

Kon- zept

03/2025

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes
für die Gemeinde Laer



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 Laer
Mühlenhoek 1
48366 Laer

VERFASSER

Dipl.-Ing. Marc Föhler
Andreas Q. Schuder, Geogr. M.A.
Björn Wickenfeld, M. Sc.
Hamburg/Dortmund, 14.03.2025

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.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Einführung	4
2	Rechtliche Rahmenvorgaben	7
2.1	Rechtliche Einordnung von Einzelhandelskonzepten	7
2.2	Raumordnerische Regelungen	8
3	Methodik	14
4	Markt- und Standortanalyse	16
4.1	Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen	16
4.2	Gesamtgemeindliche Nachfrageanalyse	18
4.3	Gesamtgemeindliche Angebotsanalyse	21
4.4	Städtebaulich-funktionale Analyse	26
4.5	Nahversorgungsanalyse	32
4.6	Darstellung der Entwicklung seit 2013	35
4.7	Zusammenfassung	36
5	Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung	39
5.1	Übergeordnete räumliche Entwicklungszielstellungen für Laer	39
5.2	Entwicklungsperspektiven	40
6	Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Laer	52
6.1	Zentrenkonzept	52
6.2	Konzept für Ergänzungsstandorte	61
6.3	Nahversorgungskonzept	63
6.4	Zentren- und Standortmodell für die Gemeinde Laer	68
6.5	Sortimentsliste	69
6.6	Steuerungsleitsätze	73
7	Schlusswort	78

Die Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Laer wird aktuell durch die Zielsetzungen und Grundsätze des im Jahr 2013 beschlossenen kommunalen Einzelhandelskonzeptes¹ aktiv begleitet und gesteuert. Der Einzelhandel unterliegt allerdings einer ständigen Dynamik und sich stetig ändernden **Rahmenbedingungen** sowie rechtlicher Vorgaben. Das nunmehr seit über 10 Jahren bestehende Einzelhandelskonzept soll vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der Rolle von Laer als Grundzentrum, der spezifischen städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Ausgangssituation, der künftigen Einwohnerentwicklung (insbesondere im Zusammenhang mit den geplanten Wohnbauentwicklungsmaßnahmen im Gemeindegebiet) und örtlich veränderter Einzelhandelsstrukturen an die aktuellen Rahmenbedingungen und Herausforderungen angepasst bzw. fortgeschrieben werden.

Darüber hinaus ergeben sich durch die **weltweiten, multiplen Krisen** (insb. Nachwirkungen der Corona-Pandemie mit mehreren Lockdowns sowie die wirtschaftlichen Verwerfungen durch den Ukraine-Kriegs) gänzlich neue angebots- und nachfrageseitige Dynamiken. So ist auf der Angebotsseite insbesondere ein verringertes Expansionsgeschehen in vielen Branchen des Einzelhandels zu beobachten, das v. a. mit steigenden Energiekosten und Bauzinsen sowie der allgemeinen Konsumzurückhaltung in Deutschland begründbar ist. Hinzu kommen Unsicherheiten durch gestörte Lieferketten und Lieferengpässe. Auf der Nachfrageseite sind ebenfalls dämpfende Faktoren zu konstatieren, die sich insbesondere durch steigende Verbraucherpreise und inflationsbedingt sinkende Reallöhne sowie die krisenbedingt allgemeine Konsumzurückhaltung bemerkbar machen. Inwiefern sich dieser Trend jedoch auch in den nächsten Jahren fortsetzt, bleibt aufgrund abzuwarten.

Die beschriebenen krisenhaften Entwicklungen wirken dabei auch auf bereits **länger andauernde Trends**: So gewinnt insbesondere der Shift zum Online-Handel weiter an Dynamik (wenngleich 2022 ein temporärer Umsatzrückgang zu beobachten war). Ebenso gewinnen die Anforderungen an Einzelhandelsstandorte sowie die Anpassung von Betriebstypen an neue Markterfordernisse weiter an Bedeutung. Auch wenn insgesamt das Expansionsgeschehen in der deutschen Einzelhandelslandschaft in eine Konsolidierungsphase übergegangen ist, gibt es in einzelnen Marktsegmenten (z. B. Nahrungs- und Genussmittel, Baumarktsortiment, Fahrräder) durchaus noch steigende Flächenbedarfe – derzeit allerdings eingeschränkt aufgrund der oben aufgeführten angebots- und nachfrageseitigen Verwerffungen. Größere gesellschaftliche Transformationsprozesse (z. B. demografischer Wandel, Individualisierung) setzen sich hingegen ungebremst fort und äußern sich sowohl auf der Nachfrageseite in Form eines veränderten Konsumverhaltens als auch auf der Angebotsseite im Rahmen von Betriebsaufgaben aufgrund fehlender Nachfolger.

Den größtenteils gesellschaftspolitischen und betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen **landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen**

¹ BBE (2013): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Laer. Münster. Im Folgenden als **EHK Laer 2013** bezeichnet.

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.

Die Gemeinde Laer hat in ihrer Funktion als Grundzentrum in Bezug auf den Einzelhandel vornehmlich die Versorgung für den qualifizierten Grundbedarf für die Bürger vor Ort zu übernehmen. Die Sicherung und Weiterentwicklung eines auf die aktuellen und künftigen Bedarfe ausgerichtete und angemessene **Nahversorgungsstruktur** zählt somit zu den wichtigen Zukunftsaufgaben der Gemeinde. Gleichzeitig gilt es, das gewachsene **Ortszentrum** in seiner Funktion als städtebauliche, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mitte der Gemeinde im Zuge der aktuellen Strukturwandelprozesse zu sichern und zu stärken. Ferner gilt es, auch außerhalb des Ortszentrums eine ausgewogene, positive Entwicklung des Einzelhandels zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang bedarf insbesondere der **Fachmarktstandort Heiligenfeld** im Kontext seiner spezifischen Angebotsausstattung und Versorgungsfunktionen einer besonderen und aktualisierten Betrachtung.

Angesichts der voranstehend beschriebenen Ausgangslage beabsichtigt die Gemeinde die Weiterentwicklung der gesamtgemeindlichen Zentren- und Standortstruktur weiterhin auf eine entsprechend tragfähige, städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels stabilisiert bzw. ausgebaut und dadurch die Vitalität und Attraktivität der Versorgungsstandorte gesichert werden. Nicht zuletzt soll durch die Gesamtkonzeption eine funktionierende, möglichst wohnortnahe Grundversorgung gesichert und optimiert werden.

Insgesamt werden im Rahmen der vorliegenden Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes 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 Laer (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 Laer;
- Prüfung und Aktualisierung der übergeordneten Entwicklungszielstellungen zur Sicherung und Fortentwicklung des Einzelhandels in Laer;
- Fortschreibung des Zentren- und Standortmodells der Einzelhandelsstruktur in Laer;
- Überprüfung der Abgrenzung und Funktionszuweisung sowie Herleitung aktueller Entwicklungsempfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Laer;

- Überprüfung des Ergänzungsstandortes Heiligenfeld (Beschreibung seiner Ausstattung und Funktion sowie Formulierung spezifischer Entwicklungszielstellungen);
- 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 Laer zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt das Einzelhandelskonzept Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung sowie Grundlagen für die Beratung von Projektentwicklern, Investoren und Immobilieneigentümern zur Verfügung. Zudem enthält das Einzelhandelskonzept auch Inhalte und Empfehlungen, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, die örtliche Händlergemeinschaft, das Gemeindemarketing sowie die Bürgerinnen und Bürger aus Kunden- und Besucherperspektive.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden alle wichtigen Zwischenschritte und erarbeiteten Empfehlungen eng zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt sowie ergänzend in einem breit besetzten Facharbeitskreis erörtert. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und auch die besonderen örtlichen Gegebenheiten in der Gemeinde Laer Berücksichtigung finden.

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden die relevanten landes- und regionalplanerischen Vorgaben skizziert. Weitere rechtliche Rahmenbedingungen (z. B. zur Abgrenzung und Schutzfunktion von zentralen Versorgungsbereichen, zu Nahversorgungsstandorten und zur Sortimentsliste) finden sich in den einzelnen Teilkapiteln in inhaltlicher Zuordnung zu den jeweiligen Themenbereichen. Dabei beachtet das gesamte Einzelhandelskonzept 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 (z. B. 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 Gemeinde: Durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtischer gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürger sowie Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, in Neben- oder Stadtteilzentren und an Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

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

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandelskonzept sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die dazu ergangene Rechtsprechung³. Der Bundesgesetzgeber hat mit den Novellen des BauGB den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte 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

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.

von kommunalen Einzelhandelskonzepten für die Rechtfertigung der Planung hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) deutlich hervorgehoben.⁴

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

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

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

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

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] Beeinträchtungsverbot:** „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

Am 14.12.2021 wurde vom Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (NRW) der gemeinsam mit dem Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes NRW überarbeitete Einzelhandelserlass 2021 veröffentlicht.

Im Einzelhandelserlass NRW 2021 (S. 7) wird zu dessen Funktion und Bedeutung ausgeführt:

„Die folgenden Hinweise, Empfehlungen und Weisungen dienen der 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.“

Regionalplanerische Vorgaben

Der für die Gemeinde Laer aktuell relevante Regionalplan Münsterland der Bezirksregierung Münster mit der Bekanntmachung vom 27.06.2014 beinhaltet folgende regionalplanerische Ziele und Grundsätze bezüglich der einzelhandelsrelevanten Steuerungsinstrumente, die bei der weiteren Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzepts zugrunde zu legen sind:

Einzelhandel

Grundsatz 10: Nahversorgung sichern, Attraktivität der Zentren erhöhen, Einzelhandelskonzepte entwickeln und fortschreiben!

- **[10.1]** „Die gemeindliche Bauleitplanung soll die Voraussetzungen dafür schaffen, dass die wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) gewährleistet und gesichert wird und Einzelhandelsbetriebe verbrauchernah und städtebaulich integriert angesiedelt werden. Neben der Nahversorgung soll die Bauleitplanung die Attraktivität der Zentren als Mittelpunkte urbanen Lebens stärken.“
- **[10.2]** „Bei der Änderung oder Aufstellung von Bauleitplänen für großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auch die Auswirkungen auf die Nahversorgung im Einzugsbereich zu ermitteln und bei der Abwägung zu berücksichtigen.“
- **[10.3]** „Durch Bauleitplanung soll sichergestellt werden, dass die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels sowie von mehreren, für sich selbstständigen Einzelhandelsbetrieben in räumlichem Zusammenhang (Fachmarktzentren bzw. -agglomerationen) zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung führen.“
- **[10.4]** „Die Kommunen sollen Einzelhandels- und Zentrenkonzepte mit Leitlinien und städtebaulichen Zielen für ihre künftige Einzelhandels- und Zentrenentwicklung erarbeiten und fortschreiben. Insbesondere sollen sie – als wichtige Grundlage für die Bauleitplanung – ihre zentralen Versorgungsbereiche abgrenzen und eine ortsspezifische Sortimentsliste erstellen.“

Ziel 4: Die Einzelhandelsentwicklung auf die Allgemeinen Siedlungsbereiche konzentrieren!

- **[4.1]** „Kerngebiete sowie Sondergebiete für Einkaufszentren sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur innerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche dargestellt bzw. festgesetzt werden, sofern nicht die Anwendung von Ziel [10]⁵ in Betracht kommt.“
- **[4.2]** „Vorhandene Standorte von großflächigen Einzelhandelsbetrieben außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche dürfen als Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe dargestellt bzw. 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

⁵ Der Regionalplan Münsterland bezieht sich an dieser Stelle fälschlicherweise auf Ziel 11.

Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, können die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen begrenzt werden. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.“

- **[4.3]** „Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung erfolgt.“

Zweckbindung „Großflächiger Einzelhandel“

Ziel 10: Besondere Standorte des großflächigen Einzelhandels zentren- und nahversorgungsverträglich sichern!

- **[10.1]** „Die im Regionalplan zeichnerisch dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche mit der Zweckbindung „Großflächiger Einzelhandel“ (ASBZ-EH) dienen der Aufnahme von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten an bestehenden Einzelhandelsstandorten. Das zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortiment dieser Betriebe ist auf maximal 10 % der gesamten Verkaufsfläche zu begrenzen“
- **[10.2]** „Ergänzend darf die gemeindliche Bauleitplanung in diesen Bereichen die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben unterhalb der Großflächigkeitsschwelle schaffen, wenn es sich dabei um Vorhaben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment handelt und der Umfang des zentrenrelevanten Randsortiments deutlich untergeordnet ist. Die Ansiedlung von Betrieben mit produzierenden und tertiären Nutzungen darf in untergeordnetem Maß zugelassen werden.“
- **[10.3]** „Die Bauleitplanung hat durch geeignete textliche Festsetzungen dafür Sorge zu tragen, dass durch die Randsortimente zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

Grundsatz 12: Randsortimente beschränken!

- „In den Allgemeinen Siedlungsbereichen mit der Zweckbindung „Großflächiger Einzelhandel“ (ASBZ-EH) sollen die zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente in den Sondergebieten durch Bauleitplanung eine Verkaufsfläche von 2.500 qm nicht überschreiten.“

Ziel 14: Flächen zur Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Münsterland und zur Schaffung neuer Arbeitsplätze nutzen!

- **[14.4]** „Bauleitplanungen für tertiäre Nutzungen sind nur in untergeordnetem Maß in den Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen zu verwirklichen. Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind in den Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen nicht zulässig.“
- **[14.5]** „Vorhandene Standorte von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen nach Ziel 4.2 als Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe dargestellt bzw. festgesetzt werden“

Die landes- und regionalplanerischen Vorgaben zur Einzelhandelsentwicklung sind im vorliegenden Einzelhandelskonzept entsprechend berücksichtigt worden. Das

kommunale Einzelhandelskonzept konkretisiert diese Zielstellungen auf gesamt-gemeindlicher Ebene und ist künftig als entscheidende Abwägungsgrundlage im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

3 Methodik

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

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

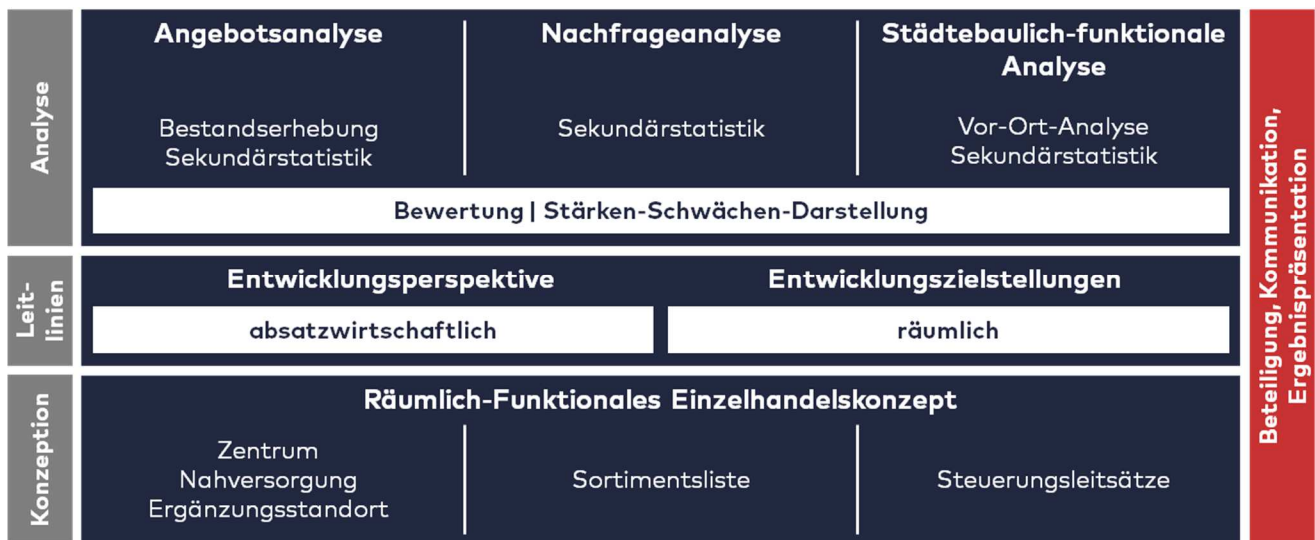


Abbildung 1: Erarbeitungsschritte der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Bestandserhebung

Die Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe wurde im Januar 2022 in der Gemeinde Laer flächendeckend durchgeführt. Die Einzelhandelserfassung erfolgte mittels einer Stichtagserhebung, wobei sämtliche zum Erhebungszeitpunkt vorgefundene Einzelhandelsbetriebe im engeren Sinne erfasst wurden.

