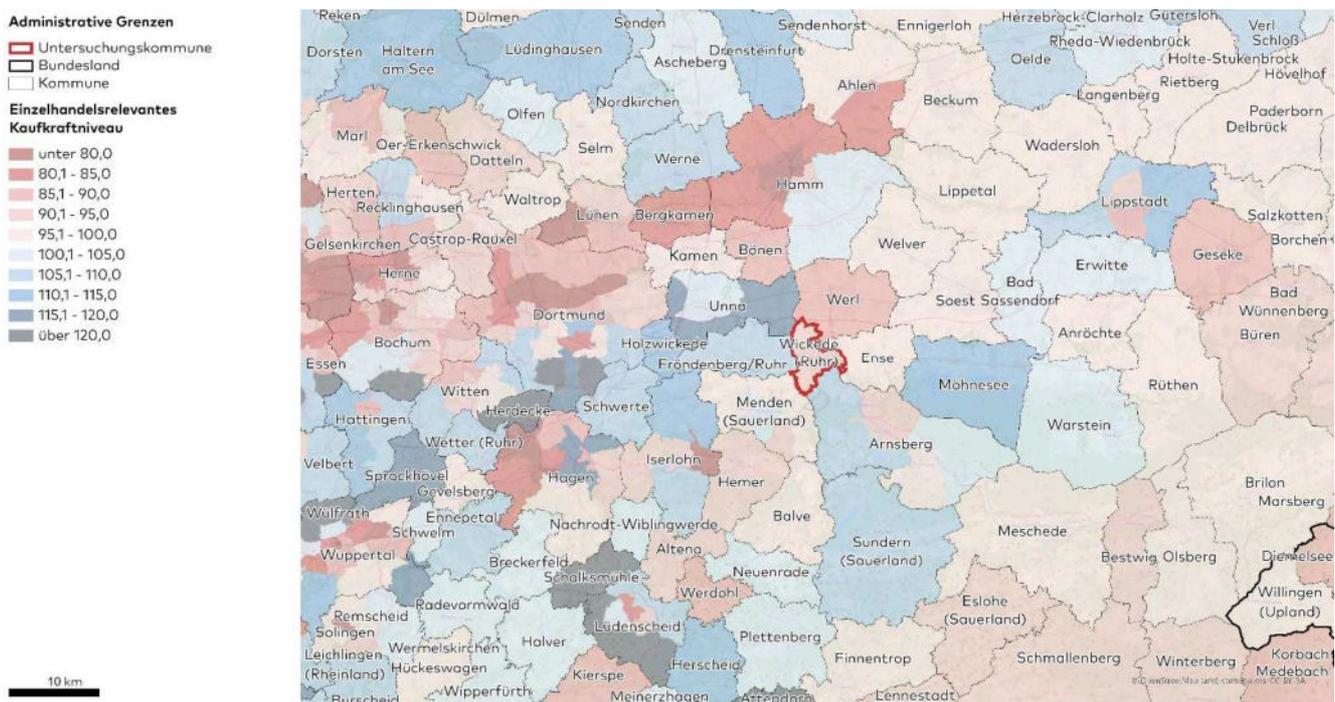


Abbildung 2: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Wickede (Ruhr) und Umgebung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2024; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, Digital Data Services GmbH (DDS) 2014; Kaufkraft auf Ebene der PLZ5-Gebiete.

4.3 GESAMTGEMEINDLICHE ANGEBOTSANALYSE

Im Gemeindegebiet von Wickede wurden im Rahmen der Einzelhandelsbestands-erhebung (03/2024) insgesamt 32 Einzelhandelsbetriebe erfasst, die sich aus räumlicher Sicht maßgeblich auf den Kernort Wickede und dort insbesondere auf den gewachsenen Ortskern konzentrieren. Die Gesamtverkaufsfläche der Betriebe beläuft sich auf rd. 12.300 m² VKF (siehe Tabelle 4). In Bezug auf die aktuelle Einwohnerzahl Wickedes lässt sich somit eine zum Bundesdurchschnitt (rd. 1,51 m² VKF je Einwohner⁶) unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung von rd. 1,00 m² VKF je Einwohner ermitteln. Die im Vergleich zum Bundesdurchschnitt unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung ist allerdings nicht per se als kritisch zu beurteilen, sondern unter Berücksichtigung der zentralörtlichen Funktion (= Grundzentrum) vielmehr zu relativieren.

Tabelle 4: Einzelhandelsbestand in Wickede (Ruhr)

Strukturdaten	Erhebung 03/2024
Einwohner	12.321
Anzahl der Betriebe	32
Gesamtverkaufsfläche in m ²	12.300
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	1,00

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 03/2024; Einwohner: Gemeinde Wickede (Stand: 20.02.2024); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Angaben ohne Leerstände.

⁶ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Bei der Erfassung des Einzelhandelsbestands handelt es sich um eine Stichtags-erhebung. Seit März 2024 haben sich jedoch weitere Veränderungen im Bestand ergeben bzw. werden sich absehbar einstellen, welche in den Daten unberücksichtigt bleiben. Dies umfasst beispielsweise die (zukünftigen) Betriebsaufgaben der Betriebe Asheuer Baustoffhandel und Lojewski im Ortskern oder die bereits umgesetzten Schließungen des Optikergeschäfts Optivision Kellner oder der Bäckerei Humpert. Diese bereits erfolgten bzw. perspektivisch erfolgenden Veränderungen gilt es im weiteren Verlauf des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzepts stets zu würdigen.

Die untenstehende Abbildung 3 stellt die Verteilung des Einzelhandels in Bezug auf die erfasste Verkaufsfläche im Wickeder Stadtgebiet nach Warengruppen und Lagebereichen dar. Dabei beziehen sich die Lagebereiche auf die bisherige Abgrenzung des bestehenden zentralen Versorgungsbereichs gem. des EHZK Wickede 2009. Die Abbildung zeigt, dass die Verkaufsflächen in Wickede sehr heterogen auf die verschiedenen Warengruppen verteilt sind. Bei einer Differenzierung nach Lagen wird deutlich, dass in Wickede rd. zwei Drittel (rd. 67 %) der Verkaufsflächen auf das Hauptzentrum konzentriert sind. An Standorten in sonstigen Lagen befinden sich rd. 33 % der Verkaufsflächen. Mit der (perspektivischen) Betriebsaufgabe von Asheuer Baustoffhandel wird der Verkaufsflächen-schwerpunkt auf das Hauptzentrum weiter ausgebaut. Die Verteilung auf die unterschiedlichen Lagen ist je nach Sortimentsbereich sehr unterschiedlich ausgeprägt.

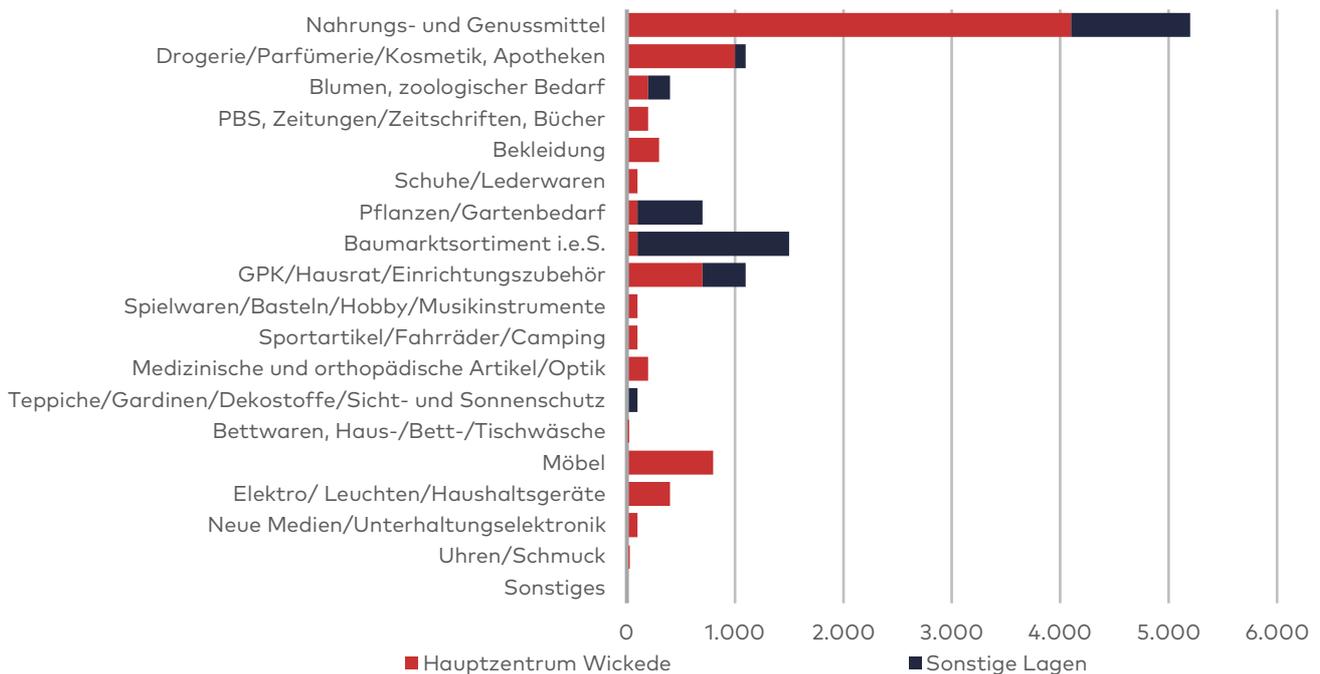


Abbildung 3: Einzelhandelsbestand in Wickede (Ruhr) nach Warengruppen und Lagebereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 03/2024; ZVB-Abgrenzung: EHZK Wickede 2009; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Hinsichtlich der sortimentspezifischen Verkaufsfläche und deren städtebaulicher Verortung sind insbesondere die folgenden Punkte von höherer Relevanz für die weiteren konzeptionellen Empfehlungen:

- Der größte Anteil der Verkaufsfläche in der Gemeinde Wickede entfällt – wie für ein Grundzentrum typisch – auf den Sortimentsbereich Nahrungs-

und Genussmittel, wobei die entsprechende Verkaufsfläche insbesondere auf das Hauptzentrum konzentriert ist. Dies ist vor allem auf die großflächigen Betreiber Aldi Nord und Edeka zurückzuführen. Darüber hinaus befindet sich mit dem Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount ein weiterer Nahversorgungsbetrieb in sonstiger (integrierter) Lage im nördlichen Kernort Wickedes, der dort ergänzend zum ZVB einen wichtigen Beitrag für die Grundversorgung in der Gemeinde Wickede leistet.

- Nachgeordnet zum Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zeigt sich ein weiterer Angebotsschwerpunkt im Bereich der Nahversorgung im Segment Drogeriewaren, was vorrangig auf den Drogeriemarkt Rossmann im Hauptzentrum zurückzuführen ist.
- Im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich ist ein deutlich eingeschränktes Angebot auszumachen. Dies ist jedoch nicht unüblich für ein Grundzentrum, dem landesplanerisch im Wesentlichen ein Versorgungsauftrag im Bereich des qualifizierten Grundbedarfs zukommt. Dennoch gilt es zu berücksichtigen, dass gegenüber dem aktuell erfassten Einzelhandelsbestand ein zusätzlicher Angebots- und Versorgungsverlust im Zuge der (perspektivischen) Betriebsschließungen (s. o.) einhergeht.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass das Einzelhandelsangebot in Wickede (Ruhr) umfassend auf die Nahversorgung ausgerichtet ist und sich vor allem auf das Hauptzentrum konzentriert. Allerdings ist das Angebot hinsichtlich der Anzahl der Betriebe und der Summe der Verkaufsflächen als unterdurchschnittlich zu bewerten. Dies zeigt sich auch angesichts der unten dargestellten Benchmarks (s. Tabelle 5). Es ist jedoch anzumerken, dass ein unmittelbarer Vergleich der gesamtstädtischen Kennwerte der Kommunen nur bedingt möglich ist, da trotz einer ähnlichen Ausgangslage (z. B. Versorgungsauftrag der Kommune, Einwohnerzahl, Lage) individuelle Rahmenbedingungen (u. a. Wettbewerbsumfeld) auf die einzelnen Kommunen wirken, welche in den entsprechenden Benchmarks keine Berücksichtigung finden.

Tabelle 5: Benchmarks der Einzelhandelsausstattung

Strukturdaten	Wickede	Ense	Sassenberg	Recke	Damme
Veröffentlichungsjahr	2024	2022	2021	2023	2020
Einwohner	12.321	12.711	14.469	11.341	17.265
Anzahl der Betriebe	32	51	62	57	93
Gesamtverkaufsfläche in m ²	12.300	13.255	30.400	24.900	33.390
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	1,00	1,04	2,10	2,20	1,93
Gesamtstädtische Zentralität	56 %	66 %	70 %	82 %	84%

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten der Gemeinde Wickede (Ruhr): Gemeinde Wickede (Ruhr) und Stadt + Handel nach Erhebung 03/2024; Daten der weiteren Kommunen: Einzelhandelskonzepte der jeweiligen Kommunen.

Einzugsgebiet

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil der betrachteten Gemeinde stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb und Abflüsse von innerhalb liegen in der Natur der Sache. Das aufgezeigte Einzugsgebiet endet deshalb nicht

an den dargestellten Grenzen. Darüber hinaus stellt sich das Einzugsgebiet des Wickeder Einzelhandels hinsichtlich der einzelnen Warengruppen differenziert dar. Bei dem nachstehend abgebildeten Einzugsgebiet handelt es sich folglich um eine aggregierte Darstellung.

Bei der Abgrenzung des Einzugsgebietes von Wickede (Ruhr) haben insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die Attraktivität und Anziehungskraft der Gesamtgemeinde,
- die relevante Wettbewerbssituation, wie z. B. Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Umfeld,
- die sozioökonomischen Rahmenbedingungen von Wickede (Ruhr) im Vergleich zum engeren und weiteren Umfeld,
- die verkehrlichen, topografischen und naturräumlichen Gegebenheiten im engeren und weiteren Umfeld,
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung und
- die grundzentrale Versorgungsfunktion von Wickede (Ruhr).

Somit kann für die Gesamtgemeinde Wickede (Ruhr) das in Abbildung 4 dargestellte Einzugsgebiet abgegrenzt werden. Dieses umfasst im Wesentlichen das eigene Gemeindegebiet. Kleinere Ortschaften der umliegenden Kommunen, wie z. B. Waltringen in Ense oder Bentrop in Fröndenberg, befinden sich zwar auf halber Strecke zwischen dem Wickeder Ortskern und den jeweiligen Ortskernen ihrer zugehörigen Kommune, werden aber aufgrund der unterschiedlichen Gemeindezugehörigkeit nicht in das Einzugsgebiet von Wickede (Ruhr) aufgenommen. In diesem Kontext ist allerdings anzunehmen, dass die Gemeinde auch für diese Siedlungsbereiche eine gewisse, wenn doch eher diffuse Mitversorgungsfunktion einnehmen wird. Nachfolgend gilt es, dass daraus resultierende eng gefasste Einzugsgebiet der Gemeinde in der weiteren Konzeptionierung zu berücksichtigen.

Administrative Grenzen
□ Kommune

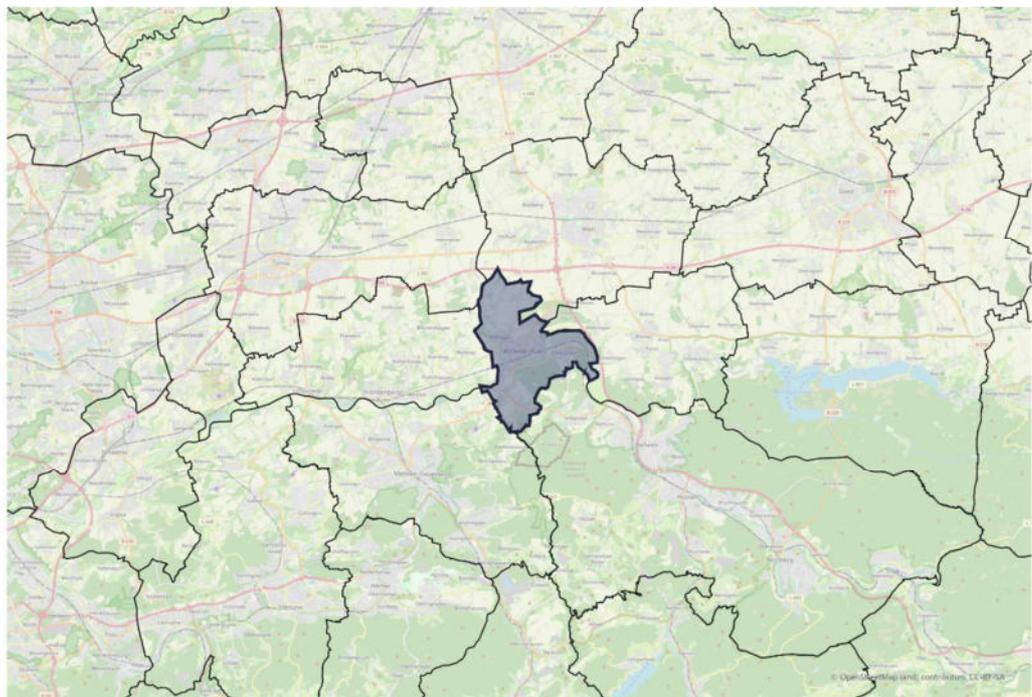


Abbildung 4: Aggregiertes Einzugsgebiet der Gemeinde Wickede (Ruhr)

Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Umsatzschätzung und Zentralität

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze⁷ im Einzelhandel der Gemeinde Wickede (Ruhr) basiert auf allgemeinen und für die Gemeinde spezifizierten angebots- und nachfrageseitigen Eingangsparametern.

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung dienen Stadt + Handel vorliegende **durchschnittliche Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen** sowie **spezifische Kennwerte einzelner Anbieter**. Das umfangreiche Datenportfolio von Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der Fachliteratur aktualisiert.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe zudem die **konkrete Situation vor Ort** berücksichtigt werden. So fließen in Einzelfällen zum einen die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen und zum anderen die mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage in die Umsatzberechnung der Betriebe mit ein.
- Die über die zuvor dargestellten Arbeitsschritte ermittelten sortimentspezifischen Umsätze werden mit **spezifischen nachfrageseitigen Rahmenbedingungen** (siehe dazu Kapitel 4.2) plausibilisiert. Dazu zählen insbesondere die einzelhandelsrelevante Kaufkraft sowie weitere sozioökonomische Entwicklungen (z. B. Pendlerverflechtungen).
- Im Rahmen einer Desk-Research wurden zudem **relevante Wettbewerbsstrukturen im engeren und weiteren Umfeld** identifiziert und hinsichtlich ihrer Wechselwirkung mit den Angeboten in Wickede beurteilt. Dabei sind die Nahversorgungsstrukturen im engeren Umfeld sowie die großflächigen Einzelhandelsstandorte und Innenstädte der Nachbarkommunen im weiteren Umfeld von besonderer Bedeutung.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Parameter ist ein gemeindeübergreifender Einzelhandelsumsatz von rd. 50,3 Mio. Euro brutto je Jahr zu ermitteln. Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 89,9 Mio. Euro ergibt sich somit eine Einzelhandelszentralität⁸ von rd. 56 %. Diese sind angesichts der zentralörtlichen Funktion von Wickede (Ruhr) als Grundzentrum, der räumlichen Nähe zu den leistungsstarken Mittel- und Oberzentren (s. Kapitel 4.1) sowie der sortimentspezifischen Bedeutung des Online-Handels (s. nachfolgende Ausführungen) als nicht unüblich zu bewerten.

Analog zur Verkaufsflächenausstattung nach Warengruppen fallen auch die Zentralitäten in Wickede sortimentspezifisch sehr unterschiedlich aus (siehe Tabelle 6).

⁷ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

⁸ Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einem Wert von über 100 % sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 100 % dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

Tabelle 6: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Wickede (Ruhr)

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität	Online-Anteil in %
Nahrungs- und Genussmittel	5.200	33,3	36,6	91 %	4,8 %
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	1.100	5,2	5,9	88 %	6,3 %
Blumen, zoologischer Bedarf	300	1,2	1,7	69 %	6,1 %
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	200	0,9	2,6	35 %	36,1 %
Kurzfristiger Bedarfsbereich	6.800	40,6	46,9	87 %	-
Bekleidung	400	1,0	6,9	15 %	43,9 %
Schuhe/Lederwaren	100	0,3	1,8	17 %	43,9 %
Pflanzen/Gartenbedarf	600	1,0	2,0	51 %	7,4 %
Baumarktsortiment i. e. S.	1.500	2,8	6,4	44 %	7,4 %
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	1.000	1,1	1,8	62 %	19,6 %
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	< 100	0,3	1,9	16 %	36,2 %
Sportartikel/Fahrräder/Camping	< 100	0,4	3,1	13 %	36,2 %
Mittelfristiger Bedarfsbereich	3.900	6,9	23,8	29 %	-
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	200	1,1	2,2	51 %	19,4 %
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnen-	100	0,2	0,9	27 %	19,6 %
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	< 100	0,1	0,9	12 %	19,6 %
Möbel	800	0,5	4,7	11 %	19,6 %
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	400	0,4	2,9	14 %	36,6 %
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	< 100	0,4	5,9	7 %	41,4 %
Uhren/Schmuck	< 100	< 0,1	1,0	2 %	24,9 %
Sonstiges	< 100	< 0,1	0,8	4 %	36,2 %
Langfristiger Bedarfsbereich	1.600	2,8	19,2	14 %	-
Gesamt	12.300	50,3	89,9	56 %	-

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 03/2024; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2024 PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

In der Gesamtgemeinde Wickede (Ruhr) können im Saldo in allen Warengruppen zum Teil deutliche Kaufkraftabflüsse festgestellt werden. Der stationäre Einzelhandel in Wickede (Ruhr) kann folglich die zur Verfügung stehende Kaufkraft im Gemeindegebiet nicht (voll)umfänglich binden. Die Zentralitäten sind zum einen auf das sortimentspezifisch in Teilen eingeschränkte Einzelhandelsangebot in Wickede sowie auf das stark ausgeprägte Wettbewerbsumfeld zurückzuführen.

Zum anderen bedingt der Online-Handel weitere Kaufkraftabflüsse, welche sich warengruppenspezifisch z. T. stark voneinander unterscheiden. Dies wird in der vorstehenden Tabelle 6 durch die dargestellten Anteile des Online-Handels deutlich. Dabei handelt es sich um bundesdeutsche und aggregierte Werte, welche nicht in ihrer Gänze auf die stationäre Zentralität aufzurechnen sind, sondern als Anhaltswert zur Einordnung der stationären Zentralität zu verstehen sind. Aufgrund dieser Tatsache werden die Werte in der vorstehenden Tabelle kursiv dargestellt. Insbesondere in den online-affinen Sortimenten Bekleidung, Schuhe/ Lederwaren und Neue Medien/Unterhaltungselektronik nimmt der Online-Anteil über 40 % am Einzelhandelsumsatz ein. Dagegen sind die Online-Anteile in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel oder Drogerieartikel aktuell deutlich geringer.

Die Warengruppen, die dem kurzfristigen Bedarfsbereich angehören, verzeichnen in allen Sortimentsbereichen Zentralitätswerte von unter 100 % (siehe Abbildung 5). Während in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken leichte Kaufkraftabflüsse erfolgen, sind in den Warengruppen Blumen, zoologischer Bedarf und PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher deutliche Kaufkraftabflüsse ersichtlich. Dies wird insbesondere durch den hohen Online-Anteil im Sortiment Bücher sowie durch die sortimentspezifisch eingeschränkte Angebotsfunktion des Wickeder Einzelhandels (u. a. keine klassische Buchhandlung vorhanden, Angebot setzt sich überwiegend aus Randsortimenten zusammen) bedingt.