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 wurde 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 sowie 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 Ortszentrum aufgenommen worden. Außerdem wurden die ergänzenden Zentrenfunktionen jenseits des Einzelhandels im Ortszentrum 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.

Städtebaulich-funktionale Analyse

Für den zentralen Versorgungsbereich und sonstige durch Einzelhandelsagglomerationen geprägte Standorte erfolgt eine städtebaulich-funktionale Analyse. Ein wesentlicher Aspekt ist, angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung, die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches. Eine entsprechend städtebaulich-funktional abgeleitete Abgrenzung bildet die Basis zukünftiger sortimentspezifischer und räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

4 Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse ist von hoher Relevanz für die weiteren konzeptionellen Empfehlungen und besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses Einzelhandelskonzeptes wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus einer flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte und der Nahversorgungsstruktur in Laer. Einführend werden zunächst die wesentlichen Standortrahmenbedingungen der Gemeinde Laer erörtert.

4.1 SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Im Folgenden werden die relevanten siedlungsräumlichen Faktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur vorgestellt. Eine Darstellung weiterer relevanter angebots- und nachfrageseitiger Parameter folgt in den Kapiteln 4.2 bis 4.7.

SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Versorgungsfunktion

Zentralörtliche Funktion

Grundzentrum

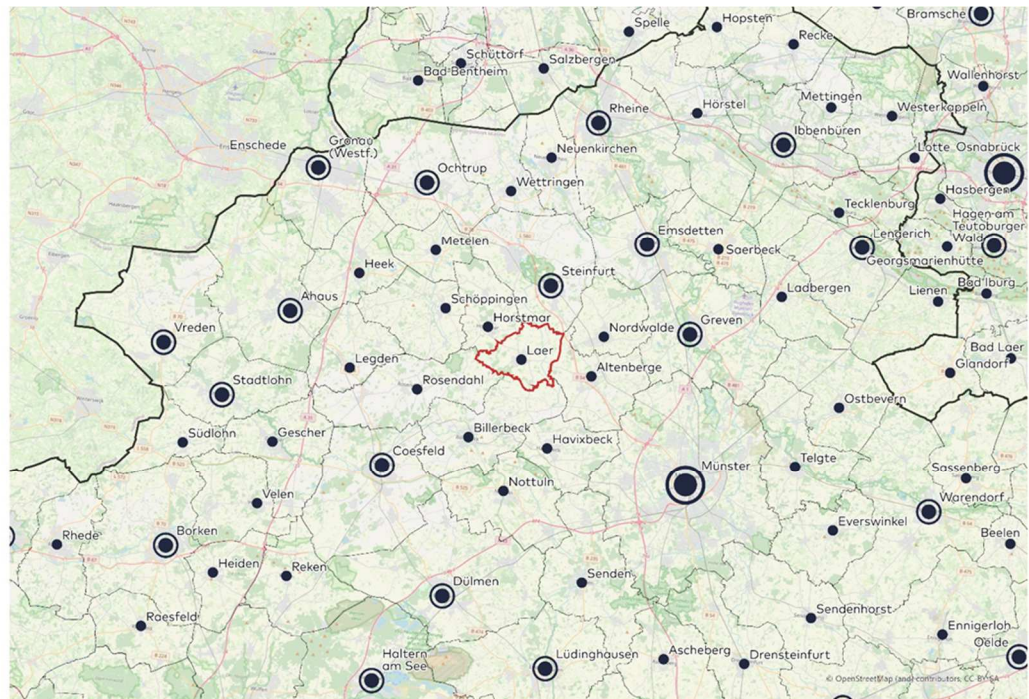
Nächstgelegene Mittelzentren (Pkw-Entfernung*)

Steinfurt (rd. 11 km)
 Coesfeld (rd. 22 km)
 Emsdetten (22 km)
 Greven (rd. 22 km)
 Ahaus (rd. 28 km)
 Ochtrup (rd. 30 km)

Nächstgelegene Oberzentren (Pkw-Entfernung*)

Münster (rd. 24 km)

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



Siedlungsstruktur der Gemeinde Laer

Einwohner (Hauptwohnsitz) 7.004

Einwohnerentwicklung bis 2027 Wachstumspotenzial um ca. 400 Einwohner im Zuge konkreter geplanter Wohnbauentwicklungsmaßnahmen in der Gemeinde Laer (siehe Kapitel 4.2)

Verkehrliche Anbindung

Motorisierter Individualverkehr Gute verkehrliche Anbindung an die nächstgelegenen Mittel- und Oberzentren über die B 54 sowie verschiedene Landesstraßen (u. a. L 550, L 555 und L 579)

Öffentlicher Personennahverkehr Keine direkte Anbindung an das Schienennetz des Regionalverkehrs; intra- und interkommunale Anbindung über das Busliniennetz

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Einwohner: Gemeinde Laer (Stand: 31.12.2023); ZÖF: BBSR 2008 (aktualisiert durch Stadt + Handel); Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; * Pkw-Entfernung zum jeweiligen Kernort bzw. jeweiligen Kernstadt.

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.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die Gemeinde Laer verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Höhe von rd. 51,3 Mio. Euro. Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 7.322 Euro je Einwohner, wobei der größte Anteil der Kaufkraft mit rd. 2.985 Euro je Einwohner auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke) entfällt (siehe Tabelle 1).

Tabelle 1: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen

Warengruppe	Kaufkraft in Mio. Euro	Kaufkraft je Einwohner in Euro
Nahrungs- und Genussmittel	20,9	2.985
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	3,5	505
Blumen, zoologischer Bedarf	0,9	133
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	1,6	222
Kurzfristiger Bedarfsbereich	26,9	3.847
Bekleidung	3,8	547
Schuhe/Lederwaren	1,0	149
Pflanzen/Gartenbedarf	1,1	152
Baumarktsortiment i. e. S.	3,7	527
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	0,9	121
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	1,1	156
Sportartikel/Fahrräder/Camping	1,6	226
Mittelfristiger Bedarfsbereich	13,2	1.879
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	1,2	173
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	0,5	73
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	0,5	72
Möbel	2,8	400
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	1,7	243
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	3,5	499
Uhren/Schmuck	0,5	75
Sonstiges	0,4	61
Langfristiger Bedarfsbereich	11,2	1.597
Gesamt	51,3	7.322

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2022; PBS = Papier, Bürobedarf, 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 Kaufkraftkennziffer⁶ beträgt in der Gemeinde Laer rd. 101 (IfH Köln 2022) und liegt damit leicht über dem Bundesdurchschnitt von 100. In den Nachbarkommunen zeigt sich ein differenziertes Bild im Kontext des

⁶ Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).

einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus. Insbesondere die Nachbarkommunen im Norden und Westen von Laer verfügen überwiegend über ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau. Dagegen weisen die umliegenden Kommunen im Süden mehrheitlich ein leicht überdurchschnittliches Kaufkraftniveau auf (siehe Abbildung 2).

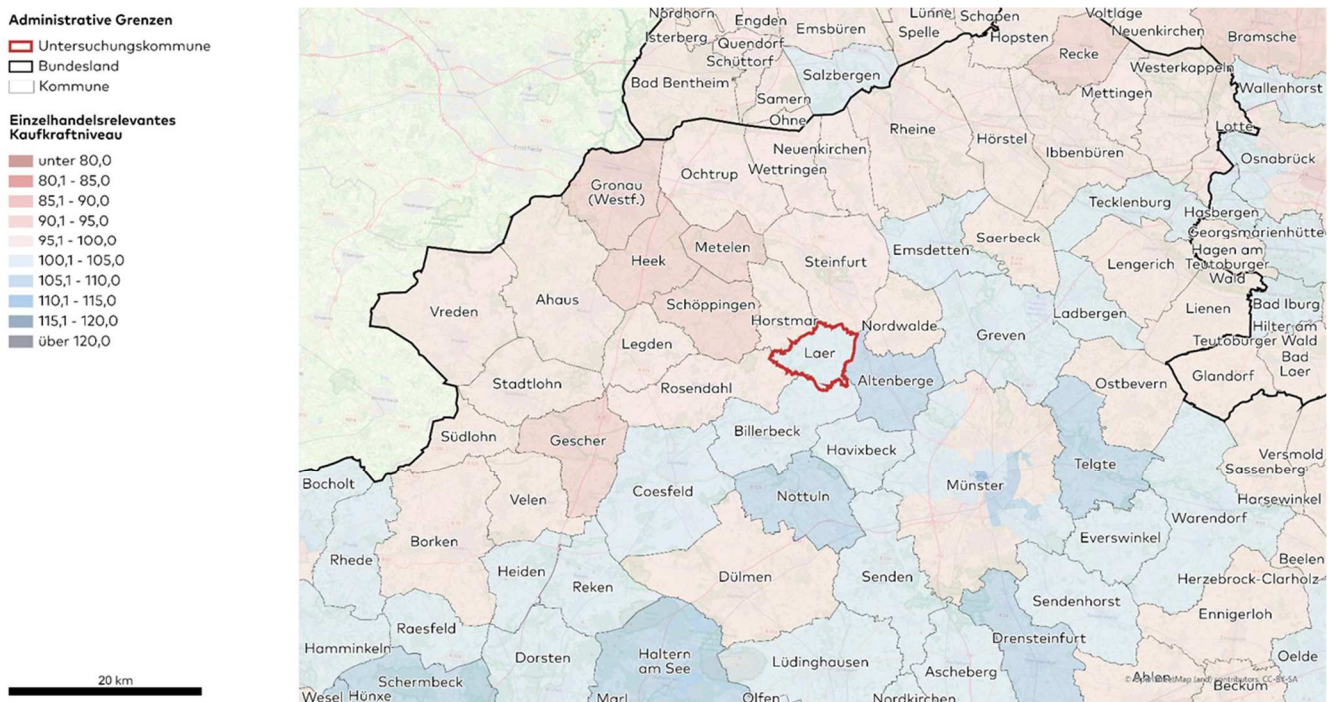


Abbildung 2: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Gemeinde Laer und Umgebung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2022; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, Digital Data Services GmbH (DDS) 2014; Kaufkraft auf Ebene der PLZ-Gebiete.

Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die folgenden Tabellen stellen die sozioökonomischen Rahmendaten der Gemeinde Laer im Verlauf der letzten Jahre im Vergleich zum Landkreis Steinfurt dar. Aus den Daten lassen sich u. a. gewisse Rückschlüsse zu aktuellen Kaufkraftströmen ziehen.

Tabelle 2: Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Gemeinde Laer

Gemeinde Laer	2020	2021	2022	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	1.102	1.112	1.140	+ rd. 3,4 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	2.740	2.814	2.879	+ rd. 5,1 %
Einpendler Arbeitsort (Einpendlerquote)	696 (63 %)	725 (65 %)	725 (64 %)	+rd. 4,2 %
Auspendler Wohnort (Auspendlerquote)	2.334 (85 %)	2.418 (86 %)	2.465 (86 %)	+ rd. 5,6 %
Pendlersaldo	- 1.638	- 1.693	- 1.740	- 102

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

Tabelle 3: Sozioökonomische Rahmenbedingungen des Landkreises Steinfurt

Landkreis Steinfurt	2020	2021	2022	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	163.020	166.855	169.851	+ rd. 4,2 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	188.114	191.990	195.580	+ rd. 4,0 %

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

Bezogen auf den dargestellten Zeitraum zeigt die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Laer eine positive Entwicklung auf. Das negative Pendlersaldo, v. a. bedingt durch die Nähe zu den umliegenden Mittelzentren sowie zum Oberzentrum Münster weist auf die Bedeutung von Laer insbesondere als Wohnort hin. Insgesamt zeigt sich die Entwicklung des Pendlersaldos über den Betrachtungszeitraum leicht rückläufig. In Folge des negativen Pendlersaldos sind gewisse einzelhandelsrelevante Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

Besondere Nachfrageeffekte – Wohnbauentwicklungsmaßnahmen

Gemäß Angaben der Gemeinde sind in Laer in den kommenden Jahren (bis Ende 2027) konkrete Maßnahmen zur Nachverdichtung sowie weitere Wohnbauprojekte avisiert, die sich positiv auf das quantitative Nachfragepotenzial im Gemeindegebiet auswirken werden.

Wohnbauentwicklungen	Anzahl Wohneinheiten	davon bis 2027 realisiert	Einwohnerpotenzial
Nachverdichtungsquartiere (Cösters Kamp und Marienquartier)	80	50 % (40 WE)	80 EW
Freisenbrock III (anteilig berücksichtigt)	10	100 % (10 WE)	20 EW
Freisenbrock IV	100	50 % (50 WE)	100 EW
Nr. 1 (siehe Abbildung)	22	100 % (22 WE)	44 EW
Nr. 2 (siehe Abbildung)	18	100 % (18 WE)	36 EW
Nachverdichtung durch Mehrfamilienhäuser			
Nr. 3 (siehe Abbildung)	16	100 % (16 WE)	32 EW
Nr. 4 (siehe Abbildung)	34	100 % (34 WE)	68 EW
Nr. 5 (siehe Abbildung)	10	100 % (10 WE)	20 EW
Gesamt	290	200	400

Abbildung 3: Wohnbauentwicklungsmaßnahmen in der Gemeinde Laer

Quelle: Abbildung und Daten: Gemeinde Laer (Stand: 10/2023).

Insgesamt sollen bis Ende 2027 ca. 200 neue Wohneinheiten im Gemeindegebiet realisiert werden. Dies entspricht einem rechnerischen Wachstumspotenzial von ca. 400 Einwohnern (bei einer angenommenen durchschnittlichen Haushaltsgröße von zwei Personen je Wohneinheit). Aus gemeindlicher Sicht wird dieses Einwohnerwachstumspotenzial vor dem Hintergrund der Lage von Laer (Nähe zu Münster und dem Ruhrgebiet; siehe Kapitel 4.2) sowie der angespannten Wohnungsmarktsituation insbesondere in den größeren (Nachbar-)Kommunen von NRW als realistisch eingeordnet.