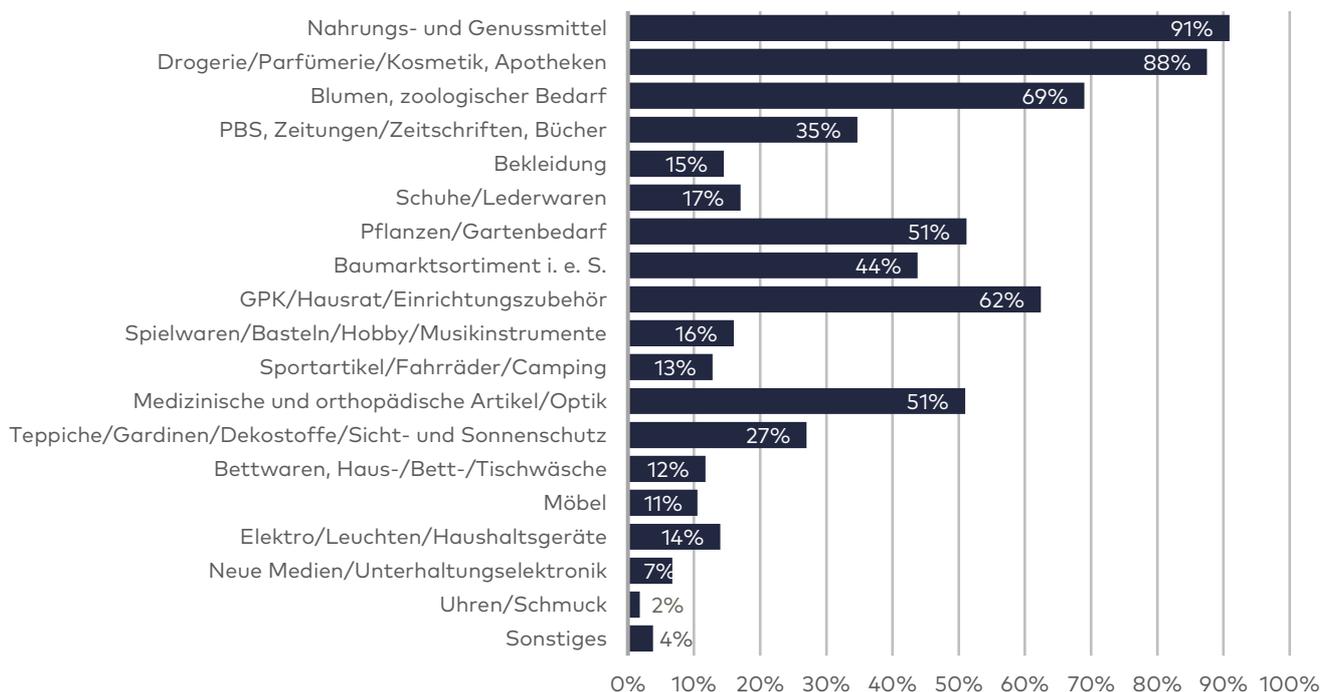


Abbildung 5: Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von Wickede (Ruhr)

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Im Bereich des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches weist die Gemeinde Wickede (Ruhr) mit rd. 29 % und rd. 14 % signifikant geringe Zentralitäten auf. Die Kaufkraftbindung variiert in den Sortimentsbereichen sehr stark, wobei in allen Bereichen der mittel- und langfristigen Bedarfsgüter Kaufkraftabflüsse erkennbar sind. Die höchste Zentralität mit rd. 62 % wird in der Warengruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör erzielt. Mit der Betriebsaufgabe von Lojewski

sind jedoch weitere Kaufkraftabflüsse zu erwarten. In den Warengruppen Pflanzen/Gartenbedarf sowie medizinische und orthopädische Artikel/Optik kann rechnerisch rd. die Hälfte der Kaufkraft durch den Einzelhandel in Wickede gebunden werden. Dies ist auf eine entsprechende Grundversorgung durch die Betriebe im Wickeder Gemeindegebiet (insb. Optiker/Akustiker im Ortskern sowie Landhandel in Bahnhofsnähe) zurückzuführen. Die geringsten Zentralitäten sind in den Sortimenten Möbel (rd. 11 %), Neue Medien/Unterhaltungselektronik (rd. 7 %) sowie Uhren/Schmuck (rd. 2 %) festzustellen. Wie bereits beschrieben sind die Kaufkraftabflüsse im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich angesichts der zentralörtlichen Bedeutung als Grundzentrum und vor dem Hintergrund der im Kapitel skizzierten Rahmenbedingungen jedoch nicht per se als kritisch zu bewerten.

Mit Blick auf die betrachteten warengruppenspezifischen Zentralitäten bleibt festzuhalten, dass sich gewisse Handlungsbedarfe zur Optimierung der Versorgungsstrukturen in Wickede (Ruhr) identifizieren lassen (siehe Kapitel 5.2.2). Dies gilt unter Berücksichtigung der quantitativen und qualitativen Ausstattungswerte und Kennzahlen insbesondere im Bereich der Nahversorgung, da die Gemeinde ihren grundzentralen Versorgungsauftrag aktuell nicht vollumfänglich erfüllen kann.

4.4 BEWERTUNG DER ENTWICKLUNG SEIT 2009

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wird die Entwicklung des Einzelhandels im Vergleich zum EHKZ Wickede 2009 betrachtet. Dazu werden die relevanten Strukturdaten aus der aktuellen Analyse aus dem Jahr 2024 mit den Daten aus 2009 verglichen (siehe Tabelle 7).

- Gegenüber dem EHKZ Wickede 2009 ist die Einwohnerzahl der Gemeinde Wickede von 12.219 Einwohnern auf 12.321 Einwohner angestiegen (rd. + 0,8 %). Auch zukünftig ist mit einem geringfügigen Anstieg der Bevölkerung zu rechnen.
- Im Vergleich zu der vorhergegangenen Bestandserhebung ist die Anzahl der Betriebe um 33 Betriebe (rd. - 51 %) zurückgegangen. Der Rückgang der Betriebszahlen entspricht einem bundesweit feststellbaren Trend und ist insbesondere auf den Strukturwandel im Einzelhandelssektor, den Online-Handel und die Corona-Pandemie zurückzuführen.
- Gleichzeitig ergab die Erfassung der Verkaufsflächen insgesamt einen Rückgang um rd. - 9 %. Damit sank die Verkaufsfläche nicht analog mit der Anzahl der Betriebe im selbigen Betrachtungszeitraum. Insgesamt ist demnach festzuhalten, dass die geringere Anzahl der Betriebe tendenziell höhere Verkaufsflächen erzielt. Dies ist auf das allgemeine, bundesdeutsche Expansionsgeschehen seitens der Fachmärkte und des Lebensmitteleinzelhandels in den vergangenen Jahren zurückzuführen, welcher sich auch in Wickede (Ruhr) zeigt.
- Durch den leichten Anstieg der Einwohnerzahl und den zeitgleich geringen Rückgang der Verkaufsfläche ist die durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung je Einwohner leicht von rd. 1,10 m² auf rd. 1,00 m² abgesunken (rd. - 0,10 m²).

- Im Zeitraum von 2009 bis 2024 ist die Kaufkraft von 61,5 Mio. Euro deutlich auf 85,5 Mio. Euro und somit um rd. 39 % angestiegen. Dies entspricht dem bundesweiten Trend von einer positiven Kaufkraftentwicklung. Zeitgleich stieg das Kaufkraftniveau geringfügig von 95 auf 97.
- Im gleichen Zeitraum stieg auch der Einzelhandelsumsatz von rd. 35,7 Mio. Euro auf rd. 50,3 Mio. Euro, was einem Wachstum von rd. 41 % entspricht. Allerdings fällt die positive Entwicklung des Umsatzes geringer aus als jene der Kaufkraft. Dies begründet sich v. a. aus der verstärkten Bindung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch den Online-Handel. Im Ergebnis führt dies zu einer leicht verringerten Gesamtzentralität (rd. - 2 Pp.). Zudem ist anzumerken, dass sowohl die gesteigerte Kaufkraft als auch der Anstieg des Einzelhandelsumsatzes auch als Ergebnis der Inflation gesehen werden kann, woraus keine wesentliche Gewinnsteigerung resultiert.

Insgesamt entspricht die Einzelhandelsentwicklung in Wickede (Ruhr) den generellen Trends im Einzelhandel. Hinsichtlich der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung sollten die vorhandenen Strukturen erhalten und gezielt weiterentwickelt werden.

Tabelle 7: Relevante, gesamtstädtische Kennwerte im Vergleich

Strukturdaten	2009	2024	Entwicklung	
Einwohner (Hauptwohnsitz)	12.219	12.321	+ 0,8 %	
Anzahl der Betriebe	65	32	- 51 %	
Gesamtverkaufsfläche in m ²	13.500	12.300	- 9 %	
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	1,10	1,00	- 0,10	
Kaufkraft in Mio. Euro	61,5	85,5	+ 39 %	
Kaufkraftniveau	95	97	+ 2	
Umsatz in Mio. Euro	35,7	50,3	+ 41 %	
Zentralität	58 %	56 %	- 2 Pp.	

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 03/2024, Einwohner Gemeinde Wickede (Stand: 20.02.2024), IFH Retail Consultants GmbH 2024; EHJK Wickede 2009; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

4.5 STÄDTEBAULICHE ANALYSE

Das EHJK Wickede 2009 weist mit dem ZVB Hauptzentrum Wickede Ortskern einen zentralen Versorgungsbereich im Gemeindegebiet aus (s. Abbildung 6). Da neben dem ZVB Hauptzentrum Wickede Ortskern keine weiteren Standorte mit einem räumlich gebündeltem Einzelhandelsangebot in Wickede auszumachen sind, werden im Rahmen der Konzeptfortschreibung keine weiteren zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte festgelegt (siehe Kapitel 6).

Administrative Grenzen
 □ Kommune
Zentren- und Standortabgrenzungen
 - - - ZVB-Abgrenzung EHK alt

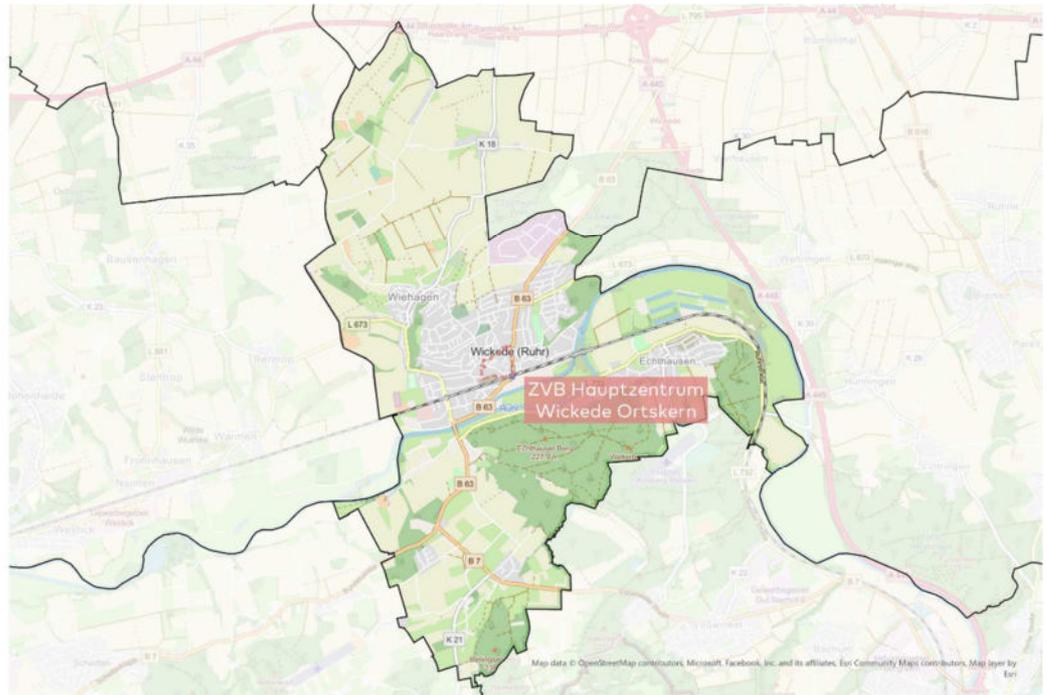


Abbildung 6: Standortmodell nach EHZK Wickede 2009

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Gemeinde Wickede; Abgrenzung nach EHZK 2009.

Der ZVB Hauptzentrum Wickede Ortskern wird nachfolgend hinsichtlich seines Besatzes sowie seiner städtebaulich-funktionalen Aspekte analysiert.

4.5.1 ZVB Hauptzentrum Wickede Ortskern

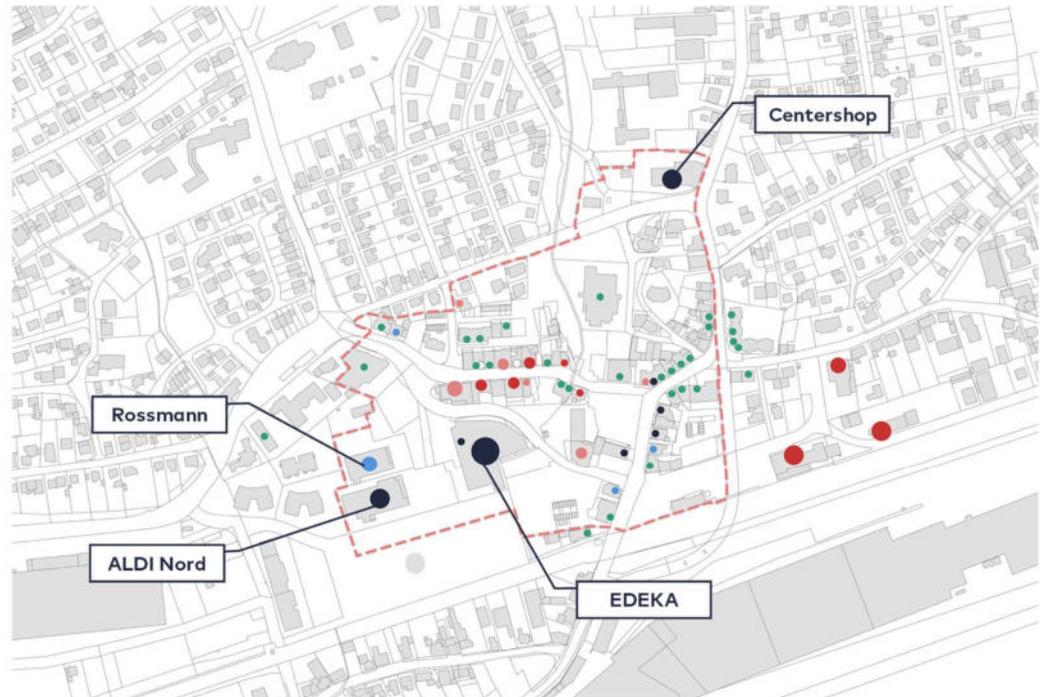
ZVB HAUPTZENTRUM WICKEDE ORTSKERN

Städtebauliche Analyse

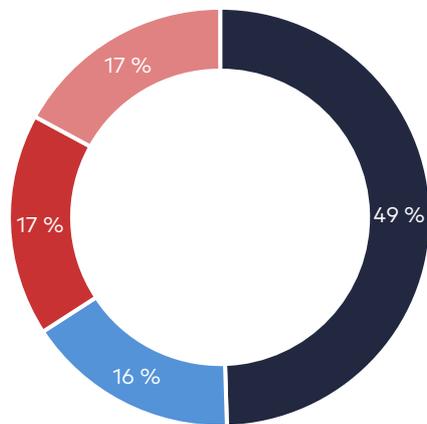
Versorgungsbereich

Gesamtgemeinde

- Funktion**
- Nahrungs- und Genussmittel
 - sonstiger kurzfristiger Bedarf
 - mittelfristiger Bedarf
 - langfristiger Bedarf
 - Zentrenergänzende Funktion
 - Leerstand
- Betriebsgrößenstruktur in m²**
- unter 100 m²
 - 100 - 399 m²
 - 400 - 799 m²
 - 800 - 1.499 m²
 - 1.500 - 2.499 m²
 - 2.500 - 4.999 m²
 - ab 5.000 m²
- Zentren- und Standortabgrenzungen**
- ZVB-Abgrenzung EHK alt



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



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

Einzelhandelsstruktur*

	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	23	79 %
Gesamtverkaufsfläche in m ²	8.300	84 %
Anzahl der Leerstände	2	8 %
Zentrenergänzende Funktionen	24	-
Vergleichsdaten		
	EHZK 2009	Entwicklung 2009/2024
Anzahl der Betriebe	47	- 51 %
Gesamtverkaufsfläche in m ²	8.000	+ 4 %

Magnetbetriebe

Aldi Nord, EDEKA, Rossmann, Centershop

Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 03/2024; Kartengrundlage: Gemeinde Wickede (Ruhr); *Bei der Erfassung des Einzelhandelsbestands handelt es sich um eine Stichtagserhebung. Veränderungen, die sich seit März ergeben bleiben in den Daten unberücksichtigt.

Funktionsstruktur- und Ankernutzungen

Der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Wickede Ortskern übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für die Gesamtgemeinde. Der räumliche Einzelhandelsschwerpunkt ist dabei im Süden des zentralen Versorgungsbereichs auszumachen. Dort befinden sich südlich der Christian-Liebrecht-Straße größere Nahversorgungsstrukturen, welche eine zentrale Magnetfunktion im Hauptzentrum sowie einen frequenzgenerierenden Charakter aufweisen. Das Angebot setzt sich aus einem attraktiven Betriebstypenmix bestehend auf einem Lebensmittelvollsortimenter, einem Lebensmitteldiscounter und einem Drogeriefachmarkt zusammen, welche sich weitestgehend marktgängig präsentieren (insb. Lebensmitteleinzelhandel). Mit dem discountorientierten Fachmarkt Centershop befindet sich zudem noch eine weitere Ankernutzung im Norden des ZVB, wengleich dessen Magnetwirkung deutlich geringer einzustufen ist als die des südlichen Nahversorgungspols.

Der kleinteilige Geschäftsbesatz entlang der Kirchstraße bietet einen begrenzten, aber vielfältigen Mix an Einzelhandelsgeschäften insbesondere des mittel- und langfristigen Bedarfs. Angebote des ergänzenden Grundbedarfs, wie Bäcker, Metzger und Apotheken, sind darüber hinaus v. a. entlang der Hauptstraße angesiedelt. Die Angebots- und Versorgungsfunktion im Hauptzentrum wird zudem durch zahlreiche zentrenergänzende Funktionen erweitert, welche sich räumlich insbesondere in zentraler Lage entlang der Kirchstraße sowie im Bereich der Hauptstraße konzentrieren. Dabei handelt es sich v. a. auch um frequenzgenerierende Nutzungen, wie die lokale Sparkasse, medizinische Dienstleistungen, Friseure oder auch Vergnügungsstätten. Die Zentrenutzungen jenseits des Einzelhandels unterstreichen die Multifunktionalität des Zentrums. Zudem findet donnerstags ein Wochenmarkt auf dem Marktplatz statt, welcher das Angebot im Ortskern weiter spezifiziert und ergänzt.

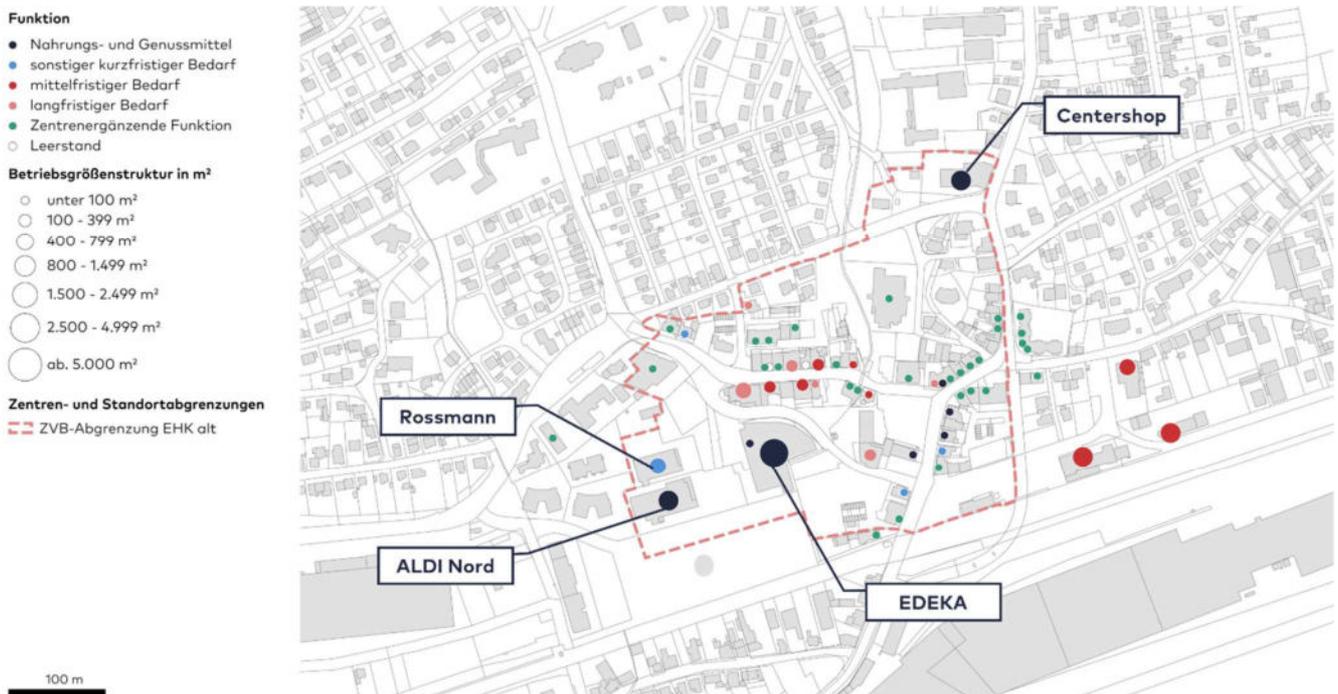


Abbildung 7: Angebots- und Funktionsstruktur des ZVB Hauptzentrum Wickede Ortskern

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 03/2024; Kartengrundlage: Gemeinde Wickede (Ruhr).

Stadtraumqualitäten

Der ZVB Hauptzentrum Wickede Ortskern ist entlang der Verkehrsachsen Hauptstraße, Christian-Liebrecht-Straße und der Straße Am Lehmaccker dreieckförmig aufgespannt. Im Südwesten des ZVB befinden sich funktional geprägte Einzelhandelsstrukturen mit einem weiträumigen Parkflächenangebot. Die Kirchstraße bildet eine überwiegend kleinteilig strukturierte Geschäftsstraße mit straßenbegleitendem Parken. Der Marktplatz, der Bereich nördlich der Kirchstraße sowie das Bürgerhaus dienen als Aufenthaltsflächen, die teilweise durch gastronomische Angebote bespielt werden. Mit dem Bernhard-Bauer-Park und dem Lanferbachtal bietet der Ortskern zudem gepflegte Grünflächen, die zum Verweilen einladen. Perspektivisch ist südlich des ZVB eine mehrgeschossige Wohnbauentwicklung geplant. Zusätzlich sind über den ZVB verteilt mehrere kleinere Parkraumangebote vorhanden, die die Erreichbarkeit mittels MIV sichern. Im Süden des ZVB stellt der Bahnhof Wickede (Ruhr) sowie der Verlauf des Ruhrtalradwegs wichtige Ankunftspunkte dar. Im Norden des ZVB nimmt die gewerbliche Prägung deutlich ab - hier liegt der Fokus insbesondere auf Wohnnutzungen.

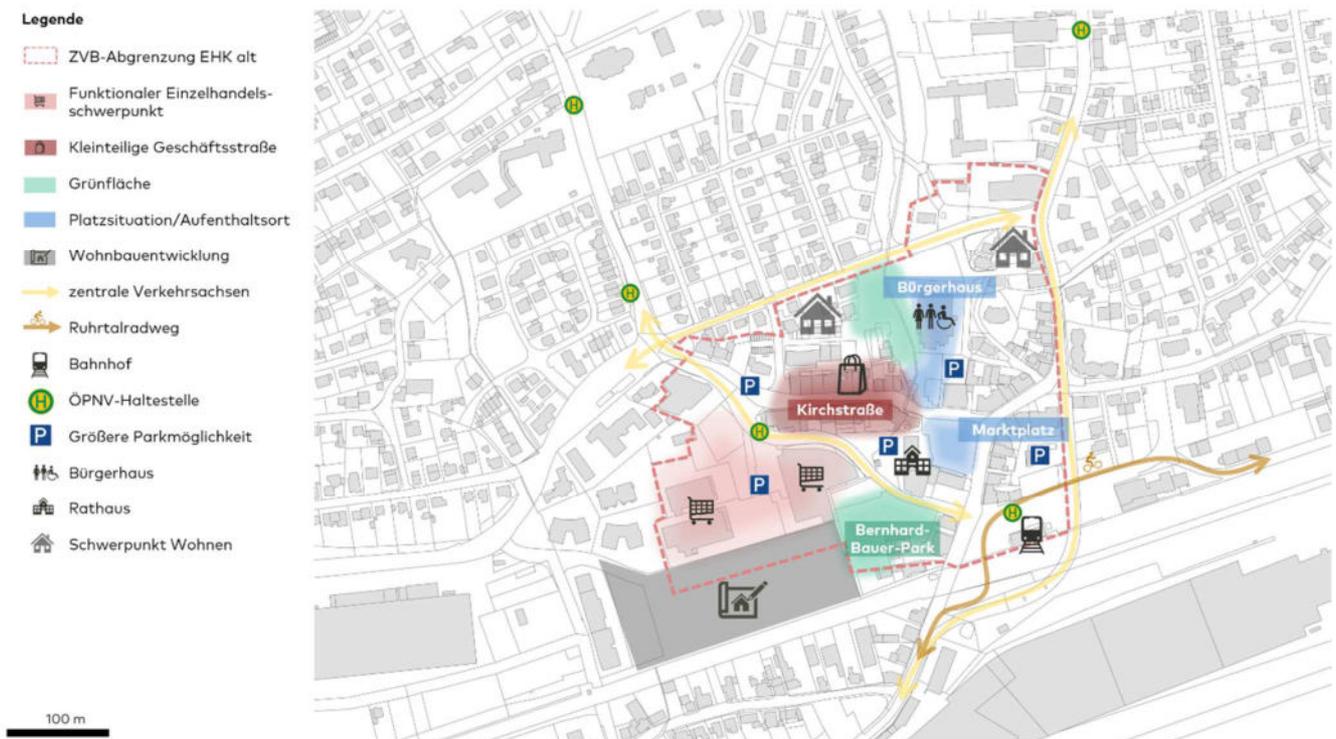


Abbildung 8: Stadtraumqualitäten des ZVB Hauptzentrum Wickede Ortskern

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Gemeinde Wickede; ZVB-Abgrenzung EHJK Wickede 2009.

Der Wickeder Ortskern setzt sich weitestgehend aus zweigeschossigen Gebäuden in einem ausgeprägten Baustilmix mit unterschiedlichen Immobilienqualitäten zusammen. Der Marktplatz, welcher als Standort des Wochenmarktes dient und mit verschiedenen Spiel- und Gestaltungselementen ausgestattet ist, bietet aufgrund seiner sehr verschatteten Lage jedoch nur eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten als gastronomischer Verweilort. Vereinzelt, aber zunehmende Leerstände, beeinträchtigen insbesondere in exponierten Lagen das Erscheinungsbild des Zentrums negativ. Insgesamt befindet sich der öffentliche Raum in einem guten Zustand. Dies wird auch angesichts des gepflegten Erscheinungsbilds der Aufenthalts- und Grünflächen ersichtlich. Die Schaufenstergestaltung und Warenpräsentation der einzelnen Nutzungen sind größtenteils funktional geprägt. Sowohl der fließende

als auch der ruhende Verkehr prägen zudem das Stadtbild maßgeblich. Das Bürgerhaus, welches aktuell saniert wird, soll auch zukünftig weiterhin als attraktiver kultureller und sozialer Treffpunkt im Ortskern dienen.