4.3 GESAMTGEMEINDLICHE ANGEBOTSANALYSE

In der Gemeinde Laer wurden im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung (01/2022) insgesamt 31 Einzelhandelsbetriebe erfasst, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 8.600 m² verfügen (siehe Tabelle 4). Um eine Bewertung

vornehmen zu können, wird die Gesamtverkaufsfläche auf die Einwohnerzahl bezogen. Hierbei zeigt sich, dass die Gemeinde Laer mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 1,26 m² je Einwohner unter dem Bundesdurchschnitt (rd. 1,51 m² VKF/Einwohner⁷) liegt. Die im Vergleich zum Bundesdurchschnitt unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung ist allerdings nicht per se als kritisch zu beurteilen, sondern unter Berücksichtigung der zentralörtlichen Funktion von Laer (= Grundzentrum) vielmehr zu relativieren. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner im Vergleich zur Bestandserhebung aus dem Jahr 2013 deutlich gestiegen ist (siehe Kapitel 4.6).

Tabelle 4: Einzelhandelsbestand in der Gemeinde Laer

Strukturdaten	Erhebung 2022
Einwohner	6.847
Anzahl der Betriebe	31
Gesamtverkaufsfläche in m ²	8.600
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	1,26

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 01/2022; Einwohner: Gemeinde Laer (Stand: 01.10.2022); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Angaben ohne Leerstände.

Die folgende Abbildung verdeutlicht die räumliche Verteilung des Einzelhandels im Gemeindegebiet von Laer. Es wird ersichtlich, dass der Einzelhandel ausschließlich im Kernort und dabei im Wesentlichen im Ortszentrum sowie am Fachmarktstandort Heiligenfeld (siehe Kapitel 4.4) verortet ist.

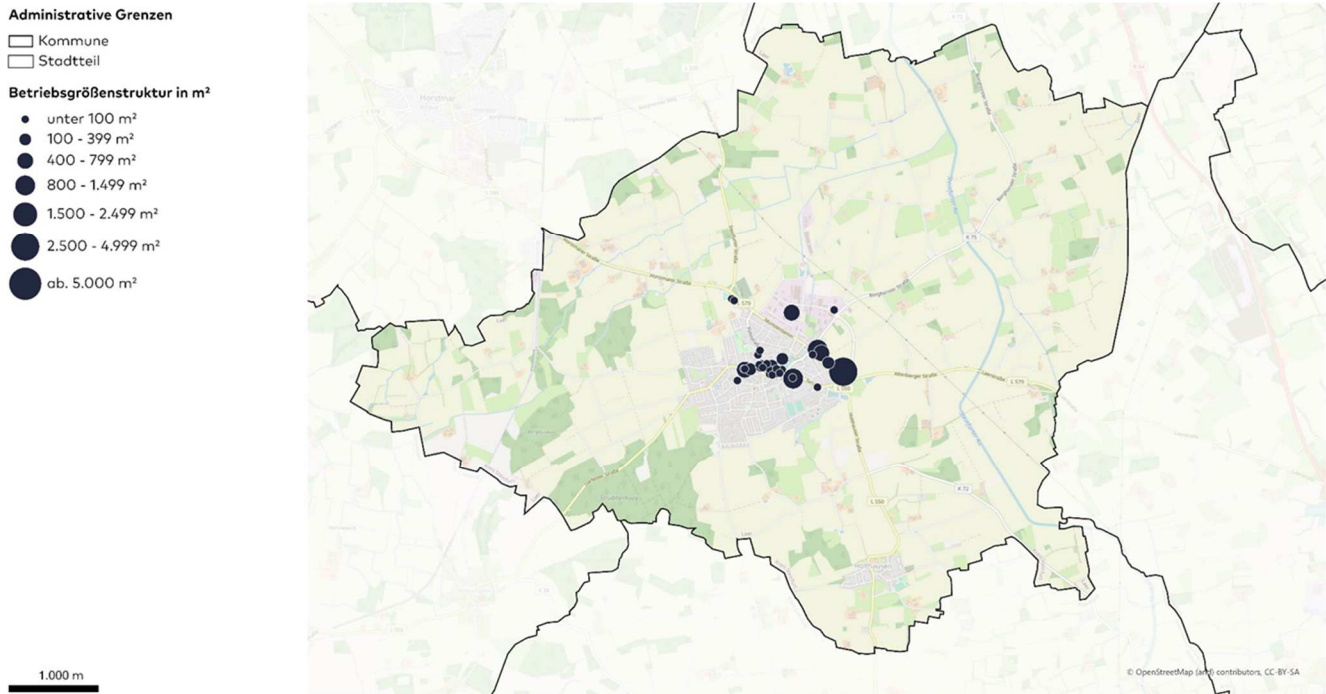


Abbildung 4: Räumliche Verteilung des Einzelhandels in Laer

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsflächen: Erhebung Stadt + Handel 01/2022; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Demnach bestehen in Laer zwei deutliche Angebotsschwerpunkte, die um weitere (solitäre) Einzelhandelsstrukturen (u. a. Blanke & Spenneberg) ergänzt werden.

⁷ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Neben den beiden strukturprägenden Lebensmittelmärkten EDEKA und NETTO Marken-Discount zählen die Anbieter Fachmarkt Zwiener, Blanke & Spenneberg, Posten-Börse und Kiebitz Markt Niehues zu den verkaufsflächenseitig größten Einzelhandelsbetrieben innerhalb der Gemeinde.

Bei einer Differenzierung nach Lagen wird deutlich, dass die Einzelhandelsbetriebe in Laer mit rd. 53 % der Verkaufsfläche (rd. 4.500 m²) größtenteils am Fachmarktstandort Heiligenfeld angesiedelt sind. Dieser Anteil ist auf den strukturprägenden Lebensmittelmarkt NETTO Marken-Discount sowie die Anbieter Fachmarkt Zwiener, Kiebitz Markt Niehues und Bild + Klang Leufkes zurückzuführen. Darüber hinaus sind rd. 36 % der gesamtgemeindlichen Verkaufsfläche (rd. 3.100 m²) im ZVB Ortszentrum Laer verortet, was sich vornehmlich aus dem Vorhandensein des Lebensmittelsupermarktes EDEKA und des Anbieters Posten-Börse ergibt, die durch weitere insbesondere deutlich kleinteilige Einzelhandelsbetriebe ergänzt werden. In den sonstigen Lagen außerhalb des ZVB Ortszentrums und des Fachmarktstandortes Heiligenfeld befinden sich rd. 11 % der gesamtgemeindlichen Verkaufsfläche (rd. 1.000 m²), wobei diesen Anteil insbesondere der Betreiber Blanke & Spenneberg ausmacht.

Die nachfolgende Abbildung stellt die in Laer erfasste Verkaufsfläche differenziert nach Warengruppen und Lagebereichen dar.

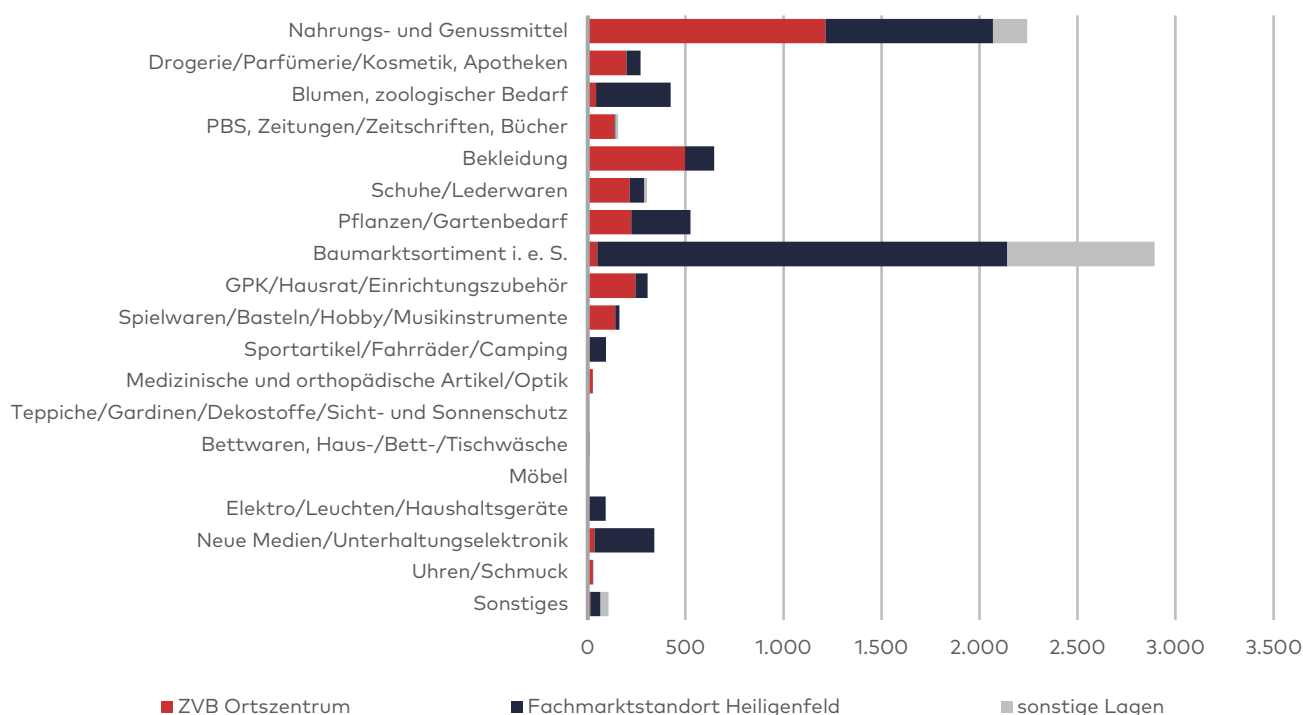


Abbildung 5: Einzelhandelsbestand in der Gemeinde Laer nach Warengruppen und Lagebereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 01/2022; Standortabgrenzung: EHK Laer 2013; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör, Motorrad-Zubehör.

Umsatzschätzung und Zentralität

Die Ermittlung der aktuellen kommunalen Umsätze⁸ im Einzelhandel basiert auf allgemeinen und für die Gemeinde Laer spezifizierten angebots- und nachfrage-seitigen Eingangsparametern.

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung dienen Stadt + Handel vorliegende **durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen**

⁸ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

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** (s. dazu Kapitel 4.2) plausibilisiert. Dazu zählen insbesondere die einzelhandelsrelevante Kaufkraft sowie weitere sozioökonomische Entwicklungen (z. B. Pendlerverflechtungen).
- Im Rahmen eines Desk-Researchs werden die **relevanten Wettbewerbsstrukturen im engeren und weiteren Umfeld** identifiziert und hinsichtlich ihrer Wechselwirkung mit den Angeboten in Laer beurteilt. Dabei sind die Nahversorgungsstrukturen im engeren Umfeld sowie die großflächigen Einzelhandelsstandorte und Innenstädte der Nachbarkommunen im weiteren Umfeld von besonderer Bedeutung.

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtgemeindlicher Einzelhandelsumsatz von rd. 26,7 Mio. Euro brutto je Jahr ermitteln. Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 51,3 Mio. Euro (siehe Kapitel 4.2) ergibt sich somit eine Einzelhandelszentralität⁹ von rd. 52 %, die auf Kaufkraftabflüsse hindeutet. Diese sind angesichts der zentralörtlichen Funktion von Laer als Grundzentrum, der unmittelbaren räumlichen Nähe zu den leistungsstarken Mittelzentren und dem Oberzentrum Münster (siehe Kapitel 4.1) sowie der sortimentspezifischen Bedeutung des Online-Handels nicht als unüblich zu bewerten. Wie Tabelle 5 zu entnehmen ist, fällt die Zentralität in der Gemeinde Laer je nach Warengruppe sehr differenziert aus.

⁹ 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 einer Zentralität von über 100 % sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 100 % dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

Tabelle 5: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in der Gemeinde Laer

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	2.200	13,0	20,9	62 %
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	300	1,5	3,5	43 %
Blumen, zoologischer Bedarf	400	0,7	0,9	75 %
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	200	0,9	1,6	55 %
Kurzfristiger Bedarfsbereich	3.100	16,0	26,9	60 %
Bekleidung	600	1,5	3,8	40 %
Schuhe/Lederwaren	300	0,8	1,0	72 %
Pflanzen/Gartenbedarf	500	0,5	1,1	51 %
Baumarktsortiment i. e. S.	2.900	4,0	3,7	108 %
GPK/Hausrat/Einrichtungszu- behör	300	0,4	0,9	42 %
Spielwaren/Basteln/Hobby/ Musikinstrumente	200	0,4	1,1	33 %
Sportartikel/Fahrräder/ Camping	100	0,2	1,6	12 %
Mittelfristiger Bedarfsbereich	4.900	7,7	13,2	58 %
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	<50	0,2	1,2	15 %
Teppiche/Gardinen/Deko- stoffe/Sicht- und Sonnenschutz	<50	<0,1	0,5	<10 %
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tisch- wäsche	<50	<0,1	0,5	<10 %
Möbel	<50	<0,1	2,8	<10 %
Elektro/Leuchten/Haushalts- geräte	100	0,3	1,7	19 %
Neue Medien/Unterhaltungs- elektronik	300	2,0	3,5	57 %
Uhren/Schmuck	<50	0,1	0,5	27 %
Sonstiges	100	0,3	0,4	59 %
Langfristiger Bedarfsbereich	600	2,9	11,2	26 %
Gesamt	8.600	26,7	51,3	52 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 01/2022; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2022; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör, Motorrad-Zubehör; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Im kurzfristigen Bedarfsbereich wird insgesamt eine Zentralität von rd. 60 % erreicht. Dabei bestehen in sämtlichen Warengruppen des kurzfristigen Bedarfsbereiches deutliche Kaufkraftabflüsse, wonach die Gemeinde Laer die ihr zugewie-

sene Versorgungsfunktion für den qualifizierten Grundbedarf nicht vollumfänglich erfüllen kann. Daraus lassen sich bereits gewisse Handlungsbedarfe zur Optimierung der kommunalen Nahversorgungsstrukturen ableiten.

Mit Ausnahme der Sortimentsgruppe Pflanzen/Gartenbedarf sind für alle Warengruppen im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich Kaufkraftabflüsse festzustellen, die in der Mehrheit der Warengruppen deutlich ausfallen. Diese Kaufkraftabflüsse sind angesichts der zentralörtlichen Bedeutung als Grundzentrum und vor dem Hintergrund der in Kapitel 4.2 skizzierten Rahmenbedingungen jedoch nicht per se als kritisch zu bewerten.