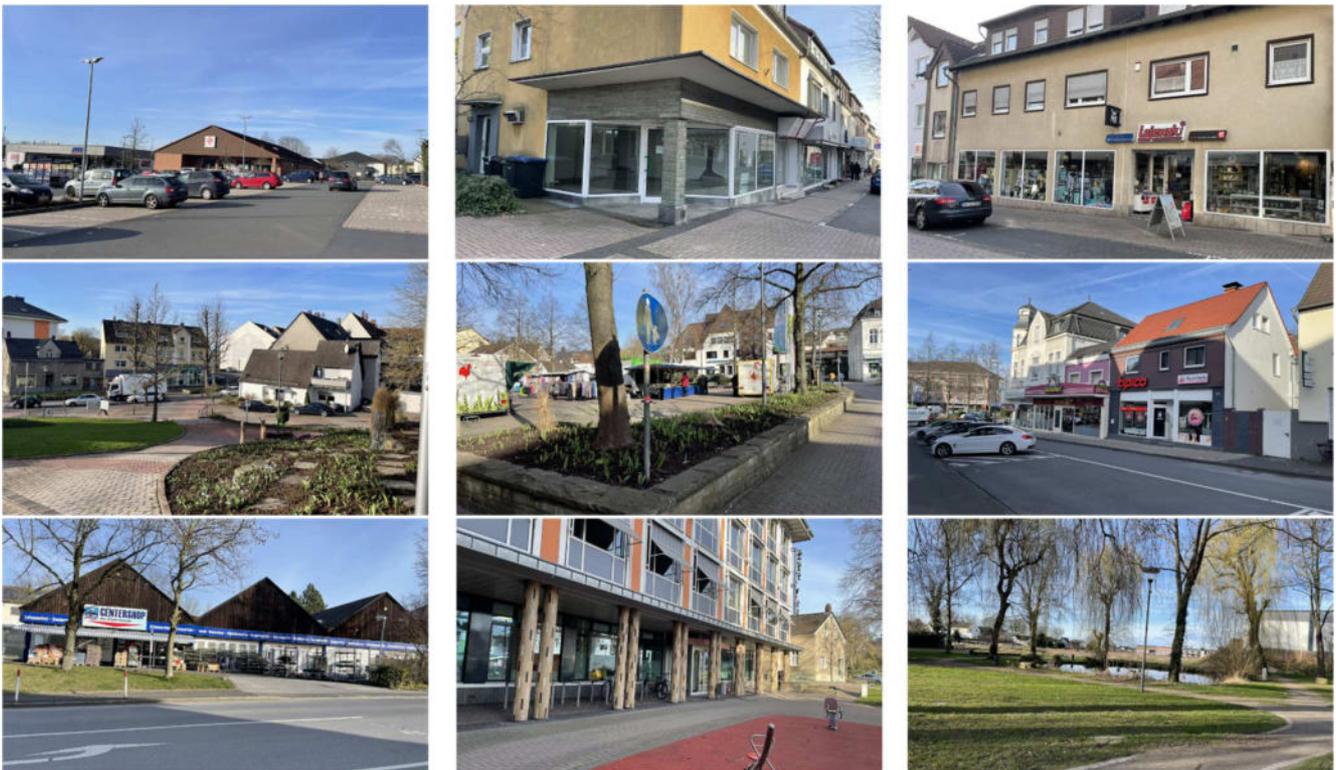


Abbildung 9: Städtebauliches Erscheinungsbild des ZVB Hauptzentrum Wickede Ortskern

Quelle: Fotos Stadt + Handel

Identifikation von drei Lagebereichen

Im Zuge der obigen Analyse wurde deutlich, dass der ZVB Hauptzentrum Wickede Ortskern kein homogenes Gebilde darstellt, sondern in verschiedene Lagekategorien differenziert werden kann. Für die innere Gliederung des zentralen Versorgungsbereichs werden daher drei Lagebereiche definiert: die Lage mit Fokus auf Nahversorgung, die Lage mit dem Fokus Einkaufen und die Lage mit dem Fokus Aufenthalt und Leben (siehe Abbildung 10). Für jeden dieser Lagebereiche werden im Rahmen des Konzepts individuelle Entwicklungsempfehlungen formuliert (s. Kapitel 6.2).



Abbildung 10: Drei Lagebereiche des ZVB Hauptzentrum Wickede Ortskern

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Gemeinde Wickede; ZVB-Abgrenzung EHZK Wickede 2009.

4.6 NAHVERSORGUNGSANALYSE

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bevölkerung in Wickede (Ruhr), wird die Nahversorgungsstruktur der Gemeinde nachfolgend aus mehreren Perspektiven analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung **quantitativ**, **qualitativ** und **räumlich** gewährleistet wird.

Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Wickede

Im Gemeindegebiet von Wickede ist im Rahmen der Bestandserhebung eine Verkaufsfläche von rd. 5.200 m² in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** erfasst worden. Bezogen auf die Einwohnerzahl Wickedes ergibt sich daraus eine Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,42 m² je Einwohner. Damit weist Wickede eine bundesdurchschnittliche, sortimentspezifische Verkaufsflächenausstattung auf⁹. Wie bereits oben aufgeführt, wird die im Gemeindegebiet bestehende Kaufkraft bei einer Zentralität rd. 91 % im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmitteln nicht vollständig gebunden und es finden aktuell gewisse Kaufkraftabflüsse statt.

In Wickede bestehen aktuell drei strukturprägende Lebensmittelmärkte (VKF > 400 m²). Dabei handelt es sich um die beiden Lebensmitteldiscounter Aldi Nord und Netto Marken-Discount sowie um den Lebensmittelvollsortimenter Edeka. Die prägenden Betriebe verfügen dabei über einen weitestgehend attraktiven und modernen Marktauftritt. Das Angebot im Bereich Nahrungs- und Genussmittel wird ergänzt durch die Randsortimente des Sonderpostenmarkts CenterShop sowie durch sechs weitere, kleinteilige Betriebe mit dem Hauptsortiment

⁹ Bundesdeutlicher Durchschnitt: rd. 0,41 m² je Einwohner; Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute 2024; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m²); inkl. Non-Food-Flächen; ohne reine Getränkemärkte.

Nahrungs- und Genussmittel, wozu Betriebe des Lebensmittelhandwerks und Hofläden zählen. Angesichts des bestehenden Betriebstypenmixes und der Angebotsausstattung ist der Gemeinde Wickede eine gute Nahversorgungsqualität in Bezug auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zu attestieren. Zusätzlich wirkt der Wochenmarkt, welcher donnerstags auf dem Marktplatz stattfindet und bei Bedarf mit einem Wochenmarktbus besucht werden kann, positiv auf die Angebotsqualität.

Im Sortiment **Drogeriewaren** wurden im Rahmen der Bestandserhebung im Wickeder Gemeindegebiet rd. 1.100 m² Verkaufsfläche erfasst, woraus sich ein Ausstattungskennwert von rd. 0,09 m² je Einwohner ergibt. Dieser Wert liegt leicht oberhalb des bundesdeutschen Durchschnitts von 0,08 m² je Einwohner¹⁰. Auch hier finden bei einer Zentralität von rd. 88 % aktuell Kaufkraftabflüsse statt.

Die Versorgung im Sortimentsbereich Drogeriewaren wird neben den oben genannten Lebensmittelmärkten im Randsortiment durch einen Drogeriefachmarkt (Rossmann) sowie ergänzend durch zwei Apotheken sichergestellt. Dabei präsentiert sich der Drogeriemarkt weitestgehend marktgängig.

In Tabelle 8 werden die relevanten Rahmenbedingungen der Nahversorgungssituation in Wickede zusammen mit einer abschließenden quantitativen und qualitativen Bewertung dargestellt.

Tabelle 8: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Wickede (Ruhr)

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren*
Einwohner mit Hauptwohnsitz (Entwicklung bis 2029)	12.321 (+ 0,5 %)	
Sortimentspezifische Verkaufsfläche in m ²	5.200	1.100
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	0,42	0,09
Sortimentspezifische Zentralität	91 %	88 %

Betriebstypenmix	1x Lebensmittelvollsortimenter	1x Drogeriefachmarkt	
	2x Lebensmitteldiscounter		2x Apotheke
	1x Sonderpostenmarkt		
	6x sonstige Lebensmittelgeschäfte		



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 03/2024; Einwohner Gemeinde Wickede (Stand: 20.02.2024); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet;

Insgesamt ist die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Wickede als positiv zu bewerten. Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel besteht in Bezug auf die quantitative Ausstattung ein gewisses Optimierungspotenzial. Im Sortiment Drogeriewaren besteht ein gewisser Handlungsbedarf in Bezug auf die Optimierung der Nahversorgung hinsichtlich ergänzender, spezialisierter sortimentspezifischer Nutzungen. Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwick-

¹⁰ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Erhebungen.

lung der quantitativen und qualitativen Nahversorgung finden sich in Kapitel 6.2 und 7.

Räumliche Nahversorgungssituation in Wickede

In der räumlichen Analyse der Nahversorgungsangebote werden im Folgenden Lebensmittelmärkte ab 400 m² VKF dargestellt, da ab dieser Betriebsgröße i. d. R. ein ausreichendes Warensortiment – insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel – handelsseitig bereitgestellt werden kann. Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, wird analog zum Einzelhandelserlass NRW 2021 eine Gehzeit von rd. 10 min als Qualitätskriterium der fußläufigen, wohnungsnahen Versorgung angenommen. Um möglichen topografischen Gegebenheiten und der individuellen Mobilität Rechnung zu tragen, wird dieser Nahbereich nicht nur für rd. 10 Gehminuten, sondern auch für rd. 8 und rd. 12 Gehminuten dargestellt (siehe Abbildung 12). Damit soll verdeutlicht werden, dass die Nahversorgungsfunktion von Lebensmittelmärkten nicht hinter einer „roten Linie“ endet, sondern die Qualität der fußläufigen Nahversorgung mit zunehmender Entfernung zum nächsten Lebensmittelmarkt sukzessive abnimmt. In Siedlungsgebieten deutlich jenseits der dargestellten Nahbereiche ist die räumliche Nahversorgungssituation als nicht optimal zu bewerten.

Abbildung 11 verdeutlicht, dass durch die drei strukturprägenden Lebensmittelmärkte derzeit große Teile des Kernortes der Gemeinde Wickede fußläufig nahversorgt sind. Im Westen und Südosten sind größere Teilbereiche des Kernortes aktuell nicht fußläufig nahversorgt, sodass hinsichtlich der räumlichen Nahversorgungssituation Optimierungspotenziale für ca. 3.300 Einwohner besteht. Dieses Einwohnerpotenzial bietet grundsätzlich ein Mindestmaß an einem erforderlichen Nachfragepotenzial für die Etablierung eines kleineren Lebensmittelmarktes. Angesichts der Siedlungsstruktur (insb. Siedlungsrandlage, weiträumige Ausdehnung des fußläufig unterversorgten Bereichs und damit kein kompakter Siedlungskörper) und der Anzahl der derzeit fußläufig unterversorgten Einwohner ist jedoch aktuell davon auszugehen, dass die Schaffung eines entsprechenden Lebensmittelmarktes insbesondere auch aufgrund der betreiberseitigen Anforderungen wenig realistisch ist. Es ist anzunehmen, dass sich die Einwohner über die Angebotsstrukturen in zentraler Lage im Kernort gut mitversorgen können. Ein Hofladen im Ortsteil Wiehagen bietet zudem ein kleinteiliges Grundangebot in einigen nahversorgungsrelevanten Waren.

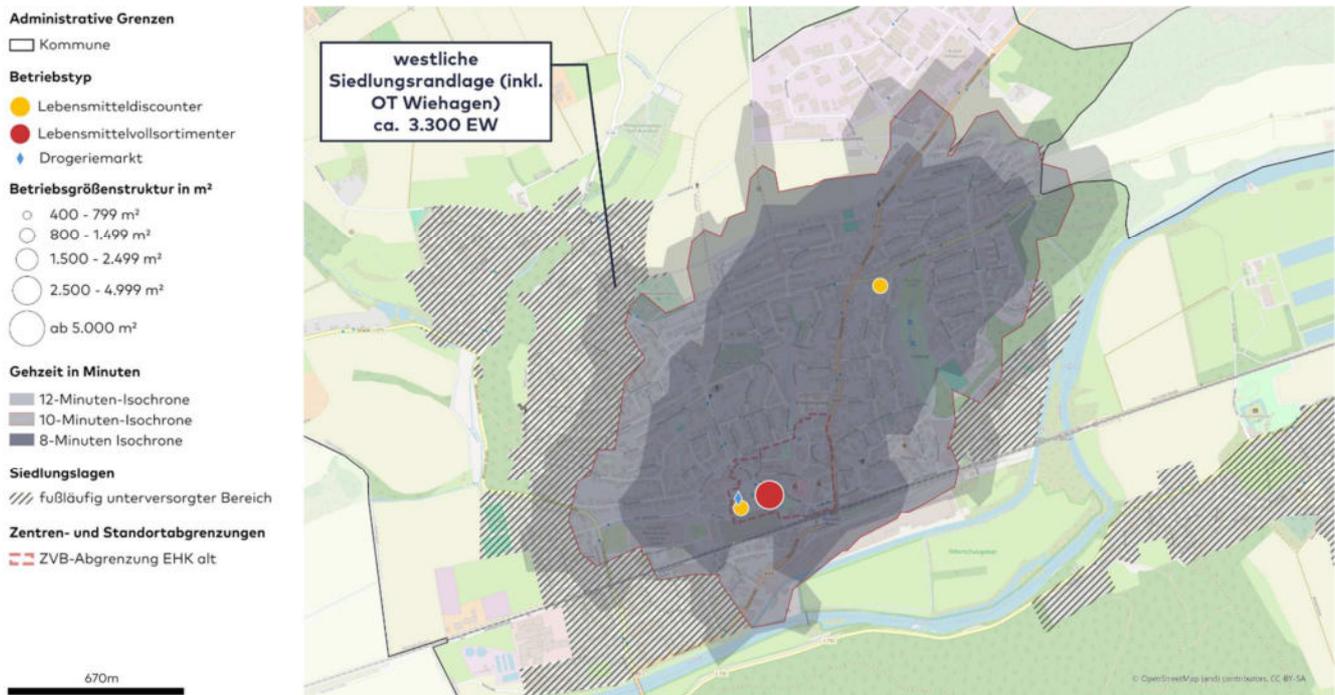


Abbildung 11: Räumliche Nahversorgungssituation von Wickede (Ruhr) – Kernort

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 03/2024; Isochronen: ESRI, here.com (Geschwindigkeit: 5 km/h); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; * u. a. ethnische Supermärkte, Biomärkte, Dorfläden.

Über den Kernort hinaus zeigt sich, hinsichtlich der räumlichen Nahversorgungssituation, dass in den dezentralen Ortsteilen Schlücklingen, Echthausen und Am Graben/Nachtigall/Wimbern derzeit keine strukturprägenden Lebensmittelmärkte und somit entsprechende Defizite bezüglich der fußläufigen Nahversorgung bestehen (s. Abbildung 12: Räumliche Nahversorgungssituation von Wickede (Ruhr) – Kernort und Ortsteile Abbildung 12). Im Ortsteil Echthausen wird eine Grundversorgung mit regionalen Produkten in Ansätzen durch den hier vertreteten Hofladen gesichert. Insgesamt ist angesichts der jeweils geringen Einwohnerzahl, der peripheren Lage sowie der z. T. eingeschränkten Anbindung an stärker frequentierte Verkehrsachsen anzunehmen, dass kein hinreichendes Nachfragepotenzial für die Schaffung eines weiteren standardisierten, großflächigen Lebensmittelmarktes zur Herstellung einer fußläufigen Nahversorgung der räumlich abgesetzten Ortsteile besteht, wenngleich ein gewisses Optimierungspotenzial erkennbar ist.

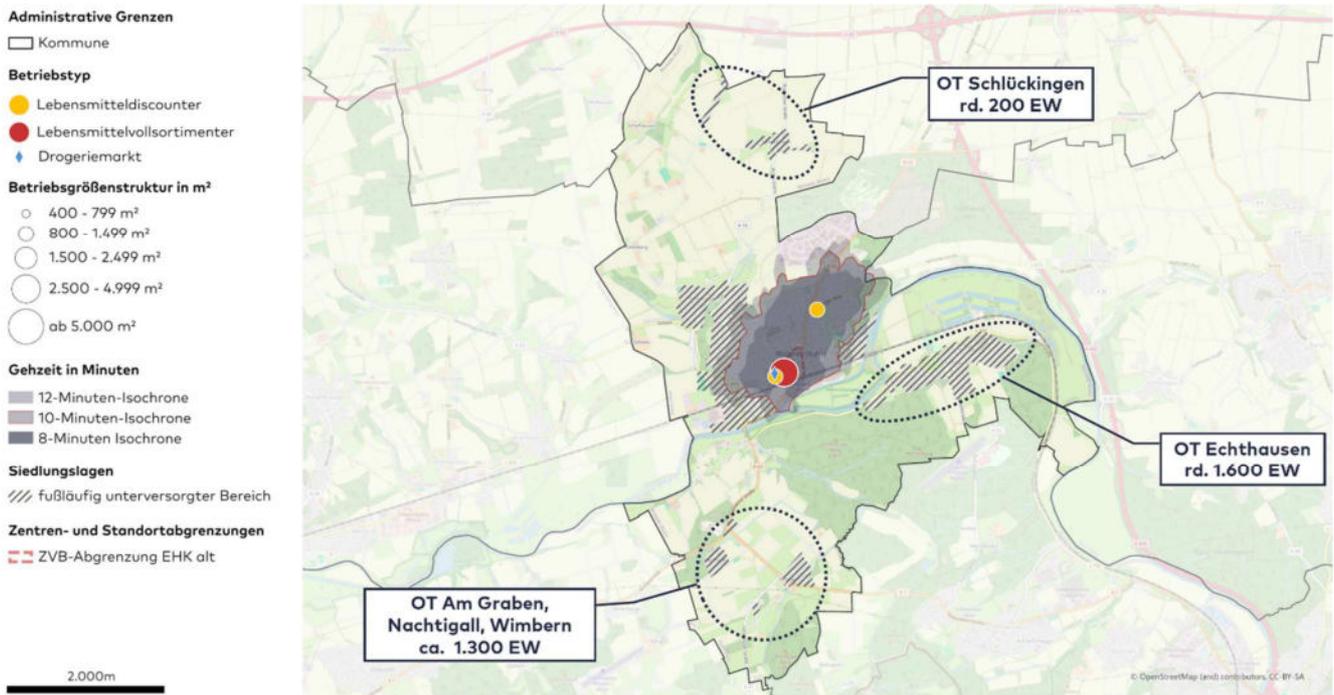


Abbildung 12: Räumliche Nahversorgungssituation von Wicked (Ruhr) – Kernort und Ortsteile

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 03/2024; Isochronen: ESRI, here.com (Geschwindigkeit: 5 km/h); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; * u. a. ethnische Supermärkte, Biomärkte, Dorfläden.

5

Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse konkrete Instrumente zur konzeptionellen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung vorgestellt werden können, sind zunächst der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen und die daraus resultierenden übergeordneten Entwicklungszielstellungen für die Gemeinde Wickede zu erarbeiten.

5.1 ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNGEN FÜR DIE GEMEINDE WICKEDE

Im Sinne einer optimal ausgewogenen und den Entwicklungszielen der Gemeinde Wickede bestmöglich entsprechenden Zielperspektive sollen nach Teilräumen differenzierte, übergeordnete Entwicklungszielstellungen verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung angestrebt werden:

- 1. Stärkung der Gesamtgemeinde:** Erhalt und Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion der Gemeinde Wickede (Ruhr); dabei Sicherung der Einzelhandelszentralität sowie zielgerichtete und bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebots unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven und des grundzentralen Versorgungsauftrags.
- 2. Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs:** Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs durch Sicherung, Ergänzung und Weiterentwicklung der Angebotsstrukturen im Rahmen der Versorgungsfunktion und der Zielstellung des Ortskerns; zudem Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs im Rahmen der erfolgten Lageprofilierung; Sicherung der Nahversorgungsangebote als wesentliche Frequenzbringer des zentralen Versorgungsbereichs, wobei insgesamt negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung zu vermeiden sind.
- 3. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung:** Sicherung und bedarfsgerechte Stärkung der Nahversorgungsstandorte; Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Nahversorgung im Rahmen des demografischen Wandels sowie zur Gewährleistung eines qualitativ hochwertigen Nahversorgungsangebots; insgesamt sind negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden.

Abbildung 13 veranschaulicht zusammenfassend die übergeordneten Entwicklungszielstellungen für die Gemeinde Wickede (Ruhr).

1. Ziel Stärkung der Gesamtstadt	2. Ziel Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs	3. Ziel Sicherung und Stärkung der Nahversorgung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt und Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion der Gemeinde Wickede (Ruhr) ▪ Zielgerichtete und bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebots ▪ Dabei Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven ▪ Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs durch Sicherung, Ergänzung und Weiterentwicklung der Angebotsstrukturen im Rahmen der Versorgungsfunktion und der Zielstellung des Ortskerns ▪ Weiterentwicklung des ZVB im Rahmen der erfolgten Lageprofilierung ▪ Sicherung der Nahversorgungsangebote als wesentliche Frequenzbringer des zentralen Versorgungsbereichs ▪ Gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung vermeiden 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Nahversorgungsstrukturen im Rahmen des demografischen Wandels sowie zur Gewährleistung eines qualitativ hochwertigen Nahversorgungsangebots ▪ Nahversorgungsstandort sichern und bedarfsgerecht stärken ▪ Gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche vermeiden

Abbildung 13: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für die Gemeinde Wickede (Ruhr)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

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

5.2 ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN

Die nachfolgend vorgestellten Entwicklungsperspektiven sind im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

- Die Betrachtung dient der **Ermittlung möglicher Entwicklungsperspektiven** in der Gemeinde Wickede (Ruhr) auf der Basis einer zukünftigen angebots- und nachfrageseitigen Entwicklung. Die Betrachtung stellt somit **keine „Grenze der Entwicklung“** dar. Sie dient vielmehr als Leitplanke für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung und deckt Handlungsbedarfe auf.
- Insbesondere im Zusammenhang mit dem aktuellen Urteil des Europäischen Gerichtshofs in der Sache Visser/Appingedam¹¹ sollen die hier aufgezeigten Entwicklungsperspektiven **keinen abschließenden Begründungszusammenhang** für die Beurteilung von Einzelhandelsentwicklungen liefern, sondern eine erste überschlägige Einschätzung bezüglich der **Auswirkungsintensität neuer Entwicklungen** bieten. Diese sind zwingend hinsichtlich ihrer jeweiligen städtebaulichen Wirkungen im Einzelfall zu untersuchen.
- Geringe oder fehlende Entwicklungsperspektiven stellen somit **keinesfalls ein „Entwicklungsverbot“** dar, sondern sind im Rahmen einer späteren **standortbezogenen und städtebaulichen Gesamtabwägung** zu berücksichtigen. Insbesondere Entwicklungen im zentralen Versorgungsbereich sind unter Beachtung landesplanerischer und

¹¹ vgl. Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)

städtebaulicher/gemeindeentwicklungspolitischer Ziele und Grundsätze sowie der Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu befürworten.

- Werden über diese Entwicklungsperspektive hinaus Verkaufsflächen geschaffen, so sind zunächst grundsätzlich **erhöhte Umsatzumverteilungen** zu erwarten. Die **Standortfrage** ist in diesem Fall entscheidend. Eine städtebauliche Beurteilung erfolgt **einzelfallbezogen**.
- Dies impliziert, dass die hier beschriebene Entwicklungsperspektive im engen Kontext mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen und dem Zentren- und Standortkonzept zu sehen sind. Erst im Kontext des **räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds** kann die Erfüllung der Entwicklungsperspektive zur Verfolgung gemeindeentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind darüber hinaus zusätzliche Entwicklungsspielräume grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Form noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb der Gemeinde gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial größtenteils neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist.

5.2.1 Methodik und Berechnung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose der zukünftigen Verkaufsflächenentwicklung die vergangenen, gegenwärtigen und prognostizierten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie die versorgungsstrukturellen Zielgrößen einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in der Gemeinde Wickede werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt.



Abbildung 14: Methodik zur Ermittlung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsperspektiven

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen sind mögliche versorgungsstrukturelle und gemeindeentwicklungspolitische Impulse einer Kommune bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume von Bedeutung. Der zukünftige Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Landes- und Regionalplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in der Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Grundzentren wie die Gemeinde Wickede die wohnstandortnahe Versorgung mit qualifiziertem Grundbedarf übernehmen. Dieser planerisch und rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag wird mit den gemeindeentwicklungspolitischen Zielstellungen der Kommune abgeglichen und als Zielperspektive für die gesamte Gemeinde Wickede aufgegriffen.

Die Entwicklungsprognose für die Gemeinde Wickede (Ruhr) wird für das **Prognosejahr 2029**¹² ermittelt, um realistische Eingangsparameter zu verwenden und die Möglichkeit von Scheingenauigkeiten zu minimieren. Im Folgenden werden die Eingangsgrößen für den relevanten Zeitraum einzeln erläutert.

Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Wickede (Ruhr)

Zur Untersuchung der zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in der Gemeinde Wickede (Ruhr) werden Prognosedaten des Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) zu Grunde gelegt¹³. Das Basisjahr bildet das Jahr 2024, in welchem die Erarbeitung des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes stattgefunden hat. Die Prognose ergibt für die Gemeinde Wickede (Ruhr) einen geringfügigen Bevölkerungsanstieg von rd. + 0,5 % bis zum Prognosejahr 2029. Dementsprechend sind bevölkerungsdynamisch keine nennenswerten Impulse im Hinblick auf das künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial zu erwarten.