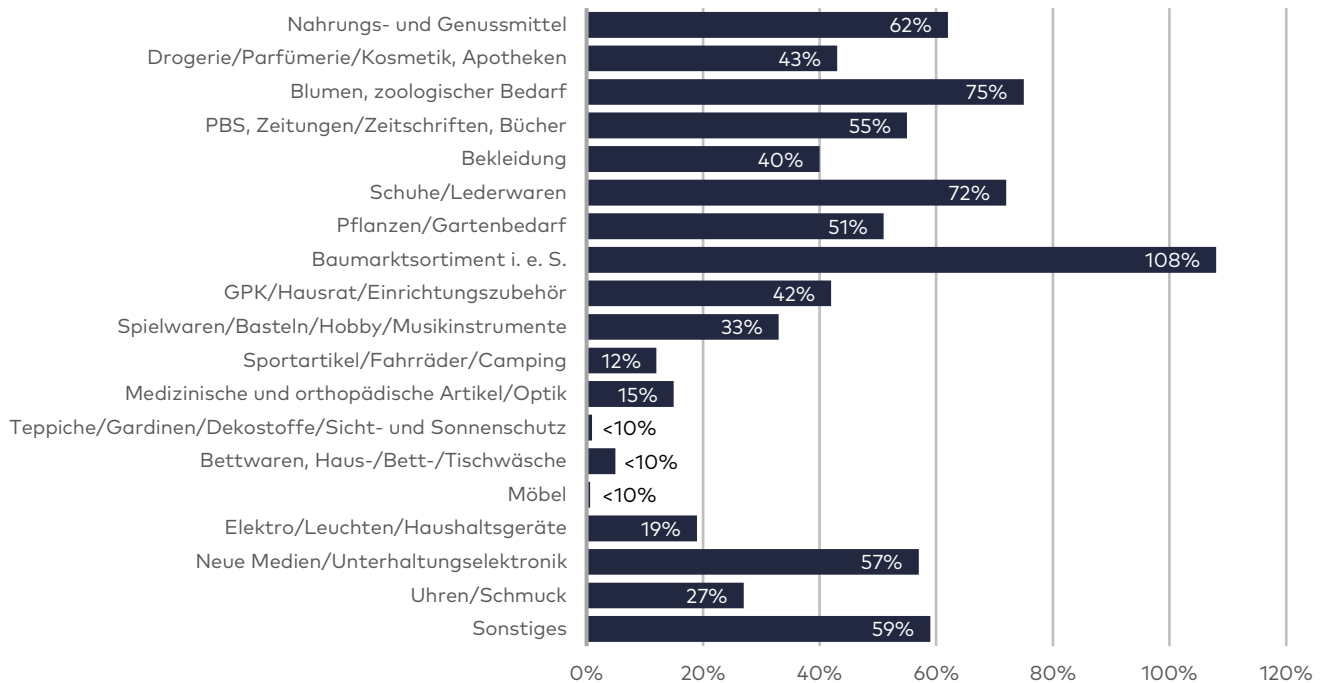


Abbildung 6: Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralitäten von Laer

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

4.4 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE ANALYSE

Vor dem Hintergrund der dargestellten Markt- und Standortanalysen werden nachfolgend der ZVB Ortszentrum und der Fachmarktstandort Heiligenfeld, welche wie zuvor aufgezeigt die wesentlichen Angebotsschwerpunkte im Gemeindegebiet bilden, anhand der bestehenden Abgrenzungen gemäß EHK Laer 2013 analysiert.

ZVB ORTSZENTRUM LAER

Städtebaulich-funktionale Analyse

Administrative Grenzen

□ Kommune

Funktion

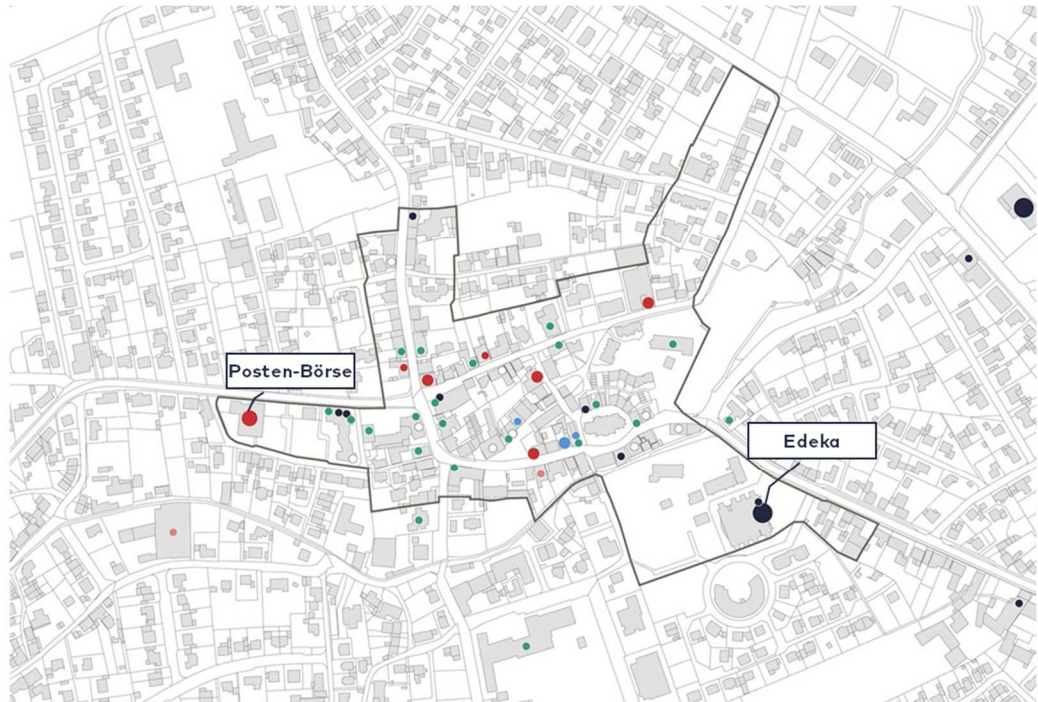
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

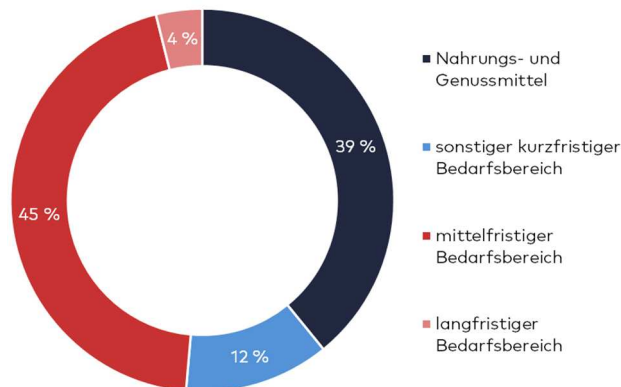
- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab. 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

□ ZVB-Abgrenzung EHK 2013



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Einzelhandelsstruktur

	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	19	rd. 61 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² *	3.100	rd. 36 %
Zentrenergänzende Funktionen	18	-
Leerstände**	9	rd. 19 %

Vergleichsdaten

	2013	Entwicklung 2013/2022
Anzahl der Betriebe	19	-
Gesamtverkaufsfläche in m ²	3.000	+ rd. 3 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 01/2022; ZVB-Abgrenzung: EHK Laer 2013; Kartengrundlage: Gemeinde Laer; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf die Gesamtgemeinde; ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

ZVB ORTSZENTRUM LAER

- Lage im Zentrum der Gemeinde mit signifikantem Bezug zur umliegenden Wohnbebauung
- Höchste Nutzungsdichte aus Einzelhandel und zentrenergänzenden Funktionen im kompakten Kernbereich mit überwiegend kleinteiligen, bebauten Parzellen zwischen Königstraße im Norden und Hohe Straße im Süden
- In den Randlagen entlang Darfelder Straße und Pohlstraße sowie im Südosten aufgelockerte Bauungsstrukturen
 - Insbesondere in den nördlichen Randlagen geringe Nutzungsdichte durch Einzelhandel und zentrenergänzende Funktionen (in diesen Bereichen überwiegend Wohnnutzungen auch in den Erdgeschosslagen)

- Der ZVB Ortszentrum ist sowohl innerhalb des Gemeindegebietes als auch überörtlich gut zu erreichen
 - Gute überörtliche MIV-Anbindung über die B 54, L 550, L 555 und L 579
 - Die innere Erschließung des Ortszentrums erfolgt insbesondere über Pohlstraße, Darfelder Straße, Königstraße und Hohe Straße sowie ergänzend über weitere Nebenstraßen (u. a. Am Rathaus, Bernhard-Holtmann-Straße)
 - Ebenfalls besteht eine ortstypische ÖPNV-Anbindung über die zentral gelegene Bushaltestelle „Hohe Straße“
- Das Einzelhandelsangebot ist überwiegend deutlich kleinteilig strukturiert mit Fokus auf (inhabergeführte) Fachgeschäfte; darüber hinaus erfolgt eine Ergänzung um (standardisierte) Fachmarktkonzepte (u. a. EDEKA, Posten-Börse), die im südöstlichen bzw. westlichen Randbereich des Ortszentrums verortet sind
- Das Ortszentrum übernimmt angesichts des Vorhandenseins eines Lebensmittelmarktes eine wichtige Versorgungsfunktion im Lebensmittelsegment
 - Der EDEKA-Markt stellt sich im Kontext seiner derzeitigen Verkaufsflächenausstattung allerdings nicht vollumfänglich marktgängig dar (gleichzeitig ist festzuhalten, dass angesichts flächenseitiger Restriktionen die Erweiterungsmöglichkeiten am derzeitigen Standort nur eingeschränkt gegeben sind)
- Eingeschränkte Versorgungsfunktion im Drogeriewarenfachmarkt-Segment aufgrund des Fehlens eines klassischen Drogeriemarktes
 - Die Versorgung im Bereich Drogeriewaren ist derzeit nur eingeschränkt insbesondere über die Randsortimente des Lebensmittelmarktes und des Anbieters Posten-Börse gegeben
- Mit Bezug auf die Verkaufsflächenausstattung besteht im ZVB zudem ein nennenswertes Angebot im mittelfristigen Bedarfsbereich; dabei insbesondere in den Segmenten Bekleidung, Schuhe und GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör
- Im langfristigen Bedarfsbereich ist im Ortszentrum insgesamt nur ein eingeschränktes Angebot zu identifizieren (jedoch nicht unüblich für ein Grundzentrum und somit nicht per se als kritisch zu bewerten)
- Regelmäßig stattfindender Wochenmarkt auf dem Rathausplatz, dem derzeit jedoch nur eine deutlich eingeschränkte Versorgungsfunktion (2-3 Beschicker) zu attestieren ist
- Das Einzelhandelsangebot im ZVB wird arrondiert durch gastronomische Anbieter, Dienstleistungsbetriebe und öffentliche Einrichtungen, die eine gewisse Multifunktionalität unterstreichen und ergänzend zum Einzelhandel eine wichtige Magnetfunktion für das Ortszentrum übernehmen
- Der ZVB Ortszentrum übernimmt als bedeutendster Verbundstandort aus Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzenden Funktionen vorrangig eine gesamtgemeindliche Versorgungsfunktion
- Wesentliche Entwicklungen im Nachgang zum EHK Laer 2013
 - Verlagerung des EDEKA-Marktes in den ehemaligen Jibi-Markt am südöstlichen Rand des Ortskerns
 - Nachnutzung des ehemaligen EDEKA-Marktes durch den Betreiber Posten-Börse
- Neben den Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzenden Funktionen bestehen aktuell neun Leerstände im ZVB, die jeweils deutlich kleinteilig geprägt sind
 - Angesichts des kompakten Kernbereiches mit überwiegend kleinteiligen, bebauten Parzellen lassen sich aus aktueller Sicht keine verfügbaren Potenzialflächen zur Ansiedlung großflächiger bzw. strukturprägender Angebotsformate identifizieren
 - Diesbezüglich ist anzumerken, dass die im EHK Laer 2013 definierte Potenzialfläche im südöstlichen Randbereich des ZVB aufgrund von Wohnbauentwicklungsmaßnahmen (siehe Kapitel 4.2) für eine einzelhandelsbezogene Nutzung nicht mehr zur Verfügung steht

- Die gemäß EHK Laer 2013 definierte Potenzialfläche im Bereich Königstraße/Münsterdamm weist aufgrund fehlender Zwischennutzungen jenseits des Wohnens keinen ausreichenden städtebaulich-funktionalen Zusammenhang zum Kern des Ortszentrums auf, wodurch in der Zielperspektive keine Integration in die räumliche Fassung des ZVB erfolgt (siehe Kapitel 6.1.3); darüber hinaus sind Teilbereiche der Fläche ebenfalls für Wohnbauentwicklungen vorgesehen
- Demnach erscheint gegenwärtig eine Weiterentwicklung des ZVB vorrangig durch Umstrukturierungen im Bestand bzw. im Rahmen von Leerstandsentwicklungen realisierbar



Abbildung 7: Einordnung der gemäß EHK Laer 2013 ausgewiesenen Potenzialflächen Königsstraße/Münsterdamm und Terup

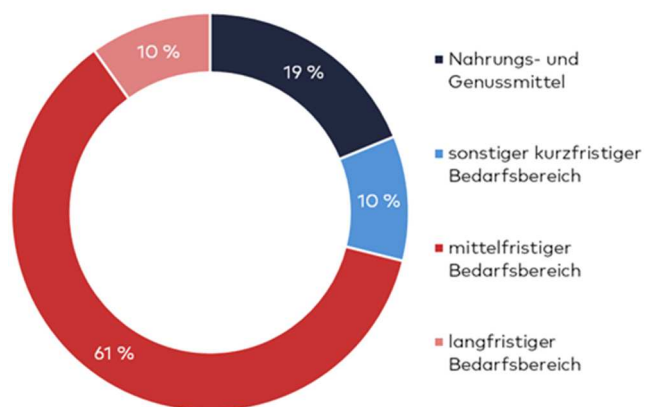
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 01/2022; ZVB-Abgrenzung: EHK Laer 2013; Kartengrundlage: Gemeinde Laer.

FACHMARKTSTANDORT HEILIGENFELD

Städtebaulich-funktionale Analyse



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	4	rd. 13 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² *	4.500	rd. 53 %
Vergleichsdaten	2013	Entwicklung 2013/2022
Anzahl der Betriebe	3	+ rd. 33 %
Gesamtverkaufsfläche in m ²	3.500	+ rd. 30 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 01/2022; Standort-Abgrenzung: EHK Laer 2013; Kartengrundlage: Gemeinde Laer; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf die Gesamtgemeinde.

FACHMARKTSTANDORT HEILIGENFELD

- Funktional geprägtes Fachmarktzentrum im östlichen Siedlungsrandbereich des Ortskerns
- Angesichts der unmittelbaren Lage des Standortes an der L 579 (Münsterdamm) und des großzügigen Stellplatzangebotes besteht eine gute verkehrliche Erreichbarkeit für MIV
- ÖPNV-Anbindung unmittelbar nordwestlich des Standortes über die Bushaltestelle Ewaldibach
- Überwiegend autokundenorientierter Standort
 - Unter Berücksichtigung des städtebaulich-funktionalen Bezugs zum westlich angrenzenden Kernsiedlungsbereich zudem gewisse Bedeutung für die wohnortnahe bzw. verbraucher-nahe Versorgung
- Der Standortbereich ist geprägt durch einen marktgängigen Lebensmitteldiscounter, einen Baumarkt, einen Fachmarkt für Heimtier- und Gartenbedarf sowie einen Anbieter aus dem Segment Neue Medien/Unterhaltungselektronik (dabei mit hohem Dienstleistungsanteil)

- Der Standort umfasst neben einem umfangreichen Angebot im Bereich der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente somit eine hohe Verkaufsflächenausstattung im zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nachrangig im zentrenrelevanten Bereich
- Der Standortbereich Heiligenfeld übernimmt im Verbund mit dem Ortszentrum eine wichtige gesamtgemeindliche Versorgungsfunktion, wirkt stärkend auf die Zentralität und stellt daher neben dem ZVB einen wichtigen Versorgungsstandort im Standortgefüge dar
 - Gleichzeitig besteht infolge der räumlichen Nähe eine intensive Wechselwirkung mit dem nahegelegenen ZVB Ortszentrum (fußläufige Entfernung rd. 400 - 500 m zum südöstlichen Randbereich des ZVB)

4.5 NAHVERSORGUNGSANALYSE

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürger wird im Folgenden die Nahversorgungsstruktur in der Gemeinde Laer vertieft analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung **quantitativ**, **qualitativ** und **räumlich** gewährleistet wird.

Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in der Gemeinde Laer

Die Gemeinde Laer weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 2.200 m² in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und rd. 300 m² in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken¹⁰ auf, was einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,32 m² je Einwohner (Nahrungs- und Genussmittel) bzw. rd. 0,04 m² je Einwohner (Drogeriewaren) entspricht. Mit diesem quantitativen Ausstattungsniveau liegt die Gemeinde sowohl im Bereich Nahrungs- und Genussmittel als auch im Bereich Drogeriewaren unter dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,41 m² je Einwohner¹¹ bzw. rd. 0,08 m² je Einwohner¹².

Die Zentralitäten von rd. 62 % im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und rd. 43 % im Bereich Drogeriewaren verdeutlichen zudem, dass die lokale Kaufkraft nicht vollständig in Laer gebunden werden kann und deutliche sortimentspezifische Kaufkraftabflüsse bestehen.

Bezogen auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bestehen im Gemeindegebiet zwei strukturprägende Lebensmittelmärkte (VKF > 400 m²). Davon ist ein Betrieb ein Lebensmittelsupermarkt (EDEKA im ZVB Ortszentrum), bei einem weiteren Betrieb handelt es sich um einen Lebensmitteldiscounter (NETTO Marken-Discount am Fachmarktstandort Heiligenfeld). Während sich der Lebensmitteldiscounter marktgerecht präsentiert, weist der EDEKA-Markt keine für den Betreiber vollumfänglich marktgängige Aufstellung auf. Ergänzt wird das Angebot durch insgesamt elf sonstige Betriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel. Hierzu zählen insbesondere die bestehenden Betriebe aus dem Bereich des Lebensmittelhandwerks sowie drei Tankstellen.

Der Betriebstypenmix zeichnet sich – bezogen auf die Gesamtzahl an Betrieben – durch ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Lebensmitteldiscountern (1x) und den qualitativ besser ausgestatteten Lebensmittelvollsortimentern (1x) aus. Verkaufsflächenseitig erreicht das vollsortimentierte Lebensmittelsegment gesamtgemeindlich betrachtet ein leicht höheres Marktgewicht. Dennoch ist die vollsortimentierte Verkaufsflächenausstattung mit rd. 0,16 m² je Einwohner aktuell als deutlich unterdurchschnittlich einzuordnen. Die discountorientierte Verkaufsflächenausstattung liegt mit rd. 0,14 m² je Einwohner nur leicht unter dem Niveau des Bundesdurchschnitts (siehe nachfolgende Abbildung).

¹⁰ Die Warengruppe wird in diesem Kapitel aufgrund der Lesbarkeit im Folgenden mit Drogeriewaren abgekürzt.

¹¹ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m²); inkl. Non-Food-Flächen; ohne reine Getränkemärkte.

¹² Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Erhebungen.

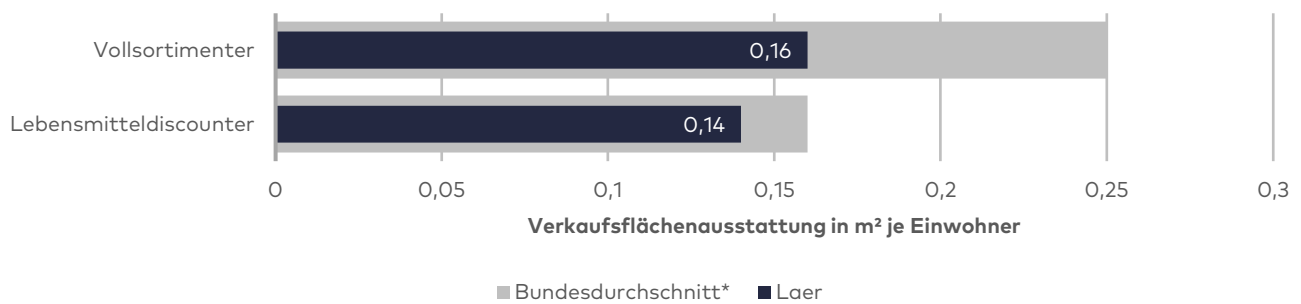


Abbildung 8: Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 01/2022, Einwohner: Gemeinde Laer (Stand: 31.12.2023); EHI Retail Institute; * Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen.

In Laer ist aktuell kein Drogeriefachmarkt verortet. Die Versorgung im Bereich Drogeriewaren erfolgt aktuell deutlich eingeschränkt über die Randsortimente der strukturprägenden Lebensmittelmärkte. Bei einem weiteren Einzelhandelsbetrieb mit einem entsprechenden Hauptsortiment handelt es sich um eine Apotheke. Die nachfolgende Tabelle fasst die relevanten Rahmenbedingungen für die Gemeinde Laer zusammen und schließt mit einer Bewertung der quantitativen und qualitativen Nahversorgungssituation in Form einer Ampel.

Tabelle 6: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in der Gemeinde Laer

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren*
Einwohner mit Hauptwohnsitz (Entwicklung bis 2027)	7.004 (Wachstumspotenzial um ca. 400 Einwohner**)	
Sortimentspezifische Verkaufsfläche in m²	2.200	300
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner	0,32	0,04
Sortimentspezifische Zentralität	62 %	43 %
Betriebstypenmix	1x Lebensmittelsupermarkt 1x Lebensmitteldiscounter 11x sonstige Lebensmittelbetriebe	0x Drogeriefachmarkt 1x sonstiges Drogeriewarengeschäft**
Quantitative Nahversorgungssituation		
Qualitative Nahversorgungssituation		

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 01/2022; Einwohner(-entwicklung): Gemeinde Laer (Stand: 31.12.2023); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * inkl. Parfümerie/Kosmetik, Apotheken; ** vgl. Angaben zu Wohnbauentwicklungsmaßnahmen in Laer bis Ende 2027 (siehe Kapitel 4.2).

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausstattungswerte und Kennzahlen bestehen sowohl im Bereich der quantitativen als auch hinsichtlich der qualitativen Nahversorgungssituation wesentliche **Optimierungspotenziale**, da die Gemeinde Laer ihren Versorgungsauftrag im Rahmen des qualifizierten Grundbedarfs angesichts des derzeit defizitären Nahversorgungsangebotes aktuell nicht vollumfänglich erfüllen kann. **Künftiges Ziel der Gemeinde Laer sollte es demnach sein, die Versorgungsfunktion zu sichern sowie zielgerichtet und funktionsgerecht weiterzuentwickeln und zu stärken** (in diesem Kontext ist u. a. darauf hinzuweisen, dass für den Bereich Terup ein konkretes Ansiedlungsinteresse für einen

strukturprägenden Lebensmittelmarkt besteht; siehe Kapitel 6.3.1). Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der quantitativen und qualitativen Nahversorgung finden sich in Kapitel 6.

Räumliche Nahversorgungssituation in der Gemeinde Laer

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 eine Gehzeit von rd. 10 Minuten als Qualitätskriterium der fußläufigen, wohnungsnahen Versorgung angenommen¹³. 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 9). Damit soll ferner verdeutlicht werden, dass die Nahversorgungsfunktion von Lebensmittelmärkten nicht schlagartig hinter einer „roten Linie“ endet, sondern die Qualität der fußläufigen Nahversorgung mit zunehmender Entfernung zum nächsten Lebensmittelmarkt sukzessive abnimmt. In Siedlungsgebieten jenseits der dargestellten Nahbereiche ist somit die räumliche Nahversorgungssituation als nicht optimal zu bezeichnen.

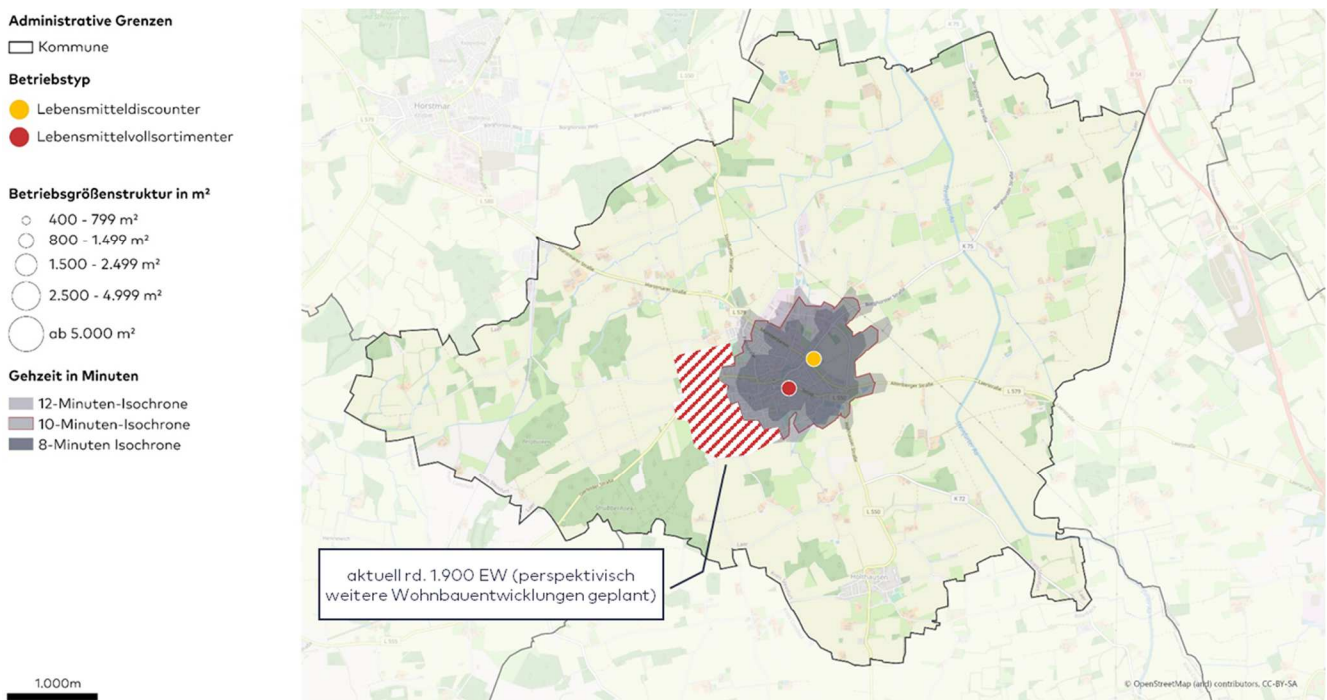


Abbildung 9: Räumliche Nahversorgungssituation in der Gemeinde Laer

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 01/2022; Isochronen: ESRI, here.com (Geschwindigkeit: 5 km/h); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die vorstehende Abbildung gibt einen Überblick über das Grundgerüst der derzeitigen strukturprägenden Nahversorgungsstruktur in der Gemeinde Laer. Dabei zeigt sich, dass die bestehenden Lebensmittelmärkte eine **nahezu flächendeckende wohnortnahe Versorgung im Kernort** gewährleisten. Bedingt durch die EDEKA-Verlagerung in den ZVB Ortszentrum (zuvor Jibi-Markt) bestehen aller-

¹³ Auf Grundlage einer durchschnittlichen Fußgängergeschwindigkeit von 5 km/h.

dings im westlichen Bereich des Kernortes Wohnsiedlungsgebiete (rd. 1.900 Einwohner¹⁴; perspektivisch zudem weitere Wohnbauentwicklungen geplant), die sich außerhalb der dargestellten Nahbereiche der Lebensmittelmärkte befinden.

In den Siedlungsbereichen **außerhalb des Kernortes** (u. a. im Ortsteil Holthausen) sind keine strukturprägenden Anbieter im Bereich Nahrungs- und Genussmittel verortet. Aufgrund der geringen Mantelbevölkerung und des damit einhergehenden geringen Ansiedlungspotenzials für die Neuansiedlung eines standardisierten Lebensmittelmarktes erfolgt die Mitversorgung dieser Wohngebiete aktuell sowie perspektivisch insbesondere über die Nahversorgungsstrukturen im Kernort.

4.6 DARSTELLUNG DER ENTWICKLUNG SEIT 2013

Nachfolgend wird die Entwicklung wesentlicher einzelhandelsrelevanter Strukturdaten seit der Konzepterstellung im Jahr 2013 betrachtet. Dazu werden die wesentlichen Kennwerte aus der aktuellen Analyse den Daten aus dem EHK Laer 2013 gegenübergestellt (siehe Tabelle 7).

Tabelle 7: Relevante Kenndaten im Vergleich

Strukturdaten	2013	2022	Entwicklung	
Einwohner (Hauptwohnsitz)	6.500	7.004	+ rd. 7,8 %	↑
Anzahl der Betriebe	27	31	+ rd. 14,8 %	↑
Gesamtverkaufsfläche in m ²	6.900	8.600	+ rd. 25,1 %	↑
Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel in m ²	2.200	2.200	+/- 0	↔
Strukturprägende Lebensmittelbetriebe (> 400 m ² GVKF)	3	2	-1	↓
Verkaufsfläche Drogeriewaren* in m ²	300	300	+/- 0	↔
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	1,08	1,26	+ rd. 0,18	↑
Verkaufsflächenausstattung Nahrungs- und Genussmittel in m ² je Einwohner	0,34	0,32	- rd. 0,02	↔ ↓
Verkaufsflächenausstattung Drogeriewaren* in m ² je Einwohner	0,05	0,04	- rd. 0,01	↔ ↓
Kaufkraft in Mio. Euro	37,5	51,3	+ rd. 36,8 %	↑
Kaufkraftniveau	101	101	+/- 0	↔
Gesamtumsatz in Mio. Euro	21,3	24,6	+ rd. 25,4 %	↑
Zentralität	57 %	52 %	- rd. 5 %	↔ ↓

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 01/2022, Einwohner: Gemeinde Laer (Stand: 31.12.2023), IFH Retail Consultants GmbH 2022; EHK Laer 2013; Verkaufsfläche auf 100 m², Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * inkl. Parfümerie/Kosmetik, Apotheken.

¹⁴ Eigene Berechnungen auf Basis GfK (2023) und Gemeinde Laer (Stichtag 31.12.2023).

Die wesentlichen Erkenntnisse aus dem Vergleich der gesamtstädtischen Kennwerte lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Einwohnerzahl der Gemeinde Laer ist in den letzten Jahren um rd. 7,8 % gestiegen. Bis Ende 2027 ist im Kontext der geplanten Wohnbauentwicklungsmaßnahmen auch weiterhin von einem Bevölkerungswachstum in Laer auszugehen (siehe Kapitel 4.2).
- Im Vergleich zur vorhergegangenen Bestandserhebung ist die Anzahl der Betriebe auf 31 (+ rd. 14,8 %) gestiegen. Gleichzeitig wurden rd. 1.700 m² (rd. + 25,1 %) Verkaufsfläche mehr im Gemeindegebiet erfasst.
- Die gestiegene Gesamtverkaufsfläche führt zu einer Erhöhung der einwohnerbezogenen Verkaufsflächenausstattung, die in Laer nunmehr bei rd. 1,26 m² VKF je Einwohner liegt und sich damit dem Bundesdurchschnitt (rd. 1,51 m² VKF je Einwohner) annähert.
- In den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren führt die gestiegene Einwohnerzahl in Verbindung mit der konstanten Verkaufsfläche zu einem minimalen Rückgang der durchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung je Einwohner, welche aktuell bei 0,32 m² VKF je Einwohner bzw. 0,04 m² VKF je Einwohner liegt. Dabei ist ergänzend zu berücksichtigen, dass in Laer umfangreiche Wohnbauentwicklungsmaßnahmen geplant sind. In diesem Kontext gewinnt die Verbesserung der Nahversorgungssituation bzw. die Bereitstellung eines möglichst umfassenden sowie zukunftsfähigen Nahversorgungsangebotes im Gemeindegebiet umso mehr an Gewicht.
- Durch die Verlagerung des EDEKA-Marktes in den ehemaligen Jibi-Markt, der wiederum seinen Standort in Laer verlassen hat, sind in Laer gegenwärtig zwei strukturprägende Lebensmittelmärkte angesiedelt.
- Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Laer ist im Nachgang des EHK Laer 2013 um rd. 36,8 % angestiegen (aktuell rd. 51,3 Mio. Euro). Dies entspricht dem bundesweiten Trend von einer positiven Kaufkraftentwicklung (siehe Kapitel 5.2). Das Kaufkraftniveau liegt nach wie vor leicht über dem Bundesdurchschnitt.
- Zugleich ist auch der Umsatz des Einzelhandels in bedeutender Weise gestiegen (+ rd. 25,4 %). 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 verringerten Gesamtzentralität. Insgesamt ist der festzustellende Rückgang der Zentralität – auch im Kontext des bestehenden Wettbewerbsumfeldes; siehe Kapitel 4.1) somit nicht per se als kritisch zu beurteilen.