¹² Ein Prognosezeitraum von fünf Jahren erscheint aufgrund der dynamischen Entwicklung des Online-Handels und den aktuellen Unwägbarkeiten als sachgerecht. Größere Prognosezeiträume erhöhen nach gutachterlicher Auffassung nicht die Qualität der Entwicklungsprognose.

¹³ Im Rahmen der Erarbeitung wurden Stichtagsdaten herangezogen. Etwaige alternative Bevölkerungsprognosen mit ggf. geringfügigen Abweichungen führen im Normalfall zu keinen grundlegenden differenten Aussagen.

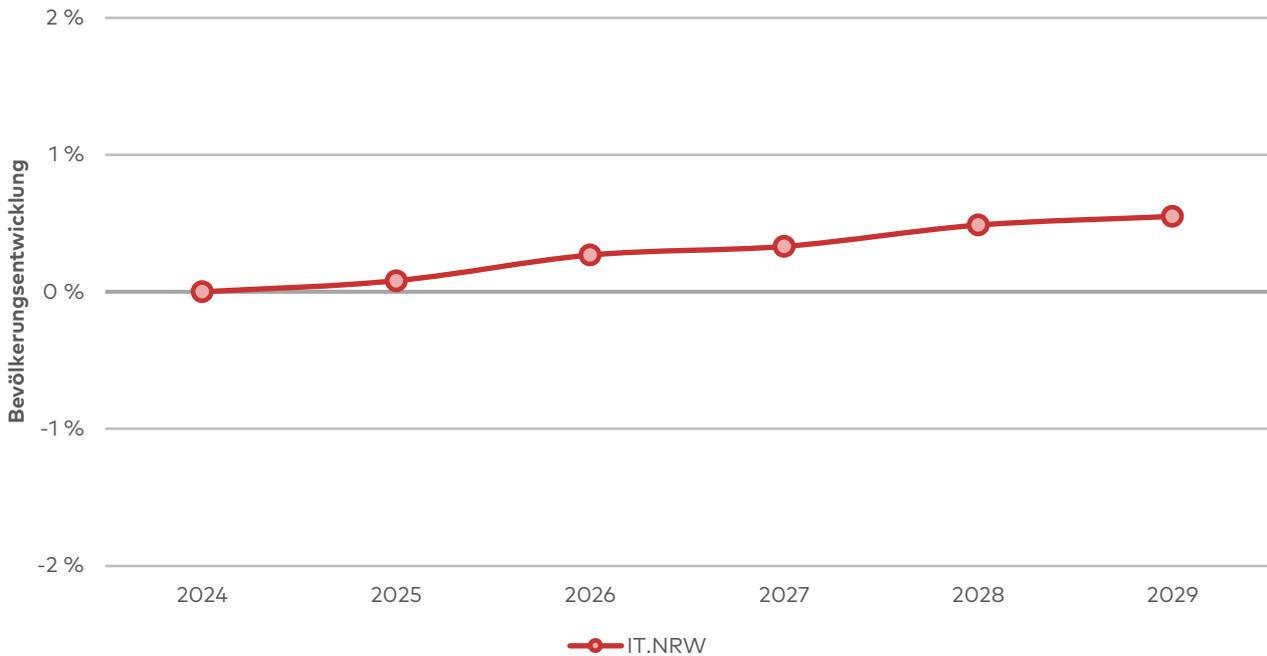


Abbildung 15: Einwohnerprognosen für die Gemeinde Wickede (Ruhr)

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Einwohnerprognose: IT.NRW 2024 (Einwohnerstände jeweils zum 01.01.)

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft

Der Nettoumsatz im Einzelhandel stagnierte zwischen den Jahren 2000 und 2010 bei knapp über 400 Mrd. Euro pro Jahr. Von etwa 2010 bis 2019 war ein spürbarer Anstieg der einzelhandelsbezogenen Ausgaben festzustellen, sodass diese im Jahr 2019 bei rd. 543,6 Mrd. Euro lagen. Dies entspricht einem Wachstum von rd. 19 % von 2014 bis 2019. Während die privaten Konsumausgaben von 2000 bis 2019 stetig angestiegen sind, zeigt sich im Jahr 2020 ein durch die Corona-Pandemie bedingter Rückgang um rd. 7 % (geschlossene Gastronomie, geringere Reisetätigkeit etc.). Im Jahr 2023 erreichten die privaten Konsumausgaben wieder einen neuen Höchststand und liegen oberhalb des Vor-Corona-Niveaus von 2019.

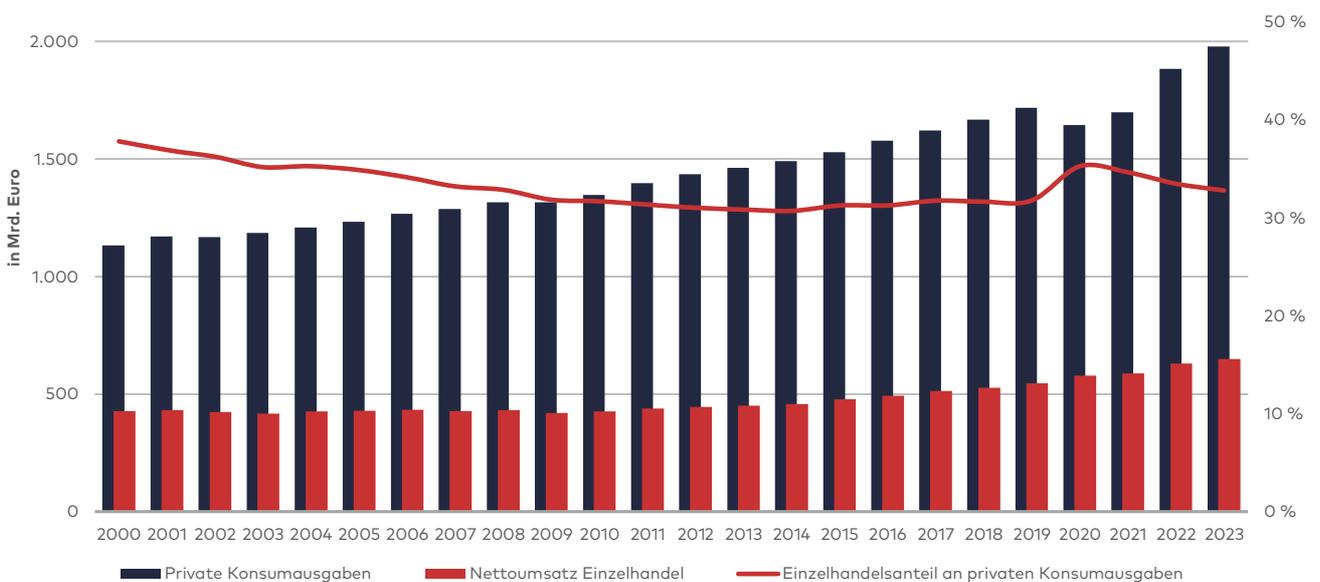


Abbildung 16: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland

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

Im Gegensatz dazu stieg der Nettoumsatz des Einzelhandels weiter kontinuierlich an (jedoch mit umfänglichen Verschiebungen in digitale Absatzkanäle). Der Einzelhandelsanteil an den privaten Konsumausgaben liegt nach deutlichen Rückgängen in den 2000er Jahren seit 2010 insgesamt relativ stabil bei rd. 31 %. Im Jahr 2020 ist ein deutlicher Anstieg auf rd. 35 % feststellbar. Diese Entwicklung ist mit einem erhöhten Anteil an Ausgaben für Lebensmittel und Güter des kurzfristigen Bedarfsbereichs während der Coronapandemie zu erklären. Seit 2021 sinkt er jedoch wieder und wird sich voraussichtlich wieder auf dem ursprünglichen Niveau einpendeln. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der Nettoumsatz im Einzelhandel sowohl den stationären als auch den Online-Einzelhandelsumsatz beschreibt. Die Online-Ausgaben haben sich im gleichen Zeitraum deutlich erhöht (s. u.).

Mit Ausnahme der Jahre 2020 und 2021, welche durch die Corona-Pandemie bestimmt waren, ist eine moderate Steigerung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben zu verzeichnen. Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist angesichts andauernder Unsicherheiten des Konsumklimas (Inflation, Energiekrise) nicht präzise vorherzusagen. Für die Ermittlung der Entwicklungsperspektiven wird daher für die nächsten Jahre eine insgesamt stagnierende Entwicklung der stationär relevanten Kaufkraft mit sortimentsspezifischen Unterschieden angenommen. Für einzelne Sortimente ergeben sich allerdings deutliche Unterschiede: Während die stationär relevante Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel z. B. in den nächsten Jahren aufgrund der nur moderat zu erwartenden Steigerung des Online-Anteils, der Preisentwicklung sowie des veränderten Konsumverhaltens weiter deutlich ansteigt, ist insbesondere bei innenstadtaffinen Sortimenten (z. B. Bekleidung, Unterhaltungselektronik) von einem weiteren Rückgang der stationär relevanten Kaufkraft (insb. aufgrund des weiter zunehmenden Online-Anteils) auszugehen.

Entwicklung der Flächenproduktivität

In der Zeit von 2000 bis 2018 war bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben zu beobachten. In den Jahren 2018 und 2019 ist eine leichte Stagnation der Verkaufsfläche erkennbar, zwischen 2020 und 2022 ist ein leichter Rückgang der Verkaufsfläche zu beobachten, der u. a. auf die Auswirkungen der Corona-Pandemie zurückzuführen ist. Eine Rückkehr zum Trend des Verkaufsflächenwachstums ist nicht zuletzt aufgrund der dynamischen Entwicklung des Online-Handels (s. u.) unwahrscheinlich.

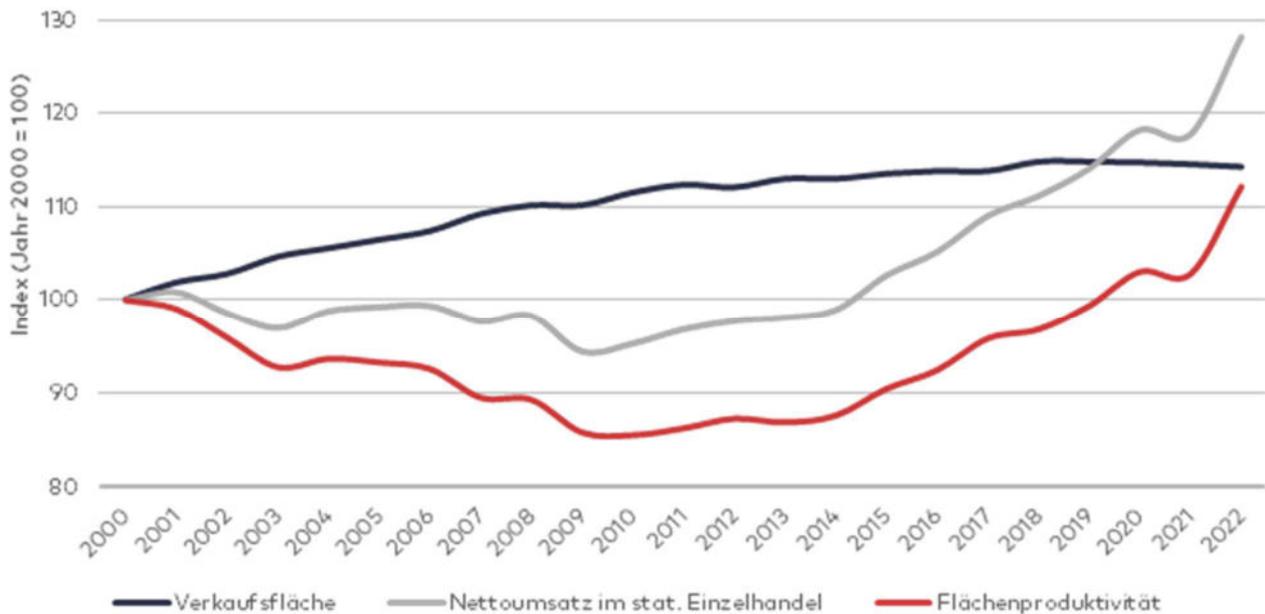


Abbildung 17: Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel

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

Die Umsatzentwicklung lag zwischen 2002 und 2014 unterhalb des Indexwertes von 2000 und stagnierte nahezu. Dies führte folglich dazu, dass die Flächenproduktivität bei steigenden Verkaufsflächen stetig abnahm. Der stationäre Einzelhandelsumsatz (und damit auch die Flächenproduktivität) ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und z. T. umgekehrt. Zukünftig kann daher von deutlichen Unterschieden bei der Entwicklung der Raumleistung ausgegangen werden. Dabei sind selbst in der gleichen Warengruppe je nach Betreiber gegensätzliche Entwicklungen zu konstatieren.

Entwicklung des Online-Handels

Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel stellt der Online-Handel dar. Die Bedeutung des Online-Handels am gesamten Einzelhandelsumsatz wächst kontinuierlich und lag im Jahr 2021 unter anderem bedingt durch einen verstärkten Online-Absatz hervorgerufen durch die Covid-19-Pandemie bei rd. 86,7 Mio. Euro (rd. 14,7 % des Einzelhandelsumsatzes) (s. Abbildung 18).

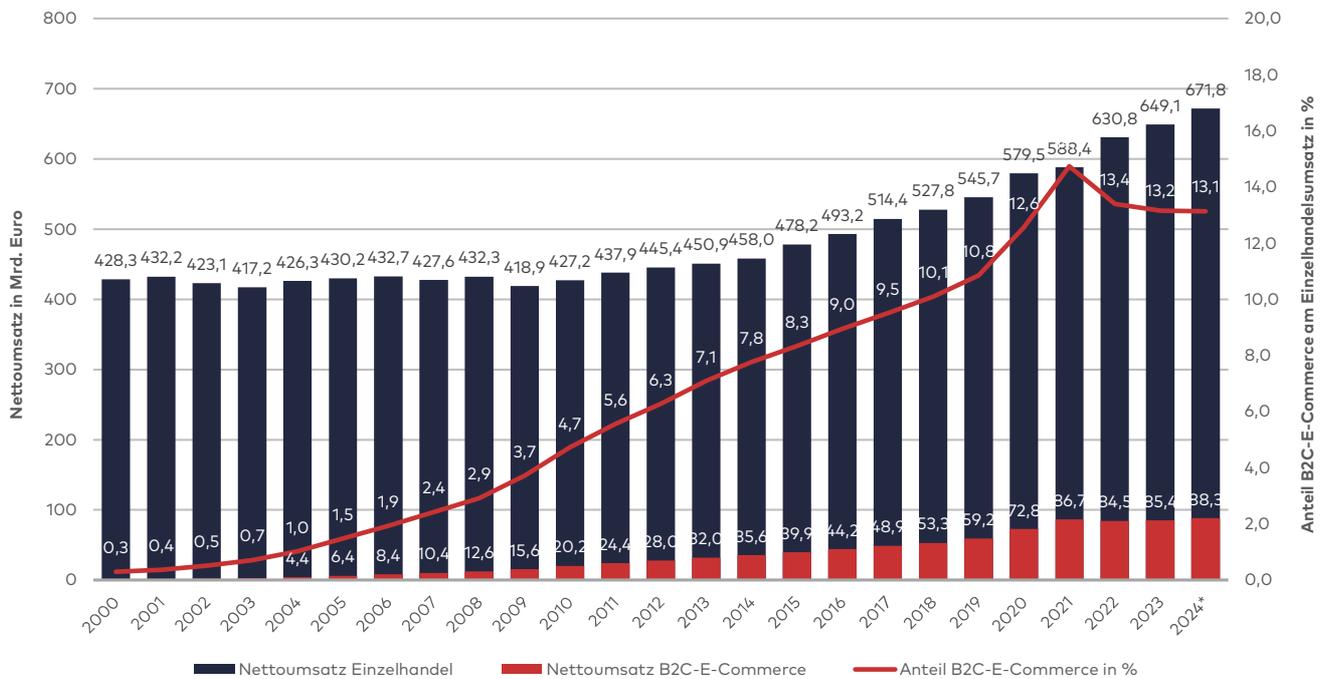


Abbildung 18: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz

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

Die Prognose für 2024 zeigt, dass der Online-Anteil nach einem deutlichen Rückgang 2022 insbesondere bedingt durch die stark steigenden Nettoumsätze des Einzelhandels aktuell stagniert (rd. 88,3 Mio. Euro bzw. rd. 13,1 % des Einzelhandelsumsatzes).

Sortimentsspezifisch sind hinsichtlich der Entwicklung der Onlineumsätze bzw. Onlineanteile große Unterschiede festzustellen. Insbesondere in den Warengruppen Papier/Büro/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik nimmt der Anteil des Online-Handels am Gesamtumsatz im Einzelhandel stetig zu (s. Abbildung 19). Damit sind vor allem zentrenrelevante Sortimente und im besonderen Maße innerstädtische Leitsortimente betroffen. Aktuell vorliegende Prognosen gehen davon aus, dass der Online-Anteil im Jahr 2028 je nach Sortiment zwischen rd. 6,0 % und rd. 48,1 % liegen wird.

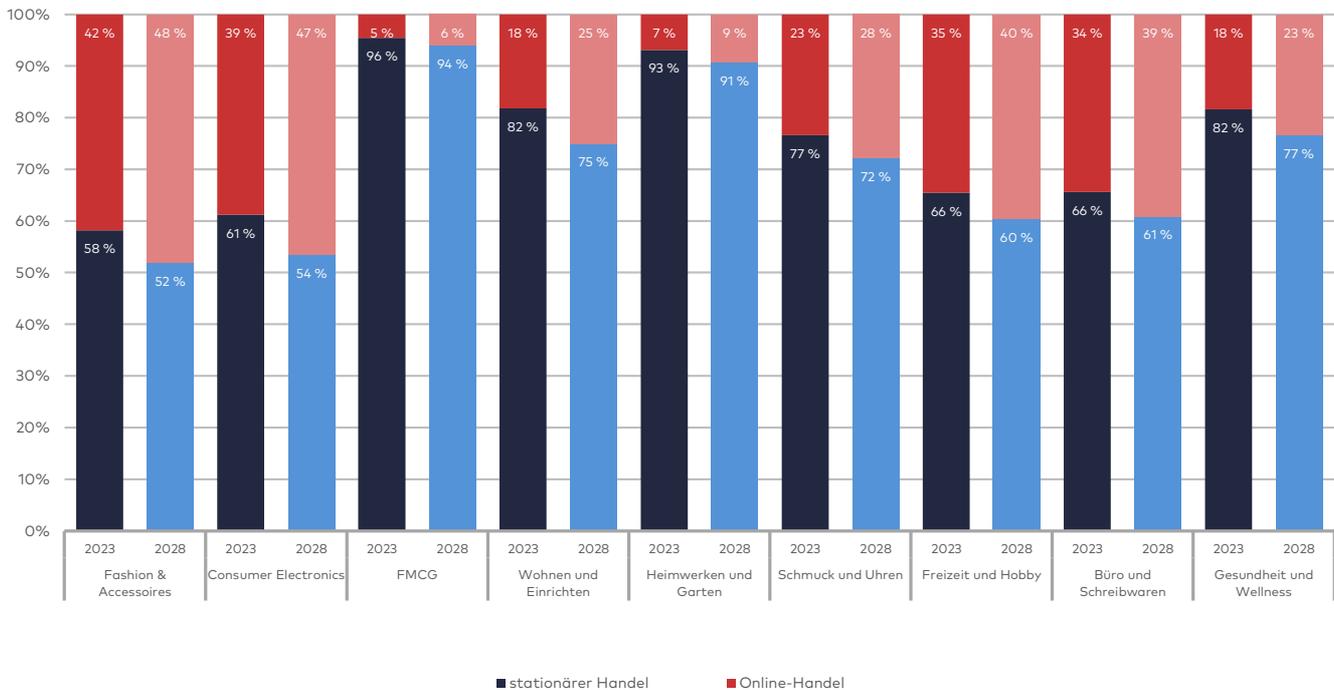


Abbildung 19: Anteil des Onlinehandels am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2023 und 2028 (Prognose)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Quelle: Modellierung Stadt + Handel auf Grundlage von HDE Online-Monitor 2024; FMCG = Fast Moving Consumer Goods (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren).

Weltweite multiple Krisen

Die derzeit weltweit multiplen Krisen wirken sich voraussichtlich langfristig auf angebots- und nachfrageseitige Aspekte aus. Während angebotsseitig ein verringertes Expansionsgeschehen in vielen Bereichen des Einzelhandels zu beobachten ist, das insbesondere auf steigende Energiekosten und Bauzinsen sowie auf die allgemeine Konsumzurückhaltung in Deutschland zurückzuführen ist, ist nachfrageseitig v. a. aufgrund steigender Verbraucherpreise und inflationsbedingt sinkender Reallöhne ein zurückhaltendes Konsumverhalten zu beobachten. Absehbar werden die oben genannten Aspekte (u.a. Energiekrise, Wirtschaftskrise, Ukraine-Krieg und Covid-19-Pandemie) das Konsumklima innerhalb des Prognosezeitraums bis 2029 negativ beeinflussen.

Weitere Strukturmerkmale im Einzelhandel

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

Versorgungsstrukturelle und gemeindeentwicklungspolitische Impulse

Die heutige gesamtgemeindliche Einzelhandelszentralität beträgt rd. 56 %, wobei jedoch sortimentspezifisch deutliche Unterschiede erkennbar sind (siehe Kapitel 4.3). Hieraus erwachsen für einige Warengruppen mögliche Entwicklungsperspektiven im Gemeindegebiet im Rahmen von Ansiedlungen oder Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben.

Die Gemeinde Wickede (Ruhr) verfügt im kurzfristigen Bedarfsbereich über eine Zentralität von rd. 87 %. Damit einhergehend ergibt sich der Handlungsbedarf, die Zukunftsfähigkeit der Angebotsstrukturen im Lebensmittel- und Drogeriewarensegment unter Berücksichtigung der Einwohnerentwicklung, des demografischen Wandels und der wachsenden Konsumansprüche langfristig zu sichern sowie sinnvoll und bedarfsgerecht zu ergänzen, um insgesamt die Nahversorgungssituation in der Gemeinde zu sichern und zu optimieren.

In Bezug auf die Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs sind angesichts der zum Teil deutlichen Kaufkraftabflüssen mit entsprechend niedrigen Zentralitäten rechnerisch gewisse Entwicklungsperspektiven begründbar, welche angesichts des grundzentralen Versorgungsauftrags der Kommune jedoch beschränkt sind. Anzumerken ist zudem, dass mögliche Entwicklungsimpulse im Kontext der prognostizierten Zunahme des Onlinehandels, der siedlungsräumlichen Rahmenbedingungen und dem geänderte Konsumverhalten der Verbraucher nur in Teilen im stationären Einzelhandel realisiert werden können. Umso wichtiger werden ein attraktives Standortumfeld und eine proaktive Begleitung von Handelsentwicklungen an Standorten, die den Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes entsprechen.

Zusammenfassung der relevanten Rahmenbedingungen

Eine zusammenfassende Übersicht zur Entwicklung der für den zu ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zugrunde gelegten Parameter ist Tabelle 9 zu entnehmen.

Tabelle 9: Relevanten Rahmenbedingungen für die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven von Wickede

Rahmenbedingung	Impuls	Entwicklungsperspektive für Wickede bis 2029
Demografische Entwicklung		weitestgehend stagnierende bzw. leicht positive Bevölkerungsentwicklung bei zunehmend höherem Anteil älterer Menschen
Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft		moderate Steigerung mit Zunahme des Online-Anteils und sortimentsbezogenen Unterschieden (z. B. periodischer Bedarfsbereich)
Entwicklung der Verkaufsflächenansprüche der Anbieter		leichte Impulse bei Filialisten im kurzfristigen Bedarfsbereich, branchenübergreifend keine nennenswerten Impulse
Entwicklung der Flächenproduktivität		nennenswerte positive Entwicklung nur in ausgewählten Sortimentsbereichen (konjunkturbedingte Abschwächung erwartet)
Entwicklung des Online-Handels		konstant steigender Online-Anteil mit deutlichen sortimentspezifischen Unterschieden
Weltweite multiple Krisen		absehbar sich fortsetzende weltweite Krisen beeinträchtigen das Konsumklima und Lieferketten (aktuell u. a. Inflation, Energiekrise, Ukraine-Krieg)
Versorgungsstrukturelle und gemeindeentwicklungspolitische Impulse		sortimentspezifische Entwicklungsperspektiven im Rahmen des den qualifizierten Grundbedarf umfassenden Versorgungsauftrages

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

5.2.2 Warengruppenspezifische Handlungsbedarfe für Wickede (Ruhr)

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie der möglichen Entwicklungsimpulse ergeben sich für die Gemeinde Wickede (Ruhr) bis 2029 warengruppenspezifische Handlungsbedarfe, die in Tabelle 10 in qualitativer Form dargestellt werden. Auf eine quantitative Darstellung in Form von konkreten Verkaufsflächen wird an dieser Stelle bewusst verzichtet, da diese fälschlicherweise in der Praxis häufig als Handlungsschwellen verstanden werden¹⁴.

¹⁴ Mögliche Verkaufsflächenentwicklungen sind im Einzelfall vorhabenbezogen zu prüfen.

Tabelle 10: Warengruppenspezifische Handlungsbedarfe für die Gemeinde Wickede bis 2029

Warengruppe	Handlungsbedarf	Erläuterung
Nahrungs- und Genussmittel	■ □ □	Sicherung des vorhandenen Angebots sowie Ermöglichen einer bedarfsgerechten Weiterentwicklung der Nahversorgung in quantitativer und qualitativer Hinsicht insb. auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels sowie aufgrund der hohen Bedeutung der Lebensmittelmärkte für den Wickeder Ortskern.
Drogerie, Parfümerie & Kosmetik	■ □ □	Sicherung des vorhandenen Angebots sowie bedarfsgerechte Weiterentwicklung insb. in qualitativer Hinsicht; Prüfung der Möglichkeit zur Ansiedlung eines Parfümerie-/Kosmetikfachgeschäft als mögliche Angebotsergänzung im Ortskern.
sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich	■ ■ □	Sicherung bzw. Aufrechterhaltung der Versorgungsfunktion im Sortiment Blumen/zoologischer Bedarf; darüber hinaus Erhalt der bestehenden Fachgeschäfte; verträgliche Sicherung der ergänzenden Angebote im Kontext der Randsortimente der weiteren Angebote; weitere Entwicklungen im Bereich Papier/Büro/Schreibwaren sowie Bücher (als Fachgeschäfte) rechnerisch möglich und wünschenswert (dabei Fokus auf den Wickeder Ortskern).
Fashion & Accessoires	■ □ □	Sicherung und nach Möglichkeit gezielte und kleinteilige Stärkung der Versorgungsfunktion insbesondere durch die Ansiedlung oder Ergänzung von Fachgeschäften; unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation (u. a. unmittelbare Nähe zum leistungsstarken Mittel- und Oberzentren), der Konkurrenz durch den Online-Handel sowie der Folgen der weltweiten multiplen Krisen jedoch nur bedingte Realisierbarkeit; ZVB als Fokusbereich für sortimentspezifische Entwicklungen.
Heimwerken & Garten	■ □ □	Sicherung der Versorgungsfunktion im Baumarktsortiment (insb. im Kontext der (perspektivischen) Schließung des Betriebes Baubedarf Asheuer); zusätzlich gewisse Entwicklungsperspektive zur Angebotsergänzung (als Fachgeschäft oder im Randsortiment) im Segment Pflanzen/Gartenbedarf
Freizeit & Hobby	■ □ □	Angebote in dieser Warengruppe ergeben sich hauptsächlich durch Randsortimente - diese gilt es, in Ansätzen i. S. d. bestehenden gemeindeumfassenden Versorgungsfunktion zu sichern; Ansiedlung von Fachgeschäften (z. B. Sportartikel, Fahrradhandel, Hobbybedarf) i. S. d. Attraktivierung des Angebotsmixes sowie der Verbesserung der gesamtgemeindlichen Angebotsfunktion wünschenswert; dabei bestenfalls räumliche Konzentration auf den Wickeder Ortskern; aufgrund der grundzentralen Versorgungsfunktion Wickedes und der hohen Online-Affinität der jeweiligen Warengruppen besteht trotz der aktuell sehr geringen Angebotsfunktion nicht in allen Sortimentsbereichen eine hohe Realisierungswahrscheinlichkeit.
Gesundheit & Wellness	■ □ □	Sicherung der bestehenden Angebotsfunktion auch vor dem Hintergrund des Weggangs des Optikers und des demografischen Wandels; Optimierung der Angebotsstruktur durch spezialisierte Fachgeschäfte (u. a. Hörakustiker, Orthopädiegeschäft, kleinteiliger Anbieter für Sanitätswaren); dabei räumlicher Fokus auf den ZVB bzw. den Ortskern.
Wohnen & Einrichten	■ □ □	Entwicklungspotenziale im Bereich Möbel entsprechen nicht den aktuellen Betriebs-typologien, gewisse Entwicklungsperspektive kann jedoch zur Angebotsarrondierung bestehender Angebote oder Ansiedlung spezialisierter Fachangebote genutzt werden; im Bereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör Sicherung der Versorgungsfunktion; in den Warengruppen Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche sowie Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz nur geringfügige Entwicklungsperspektive zur Verkaufsflächenerweiterungen im Bestand bzw. Randsortiment.
Elektronik & Haushaltsgeräte	■ □ □	Sicherung des kleinteiligen Fachangebots im Ortskern; Entwicklungspotenziale im Bereich Neue Medien/Unterhaltungselektronik entsprechen nicht den aktuellen Betriebstypologien, rechnerische Entwicklungsperspektiven können jedoch zur möglichen Angebotsergänzung um weitere Fachgeschäfte genutzt werden (dabei primär im ZVB)
Uhren & Schmuck	■ □ □	keine wesentlichen Angebotsstrukturen in Wickede vorhanden; Prüfung der Möglichkeit zur Ansiedlung eines Fachgeschäftes als mögliche Angebotsergänzung im ZVB Hauptzentrum Ortskern Wickede.

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; ■■■ = hoher Handlungsbedarf vorhanden; □□□ = geringer Handlungsbedarf vorhanden.

Neben der **Sicherung und bedarfs- bzw. funktionsgerechten Stärkung der bestehenden Versorgungsfunktion (primäre Zielstellung)** sollten – sofern möglich – die

Entwicklungsperspektiven insbesondere zur **Angebotsergänzung von bislang fehlenden bzw. unterrepräsentierten Sortimenten** genutzt werden.

Für die Gemeinde Wickede (Ruhr) bedeuten die Prognoseergebnisse zu den warengruppenspezifischen Entwicklungsperspektiven, dass

- die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion der Gemeinde Wickede insb. in den kurzfristigen Warengruppen durch Erhalt und Stärkung vorhandener Angebote gewährleistet werden soll;
- in den Warengruppen ohne ein nennenswertes quantitatives Entwicklungspotenzial neue Angebote und Verkaufsflächen mit höherer Wahrscheinlichkeit durch stärkere Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern allerdings nur bedingt zu);
- bei einer deutlichen Überschreitung der ermittelten Handlungsbedarfe sowie bei Realisierung von Einzelhandelsvorhaben an nicht konzeptkonformen Standorten ein gemeindeentwicklungspolitisch nicht zielführender Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für den zentralen Versorgungsbereich einerseits und die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultieren kann;
- insbesondere in der nahversorgungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowohl die Sicherung der Bestandsstrukturen als auch die qualitative und räumliche Verbesserung der Nahversorgung in einzelfallbezogenen Prüfungen im Fokus stehen sollten;
- bei Warengruppen mit einer begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektive die Standortfrage im gemeindeentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden sollte.

Darüber hinaus gilt es festzuhalten, dass Handelsunternehmen generell für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht berücksichtigte Marktfaktoren zugrunde legen. Diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die von den hier ermittelten Entwicklungsperspektiven ggf. abweichen und städtebaulich nicht zwangsläufig verträglich sind. Auf der anderen Seite muss im Kontext der dargestellten Entwicklungsperspektive für einzelne Warengruppen berücksichtigt werden, dass diese nicht gleichzeitig immer den betriebswirtschaftlichen Kalkül eines Handelsunternehmens entsprechen; zudem kann die Wahrscheinlichkeit einer Ansiedlung eines entsprechenden Betriebes aufgrund des Wettbewerbsumfeldes, der Auswirkungen des Online-Handels sowie im Zusammenhang mit den weltweiten multiplen Krisen mitunter gering sein.

Wie vorausgehend beschrieben, können und sollen die Prognosewerte **keine „Grenze der Entwicklung“** darstellen, sondern vielmehr als **Orientierungswert** verstanden werden. Auch Vorhaben, welche die Entwicklungsperspektive überschreiten, können zur Verbesserung des Einzelhandelsangebots in der Gemeinde Wickede (Ruhr) beitragen, wenn sie mit den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Wickede korrespondieren und sie an gemeindeentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

6 Zentrenkonzept

Aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse und abgeleitet aus den Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung werden im Folgenden ein Zentren- und Standortkonzept, eine Liste zentren-, nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevanter Sortimente sowie die bei Standortanfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätze für die Gemeinde Wickede (Ruhr) entwickelt.

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzeptes ist die räumliche und funktionale Festlegung des zu empfehlenden künftigen zentralen Versorgungsbereichs mit seinen ausdifferenzierten Lageempfehlungen. Die hierbei zugrunde zulegenden Kriterien werden im folgenden Kapitel detailliert vorgestellt.

6.1 PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG UND FESTLEGUNGSKRITERIEN VON ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHEN

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

Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB. Darüber hinaus sieht § 5 Abs. 2 BauGB vor, dass im Flächennutzungsplan die Ausstattung des Gemeindegebiets mit zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden kann, um Einzelhandels- und Zentrenkonzepten als informelles Planungsinstrument stärkeres rechtliches Gewicht zu verleihen. Schließlich ist die hervorgehobene Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche auch als Grundsatz der Raumordnung (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 ROG) eine Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung. Nach dieser Vorschrift sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.

Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich, je nach Größe und Struktur einer Kommune, ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Innenstadtzentrum, aus Neben- oder Stadtteilzentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren (s. Abbildung 20). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.

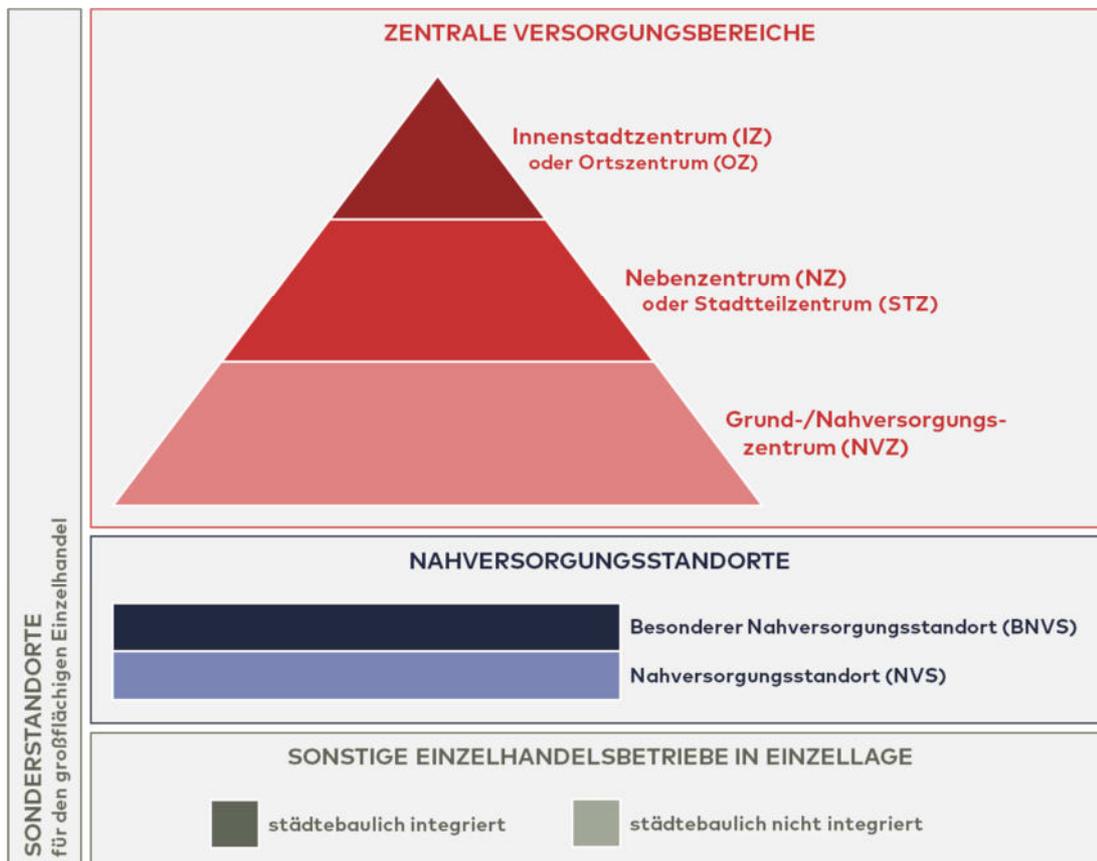


Abbildung 20: Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Die einzelnen Zentrentypen unterscheiden sich hinsichtlich der Tiefe und der Breite der Versorgungsfunktion:¹⁵

- 1. Innenstadtzentren/Ortszentren** verfügen über einen großen Einzugsbereich (i. d. R. gesamtes Stadtgebiet, ggf. weiteres Umland) und bieten regelmäßig ein breites Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches an.
- 2. Nebenzentren/Stadtteilzentren** verfügen über einen mittleren Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Stadtteile größerer Städte) und bieten regelmäßig ein größeres Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen (ggf. auch langfristigen) Bedarfsbereiches an.
- 3. Grund-/Nahversorgungszentren** verfügen über einen kleinen Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. Zentren kleinerer Orte) und bieten ein begrenztes Spektrum an Waren und

¹⁵ Vgl. Kuschnerus/Bischopink/Wirth 2018, S. 101.

Dienstleistungen des kurzfristigen (ggf. auch Teilbereiche des mittel- und langfristigen) Bedarfsbereiches an.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandels- und Zentrenkonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.¹⁶

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.¹⁷

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen.¹⁸

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt.¹⁹

Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein

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

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.²⁰

¹⁶ Vgl. Bundestag 2004: Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

¹⁷ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

¹⁸ Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

¹⁹ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

²⁰ Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

In der Planungspraxis ist die Beurteilung, ob bestimmte Lagen noch als zentrale Versorgungsbereiche mit der Funktion eines Grund- oder Nahversorgungszentrums einzustufen sind zuweilen überaus anspruchsvoll. Regelmäßig ergeben sich Streitfälle bei zwar städtebaulich integrierten Bereichen mit einer historischen Zentrenfunktion, die aber nur über eine eingeschränkte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus verfügen. Standortbereiche, die nicht über eine ausreichende Größe und ein Spektrum von Waren und Dienstleistungen sowie keinen marktgängigen Lebensmittelmarkt verfügen, können gemäß aktueller Rechtsprechung keine zentrale Versorgungsfunktion in größeren Städten übernehmen und sind somit bei fehlender Entwicklungsperspektive (z. B. in Form konkreter Potenzialflächen) nicht als zentraler Versorgungsbereich einzustufen.²¹

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

Abbildung 21 veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung Zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Bestandsstruktur hinausgeht.

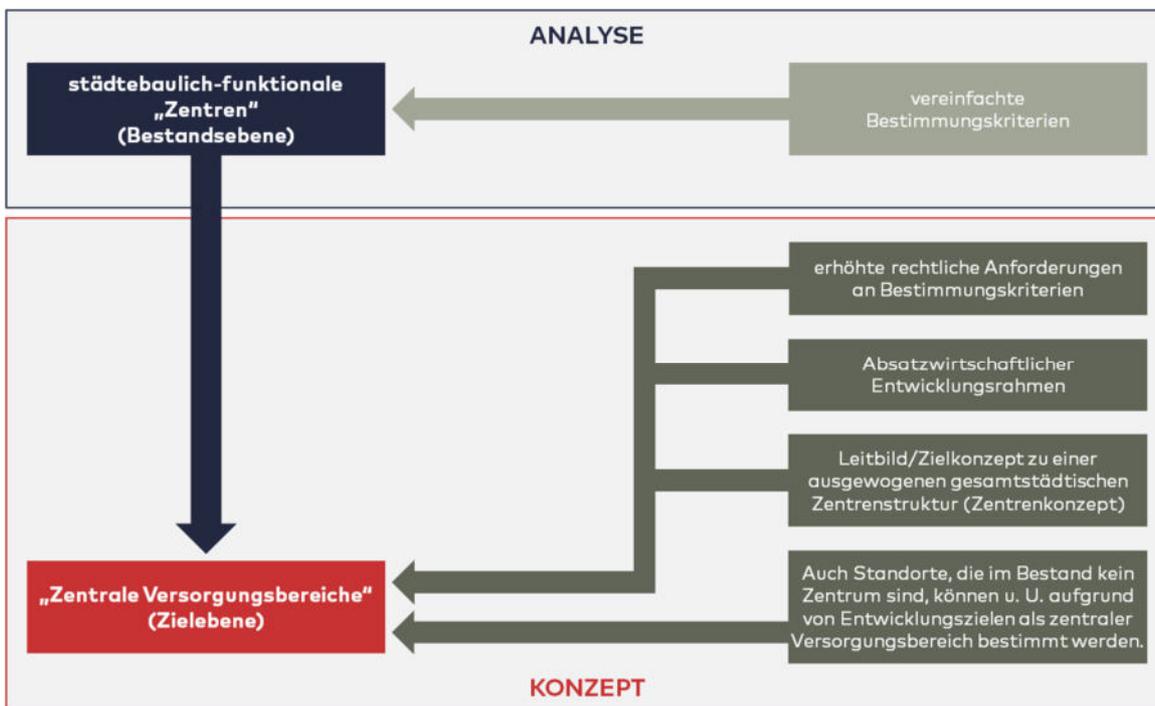


Abbildung 21: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

²¹ Vgl. OVG NRW Urteil 15. Februar 2012 – AZ: 10 A 1770/09.

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

Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

Aspekte des Einzelhandels

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

Sonstige Aspekte

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

Zur Darstellung der Gesamtattraktivität des zentralen Versorgungsbereiches werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände im Zentrum erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.²²

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzem beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.²³

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

²² Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG NRW bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein Zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07).

²³ Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

- kartografische Parzellenstrukturen nicht (mehr) mit realen Grundstückerwartungen übereinstimmen (insofern ist neben der Parzellenstruktur auch die Baulichkeit vor Ort zugrunde zu legen),
- in einem Bereich homogener Grundstückerwartungen bestimmte einzelne Grundstücke den Rahmen sprengen, also etwa gegenüber der Mehrzahl der anderen besonders tief geschnitten sind, und daher nur in Teilen zum zentralen Versorgungsbereich hinzugefügt werden sollten oder
- wenn potenzielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden.

6.2 ZVB HAUPTZENTRUM ORTSKERN WICKEDE

Das EHJK Wickede 2009 definiert mit dem Hauptzentrum Wickede Ortskern einen zentralen Versorgungsbereich im Gemeindegebiet. Auf Grundlage der städtebaulichen Analyse (s. Kapitel 4.5) und den Untersuchungsergebnissen hinsichtlich der dargestellten Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche wird im Rahmen des vorliegenden Konzeptes dieser zentrale Versorgungsbereich fortgeschrieben:



Abbildung 22: Zentrenstruktur der Gemeinde Wickede (Ruhr)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Darüber hinaus lassen sich keine weiteren Standorte mit einer entsprechenden Funktionsbündelung und einer aus Einzelhandelsicht zu bewertende Agglomeration erkennen. Lediglich mit dem Einzelhandelsbetrieb eines Lebensmitteldiscounters befindet sich im Wickeder Kernort ein Einzelhandelsstandort mit einer gewissen Versorgungsbedeutung. Dieser Standort findet im Nahversorgungskonzept Berücksichtigung (siehe Kapitel 7).

Infolge der aktuellen und auch weiterhin absehbaren schwierigen Rahmenbedingungen für den Einzelhandel und der Einzelhandelsentwicklung in Wickede in den vergangenen Jahren strebt die Gemeinde Wickede (Ruhr) an, einen konzeptionellen und zielführenden Fahrplan zur weiteren Entwicklung des Ortskerns zu erarbeiten. Hierfür werden in einem ersten Schritt mögliche Szenarien für den

Ortskern in Bezug auf seine Funktionalität hergeleitet und kurz erläutert bzw. eingeordnet.

Szenarienentwicklung für den Ortskern

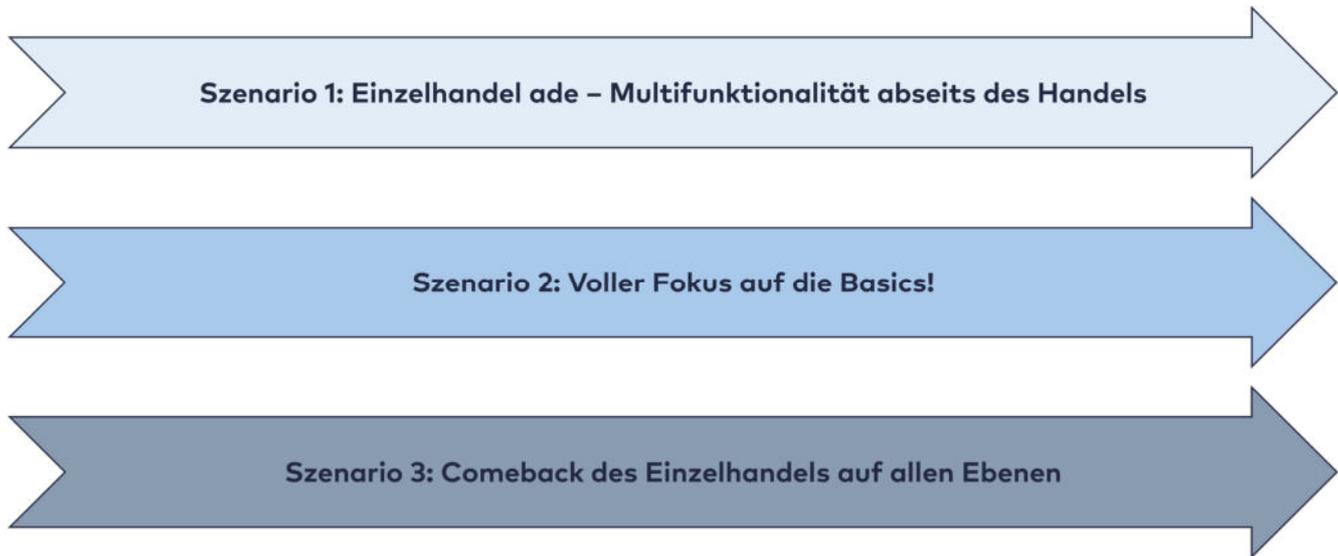


Abbildung 23: Mögliche Szenarien für den Wickeder Ortskern

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

SZENARIO 1: EINZELHANDEL ADE - MULTIFUNKTIONALITÄT ABSEITS DES HANDELS

- verstärkte Nutzung von digitalen Absatzkanälen
- Entwicklung von Self-Service-Konzepten (z. B. teo)
- Intensivierung der Bemühungen rund um die Weiterentwicklung der Themen wie Aufenthaltsqualität für unterschiedlichste Nutzergruppen, Gastronomie, Freizeit- und Sozialeinrichtungen, personennahe Dienstleistungen, zentrales Wohnen, etc. → essenziell, um eine ausgeprägte Leerstandssituation zu vermeiden und den Ortskern auch zukünftig zu beleben
- starker Rückzug des Einzelhandels tendenziell mit geringerer Akzeptanz in der Bevölkerung
- Berücksichtigung des grundzentralen Versorgungsauftrags der Gemeinde
- zunehmende Kaufkraftabflüsse

SZENARIO 2: VOLLER FOKUS AUF DIE BASICS

- Schwerpunkt auf die Sicherung und Stärkung der Nahversorgung sowie des erweiterten Grundbedarfs
- kein alleiniger Fokus auf den Einzelhandel, sondern auch Beachtung der Basics in Bezug auf zentrenergänzende Funktionen, Aufenthaltsqualität, etc.
- damit einhergehend deutlich Eingrenzung des Ortskernes erforderlich, um eine räumliche Konzentration der Angebote im Ortskern zu gewährleisten
- entspricht dem grundzentralen Versorgungsauftrag der Gemeinde

SZENARIO 3: COMEBACK DES EINZELHANDELS AUF ALLEN EBENEN

- umfangreiche Bemühungen rund um die Reaktivierung des Einzelhandels erforderlich → aktives Ansiedlungsmanagement und Vermarktung Wickedes als Einzelhandelsstandort
- Steuerungslogik: alle Einzelhandelsnutzungen in die Innenstadt
- geringe Realisierungswahrscheinlichkeit aufgrund des eingeschränkten absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenzials (u. a. bedingt durch Online-Anteil, eingeschränktes Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet des Grundzentrums)
- Bereitstellung marktgängig nachgefragter Flächen für Einzelhandelsansiedlungen → schwierige Umsetzung im gewachsenen Ortszentrum

Insbesondere aufgrund der Umsetzbarkeit und des Beitrags zum Wickeder Versorgungsauftrags wird das Szenario 2 (Voller Fokus auf die Basics!) im Rahmen der Weiterentwicklung des Ortskerns weiterverfolgt. Dabei umfassen die Basics nicht nur den Einzelhandel: Auch die Aspekte Dienstleistung, Gastronomie und Aufenthaltsqualität tragen grundlegend zu einem funktionstüchtigen Zentrum bei und werden aufgrund dessen im Folgenden mit betrachtet.

Die nachstehenden Tabellen zeigen auf, welche grundlegenden Nutzungen und Angebote zu den Basics eines Grundzentrums zählen. Im Zuge dessen erfolgt eine Einordnung, welche Angebote im Wickeder Hauptzentrum aktuell bereits bestehen. Auf dieser Grundlage kann ermittelt werden, in welchen Bereichen der Ortskern Wickedes noch Optimierungspotenzial bzw. Handlungsbedarf aufweist. Die Prüfung des aktuellen Angebots erfolgt dabei auf Basis der fortgeschriebenen ZVB-Abgrenzung für den Ortskern.

Tabelle 11: Grundlegende Einzelhandelsangebote im Wickeder Ortskern

Einzelhandelsangebote	Vorhanden im Wickeder Ortskern	Erläuterung
Lebensmittelvollsortimenter	■ ■	Mit Edeka ein moderner und marktgängig aufgestellter Lebensmittelvollsortimenter vorhanden.
Lebensmitteldiscounter	■ ■	Mit Aldi Nord ein moderner und marktgängig aufgestellter Lebensmitteldiscounter vorhanden.
Lebensmittelhandwerk und -fachgeschäfte	■ □	Zwei Bäckereien und ein Metzger im Ortskern vorhanden; keine weitere spezialisierten Einzelhandelsangebote des Lebensmittelhandwerks oder weitere spezialisierte Angebote im Ortskern; Wochenmarkt als Angebots-ergänzung; kleinteilige spezialisierte Lebensmittelangebote wünschenswert.
Drogeriemarkt	■ ■	Mit Rossmann ein Drogeriemarkt mit marktgerechter Verkaufsflächen-größe vorhanden.
Apotheke	■ ■	Zwei Apotheken vorhanden.
Schreibwarengeschäft	■ □	Kein klassisches Schreibwarengeschäft vorhanden; aber Picker Bürotechnik sowie Lotto-Geschäft mit entsprechendem Angebot.
Florist	■ □	Kein Florist im Ortskern lokalisiert (lediglich im weiteren Kernort vorhanden); Angebot in Teilen durch Randsortimente der Lebensmittelmärkte abgedeckt.
Optiker/Akustiker/Schuhtechniker	■ □	Ein Optiker/Akustiker vorhanden; kürzlicher Marktabgang eines weiteren Optikers.
Fachgeschäfte und -märkte des mittel- und langfristigen Bedarfsbereich	■ □	Aktuell befinden sich zwei Bekleidungsgeschäfte (inhabergeführtes Fachgeschäft sowie national bekannter Fachmarkt), ein Schuhwarengeschäfte und ein kleines Einrichtungshaus im Ortskern. Das langjährige Fachgeschäft Lojewski, welches primär Haushaltswaren und Gartenartikel anbietet, wird perspektivisch seinen Standort aufgeben. Des Weiteren ist ein kleines Kaufhaus mit Second-Hand-Artikeln im Zentrum verortet. Zwei Fachgeschäfte aus dem Bereich Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte ergänzen das Angebot. Bei diesen steht jedoch nicht primär der Einzelhandelscharakter, sondern die angebotene Dienstleistung im Vordergrund.