4.7 ZUSAMMENFASSUNG

Hinsichtlich der vorstehenden Markt- und Standortanalyse sind insbesondere die folgenden Punkte von hoher Relevanz für die weiteren konzeptionellen Empfehlungen und Zielstellungen der künftigen Einzelhandelsentwicklung in Laer:

- Das Einzelhandelsangebot in der Gemeinde Laer ist hinsichtlich der Verkaufsfläche insbesondere geprägt durch die Warengruppe Möbel und – wie

für ein Unterzentrum typisch – die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel. Dies begründet sich vorrangig durch die im Gemeindegebiet angesiedelten strukturprägenden Lebensmittelmärkte sowie die Anbieter Fachmarkt Zwiener und Blanke & Spenneberg.

- Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel befindet sich das Angebot überwiegend im ZVB Ortszentrum (u. a. EDEKA) sowie am Fachmarktstandort Heiligenfeld (u. a. NETTO Marken-Discount) und leistet dort einen wichtigen Beitrag für die Grundversorgung in der Gemeinde Laer. Der EDEKA-Markt stellt sich im Kontext seiner derzeitigen Verkaufsflächenausstattung allerdings nicht vollumfänglich marktgängig dar.
- Die Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken wird im Wesentlichen durch die Randsortimentsverkaufsflächen der beiden strukturprägenden Lebensmittelmärkte (EDEKA und NETTO Marken-Discount) und des Betreibers Posten-Börse sowie ergänzend durch eine Apotheke dargeboten. Ein klassischer Drogeriemarkt ist gegenwärtig nicht in der Gemeinde Laer angesiedelt, wonach die Gemeinde ihren Versorgungsauftrag im Rahmen des qualifizierten Grundbedarfs aktuell nicht vollumfänglich erfüllen und somit ein gewisses Optimierungspotenzial im Bereich der Nahversorgung abgeleitet werden kann.
- In den klassischen innerstädtischen Leitsortimenten (v. a. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente) sind die höchsten sortimentspezifischen Verkaufsflächenanteile im ZVB Ortszentrum verortet. Das Einzelhandelsangebot ist hier deutlich kleinteilig (Fachgeschäftscharakter) strukturiert.
- Der Fachmarktstandort Heiligenfeld zeichnet sich neben dem Vorhandensein des Lebensmitteldiscounters NETTO Marken-Discount vorwiegend durch gemäß EHK Laer 2013 nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Angebote aus (dabei insbesondere Baumarktsortiment i. e. S. sowie nachgeordnet Pflanzen/Gartenbedarf und zoologischer Bedarf) aus. Darüber hinaus ist festzustellen, dass am Standort mit der Warengruppe Neue Medien/Unterhaltungselektronik ebenfalls ein zentrenrelevantes Angebot besteht (hierbei jedoch mit hohem Dienstleistungs-Fokus). Vor dem Hintergrund der bestehenden Angebotsstruktur und der räumlichen Nähe besteht eine intensive Wechselwirkung mit dem nahegelegenen ZVB Ortszentrum. Gleichzeitig handelt es sich um einen gemeindeentwicklungspolitisch gewünschten Standort im Gemeindegefüge, der zusammen mit dem Ortszentrum einen wichtigen Beitrag für die Versorgungsfunktion von Laer leistet und stärkend auf die Zentralität wirkt.
- Außerhalb des ZVB Ortszentrum und des Fachmarktstandortes Heiligenfeld ist das Verkaufsflächenangebot überwiegend durch die Sortimentsgruppe Baumarktsortiment i. e. S. geprägt, was im Wesentlichen auf den Anbieter Blanke & Spenneberg zurückzuführen ist. Der geringe Verkaufsflächenanteil der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in den sonstigen Lagen ergibt sich durch das Bestehen von drei Tankstellen und eines Bäckers und ist insgesamt als nicht kritisch zu bewerten.
- Im langfristigen Bedarfsbereich ist mit Ausnahme der Warengruppe Neue Medien/Unterhaltungselektronik 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.

- Mit Blick auf die betrachteten warengruppenspezifischen Zentralitäten bleibt festzuhalten, dass sich gewisse Handlungsbedarfe zur Optimierung der Versorgungsstrukturen in Laer identifizieren lassen (siehe Kapitel 5.2.3). Dies gilt unter Berücksichtigung der quantitativen und qualitativen Ausstattungswerte und Kennzahlen insbesondere im Bereich der Nahversorgung, da die Gemeinde Laer ihren grundzentralen Versorgungsauftrag aktuell nicht vollumfänglich erfüllen kann.
- Darüber hinaus lassen sich gewisse Optimierungspotenziale hinsichtlich der räumlichen Nahversorgungssituation in Laer ableiten, da im Zuge der Verlagerung des EDEKA-Marktes in den ehemaligen Jibi-Markt für die westlichen Siedlungsbereichen des Kernortes (rd. 1.900 Einwohner; perspektivisch zudem weitere Wohnbauentwicklungen geplant) ein Defizit hinsichtlich der fußläufig erreichbaren Nahversorgung besteht.

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 die übergeordneten räumlichen Entwicklungszielstellungen und die Entwicklungsperspektiven für die Gemeinde Laer zu erarbeiten.

5.1 ÜBERGEORDNETE RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNGEN FÜR LAER

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Gemeinde Laer bestmöglich entsprechenden Zielperspektive sollen nach Teilräumen differenzierte, übergeordnete räumliche Entwicklungszielstellungen verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung angestrebt werden:

- 1. Stärkung der Gesamtgemeinde:** Erhalt und Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion der Gemeinde; Sicherung sowie sortimentspezifische Stärkung der Einzelhandelszentralität durch Ausschöpfung der ermittelten Entwicklungsperspektiven; funktionsgerechten Arbeitsteilung insbesondere zwischen den ZVB Ortszentrum und den Fachmarktstandort Heiligenfeld (das Ortszentrum gilt konzeptionell als hierarchisch übergeordneter Versorgungsstandort in Laer).
- 2. Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs:** Erhalt sowie qualitative (und nach Möglichkeit quantitative) Weiterentwicklung des ZVB Ortszentrums als wichtigsten Verbundstandort im Gemeindegebiet (im Rahmen der flächenseitigen Möglichkeiten); Erarbeitung von Alleinstellungsmerkmalen, auch um den ZVB verstärkt und bestmöglich gegenüber dem Fachmarktstandort Heiligenfeld und weiteren Wettbewerbsstandorten (außerhalb des Gemeindegebietes) zu profilieren; im Sinne einer möglichst hohen Funktionsvielfalt Sicherung und Stärkung der Nutzungen auch jenseits des Einzelhandels (u. a. Gastronomie, Dienstleistungen, Freizeit, Wohnen) als wichtige Frequenzbringer und belebende Faktoren für den ZVB Ortszentrum.
- 3. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung:** Im Zusammenhang mit der Einwohnerentwicklung (siehe Kapitel 4.2) und des demographischen Wandels Zukunftsfähigkeit der Nahversorgungsstrukturen sichern; Nahversorgungsangebote im ZVB langfristig erhalten und im Rahmen der flächenseitigen Möglichkeiten funktionsgerecht weiterentwickeln (ohne negative Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung); darüber hinaus städtebaulich sinnvolle Standorte außerhalb des ZVB sichern sowie bedarfsgerecht (weiter-)entwickeln (gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf ZVB und die wohnortnahe Versorgung vermeiden); zudem Prüfung der Möglichkeit zur gezielten ortsteilspezifischen Optimierung der Nahversorgungssituation im Ortsteil Holthausen.
- 4. Angebotsergänzung außerhalb des ZVB:** Sinnvolle Angebotsergänzung des ZVB durch Standorte außerhalb des Ortszentrum, dabei Fokus auf bestehende Standortbereiche (hierbei insbesondere Standort Heiligenfeld); im

Sinne einer funktionsgerechten Arbeitsteilung (siehe Ziel 1) sollte eine mit dem ZVB Ortszentrum abgestimmte Entwicklung erfolgen (insbesondere für den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortiment ist der ZVB Ortszentrum als prioritärer Ansiedlungsraum zu würdigen); Voraussetzung für künftige Entwicklungen ist eine städtebaulich verträgliche sowie konzeptionell und landesplanerisch konforme Projektrealisierung; zudem sollte eine nachhaltige Sicherung von Gewerbestandorten für Handwerk und produzierendes Gewerbe angestrebt werden (keine Unterwanderung von Gewerbegebieten durch Einzelhandel).

Abbildung 10 veranschaulicht zusammenfassend die übergeordneten räumlichen Entwicklungszielstellungen für die Gemeinde Laer.

1. Ziel Stärkung der Gesamtgemeinde	2. Ziel Sicherung und Stärkung des ZVB Ortszentrum	3. Ziel Erhalt und Stärkung der Nahversorgung	4. Ziel Angebotsergänzung außerhalb des ZVB
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt und Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion der Gemeinde Laer ▪ Sicherung sowie sortiments-spezifische Stärkung der Einzelhandelszentralität ▪ Möglichst Ausschöpfung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven ▪ Sicherung und punktuelle Erhöhung der Einkaufsqualität ▪ Sicherung und Stärkung von kommunalen und regionalen Besonderheiten ▪ Funktionsgerechte Arbeitsteilung zwischen den jeweiligen (persp.) Angebotsstandorten in Laer (ZVB Ortszentrum gilt dabei als hierarchisch übergeordneter Versorgungsstandort) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt und Weiterentwicklung des ZVB durch Ergänzung des Angebotes und Etablierung leistungsfähiger bzw. zukunftsfähiger Strukturen (im Rahmen der flächenseitigen Möglichkeiten) ▪ Qualitative und nach Möglichkeit quantitative Weiterentwicklung ▪ Erarbeitung von Alleinstellungsmerkmalen für das Ortszentrum ▪ Im Sinne einer möglichst hohen Funktionsvielfalt Sicherung und Stärkung der Nutzungen jenseits des Einzelhandels (u. a. Gastronomie, Dienstleistungen, Wohnen) als wichtiger Frequenzbringer und belebender Faktor für den ZVB 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Nahversorgungsstrukturen unter Berücksichtigung der Einwohnerentwicklung und des demographischen Wandels ▪ Nahversorgungsangebot im ZVB langfristig sichern und funktionsgerecht weiterentwickeln (ohne schädliche Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung) ▪ Städtebaulich sinnvolle Standorte außerhalb des ZVB sichern sowie funktionsgerecht (weiter-)entwickeln (dabei ohne schädliche Auswirkungen auf ZVB und die Nahversorgung) ▪ Prüfung der Möglichkeit zur gezielten ortsteilspezifischen Optimierung der Nahversorgung in Holthausen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sinnvolle Angebotsergänzung des ZVB durch Standorte außerhalb des Ortszentrums, dabei Fokus auf bestehende Standortbereiche (hier insb. Ergänzungsstandort Heiligenfeld) ▪ Abgestimmte Entwicklung insb. mit dem ZVB Ortszentrum im Sinne einer funktionsgerechten Arbeitsteilung (siehe Ziel 1) ▪ Insbesondere für den zentrenrelevanten Einzelhandel ist der ZVB Ortszentrum als prioritärer Ansiedlungsraum zu würdigen ▪ Voraussetzung ist eine städtebaulich verträgliche und landesplanerisch konforme Projektrealisierung ▪ Sicherung von Gewerbeflächen für Handwerk und Gewerbe

Abbildung 10: Übergeordnete räumliche Entwicklungszielstellungen für die Gemeinde Laer

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

5.2 ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN

Die folgende Ableitung der Entwicklungsperspektiven dient der konzeptionellen Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. Es werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht.

5.2.1 Vorbemerkung zu den ermittelten Entwicklungsperspektiven

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

- Die Betrachtung dient der **Ermittlung möglicher Entwicklungsperspektiven** auf Basis zukünftiger angebots- und nachfrageseitiger Entwicklungen. 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/Appingedam¹⁵ 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 sowie zur Optimierung der Nahversorgungsstrukturen sind unter Beachtung landesplanerischer und städtebaulicher/gemeindeentwicklungspolitischer Ziele und Grundsätze sowie der Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes zu befürworten.
- Werden über die 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 beschriebenen Entwicklungsperspektiven im engen Kontext mit den übergeordneten räumlichen 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 der Potenzialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb der Gemeinde Laer gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial größtenteils neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist.

5.2.2 Methodik und Berechnung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose zukünftiger Entwicklungsperspektiven 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 Laer werden der Herleitung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt.

¹⁵ vgl. Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)

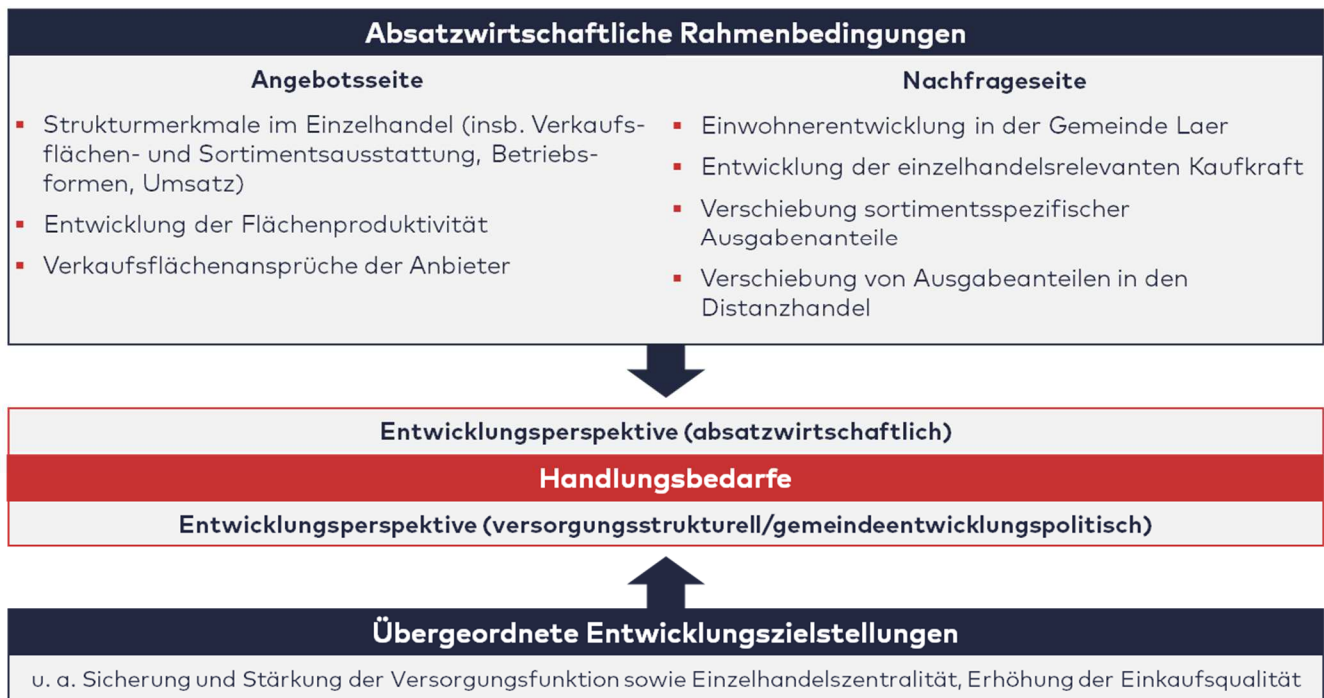


Abbildung 11: Methodik zur Ermittlung der Entwicklungsperspektiven

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen sind mögliche versorgungsstrukturelle und kommunalentwicklungspolitische Impulse bei der Herleitung künftiger 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 Mittel- und Oberzentren z. B. breit gefächerte Einzelhandelsangebote auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Grundzentren wie Laer kommt im Wesentlichen die Versorgung im Rahmen des qualifizierten Grundbedarfes zu. Dieser planerisch und rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag für die Gemeinde Laer als Grundzentrum wird mit den kommunalentwicklungspolitischen Zielstellungen der Gemeinde abgeglichen und bei der Herleitung von Handlungsbedarfen berücksichtigt.