Insgesamt wird ersichtlich, dass der Wickeder Ortskern aktuell über die grundlegenden Basics verfügt. Einige Einzelhandelsangebote werden bereits heute vollumfänglich durch die bestehenden Nutzungen im Ortskern abgedeckt. Weitere Angebote bestehen aktuell in Ansätzen bzw. werden als Randsortimente angeboten. Hinsichtlich des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs ergibt sich ein gewisses Entwicklungspotenzial insbesondere durch wünschenswerte Angebotsarrondierungen, allerdings ist die Realisierbarkeit aufgrund der Rahmenbedingungen zum Teil als schwierig zu bewerten. Dies wird auch angesichts der aktuellen und perspektivischen Marktaufgaben im weiteren Ortskern ersichtlich.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; □□ = Angebot nicht im ZVB Hauptzentrum vorhanden, ■□ = Angebot in Ansätzen im ZVB Hauptzentrum vorhanden; ■■ = Angebot gänzlich im ZVB Hauptzentrum vorhanden.

Tabelle 12: Grundlegende Dienstleistungsangebote im Wickeder Ortskern

Dienstleistungsangebote	Vorhanden im Wickeder Ortskern	Erläuterung
Finanzdienstleistung (z. B. Bank)	■ ■	Mit der Sparkasse und der Volksbank zwei große und frequenzbringende Dienstleistungen im Ortskern vorhanden; Ergänzung um weitere kleinteilige Dienstleistungen aus der Branche Finanzen & Versicherung.
Post	□ □	Postfiliale außerhalb des Ortskerns (als Konzessionär des Franz Arndt Landhandel) gelegen; Verlagerung der Post in zentrale Lage des Ortskerns wünschenswert.
Gesundheitsdienstleistung (z. B. Ärzte, Physiotherapie)	■ □	Mehrere Arztpraxen in den Randbereichen des Ortskerns verortet.
Körpernahe Dienstleistungen	■ ■	Zahlreiche Friseure im Ortskern vorhanden; Ergänzung um zwei Kosmetikgeschäfte.
Textilhandwerk/-reinigung	■ □	Änderungsschneiderei in zentraler Lage des Ortskerns vorhanden.
Weitere frequenzgenerierende Dienstleistungen	■ □	Fitnessstudio und Fahrschule, aber auch Vergnügungsstätten im Ortskern vertreten.
Öffentliche und soziale Einrichtungen	■ □	Bürgerhaus und Rathaus Wickede als prägende und frequenzgenerierende Einrichtungen im Ortskern; keine weiteren öffentlichen bzw. sozialen Einrichtungen (z. B. Schule, Kindergarten, Pflegeheim) vorhanden.
Freizeit- und Kultureinrichtung	■ □	Bürgerhaus als zentral gelegene Veranstaltungslokalisierung in Wickede (wird derzeit saniert); abseits dessen bestehen keine non-kommerziellen sozialen Treffpunkte im Ortskern.

Viele Dienstleistungs-Basics befinden sich derzeit bereits im Wickeder Ortskern. Optimierungspotenzial besteht hinsichtlich eines Post-Angebots im Ortskern sowie in Bezug auf soziale, konsumfreie Treffpunkte.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; □□ = Angebot nicht im ZVB Hauptzentrum vorhanden, ■□ = Angebot in Ansätzen im ZVB Hauptzentrum vorhanden; ■■ = Angebot gänzlich im ZVB Hauptzentrum vorhanden.

Tabelle 13: Grundlegende Gastronomieangebote im Wickeder Ortskern

Gastronomieangebote	Vorhanden im Wickeder Ortskern	Erläuterung
Café/Eisdiele	■ □	Eine Eisdiele vorhanden, jedoch kein klassisches Café; zudem bieten die Bäcker einen kleinen Cafébereich an; die Verweilqualität insb. der Außengastronomie weist v. a. aufgrund der Mikrolage der Betriebe allerdings Optimierungspotenzial auf.
Imbiss	■ □	Einige der Gastronomiebetriebe weisen in Teilen einen Imbisscharakter auf und bieten regelmäßig auch To-Go-Angebote an; ein klassischer, dauerhafter Imbissstand o. Ä. ist nicht vorhanden, was jedoch i. S. e. gewissen Angebotsqualität im Ortskern nicht negativ zu beurteilen ist.
Restaurant	■ ■	Mehrere Restaurants im Ortskern vorhanden (allerdings mit Schwerpunkt auf der Landesküche Italiens)
Bar/Kneipe	■ ■	Zwei Betriebe mit einem Kneipen-/Restaurantcharakter und entsprechenden Uhrzeiten im Ortskern verortet; es besteht ein Mix aus einem standardisierten und individualisierten Angebot.

Für einen grundzentralen Ortskern ist v. a. niedrighschwellige Gastronomie von Bedeutung. Dieses wird im Wickeder Ortskern weitestgehend mit den vorhandenen Betrieben vorgehalten. Für einen attraktiven gastronomischen Betriebstypenmix wäre die zusätzliche Ansiedlung eines Cafés sinnvoll.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; □□ = Angebot nicht im ZVB Hauptzentrum vorhanden, ■□ = Angebot in Ansätzen im ZVB Hauptzentrum vorhanden; ■■ = Angebot gänzlich im ZVB Hauptzentrum vorhanden.

Tabelle 14: Grundlegende Aufenthaltsangebote im Wickeder Ortskern

Aufenthaltsangebote	Vorhanden im Wickeder Ortskern	Erläuterung
Grüne (und blaue) Infrastruktur	■ ■	Ansprechende und gepflegte Begrünung des Marktplatzes und des Bereichs südlich und westlich des Bürgerhauses; Ergänzung um den angrenzenden Bernhard-Bauer-Park (kleine Parkanlage mit Wasserelement)
Verweilmöglichkeiten für Alt und Jung	■ □	Mehrere Sitz- und Treffmöglichkeiten im Zentrum verortet; Mix aus sonnigen und beschatteten Verweiloptionen
Spielmöglichkeiten für Kinder	■ □	Vereinzelte Spielgeräte auf dem Marktplatz vorhanden; kleiner Spielbereich im Bereich „Schmitz Hof“; jedoch kein größerer Spielplatz im Zentrum bzw. in Zentrumsnähe
Öffentliche Toilette	■ □	Keine ausgewiesene öffentliche Toilette im Ortskern vorhanden; alternativ ist die WC-Nutzung im Rathaus oder weiteren Nutzungen bzw. Betrieben möglich (hierbei Bindung an die Öffnungszeiten)

Der Ortskern erfüllt weitestgehend die grundsätzlichen Anforderungen an den Aspekt Aufenthalt. Allerdings ist punktuell Verbesserungspotenzial, welcher sich in der zielgruppenspezifischen Ausgestaltung von Aufenthaltsmöglichkeiten ergibt, mit dem Ziel, den Ortskern auch über längeren Zeitraum zu beleben.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; □□ = Angebot nicht im ZVB Hauptzentrum vorhanden, ■□ = Angebot in Ansätzen im ZVB Hauptzentrum vorhanden; ■■ = Angebot gänzlich im ZVB Hauptzentrum vorhanden.

Aus den vorstehenden Analysen können mehrere Schlussfolgerungen für die Weiterentwicklung des Wickeder Ortskerns mit dem Fokus auf die Basics gezogen werden: Primäre Zielstellung sollte es sein, die bestehenden Einzelhandelnutzungen (dabei insbesondere die als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmärkte sowie den Drogeriefachmarkt) zu erhalten. Darüber hinaus wäre auf die Versorgungsfunktion der Gemeinde ausgerichtete Angebotsergänzung von bislang fehlenden bzw. unterrepräsentierten Sortimenten wünschenswert. Dies ist aktuell sowie absehbar aufgrund der aufgezeigten Rahmenbedingungen als besondere Herausforderung zu bewerten, was sich auch angesichts der aktuellen bzw. absehbaren Marktgänge zeigt. Daher sollten perspektivisch ebenfalls alternative Lösungen zur Sicherstellung des Grundbedarfs und zur Bereitstellung eines attraktiven grundzentralen Angebots in Betracht gezogen werden. Hierzu zählen beispielweise Kombinationsnutzungen (z. B. Einzelhandel - Gastronomie, Gastronomie - Dienstleistung), kleine Selbstbedienungsläden, welche in weiten Teilen ohne Personal auskommen, oder kleinteilige, punktuelle und sortimentspezifische Angebotsausweitungen bei bestehenden Betrieben im Ortskern. Darüber hinaus sollte i. S. e. räumlichen und funktionalen Bündelung der gewerblichen Nutzungen und den damit einhergehenden Synergieeffekten auch die bauplanungsrechtliche Grundlage, der zentrale Versorgungsbereich, möglichst räumlich konzentriert sein. Des Weiteren hat sich in der Angebotsanalyse gezeigt, dass die Ansiedlung bzw. Verlagerung eines Cafés bzw. der Postfiliale in zentraler Ortskernlage durchaus sinnvoll und zielführend sein kann. Zudem gilt es, die (konsumfreien) Verweil- und Aufenthaltsräume für unterschiedliche Zielgruppen weiterzuentwickeln und damit weiter zu attraktivieren.

Räumliche Ausprägung

Der ZVB Hauptzentrum Ortskern Wickede umfasst diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere die Bereiche mit relevanten Kundenläufen sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen. Die Festlegungsempfehlung orientiert sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter

Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen für die Gemeinde Wickede. Die Abgrenzung aus dem bestehenden EHJK Wickede 2009 hat sich insgesamt bewährt, jedoch ist infolge veränderter Bestandsstrukturen und der Intension zur räumlichen Konzentration der Einzelhandelsnutzungen eine Anpassung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs zielführend.

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

- Parzellenscharfe Abgrenzung entsprechend den Anforderungen der Gesetzgebung.
- Weitestgehende Fortschreibung der bisherigen Zentrenabgrenzung in Anlehnung an das bewährte Konzept.
- Engere Fassung des zentralen Versorgungsbereichs im Norden aufgrund der schwach ausgestalteten Prägung durch Einzelhandel.
- Integration des Standortbereichs östlich der Hauptstraße in den zentralen Versorgungsbereich aufgrund der funktionalen Ergänzung der hier ansässigen, frequenzgenerierenden Nutzungen (u. a. Arztpraxen, Fahrschule, Sonnenstudio).
- Integration des Standortbereichs unmittelbar östlich des Bahnhofs aufgrund der ergänzenden und sinnvollen Angebotsfunktion.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 24 für den ZVB Hauptzentrum Ortskern Wickede dargestellt.

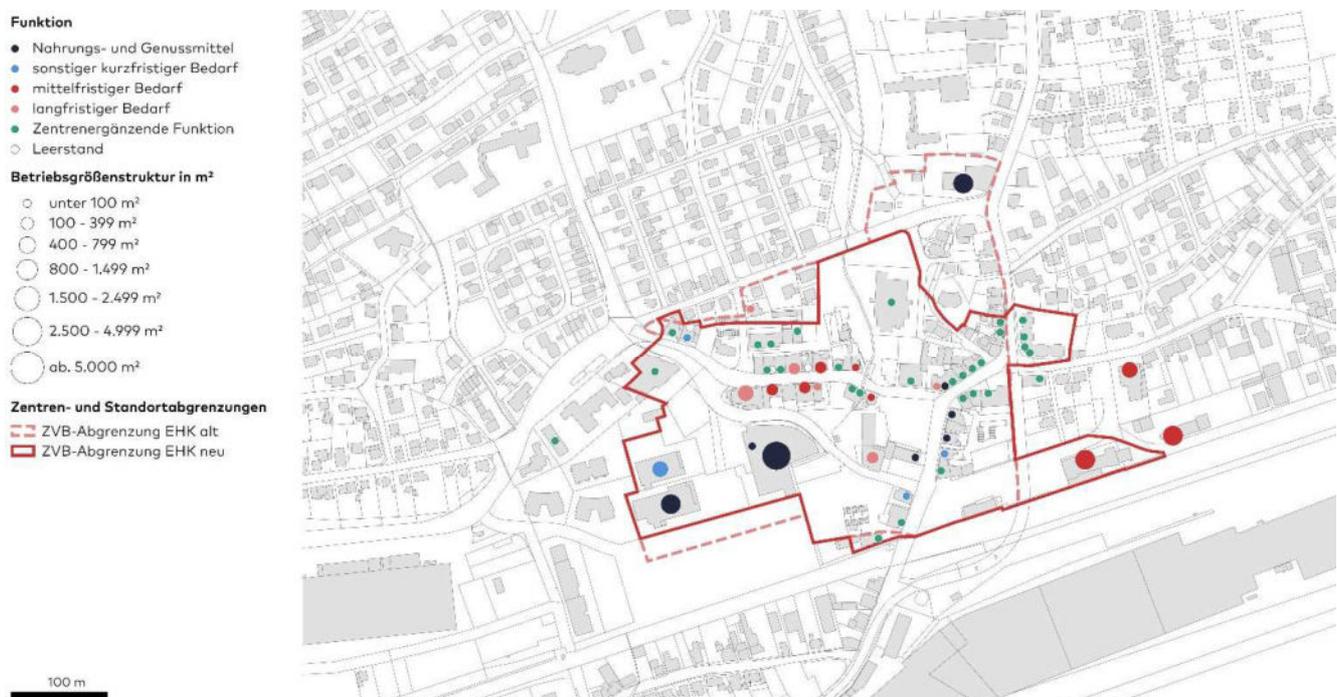


Abbildung 24: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Ortskern Wickede

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 03/2024; Kartengrundlage: Gemeinde Wickede.

Es ergeben sich anhand der dargestellten Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches die folgenden Ausstattungskennwerte für das Hauptzentrum

Ortskern Wickede (s. Tabelle 15). Durch die neue Abgrenzung wird die Anzahl der Betriebe innerhalb des zentralen Versorgungsbereich um einen Betrieb reduziert. In diesem Zuge reduziert sich ebenfalls die Gesamtverkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich geringfügig. Die Anzahl der zentrenergänzenden Funktion steigt.

Tabelle 15: Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten nach aktueller ZVB-Abgrenzung

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtgemeinde)	22	69 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² (anteilig bezogen auf Gesamtgemeinde)	8.100	65 %
Anzahl der Leerstände (anteilig bezogen auf Standortbereich)	2	8 %
Zentrenergänzende Funktionen	28	-

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 03/2024; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Potenzialflächen

Wie bereits in Kapitel 4.5 aufgezeigt, lassen sich angesichts des kompakten Kernbereiches mit überwiegend kleinteiligen, bebauten Parzellen aus aktueller Sicht keine erkennbaren räumlichen Potenzialflächen insbesondere für strukturprägende Einzelhandelsansiedlungen identifizieren. In diesem Zusammenhang erscheint eine Fortentwicklung des ZVB vorrangig durch Umstrukturierungen im Bestand (z. B. Flächenzusammenlegungen) bzw. durch die Revitalisierung von Leerständen realistisch.

Lagedifferenzierung und -empfehlungen

Im Rahmen der erfolgten Analyse wurden drei Lagebereichen innerhalb des Wickeder Ortskerns identifiziert (s. Kapitel 4.5.1). Aufgrund der unterschiedlichen Ausgangslage und Funktionalität dieser drei Bereiche sollen sich die einzelnen Lagen auch zukünftig unterschiedlich profilieren und dabei auf die verschiedenen Bedürfnisse der Wickeder Bevölkerung sowie der Besuchenden des Ortskerns eingehen. Somit werden für die drei Lagebereiche jeweils individuelle Entwicklungsziele und -empfehlungen erarbeitet. Diese sind allesamt auf das gewählte Szenario („Voller Fokus auf die Basics“) ausgerichtet und ergänzen sich räumlich sowie funktional untereinander.

Die nachstehende Abbildung 25 stellt sowohl die neue als auch die alte Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs dar und differenziert die perspektivischen Lagebereiche im Sinne eines übergeordneten Leitbilds. Der Lagebereich Fokus Nahversorgung bleibt als solcher bestehen und stellt aktuell sowie perspektivisch einen wichtigen Anker des Ortskerns dar, welcher maximal auf die (Nah-)Versorgung der Wickeder Bevölkerung ausgerichtet ist. Auch der Fokusraum Aufenthalt & Leben soll auch zukünftig weitestgehend erhalten bleiben, wobei insbesondere der Aspekt der Verweilqualität stärker in den Blick genommen werden soll. Die Kirchstraße bildet die räumliche und funktionale Übergangslage. Aufgrund der aktuellen sowie absehbaren Rahmenbedingungen für den stationären Einzelhandel ist es fraglich, ob die Kirchstraße auch weiterhin primär durch den Einzelhandel genutzt werden kann. Folglich bietet diese Lage als

Transformationsraum die Möglichkeit, auch Nutzungen abseits des klassischen und standardisierten Einzelhandels zu testen und ggf. zu etablieren, um einen möglichen Rückzug des Einzelhandels zu kompensieren und den Ortskern weiterhin zu beleben.

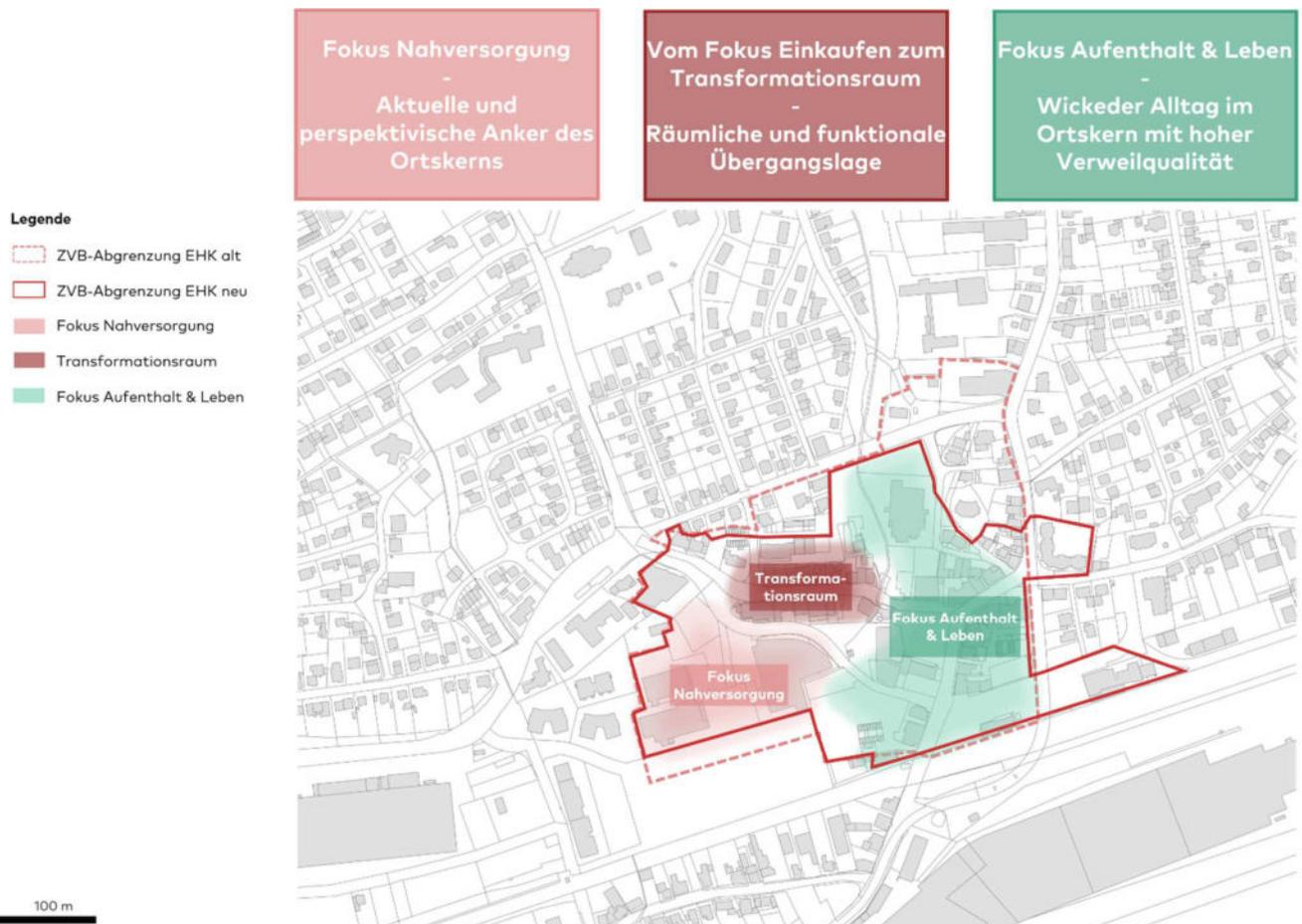


Abbildung 25: Übergeordnetes Entwicklungsleitbild für den Wickeder Ortskern

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Gemeinde Wickede.

Für die einzelnen Lagen können demnach die folgenden Entwicklungsziele und -empfehlungen formuliert werden:

FOKUS NAHVERSORGUNG

- Beibehalt des Fokus auf der Nahversorgung → Sicherung und damit ggf. bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Nahversorgungsbetriebe als zentrale Anker und Frequenzbringer des Ortskerns (mögliche Verkaufsfächenerweiterungen sind im Einzelfall vorhabenbezogen auf ihre städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeit zu prüfen)
- bei zunehmendem Rückgang der Fachgeschäfte im weiteren Ortskern und dem damit einhergehenden, unaufhaltsamen Angebots-/Versorgungsverlust: Ausbau des Rossmann-Marktes zu einem Kleinkaufhaus mit sortimentspezifischer Angebotsausweitungen (Flächenpotenzial zur Erweiterung des Drogeriemarktes grundsätzlich vorhanden)
- zurückhaltender Umgang mit Nutzungen abseits des Einzelhandels (und hier v. a. mit nahversorgungsrelevantem Schwerpunkt)

- Schaffung einer ansprechenden räumlich-funktionalen Wegeverbindung zur Rissenhofstraße/Kirchstraße von hoher Bedeutung (z. B. im Rahmen der Umgestaltung der Christian-Liebrecht-Straße)
- Verbindung des analogen und digitalen Raums durch die Ermöglichung bzw. Installation von betreiberspezifischen Abholstationen
- attraktive Einbindung der südlich angrenzenden Wohnbauneuentwicklung

TRANSFORMATIONSRAUM

- grundsätzliche Zielstellung: Erhalt der bestehenden (Einzelhandels-)Nutzungen i. S. d. Sicherung der Versorgungsfunktion sowie des Engagements der langjährigen Gewerbetreibenden
- Positivraum insb. für den Einzelhandel mit mittel- und langfristigem Bedarf
- bei aktuellen sowie perspektivischen Leerständen:
 - sofern möglich, Nachbesetzung durch Einzelhandel zur Bereitstellung eines ansprechenden Angebotsmixes empfehlenswert (dabei Berücksichtigung der abgeleiteten warengruppenspezifischen Handlungsbedarfe)
 - bei fehlender Nachnutzung durch klassischen Einzelhandel: Entwicklung alternativer Konzepte mit und ohne Einzelhandelsbezug; beispielsweise Kombination von unterschiedlichen Nutzungen in einem Betrieb: spezialisierter Einzelhandel mit einem kleinen Gastronomie- und Dienstleistungsangebot oder dem Vermieten einer kleinen Veranstaltungsräumlichkeit (z. B. regionale/lokale Spezialitäten mit einem Café, Kochkursen und Workshop oder Kosmetikgeschäft mit einem größeren Angebot an Kosmetikartikeln und Parfümerie)
- multifunktionale Weiterentwicklung von bestehenden Einzelhandelsbetrieben
 - Einrichtung von Abholboxen (Vorbestellung muss möglich sein)
 - sortimentspezifische Angebotserweiterung durch die Vermietung von Regalmetern von bestehenden Einzelhandelsbetrieben an Externe

FOKUS AUFENTHALT & LEBEN

- Fokusraum für Dienstleistungen, öffentliche Einrichtungen, Einzelhandel des erweiterten Grundbedarfs sowie Gastronomie
- Entwicklungsschwerpunkt auf dem Thema Aufenthaltsqualität und Verweilmöglichkeiten (auch in Kombination mit der Funktion des Ankommens)
 - Ergänzung um größere Spielmöglichkeiten mit Magnetwirkung und gewissem Alleinstellungsmerkmal für Kinder
- Ansiedlung eines Cafés für die Schaffung eines attraktiven gastronomischen Angebotsmixes sowie der Verbesserung der Aufenthaltsqualität
- verstärkte Berücksichtigung von Außengastronomie (z. B. durch ansprechend gestaltete Parklets oder Prüfung der dauerhaften Nutzung der kleinen Platzsituation nördlich der Kirchstraße)

- Verlagerung der Postfiliale (z. B. in Kombinationen mit bestehenden oder perspektivischen Nutzungen wie einen Kiosk oder ein Schreibwarengeschäft) i. S. d. Schaffung von Synergieeffekten wünschenswert; bei Beibehalt des Standorts ist eine verbesserte städtebaulich-funktionale Anknüpfung an den zentralen Ortskern (z. B. im Rahmen der Machbarkeitsstudie Bahnhof – Marktplatz) zu empfehlen.
- umfangreiche Vermarktung und Wieder-Etablierung des Bürgerhauses nach Fertigstellung der Sanierung (ggf. in Kombination mit neuen Veranstaltungsangeboten)
- Sicherung des Wochenmarktes (und damit einhergehend auch des Wochenmarktbusse) insb. aufgrund der sozialen Funktion
- bei freiwerdenden Flächenpotenzialen bzw. Leerständen
 - räumliche Bündelung der medizinischen Dienstleistungen in Kombination mit einer Apotheke i. S. e. Gesundheitszentrums
 - Einrichtung eines kleinen Co-Working-Space (hierbei empfehlenswert: vorgeschaltete Bedarfsabfrage z. B. mittels einer Online-Abfrage)
 - Schaffung von non-kommerziellen Treffpunkte für unterschiedliche Zielgruppen (z. B. Senioren-Treff, Familien-Café, Krabbelgruppe)

Neben den lagespezifischen Entwicklungszielen und -empfehlungen können zudem weitere Empfehlungen auf übergeordneter Ebene formuliert werden, welche der Entwicklung des Ortskerns als Ganzes dienen und Umsetzungsmöglichkeiten aufzeigen:

ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- ZVB Hauptzentrum Ortskern Wickede als Fokusraum für den zentren- und nicht zentrenrelevanten Einzelhandel
- Ermöglichen von Wohnen insb. in den nördlichen Randbereichen der ehemaligen ZVB-Abgrenzung infolge der räumlichen Konzentration des ZVB (Empfehlung: Anpassung des Bebauungsplans)
- Begleitung der funktionalen Weiterentwicklung des Ortskerns mit städtebaulichen Maßnahmen (z. B. durch ISEK und damit einhergehend Städtebaufördermittel)
- Umsetzungsempfehlungen:
 - Förderung der Kooperation untereinander (Gewerbetreibenden, Eigentümer, Interessensgruppen, Stadtverwaltung, etc.) zur Schaffung von Synergien, eines Gefühls des Zusammenhaltens und einer verbesserten Verhandlungsbasis (z. B. mittels eines regelmäßigen Runden Tisches, wechselnder Gesprächsrunden an unterschiedlichen Standorten)
 - Veranstaltung eines öffentlich wirksamen Ideen-Wettbewerbs zur Generierung neuer und frischer Nutzungsideen inkl. Akteure der Umsetzung
 - Angebot von vergünstigten Mietmodellen oder Beratungsangeboten

7

Nahversorgungskonzept

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wurde in Kapitel 4.6 bereits tiefergehend analysiert. Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Erhaltung und Verbesserung der Nahversorgung in der Gemeinde Wickede (Ruhr) ausgesprochen.

7.1 NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

Neben dem zentralen Versorgungsbereich wird in der Gemeinde Wickede (Ruhr) die Ausweisung sogenannter Nahversorgungsstandorte geprüft. Dabei handelt es sich um Einzelhandelsstandorte von Lebensmittelmärkten (sowie zum Teil ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben), die eine strukturell bedeutsame Nahversorgungsfunktion übernehmen, aber nicht im hinreichenden Maße die rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche erfüllen (s. dazu auch Kapitel 6.1). Die gezielte Ausweisung solcher Nahversorgungsstandorte und die nähere planerische Befassung mit ihnen tragen begünstigend dazu bei, die Nahversorgung in der Gemeinde Wickede (Ruhr) dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln.

Die Prüfung von Nahversorgungsstandorten in diesem Bericht orientiert sich an den Bestandsstrukturen in der Gemeinde. Um auch zukünftige, zum Zeitpunkt der Konzeptausarbeitung noch nicht absehbare Standortentwicklungen bewerten zu können, werden im Folgenden die durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept vorgegebenen Kriterien für Nahversorgungsstandorte aufgeführt.

Kriterien für Nahversorgungsstandorte

- **Der Standort muss städtebaulich integriert sein:** Der Standort muss im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu größeren Gebieten mit Wohnbebauung stehen bzw. soll idealerweise größtenteils von Wohnbebauung umgeben sein. Darüber hinaus soll eine fußläufige Anbindung an die zugeordneten Wohnsiedlungsbereiche vorliegen (z. B. Fußwege, Querungshilfen über stark befahrene Straßen, keine städtebaulichen oder naturräumlichen Barrieren). Bei einer bauleitplanerisch gesicherten Realisation der städtebaulichen Integration gilt dieses Kriterium ebenfalls als erfüllt.
- **Der Standort soll nicht zu stark in die Versorgungsfunktion zentraler Versorgungsbereiche eingreifen:** Der ZVB Hauptzentrum Wickede Ortskern ist der primäre Standortbereiche zur Sicherung der Nahversorgung. Nahversorgungsstandorte sichern nachgeordnet die wohnortnahe Versorgung von Siedlungsbereichen. Diese Funktion ist bei einer zu großen Nähe von Nahversorgungsstandorten an zentrale Versorgungsbereiche i. d. R. nicht erfüllt. Darüber hinaus können bei einer zu großen Nähe städtebaulich negative Wechselwirkungen zwischen Betrieben an Nahversorgungsstandorten und Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen nicht ausgeschlossen werden. Daher sollen Nahversorgungsstandorte i. d. R. in mindestens 600 m fußläufiger Distanz zu strukturprägenden Lebensmittelmärkten und Potenzialflächen in zentralen Versorgungsbereichen liegen. Im Einzelfall gilt es jedoch jeweils die wettbewerblichen, siedlungs- und naturräumlichen Gegebenheiten zu beachten. Eine **Ausnahmeregelung** kann insbesondere dann greifen, sofern innerhalb des betriebs- bzw. vorhabenrelevanten zentralen Versorgungsbereiches aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nachweislich keine wesentliche Fortentwicklung der Nahversorgung möglich ist.

- **Der Standort soll wesentlich zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung beitragen:** Das Kriterium ist als erfüllt anzusehen, wenn der Standort die Nahversorgung als Ganzes verbessert bzw. sichert. Dabei muss ein überwiegender Teil folgender Teilkriterien erfüllt sein:
 - Sicherung/Optimierung der **räumlichen Nahversorgung**: Ein nicht unerheblicher Anteil der Bevölkerung im fußläufigen Nahbereich des Standortes soll insb. durch diesen Standort versorgt werden.
 - Sicherung/Optimierung der **qualitativen Nahversorgung**: Der (Vorhaben-)Betrieb am Standort soll zur Verbesserung des Betriebstypenmixes, z. B. bei fehlendem oder nicht marktgängigem Lebensmittelvollsortimenter, bzw. zum Erhalt attraktiver Nahversorgungsstrukturen im Ortsteil beitragen.
 - Sicherung der **quantitativen Nahversorgung**: Der (Vorhaben-)Betrieb am Standort soll zur Sicherung der Verkaufsflächenausstattung oder Zentralität beitragen.
- **Der Standort soll in das Netz des ÖPNV eingebunden sein:** Der Standort soll innerhalb eines 300 m-Radius zu einem regelmäßig frequentierten Haltepunkt des ÖPNV liegen. Der Standort soll sich mindestens innerhalb eines 600 m-Radius zu einem regelmäßig frequentierten Haltepunkt befinden. Von einer regelmäßigen Anbindung kann bei einer mind. einstündigen Taktung über einen Zeitraum von sechs Stunden ausgegangen werden.

Als möglicher Nahversorgungsstandort kommt der Standortbereich des Betriebs Waltringer Weg (Netto Marken-Discount) in Betracht. Dieser Standort wird nachstehend im Hinblick auf seine Eignung als Nahversorgungsstandort untersucht.

Standort Waltringer Weg (Netto Marken-Discount)

Der Standortbereich befindet sich im nördlichen Siedlungsbereich des Wickeder Kernortes und wird aktuell durch einen strukturprägenden Lebensmitteldiscounter geprägt. Der Standort ist inmitten von dichter Wohnbebauung gelegen und weist somit eine sehr gute städtebauliche Integration auf. Der nächstgelegene ÖPNV-Haltepunkt („Waltringer Weg“) befindet sich in lediglich rd. 100 m Entfernung südlich des Standorts. Mit einer Entfernung von lediglich rd. 800 m weist der Standort eine gewisse räumliche Nähe zum ZVB Hauptzentrum Ortskern Wickede auf, weshalb Wechselwirkungen mit der Versorgungsfunktion des ZVB zu erwarten sind. Allerdings nimmt der Standort Waltringer Weg eine dem ZVB deutlich untergeordnete und ergänzende Nahversorgungsfunktion ein, welche sich v. a. auf den nördlichen Siedlungsbereich des Kernortes fokussiert. Somit lassen sich die Wechselwirkungen zum Hauptzentrum deutlich relativieren. Der Standort nimmt in räumlicher Hinsicht eine wichtige discountierte Versorgungsfunktion für den nördlichen Siedlungsbereich ein und sichert die fußläufige Nahversorgung für den nördlichen Siedlungsrand von Wickede.

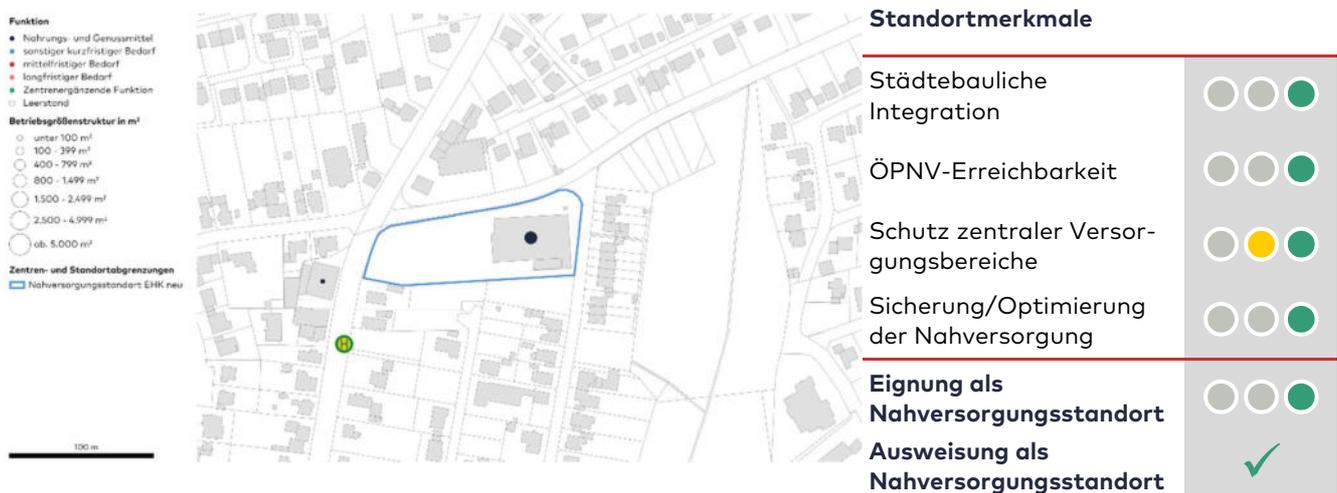


Abbildung 26: Bewertung des Standorts Waltringer Weg (Netto Marken-Discount)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 03/2024; Kartengrundlage: Gemeinde Wickede.

Der Standortbereich erfüllt folglich die konzeptionellen Prüfkriterien für Nahversorgungsstandorte und wird demnach als Nahversorgungsstandort ausgewiesen.

Entwicklungsziele und -empfehlungen

- **Ausweisung als Nahversorgungsstandort**
- Bestandssicherung und funktions- bzw. bedarfsgerechter Ausbau zur Sicherung des Nahversorgungsangebotes insb. für den nördlichen Siedlungsbereich des Wickeder Kernortes.
 - Verkaufsflächenentwicklungen ohne negative Auswirkungen auf ZVB und die wohnortnahe Versorgung sowie unter Einhaltung der landesplanerischen Vorgaben (mögliche Verkaufsflächenentwicklungen sind vorhabenbezogen zu prüfen)
- Keine weitere Erhöhung der Standortattraktivität, sofern diese wesentliche Beeinträchtigungen des ZVB Hauptzentrum Wickede Ortskern zur Folge hat
- Restriktiver Umgang mit weiteren Handelsansiedlungen im zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich (nur deutlich kleinteilige Konzessionäre als Ausnahme möglich, kein Ausbau der Standortbereiche durch Fachmarktstrukturen)

Abschließend wird die konzeptionelle Nahversorgungssituation in der Gemeinde Wickede (Ruhr) zusammenfassend kartografisch dargestellt.

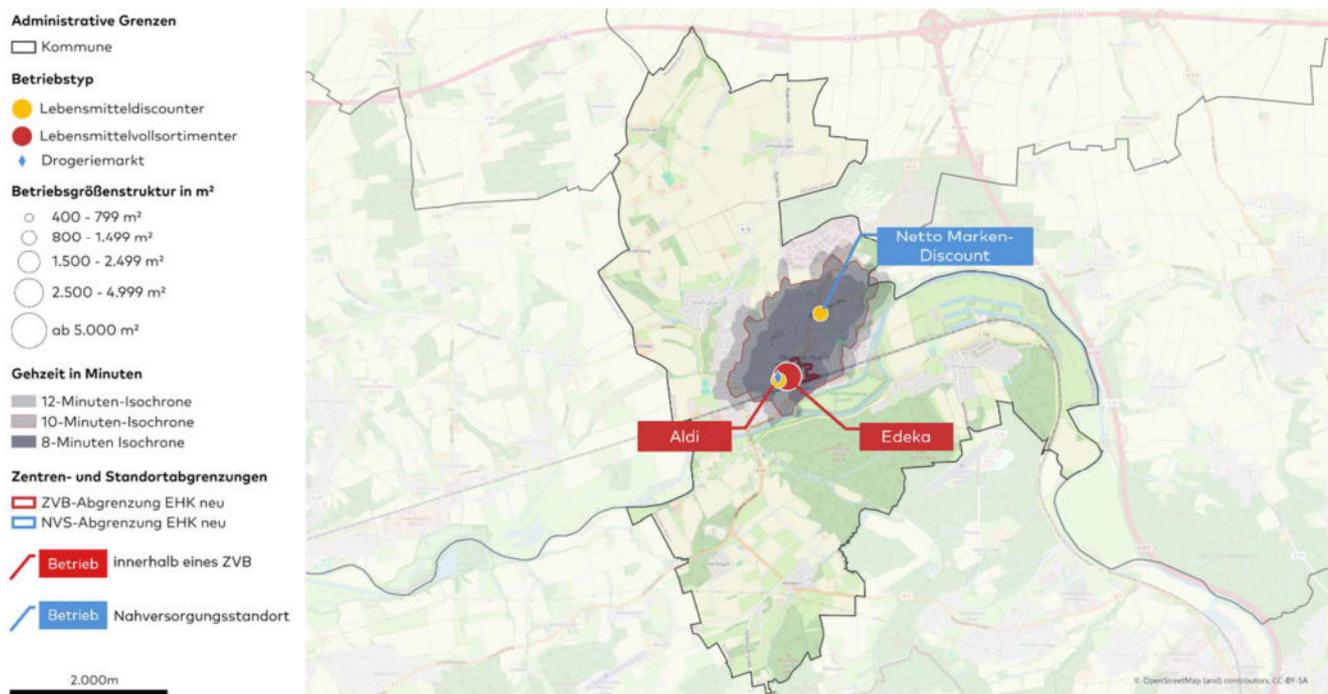


Abbildung 27: Konzeptionelle Nahversorgungssituation in der Gemeinde Wickede (Ruhr)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 03/2024; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Ergänzend ist anzumerken, dass gemäß den oben aufgeführten Kriterien zukünftig auch weitere, zum Zeitpunkt der Konzeptausarbeitung noch nicht absehbare Standortentwicklungen bewertet werden können.

7.2 HANDLUNGSPRIORITÄTEN

Das zusätzliche Ansiedlungspotenzial für die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren in der Gemeinde Wickede (Ruhr) ist begrenzt. Da mit zunehmendem Überschreiten absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume gesamtgemeindliche oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen können, die wiederum mit ggf. negativen Auswirkungen auf die konzeptionell gewünschten und gesicherten Nahversorgungsstrukturen einhergehen können, sollten die zukünftigen Ansiedlungsbemühungen der Gemeinde Wickede (Ruhr) aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

Empfehlungen zur Nahversorgung in der Gemeinde Wickede

Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf den zentralen Versorgungsbereich

- Sicherung sowie funktions- und bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich als zentrale Anker des Zentrums.
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs resultieren könnten.

Ziel 2: Integrierte Nahversorgungsstandorte sichern sowie im Sinne der Zukunftsfähigkeit ggf. bedarfs. bzw. funktionsgerecht weiterentwickeln

- Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung der standortspezifischen Versorgungsfunktion des bestehenden Nahversorgungsstandorts und ggf. im Bedarfsfall Neuentwicklung (dabei Orientierung an den Kriterien für Nahversorgungsstandorte (s. Ziel 3 und Kapitel 7.2)).

- Verkaufsflächenentwicklungen ohne negative Auswirkungen auf ZVB sowie die wohnortnahe Grundversorgung und nur sofern landes- und regionalplanerisch konform (mögliche Verkaufsflächenenerweiterungen sind vorhabenbezogen zu prüfen)
- Keine weitere Erhöhung der Standortattraktivität, sofern diese wesentliche Beeinträchtigungen des ZVB zur Folge hat
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen an städtebaulich-funktional nicht gewünschten Standorten resultieren könnten.
- Neue Nahversorgungsstandorte müssen die konzeptionellen Kriterien erfüllen

Ziel 3: Prüfung der Möglichkeit zur gezielten ortsteilspezifischen Optimierung der Nahversorgung

- Prüfung der Möglichkeit zur Etablierung bzw. Weiterentwicklung von (alternativen) Vertriebskonzepten und Versorgungsangeboten (z. B. Abholstationen, Multifunktionsläden, (digitalbasierte) Kleinflächenkonzepte, Hof-/Dorfläden) in fußläufig unterversorgten Ortsteilen mit eingeschränkter Einwohnerzahl (u. a. Echthausen und Wimbern)

Ziel 4: Restriktiver Umgang mit Nahversorgungsentwicklungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen

- In städtebaulich nicht integrierten Lagen sind Neuansiedlungen von Lebensmittel- und Drogeriemärkten auszuschließen. Ausnahmsweise können an diesen Standorten Tankstellenshops, Kioske oder Hofläden zugelassen werden.

Sonstige Empfehlungen:

- Bedarfsgerechte quantitative Weiterentwicklung der Nahversorgung
- Qualitative und bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf Betriebstypenmix, Andienung, Parkplätze und Service (insb. auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels)

Für diese Empfehlungen gelten zugleich die Steuerungsleitsätze (s. Kapitel 9), die ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl des zentralen Versorgungsbereichs als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche beinhalten. Zudem wird empfohlen, die vorstehenden Entwicklungsziele durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen umzusetzen.

Alternative Nahversorgungsangebote in unterversorgten Siedlungslagen

Vor dem Hintergrund des Ziels der Gewährleistung einer weitestgehend flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung gewinnt eine optimierte räumliche Verteilung der Betriebe an Bedeutung. Aufgrund der ländlichen Siedlungsstruktur bestehen einige räumlich abgesetzte Ortsteile, welche aktuell keine fußläufige Anbindung an einen strukturprägenden Lebensmittelmarkt aufweisen (s. Kapitel 4.6). Für einen marktgängigen, standardisierten Lebensmittelmarkt bedarf es i. d. R. ein Einwohnerpotenzial von mindestens 3.000 – 4.000 Einwohnern im unmittelbaren Einzugsgebiet. Dieses ist mit dem fußläufig unterversorgten Bereich in westlicher Siedlungsrandlage gemeinsam mit dem Ortsteil Wiehagen zwar vorhanden, jedoch ist die Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarktes insbesondere auch aufgrund der Nähe zum Standort Waltringer Weg als unrealistisch zu beurteilen. Es ist davon auszugehen, dass sich die entsprechenden Siedlungsbereiche über die vorhandenen strukturprägenden Nahversorgungsangebote im Kernort angemessen mitversorgen können.

Vereinzelt stellen jedoch Hofläden in Ansätzen eine gewisse Grundversorgung in den betreffenden Siedlungsbereichen sicher. Auch der Marktbus als Mobilitätsangebot trägt dazu bei, die Nahversorgung in den peripher gelegenen Ortschaften zu verbessern. Darüber hinaus können noch weitere alternative Vertriebskonzepte und Versorgungsangebote zur Sicherung der Nahversorgung zukünftig in Betracht gezogen werden. Dazu gehören:

- Kleinflächenkonzepte/Multifunktionsläden (z. B. tegut teo oder Tante M²⁴)
- Mobiler Handel (Verkaufswagen)
- „Gebündelter“ mobiler Handel (mehrere Anbieter mit verschiedenen Sortimenten zur gleichen Zeit am gleichen Ort, Ansatz einer „Wochenmarktfunktion“)
- Liefer- und Bestellservice
- Ergänzung um weitere Hofläden
- Dorfläden

Aus fachgutachterlicher Perspektive besteht infolge eines gewissen Einwohner- und Nachfragepotenzials in westlicher Siedlungsrandlage (inkl. des Ortsteils Wiehagen) Potenzial zur Ansiedlung eines Kleinflächenkonzepts, eines Multifunktionsladens oder eines Dorfladens. Wesentlich für entsprechende Ansiedlung sind gut erreichbare und sichtbare, bestenfalls zentrale Standorte mit Stellplatzmöglichkeiten. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass kleinflächige Lebensmittelmärkte/Kleinflächenkonzepte nur eine Grundversorgung bereitstellen und in Verbindung mit der aktuell zu beobachtenden Preisstruktur nur eine Versorgungsalternative darstellen können.

Der mobile Handel in Form von Verkaufswagen ist im ländlichen Raum eine weitere Alternative, die Nahversorgung sicherzustellen – entweder als Spezialanbieter (z. B. Eier, Fleisch) oder mit einem breit gefächerten Sortiment als mobiler Laden. Eine zeitliche wie räumliche Bündelung mehrerer Verkaufswagen bietet zudem die Möglichkeit der Schaffung eines „Minimarkts“ mit einem vielfältigen Angebotsspektrum.

Darüber hinaus können an Einzelhandelsbetriebe angegliederte Bringdienste das Nahversorgungsangebot in einem Ort ergänzen und durch Attraktivitätssteigerung gleichzeitig dessen Marktdurchdringung erhöhen. Bisher gibt es in diesem Bereich jedoch keinen bundesweit tätigen Anbieter und auch hinsichtlich der Ausgestaltung der Angebote lassen sich deutliche Unterschiede feststellen. In einem vorwiegend ländlich geprägten Raum wie der Gemeinde Wickede sind Liefer- und Bestellservices jedoch bislang selten vertreten.

Ein zusätzliches Angebot zur Sicherung der Nahversorgung stellen Hofläden dar, die meist als Direktverkauf landwirtschaftlicher Betriebe dienen. Diese können zudem durch eine Erweiterung (ggf. mit bereits bestehenden Dorfläden) zu einem Multifunktionsladen mit vielfältigen Kopplungsmöglichkeiten (ähnlich zu Nahversorgungsagglomerationen oder Zentren) umgestaltet bzw. ausgebaut werden. Die Bandbreite an Ausgestaltungsmöglichkeiten ist dabei sehr groß und jeweils an die lokale Nachfrage und zielgruppenspezifische Bedürfnisse anzupassen (z. B.

²⁴ Neben diesen beiden Konzepten bestehend selbstredend weitere Konzepte für eine kleinflächige Nahversorgungsmöglichkeit, wie bspw. Genossenschaftsläden oder Vertriebskonzepte anderer Lebensmittelmarktbetreiber wie auch Automatenläden.

Post/Bank-Service, Wäscherei/Bügelservice, Gastronomie/Mittagstisch, Verwaltungsleistungen, kulturelle/soziale Angebote).

8 Sortimentsliste

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in der Gemeinde Wickede (Ruhr) als zentrenrelevant sowie als zentren- und nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Steuerungsleitsätzen festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzeptes entspricht.

8.1 METHODISCHE HERLEITUNG

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

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

Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten

Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,
- die eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken,
- die einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen,
- die für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind,
- die vom Kunden überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können und
- die in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollen.

Nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

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

Nicht zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,

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

Zusätzlich orientiert sich die Herleitung der Sortimentsliste auf Inhalten und Aussagen des LEP NRW. In diesem werden die folgenden Sortimente als zentrenrelevant definiert und sind unter Berücksichtigung der oben genannten Beurteilungskriterien entsprechend auch in der Sortimentsliste für Wickede (Ruhr) als zentrenrelevante bzw. zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ausgewiesen worden:

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

Als Grundlage für die Bewertung der Sortimente nach Zentrenrelevanz findet zudem die bestehende Sortimentsliste aus dem EHZK Wickede 2009 sowie des Regionalen Konzepts zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche im Kreis Soest und dem Hochsauerlandkreis 2013 und das Warengruppenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2008) Berücksichtigung.

8.2 SORTIMENTSLISTE DER GEMEINDE WICKEDE (RUHR)

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Bewertungsaspekte ergibt sich die folgende zu empfehlende Liste zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Wickede (Ruhr).

Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Wickede (Ruhr) als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend. Eine Langfassung der Sortimentsliste befindet sich im Anhang.