Die Entwicklungsperspektive für die Gemeinde Laer wird für das **Prognosejahr 2027¹⁶** 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 Laer

Für Laer orientiert sich die im vorliegenden Konzept zugrunde liegende Einwohnerprognose an den konkret geplanten Wohnbauprojekten im Gemeindegebiet. So sollen gemäß Angaben der Gemeinde insgesamt ca. 200 neue Wohneinheiten im Gemeindegebiet bis Ende 2027 realisiert werden. In diesem Zusammenhang wird ein Wachstumspotenzial von ca. 400 Einwohnern angenommen (siehe Kapitel 4.2).

¹⁶ Der angesetzte Prognosezeitraum erscheint aufgrund der dynamischen Entwicklung des Online-Handels und den aktuellen Unwägbarkeiten im Kontext der weltweiten multiplen Krisen als sachgerecht. Größere Prognosezeiträume erhöhen nach gutachterlicher Auffassung nicht die Qualität der Entwicklungsprognose.

Entsprechend der Bevölkerungsprognose sind somit gewisse positive Impulse auf das künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial zu erwarten.

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft

Der Nettoumsatz im Einzelhandel stagnierte zwischen den Jahren 2000 und 2010 bei knapp über 400 Mrd. Euro pro Jahr. Seit etwa 2010 ist ein spürbarer Anstieg des Nettoumsatzes im Einzelhandel festzustellen, sodass dieser im Jahr 2019 bei rd. 543,6 Mrd. Euro lag (siehe Abbildung 12). Dies entspricht einem Wachstum von rd. 19 % zwischen 2014 und 2019.

Die privaten Konsumausgaben sind von 2000 bis 2019 stetig angestiegen, im Jahr 2020 zeigt sich ein durch die Corona-Pandemie bedingter Rückgang um rd. 7 % (geschlossene Gastronomie, geringere Reisetätigkeit etc.). Im Jahr 2022 erreichten die privaten Konsumausgaben wieder einen neuen Höchststand und liegen mit rd. 1.884 Mrd. Euro oberhalb des Vor-Corona-Niveaus von 2019.

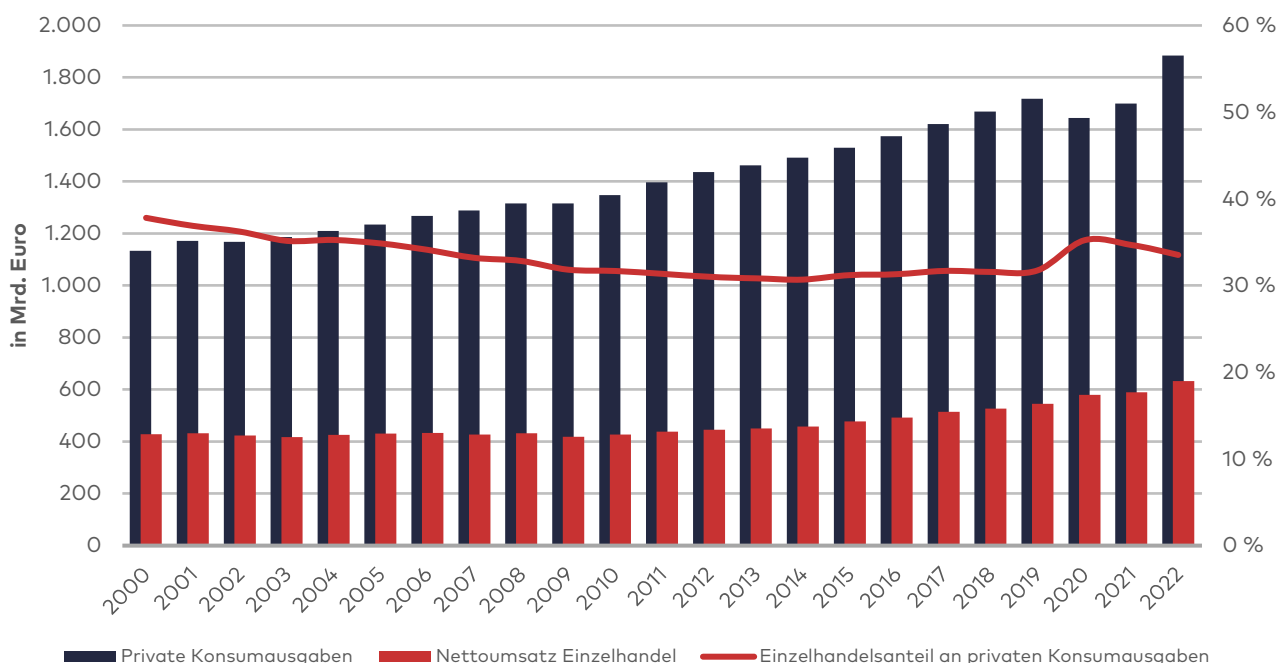


Abbildung 12: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland

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

Im Gegensatz dazu stieg der Nettoumsatz des Einzelhandels von 2019 bis 2022 (rd. 631,9 Mrd. Euro) weiter kontinuierlich an (jedoch mit umfangreichen 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 %. Nur während der Corona-Pandemie lag der Anteil mit zwischenzeitlich rd. 35 % deutlich höher. Seit 2021 sinkt er jedoch wieder und wird sich voraussichtlich wieder auf dem ursprünglichen Niveau einpendeln. Der spürbar gestiegene absolute Einzelhandelsumsatz ist u. a. auf eine höhere Ausgabebereitschaft bei Lebensmitteln (z. B. Selbstversorgung im Rahmen des Home-Office), hohen Umsatzsteigerungen im Online-Handel und auf das bisher insgesamt positive Konsumklima der letzten Jahre (ausgenommen die Jahre seit 2020) zurückzuführen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der

Nettoumsatz im Einzelhandel sowohl den stationären als auch den Online-Einzelhandelsumsatz beschreibt. Die Online-Ausgaben haben sich im gleichen Zeitraum deutlich erhöht (s. u.).

Von einem weiterhin positiven Konsumklima kann in den nächsten Jahren angesichts aktueller Unsicherheiten (Nachwirkungen der Corona-Pandemie und Effektes des Ukraine-Kriegs wie Preissteigerungen, sinkende Reallöhne, hohe Energiekosten) nicht ausgegangen werden. Für die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektive wird daher für die nächsten Jahre eine insgesamt stagnierende Entwicklung der privaten Konsumausgaben mit sortimentspezifischen Unterschieden angenommen. 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 weiter leicht ansteigt (lediglich gedämpft durch die steigenden Verbraucherpreise), ist insbesondere bei innenstadtaffinen Sortimenten (z. B. Bekleidung, Unterhaltungselektronik) von einem weiteren Rückgang der stationär relevanten Kaufkraft (insbesondere aufgrund des weiter zunehmenden Online-Anteils und allgemeiner Konsumzurückhaltung) 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.

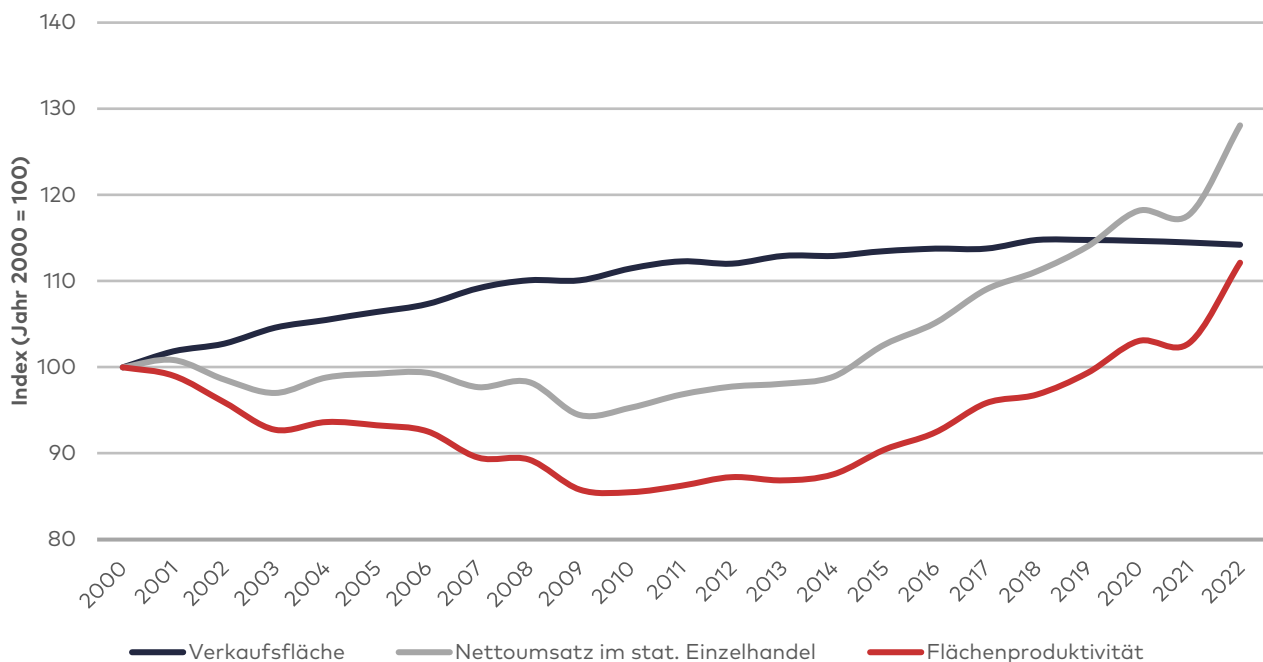


Abbildung 13: Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel

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. Zwischen 2020 und 2021 ist ein Rückgang der Umsätze sowie der Flächenproduktivität festzustellen, welche insbesondere auf die zeitweisen Schließungen von Teilen des Einzelhandels infolge der behördlichen Maßnahmen gegen die Corona-Pandemie zurückzuführen sind (vgl. Abbildung 13).

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, dessen Bedeutung in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre stetig angewachsen ist. Im Jahr 2021 erreichte der Einzelhandelsumsatz im Online-Segment mit rd. 86,7 Mio. Euro (rd. 14,7 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes) seinen Höchststand. Nach einem Umsatzrückgang im Jahr 2022, der insbesondere mit der krisenbedingten allgemeinen Konsumzurückhaltung, steigenden Produktions- und Lieferkosten sowie einem gewissen „Nachholeffekt“ des stationären Handels nach den Lockdowns zu begründen ist, kann für das Jahr 2023 wieder ein Wachstum des Online-Segments erwartet werden. Das Niveau des Jahres 2021 wird allerdings gemäß aktueller Prognosen (noch) nicht erreicht (siehe Abbildung 14).