Tabelle 16: Sortimentliste für die Gemeinde Wickede (Kurzfassung)

zentrenrelevante Sortimente	nahversorgungsrelevante* Sortimente	nicht zentrenrelevante** Sortimente
Augenoptik	Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	Baummarktsortiment i. e. S.
Bekleidung (inkl. Berufsbekleidung)	Nahrungs- und Genussmittel	Bettwaren, Matratzen
Briefmarken und Münzen	(Schnitt-)Blumen	Campingartikel (ohne Campingmöbel)
Bücher	Tiernahrung	Elektrogroßgeräte
Elektrokleingeräte	Zeitungen/Zeitschriften	Fahrräder und Zubehör
Glas/Porzellan/Keramik		Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
Haus-/Bett-/Tischwäsche		Heimtextilien (Gardinen, Sicht-/Sonnenschutz)
Hausrat/Haushaltswaren		Kfz-Zubehör
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)		Kinderwagen
Lampen/Leuchten		Motorrad-Zubehör (ohne Motorradbekleidung und -schuhe)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)		Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
Musikinstrumente und Musikalien		Pflanzen/Pflanzartikel
Neue Medien/Unterhaltungselektronik		Sportgroßgeräte
Parfümerieartikel und Kosmetika		Teppiche (Einzelware)
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf		Waffen/Jagdbedarf/Anglergeräte und -zubehör
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)		Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (hier: ohne Tiernahrung)
Schuhe, Lederwaren (ohne Sportschuhe)		
Spielwaren		
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und -schuhe sowie Reitsportartikel; ohne Campingartikel und Sportgroßgeräte)		
Uhren/Schmuck		
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände		

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

Die Sortimentliste gemäß EHVK Wickede 2009 kann weiterhin als weitgehend plausibel und bewährt betrachtet werden. Gleichwohl ergeben sich folgende wesentliche Änderungen mit der vorliegenden Fortschreibung:

- Aufteilung des bisherigen zentrenrelevanten Sortiments Freizeit, Spielwaren i. S. d. besseren Bestimmbarkeit und Bestimmtheit in mehrere Einzelsortimente (nicht zentrenrelevant: **Waffen/Jagdbedarf/Anglergeräte und -zubehör**; weiterhin zentrenrelevant: **Spielwaren, Musikinstrumente und Musikalien, Briefmarken und Münzen**)
- Zusammenfassung der zentrenrelevanten Sortimente Unterhaltungselektronik, Musik, Video, Computer und Zubehör, Foto sowie Kommunikationsartikel zum zentrenrelevanten Sortiment **Neue Medien/Unterhaltungselektronik**
- Ausweisung der Sortiment **Parfümerieartikel und Kosmetika** (zuvor zentren- und nahversorgungsrelevant) in Anlehnung an den LEP 2019 sowie aufgrund des Beitrags des Sortiments zu einem attraktiven innerstädtischen Angebotsmix als zentrenrelevant.
- Ausweisung des Sortiments **pharmazeutische Artikel** (zuvor als „Apotheke“ zentren- und nahversorgungsrelevant) in Anlehnung an den LEP 2019 als zentrenrelevant.

- Ausweisung des Einzelsortiments **Tiernahrung** aufgrund der Zuordnung zum kurzfristigen Bedarfsbereich sowie der Bedeutung des Sortiments als Randsortiment von Nahversorgungsbetrieben als zentren- und nahversorgungsrelevant (zuvor: nicht zentrenrelevant)
- Aufgrund der spezifischen Lageverteilung im Gemeindegebiet von Wickede Ausweisung des Sortiments Heimtextilien als nicht zentrenrelevante (zuvor: zentrenrelevant)
- Neuausweisung der Sortimente **Campingartikel (ohne Campingmöbel)** sowie **Fahrräder und Zubehör** als nicht zentrenrelevant
- Neuausweisung der Sortimente **Teppiche (Einzelware)** sowie **Kinderwagen** als nicht zentrenrelevant

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen. Zur Gewährleistung einer hinreichenden Bestimmtheit und Bestimmbarkeit erfolgt im Anhang eine Zuordnung der Kurzbezeichnungen der Sortimente zu den Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen.

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

9.1 EINORDNUNG UND BEGRÜNDUNG DER STEUERUNGSLEITSÄTZE

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

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

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

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

9.2 STEUERUNGSLEITSÄTZE FÜR DIE GEMEINDE WICKEDE (RUHR)

Folgende Steuerungsleitsätze werden für die Gemeinde Wickede (Ruhr) empfohlen:

Leitsatz I: Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ist auf den zentralen Versorgungsbereich zu konzentrieren.

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortiment sollen primär auf den **ZVB Hauptzentrum Ortskern Wickede** konzentriert werden, um eine weitere Attraktivierung, Spezialisierung, Qualifizierung und Belebung bzw. Frequentierung des Hauptzentrums zu begünstigen.

- In den **sonstigen städtebaulich integrierten Lagen** sind entsprechende Einzelhandelsbetriebe lediglich deutlich untergeordnet und nur zur Versorgung des „engeren Gebietes“ möglich.
- In **städtebaulich nicht integrierten Lagen** soll eine Entwicklung von Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment im Rahmen der planungsrechtlichen Möglichkeiten restriktiv gehandhabt werden.

Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume dienen im ZVB Hauptzentrum Ortskern Wickede als Leitlinie, deren Überschreiten im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes beitragen kann. Die Entwicklungsspielräume stellen insbesondere für das Hauptzentrum demnach keine Entwicklungsgrenze dar, da es sich bei diesem um einen gemeindeentwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort handelt. Zudem empfiehlt sich bei der Weiterentwicklung des Einzelhandels im Ortskern, die individuellen Zielstellungen der definierten Lagebereiche zu berücksichtigen.

Zusätzlich zu den genannten Regelungen können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch in den sonstigen städtebaulich integrierten Lagen ausnahmsweise im begrenzten Maße und deutlich untergeordnet zulässig sein (bspw. Fachgeschäfte als Funktionsunterlagerung von Wohnhäusern, insbesondere keine Etablierung von Fachmarktstrukturen), sofern sich keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den ZVB in Wickede (Ruhr) und in Nachbarkommunen ergeben sowie die landesplanerischen Vorgaben erfüllt werden.

Leitsatz II: Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär im zentralen Versorgungsbereich und zur Gewährleistung der Nahversorgung sekundär auch an Nahversorgungsstandorten vorgesehen werden.

- Aufgrund der hohen Bedeutung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz im zentralen Versorgungsbereich sollen Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment primär im **zentralen Versorgungsbereich** Hauptzentrum Ortskern Wickede angesiedelt werden.
- Zur Sicherung bzw. Weiterentwicklung der Nahversorgung kann Lebensmitteleinzelhandel sekundär auch an **Nahversorgungsstandorten** vorgesehen werden, sofern mehr als unerhebliche, städtebauliche negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden und Verkaufsflächenentwicklungen landesplanerisch konform sind.
- In **sonstigen städtebaulich integrierten Lagen** (direkter räumlich-funktionaler Zusammenhang zu Gebieten mit Wohnbebauung) nur ausnahmsweise deutlich nachgeordnet (i. d. R. deutlich kleinflächig) zur Versorgung des „engeren Gebietes“ (z. B. Kleinflächenkonzept, Lebensmittelhandwerk, Nachbarschaftsladen).
- In **städtebaulich nicht integrierten Lagen** restriktiver Umgang mit Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (als Ausnahme: Tankstellenshops, Kioske, Hofläden).

Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem (und gleichzeitig nicht nahversorgungsrelevantem) Hauptsortiment ist – sofern möglich – primär im zentralen Versorgungsbereich vorzusehen. Darüber hinaus ist eine Ansiedlung oder Erweiterung grundsätzlich auch an anderen Standorten im gesamten Gemeindegebiet möglich, wenn städtebauliche/gemeindeentwicklungspolitische dafür und raumordnerische Gründe nicht dagegensprechen.

- Im Sinne eines räumlich gebündelten und vielfältigen Angebots soll Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment bei geeigneter Flächenverfügbarkeit und Andienung primär im **zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Ortskern Wickede** vorgesehen werden (v. a. bei nicht großflächigen Ansiedlungen).
- Bei fehlender Flächenverfügbarkeit sowie Nichteignung eines Standorts im zentralen Versorgungsbereich kann entsprechender Einzelhandel grundsätzlich im **gesamten Gemeindegebiet** vorgesehen werden, wenn städtebauliche und/oder gemeindeentwicklungspolitische Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegensprechen. Aus städtebaulichen Gründen ist eine Angebotsfokussierung ratsam, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und eine Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges, auch im Interesse der Standortsicherung für Handwerksbetriebe sowie Betriebe des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes, entgegenzuwirken.
- Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches soll für die einzelnen zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente²⁵ im konkreten Einzelfall eine ausdifferenzierte Herleitung der Verkaufsfläche unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher, städtebaulicher und versorgungsstruktureller Auswirkungen sowie unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben stattfinden (im Einzelfall zu prüfen). Entsprechend der Vorgaben des LEP NRW ist bei **Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO** mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente auf **max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche** zu begrenzen (vgl. LEP NRW 6.5-5 Ziel).

Leitsatz IV: Ausnahmsweise kann eine Entwicklungsfläche zur Ansiedlung eines einzelhandelsbasierten Vorhabens in den zentralen Versorgungsbereich unter Berücksichtigung der zugeordneten Versorgungsfunktion aufgenommen werden.

Dieser Sachverhalt ist an eine intensive **Einzelfallprüfung** geknüpft, welche mindestens die folgenden Kriterien enthalten soll:

- Für das Einzelhandelsvorhaben stehen im ZVB nachweislich **keine Entwicklungsflächen** zur Verfügung.
- Das Einzelhandelsvorhaben ist mit der Einzelhandelsstruktur im ZVB **funktional abgestimmt** (sowohl sortiments- als auch verkaufsflächenbezogen) und **ergänzt/arrondiert** das Angebot im ZVB.

²⁵ Der Begriff Randsortimente ist durch die Rechtsprechung konkretisiert. Hierzu sei unter anderem auf das Urteil des OVG NRW – AZ: 7 A D 108/96.NE verwiesen. Es muss eine eindeutige Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment möglich sein.

- Die Entwicklungsfläche steht in einem **direkten städtebaulich-funktionalen Zusammenhang** mit dem ZVB.

Die Erweiterung entspricht einer **gemeindeentwicklungspolitisch abgewogenen** Fortentwicklung des ZVB (als Ganzes) und ist abgestimmt mit den **Leitsätzen der Gemeinde** zur standort- und sortimentsbezogenen Fortentwicklung der Einzelhandelsstrukturen in Wickede (Ruhr).

Eine etwaige Änderung der räumlichen Fassung des ZVB durch Aufnahme einer der zuvor genannten Kriterien entsprechenden Entwicklungsfläche ist durch das zuständige Gremium der Gemeinde Wickede (Ruhr) zu beschließen. Zudem sollte bereits im Vorfeld eine (informelle) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bzw. der Fachbehörden erfolgen.

Leitsatz V: Handwerkerprivileg – Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben.

Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie Betrieben des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes („Annexhandel“) können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb **räumlich zugeordnet** ist,
- in **betrieblichem Zusammenhang** errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig **deutlich untergeordnet** ist sowie eine **sortimentsbezogene Zuordnung** zum Hauptbetrieb besteht,
- **kein zu großes Gewicht** gegenüber dem ZVB **Hauptzentrum Ortskern Wickede** entfaltet und
- die **Grenze der Großflächigkeit** im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschreitet. Eine **Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche sowie der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten (Rand-) Sortimente** sollte im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen sowie der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden (im Einzelfall zu prüfen).

Ebenso sind nur Verkaufsstellen zulässig, welche im überwiegenden Maß **selbst hergestellte Waren** veräußern oder die Waren (im Falle eines Handwerksbetriebs) als **branchenübliches Zubehör** betrachtet werden können bzw. im Zusammenhang mit der erbrachten Dienstleistung stehen.

In jedem Fall ist eine solche Verkaufsstelle im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens als „Fabrik- oder Werksverkauf“ bzw. als „Handwerksbetrieb mit Zubehör“ zu beantragen.

Entsprechende Ausnahmeregelungen für den ‚Annexhandel‘ auf Grundlage des § 31 Abs. 1 BauGB sind entsprechend sorgfältig in Hinblick auf die Anforderungen an die Bestimmtheit auszuarbeiten (vgl. OVG NRW 10 A 1343/12; OVG NRW 2 D 13/14.NE).

Für landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich ergeben sich die Bestimmungen über die Regelungsinhalte des § 35 BauGB.

Durch diese standardisierten Leitsätze werden vorhabenbezogene und bauleitplanerische Zulässigkeitsfragen in der Gemeinde Wickede (Ruhr) künftig effizient zu beantworten sein, was für eine Verfahrensbeschleunigung zuträglich sein kann.

Mit dem vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Wickede (Ruhr), dessen Erarbeitung durch die Gemeindeverwaltung begleitet und konstruktiv unterstützt wurde und dem seitens der relevanten TÖB zugestimmt wurde, verfügt die Gemeinde Wickede (Ruhr) über die notwendige Ausgangssituation, den Einzelhandel und insbesondere den Ortskern sowie die Nahversorgungsstrukturen zu sichern und zu stärken. Im Zuge der Konzeptfortschreibung wurden vergangene Entwicklungen und die aktuelle Einzelhandelsstruktur erfasst, analysiert und ausgewertet. Die Fortschreibung des zentralen Versorgungsbereichs sowie die Ausweisung eines Nahversorgungsstandorts bildet als Zentren- und Standortmodell die Basis zur zielgerichteten Steuerung in den kommenden Jahren. Dafür wurden Leitlinien und Entwicklungsempfehlungen erarbeitet, um stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und künftiger Vorhaben abzuleiten. Des Weiteren wurde ein Szenario für die zukünftige Weiterentwicklung des Hauptzentrums sowie ein übergeordnetes funktionales Leitbild für den Wickeder Ortskern erarbeitet. Die überarbeiteten Steuerungsleitsätze in Verbindung mit der fortgeschriebenen Sortimentsliste überführen das Zentren- und Standortmodell in ein stringentes und nachvollziehbares Regelsystem zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und künftiger Planvorhaben im Gemeindegebiet.

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

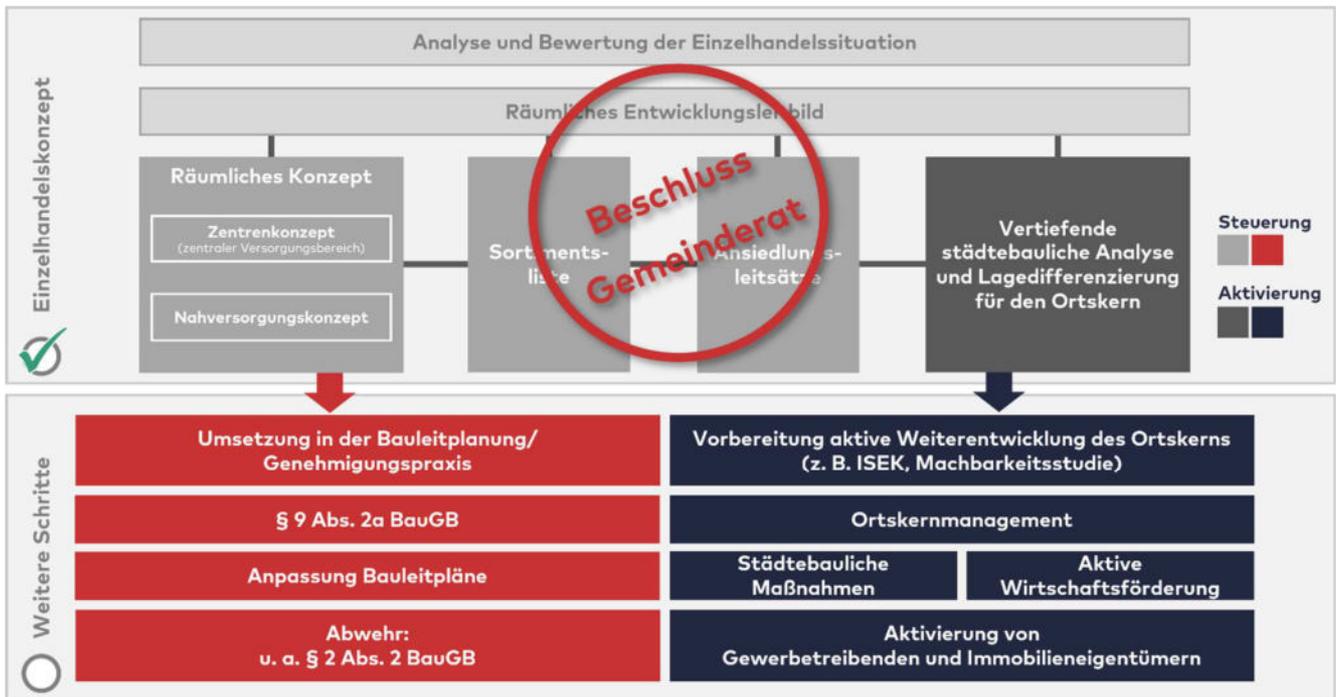


Abbildung 28: Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Basis für eine aktive Gemeindeentwicklungspolitik

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt zunächst ein primär gemeindeplanerisches Instrumentarium dar, jedoch kann es auch in anderen Zusammenhängen Beiträge zu einer Fortentwicklung der Wickeder Handelsstruktur leisten und Anknüpfungspunkte für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung weiterer Akteure in die Maßnahmen zur Standortstärkung zu bieten. Mit dem übergeordneten Leitbild für den Wickeder Ortskern verfügt die Gemeinde über eine Entwicklungszielstellung in funktionaler Hinsicht. Es empfiehlt sich, diese funktionale Zielrichtung durch städtebauliche Maßnahmen zielgerichtet zu begleiten (z. B. durch die Schaffung einer konzeptionellen Grundlage in Form eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes).

Die Folgewirkungen aktueller und vergangener Krisen sind derzeit noch nicht abschließend zu bewerten. Es ist davon auszugehen, dass sich die aktuellen politischen und weltwirtschaftlichen Entwicklungen weiterhin auf die Einzelhandels- und Zentrenstruktur, aber auch das Einkaufsverhalten in der Gemeinde Wickede auswirken werden. Diese und weitere Dynamiken im Einzelhandel machen einen mittelfristigen Bedarf zur Fortschreibung notwendig, was erfahrungsgemäß alle fünf Jahre bewertet werden sollte. Eine Fortschreibung sollte auch dann geprüft werden, wenn sich erhebliche Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung ergeben.

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR

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

Einzelhandelserlass NRW 2021: Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen: Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in Nordrhein-Westfalen

Hahn-Gruppe (Hrsg.) (2024): Retail Real Estate Report Germany 2023/2024. Bergisch Gladbach.

Handelsverband Deutschland (HDE)/IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2024): Online-Monitor 2024. Berlin.

IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2024): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2024. Köln.

Junker + Kruse (Hrsg.) (2013): Regionales Konzept zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche im Kreis Soest und Hochsauerlandkreis., Dortmund.

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

Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen (2019): Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW). Düsseldorf.

Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH (Hrsg.) (2009): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Wickede (Ruhr)., Köln.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2008. Wiesbaden.

DATENBANKEN

EHI Retail Institute (Hrsg.): handelsdaten.de

Handelsverband Deutschland (Hrsg.): einzelhandel.de

IT.NRW (Hrsg.): <https://www.landesdatenbank.nrw.de/ldb NRW/online>

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

Statistische Ämter der Länder (Hrsg.): pendleratlas.statistikportal.de

Statistisches Bundesamt (Hrsg.): destatis.de

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG	SEITE
Abbildung 1: Erarbeitungsschritte des Einzelhandels- und Zentrenkonzept.....	13
Abbildung 2: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Wickede (Ruhr) und Umgebung.....	18
Abbildung 3: Einzelhandelsbestand in Wickede (Ruhr) nach Warengruppen und Lagebereichen.....	19
Abbildung 4: Aggregiertes Einzugsgebiet der Gemeinde Wickede (Ruhr)	21
Abbildung 5: Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von Wickede (Ruhr).....	24
Abbildung 6: Standortmodell nach EHZK Wickede 2009	27
Abbildung 7: Angebots- und Funktionsstruktur des ZVB Hauptzentrum Wickede Ortskern	29
Abbildung 8: Stadtraumqualitäten des ZVB Hauptzentrum Wickede Ortskern	30
Abbildung 9: Städtebauliches Erscheinungsbild des ZVB Hauptzentrum Wickede Ortskern	31
Abbildung 10: Drei Lagebereiche des ZVB Hauptzentrum Wickede Ortskern	32
Abbildung 11: Räumliche Nahversorgungssituation von Wickede (Ruhr) – Kernort	35
Abbildung 12: Räumliche Nahversorgungssituation von Wickede (Ruhr) – Kernort und Ortsteile	36
Abbildung 13: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für die Gemeinde Wickede (Ruhr)	38
Abbildung 14: Methodik zur Ermittlung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsperspektiven	39
Abbildung 15: Einwohnerprognosen für die Gemeinde Wickede (Ruhr)	41
Abbildung 16: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland.....	41
Abbildung 17: Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel	43
Abbildung 18: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz	44
Abbildung 19: Anteil des Onlinehandels am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2023 und 2028 (Prognose)	45
Abbildung 20: Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft).....	51
Abbildung 21: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen	53

Abbildung 22:	Zentrenstruktur der Gemeinde Wickede (Ruhr)	55
Abbildung 23:	Mögliche Szenarien für den Wickeder Ortskern.....	56
Abbildung 24:	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Ortskern Wickede.....	61
Abbildung 25:	Übergeordnetes Entwicklungsleitbild für den Wickeder Ortskern	63
Abbildung 26:	Bewertung des Standorts Waltringer Weg (Netto Marken- Discount).....	68
Abbildung 27:	Konzeptionelle Nahversorgungssituation in der Gemeinde Wickede (Ruhr).....	69
Abbildung 28:	Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Basis für eine aktive Gemeindeentwicklungspolitik	83

Tabellenverzeichnis

TABELLE	SEITE
Tabelle 1: Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Gemeinde Wickede (Ruhr).....	16
Tabelle 2: Sozioökonomische Rahmenbedingungen des Kreis Soest.....	16
Tabelle 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen in Wickede (Ruhr).....	17
Tabelle 4: Einzelhandelsbestand in Wickede (Ruhr)	18
Tabelle 5: Benchmarks der Einzelhandelsausstattung.....	20
Tabelle 6: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Wickede (Ruhr).....	23
Tabelle 7: Relevante, gesamtstädtische Kennwerte im Vergleich	26
Tabelle 8: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Wickede (Ruhr).....	33
Tabelle 9: Relevanten Rahmenbedingungen für die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven von Wickede.....	46
Tabelle 10: Warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven für die Gemeinde Wickede bis 2029.....	48
Tabelle 11: Grundlegende Einzelhandelsangebote im Wickeder Ortskern	58
Tabelle 12: Grundlegende Dienstleistungsangebote im Wickeder Ortskern	59
Tabelle 13: Grundlegende Gastronomieangebote im Wickeder Ortskern ..	59
Tabelle 14: Grundlegende Aufenthaltsangebote im Wickeder Ortskern	60
Tabelle 15: Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten nach aktueller ZVB-Abgrenzung	62
Tabelle 16: Sortimentsliste für die Gemeinde Wickede (Kurzfassung)	75
Tabelle 17: Sortimentsliste für die Gemeinde Wickede (Ruhr) (Langfassung)	89

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch	IT.NRW	Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen
BauNVO	Baunutzungsverordnung	LEP	Landesentwicklungsplan
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung	MIV	motorisierter Individualverkehr
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht	NRW	Nordrhein-Westfalen
BVerfGH	Bundesverfassungsgerichtshof	NuG	Nahrungs- und Genussmittel
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht	ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
EHZK	Einzelhandels- und Zentrenkonzept	OVG	Oberverwaltungsgericht
EuGH	Europäischer Gerichtshof	v.a.	vor allem
EW	Einwohner	VKF	Verkaufsfläche
HZ	Hauptzentrum	z. B.	zum Beispiel
insb.	insbesondere	ZVB	Zentraler Versorgungsbereich

Anhang

Tabelle 17: Sortimentsliste für die Gemeinde Wickede (Ruhr) (Langfassung)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (inkl. Berufsbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Briefmarken und Münzen	aus 47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Briefmarken und Münzen)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat/Haushaltswaren	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähnadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Lampen/Leuchten	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	47.41 47.42 47.43 47.63 47.78.2	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Postern sowie Künstler- und Bastelbedarf)
Parfümerieartikel und Kosmetika	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Schuhe, Lederwaren (ohne Sportschuhe)	47.72.1 47.72.2	Einzelhandel mit Schuhen Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck
Spielwaren	47.65 aus 47.62.2	Einzelhandel mit Spielwaren Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Künstler- und Bastelbedarf)
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und -schuhe sowie Reitsportartikel; ohne Campingartikel und Sportgroßgeräte)	aus 47.64.2 aus 47.72.1	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NICHT: Einzelhandel mit Campingartikeln und Sportgroßgeräten) Einzelhandel mit Schuhen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sportschuhen)
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Wohnrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	aus 47.78.3 aus 47.59.9 aus 47.62.2	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren) Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Postern)

nahversorgungsrelevante Sortimente		
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Wach- und Putzmittel)
Nahrungs- und Genussmittel	aus 47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)
Tiernahrung	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NUR: Einzelhandel mit Futtermittel für Haustiere)
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
nicht zentrenrelevante Sortimente**		
Baumarktsortiment i. e. S.***	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NICHT: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleiseisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
	47.52.3	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kohle und Holz)
	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren und Einzelhandel mit Matratzen)
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl und Gefrierschränken und -truhen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten, Bedarfsartikel für den Garten)
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleiseisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
Heimtextilien (Gardinen, Sicht-/ Sonnenschutz)	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
	aus 45.40	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Kraftradteilen und -zubehör)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Motorrad-Zubehör (ohne Motorradbekleidung und -schuhe)	aus 45.40	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Kraftradteilen und -zubehör)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingmöbeln und Einzelhandel mit Gartenmöbeln)
Pflanzen/Pflanzenartikel	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Sportgroßgeräte	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Sportgroßgeräten)
Teppiche (Einzelware)	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Anglerbedarf)
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (hier OHNE: Tiernahrung)	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NICHT: Einzelhandel mit Futtermittel für Haustiere)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008; ** Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des EHJK Wickede 2024 als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend; *** umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/ Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Dortmund,

Handelsregisternummer

HRB 33826

Hauptsitz: Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43