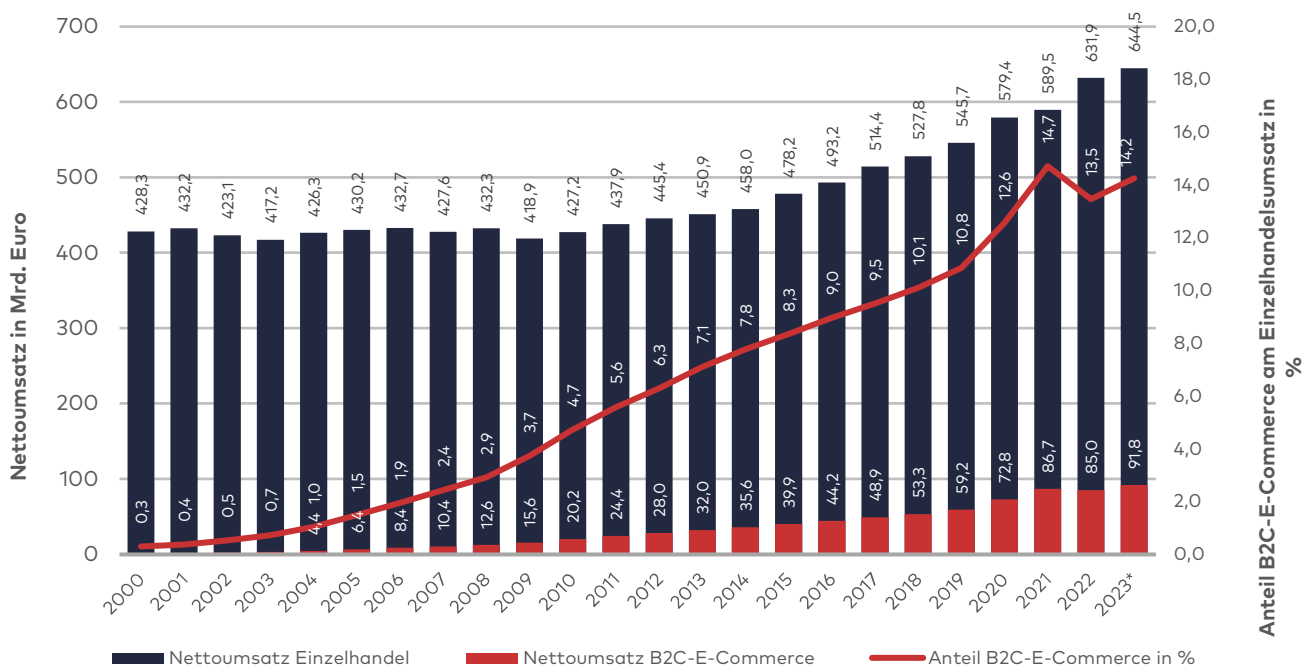


Abbildung 14: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz

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

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

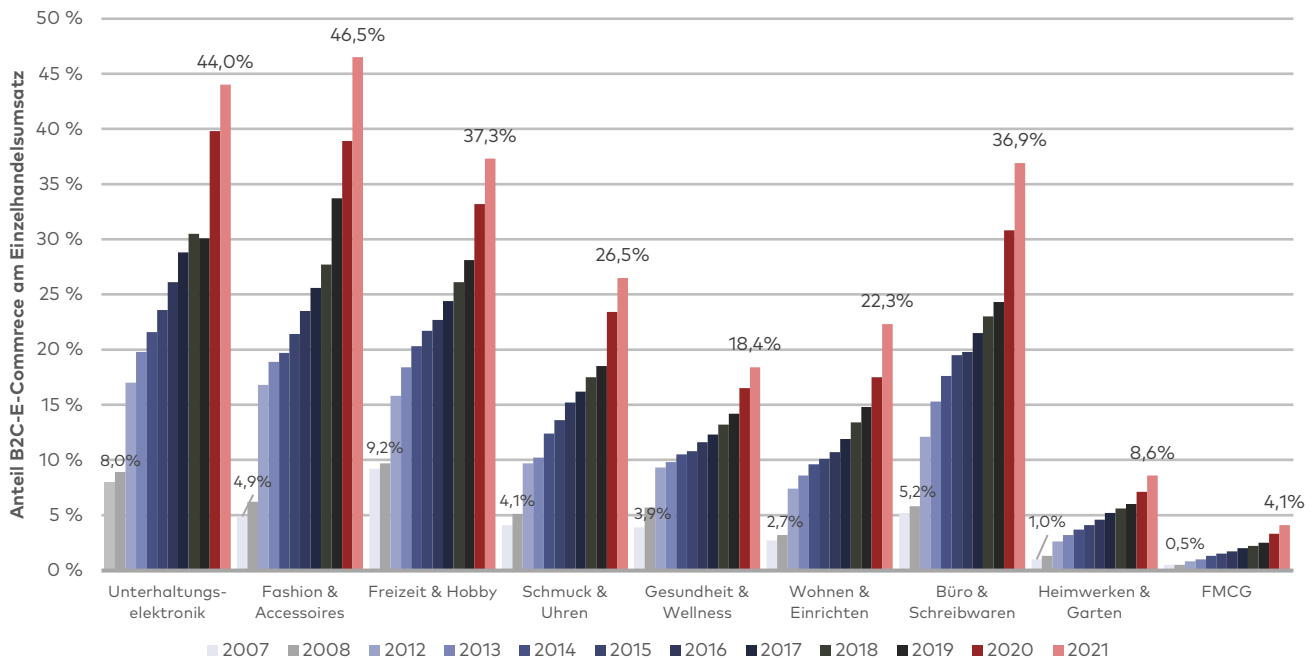


Abbildung 15: Entwicklung der Online-Anteile verschiedener Einzelhandelsbranchen am jeweiligen Gesamtmarkt

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Handelsverband Deutschland (HDE), Institut für Handelsforschung (IFH) 2007-2022; FMCG = Fast Moving Consumer Goods (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren).

Auf Grundlage von Daten des Handelsverbandes Deutschland und des Instituts für Handelsforschung ist im Jahr 2021 von branchenspezifischen Online-Marktanteilen von rd. 37 bis 46 % in Segmenten wie z. B. Fashion & Accessoires, Unterhaltungselektronik und Freizeit & Hobby auszugehen. Im Bereich der kurzfristigen Bedarfsgüter ist ein noch dynamischeres Wachstum zu erwarten, allerdings von einem deutlich niedrigeren Ausgangsniveau aus. Es ist davon auszugehen, dass die im Zuge der weltweiten Krisen zu beobachtende Konsumzurückhaltung in der Tendenz sowohl den stationären als auch den digitalen Einzelhandel trifft. An der Entwicklungsdynamik in den einzelnen Warengruppen wird sich somit mittelfristig nichts ändern. Abbildung 15 zeigt die Entwicklung der Online-Anteile verschiedener Branchen auch unter dem Einfluss der Corona-Pandemie.

Für die Gemeinde Laer werden sich in der mittleren Frist voraussichtlich nur geringe onlinebedingte, strukturprägende Veränderungen im Bereich des periodischen Bedarfs ergeben. Im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich entfaltet die Digitalisierung allerdings eine bereits jetzt erkennbare Wirkung. Neben einem erhöhten (und für kleinere, inhabergeführte Fachgeschäfte oftmals nicht wirtschaftlichen) Wettbewerb gegenüber Online-Vertriebsformen kann die Digitalisierung jedoch auch gewisse Chancen bieten (u. a. Erhöhung der Sichtbarkeit/ Erreichbarkeit, Realisierung von Liebhaber- und Spezialhandelsgeschäften mit sehr begrenzten Zielgruppen, Multi- und Cross-Channel-Marketingstrategien).

Jedoch hat auch der Online-Handel die Service- und Erlebnisorientierung der Verbraucher erkannt und versucht in den letzten „stationären Tugenden“ Beratung, Service und Erlebnis mittels telefonischer Stilberatung (z. B. Outfittery), Same-Hour-Delivery (z. B. Amazon Prime Now) und stationären Showrooms in Großstädten (z. B. Zalando) zu punkten.

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 allgemeinen 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 2027 deutlich negativ beeinflussen.

Weitere Strukturmerkmale im Einzelhandel

Die Anforderungen an Standorte des Einzelhandels 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 (zentren- und 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 wird der Einzelhandel zunehmend von nationalen und internationalen Konzernen geprägt. Die Konzentrationstendenzen betreffen im besonderen Maße den Lebensmitteleinzelhandel.

Versorgungsstrukturelle und gemeindeentwicklungspolitische Impulse

Die heutige Einzelhandelszentralität der Gemeinde Laer beträgt rd. 52 %, wobei jedoch sortimentsspezifisch deutliche Unterschiede erkennbar sind (siehe Kapitel 4.3). Hieraus erwachsen für einige Warengruppen mögliche Entwicklungsperspektiven in Form von Spielräumen zur Neuansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben (siehe Tabelle 9).

Dies gilt insbesondere für die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken, da vor dem Hintergrund der bestehenden Defizite in der quantitativen, qualitativen und räumlichen Nahversorgung die Gemeinde Laer ihre Versorgungsfunktion im qualifizierten Grundbedarf aktuell nicht vollumfänglich erfüllen kann (siehe Kapitel 4.5). 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.








zen, um insgesamt die Nahversorgungssituation in der Gemeinde Laer zu optimieren. Auch in den weiteren Sortimentsgruppen des kurzfristigen Bedarfsbereichs (Blumen, zoologischer Bedarf sowie PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher) ergeben sich Handlungsbedarfe in Form einer Sicherung und zielgenauen Optimierung der Nahversorgungsstrukturen.

In den Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches sind angesichts der zum Teil deutlich unterdurchschnittlichen Zentralitäten ebenfalls gewisse sortimentsspezifische Entwicklungsperspektiven begründbar. Hieraus erwachsen für einige Warengruppen mögliche Entwicklungsperspektiven im Rahmen von Einzelhandelsneunsiedlungen bzw. Verkaufsflächenarrondierungen im Bestand.

Zusammenfassung der relevanten Rahmenbedingungen

Eine zusammenfassende Übersicht zur Entwicklung der warengruppenspezifischen Entwicklungsperspektive zugrunde gelegten Parameter ist der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 8: Relevanten Rahmenbedingungen für die Entwicklungsperspektive von Laer

Rahmenbedingung	Impuls	Entwicklungsperspektive für die Gemeinde Laer bis 2027
Demografische Entwicklung		positive Einwohnerentwicklung (Wachstumspotenzial von bis zu 400 Einwohnern im Zuge konkreter Wohnbauentwicklungsmaßnahmen) 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. Energiekrise, Wirtschaftskrise, Ukraine-Krieg und Covid-19-Pandemie)
Versorgungsstrukturelle und gemeindeentwicklungspolitische Impulse		sortimentsspezifische Entwicklungsperspektiven im Rahmen des den qualifizierten Grundbedarf umfassenden Versorgungsauftrages

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

5.2.3 Warengruppenspezifische Handlungsbedarfe für die Gemeinde Laer

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie der versorgungsstrukturellen und gemeindeentwicklungspolitischen Impulse ergeben sich für die Gemeinde Laer bis Ende 2027 sortimentsspezifische Handlungsbedarfe, die nachfolgend 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 werden¹⁷.

¹⁷ Mögliche Verkaufsflächenentwicklungen sind im Einzelfall vorhabenbezogen zu prüfen.

Tabelle 9: Handlungsbedarfe für die Gemeinde Laer bis Ende 2027

Warengruppe	Handlungsbedarf	Erläuterung
Nahrungs- und Genussmittel	■ ■ ■ □	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Angesichts der unterdurchschnittlichen Ausstattung langfristige Sicherung sowie bedarfs- bzw. funktionsgerechte Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion im Lebensmittelsegment ▪ Im Sinne einer Verfestigung und zukunftsfähigen Aufstellung Weiterentwicklung der bestehenden Strukturen im ZVB Ortszentrum (im Rahmen der flächenseitigen Möglichkeiten) ▪ Angebotsergänzung durch Umsetzung der avisierten Nahversorgungsentwicklung im Bereich Terup (siehe Kapitel 6.3.1), sofern städtebaulich verträglich und landesplanerisch konform ▪ Darüber hinaus Angebotsarrondierung im Bereich kleinteiliger (spezialisierte) Anbieter (z. B. Biomarkt, Anbieter von regionalen Produkten) mit Ansiedlungsschwerpunkt im ZVB Ortszentrum ▪ Zur Optimierung der räumlichen Nahversorgung kann perspektivisch die Etablierung eines neuen Versorgungspols im Westen des Kernortes sinnvoll sein, sofern standortgerecht dimensioniert und landesplanerisch verträglich
Drogerie, Parfümerie & Kosmetik	■ ■ ■ ■	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vor dem Hintergrund der quantitativen und qualitativen Defizite quantitativer und qualitativer Ausbau der Versorgungsfunktion im Bereich Drogeriewaren ▪ Prüfung der Möglichkeit zur Ansiedlung eines bedarfsgerechten Drogeriefachmarktes (prioritär dabei räumlicher Fokus auf den ZVB) ▪ Sofern eine Drogeriemarkt-Ansiedlung perspektivisch nicht gelingen sollte, ist verstärkt auf die Möglichkeit einer Angebotsarrondierung durch die strukturprägenden Lebensmittelmärkte mitzudenken ▪ Sicherung der lokalen Fachgeschäfte (hier: Apotheke) ▪ Parfümerie-/Kosmetikfachgeschäft als mögliche Angebotsergänzung im ZVB Ortszentrum
Sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich	■ □ □	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt des Schreibwaren- und Bücherladens im ZVB Ortszentrum ▪ Im Bereich Zeitungen/Zeitschriften mögliche Angebotsergänzung (als Fachgeschäft oder Randsortiment) mit räumlicher Verortung vorrangig im ZVB ▪ Darüber hinaus Bestandssicherung des Fachmarktes für Heimtierbedarf am Fachmarktstandort Heiligenfeld
Fashion & Accessoires	■ □ □	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Kontext der Konkurrenz durch den Online-Handel und der umliegenden Ober- und Mittelzentren sowie den Folgen der weltweiten multiplen Krisen Fokus auf Sicherung der Bestandsbetriebe im ZVB Ortszentrum ▪ Grundsätzlich Entwicklungsperspektive für die Ansiedlung eines weiteren (spezialisierten) Bekleidungsfachgeschäftes (kleinteilig)
Heimwerken & Garten	■ □ □	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung der Versorgungsfunktion im Baumarkt-Segment ▪ Gewisse Entwicklungsperspektive zur Angebotsergänzung im Bereich Pflanzen/Gartenbedarf
Freizeit & Hobby	■ ■ ■ □	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt des Schreib- und Spielwarengeschäftes im ZVB ▪ Fachgeschäft für klassische Sportartikel als mögliche Angebotsergänzung (dabei mit räumlichem Fokus auf den ZVB) ▪ Prüfung der Möglichkeit zur Ansiedlung eines kleinteiligen Fahrradladens (auch vor dem Hintergrund des Trends zur Mobilitätswende)

Warengruppe	Handlungsbedarf	Erläuterung
Gesundheit & Wellness	■ ■ ■ □	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung des lokalen Fachgeschäftes (Optiker) im ZVB; ▪ Optimierung der Angebotsstruktur durch spezialisierte Fachgeschäfte (u. a. Hörakustiker, Orthopädiegeschäft, Sanitätshaus), ▪ dabei räumlicher Fokus auf den ZVB
Wohnen & Einrichten	■ □ □	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Langfristige Sicherung der bestehenden Versorgungsfunktion ▪ Entwicklungspotenziale im Bereich Möbel entsprechen nicht den aktuellen Betriebstypologien (gewisse Erweiterungen im Randsortimentsbereich jedoch grundsätzlich denkbar) ▪ In den Warengruppen GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche sowie Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz Entwicklungsperspektive zur Ansiedlung jeweils eines kleinteiligen Fachgeschäftes oder Verkaufsflächenerweiterungen im Bestand bzw. Randsortiment
Elektronik & Haushaltsgeräte	■ □ □	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fokus auf langfristige Sicherung der bestehenden Versorgungsfunktion
Uhren & Schmuck	■ □ □	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt des lokalen Fachgeschäftes (Uhren- und Schmuckgeschäft) im ZVB Ortszentrum

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; ■ □ □ = geringer Handlungsbedarf; ■ ■ □ = mittlerer Handlungsbedarf; ■ ■ ■ = hoher Handlungsbedarf.

Neben der **Sicherung und bedarfs- bzw. funktionsgerechten Stärkung der bestehenden Versorgungsfunktion** sollten die Entwicklungsperspektiven insbesondere zur **Angebotsergänzung von bislang fehlenden bzw. unterrepräsentierten Sortimenten** genutzt werden.

Für die Gemeinde Laer bedeuten die Prognoseergebnisse zu den warengruppen-spezifischen Entwicklungsperspektiven, dass

- die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion als Grundzentrum in einigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann,
- in den Warengruppen ohne eine nennenswerte Entwicklungsperspektive 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 können und
- bei Warengruppen mit einer begrenzten Entwicklungsperspektive die Standortfrage im gemeindeentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden sollte.

Darüber gilt es festzuhalten, dass Handelsunternehmen generell für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht berücksichtigte Marktfaktoren zugrunde legen. Diese können durchaus zu unternehmeri-

schen 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 vorgestellten Perspektiven bzw. Handlungsbedarfe keine „Grenze der Entwicklung“ darstellen, sondern vielmehr als Orientierungswert verstanden werden. Auch Vorhaben, welche die Entwicklungsperspektiven überschreiten, können zur Verbesserung des gesamtgemeindlichen Einzelhandelsangebotes beitragen, wenn sie mit den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Laer korrespondieren und sie an gemeindeentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

6

Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Laer

Aufbauend auf der Markt- und Standortanalyse und abgeleitet aus den Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung sowie den Entwicklungsperspektiven bzw. Handlungsbedarfen wird im Folgenden das Zentren- und Standortkonzept, eine Liste zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanter Sortimente sowie die bei Standortanfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätze für die Gemeinde Laer entwickelt.

6.1 ZENTRENKONZEPT

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzeptes ist die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden künftigen zentralen Versorgungsbereiche. Die hierbei zugrunde zulegenden Kriterien werden nachfolgend detailliert vorgestellt.

6.1.1 Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien von zentralen Versorgungsbereichen

Innenstädte und Ortszentren sowie Neben- bzw. Stadtteilzentren 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 essentielle 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 Einzelhandelskonzepten als informelles Planungsinstrument ein 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.

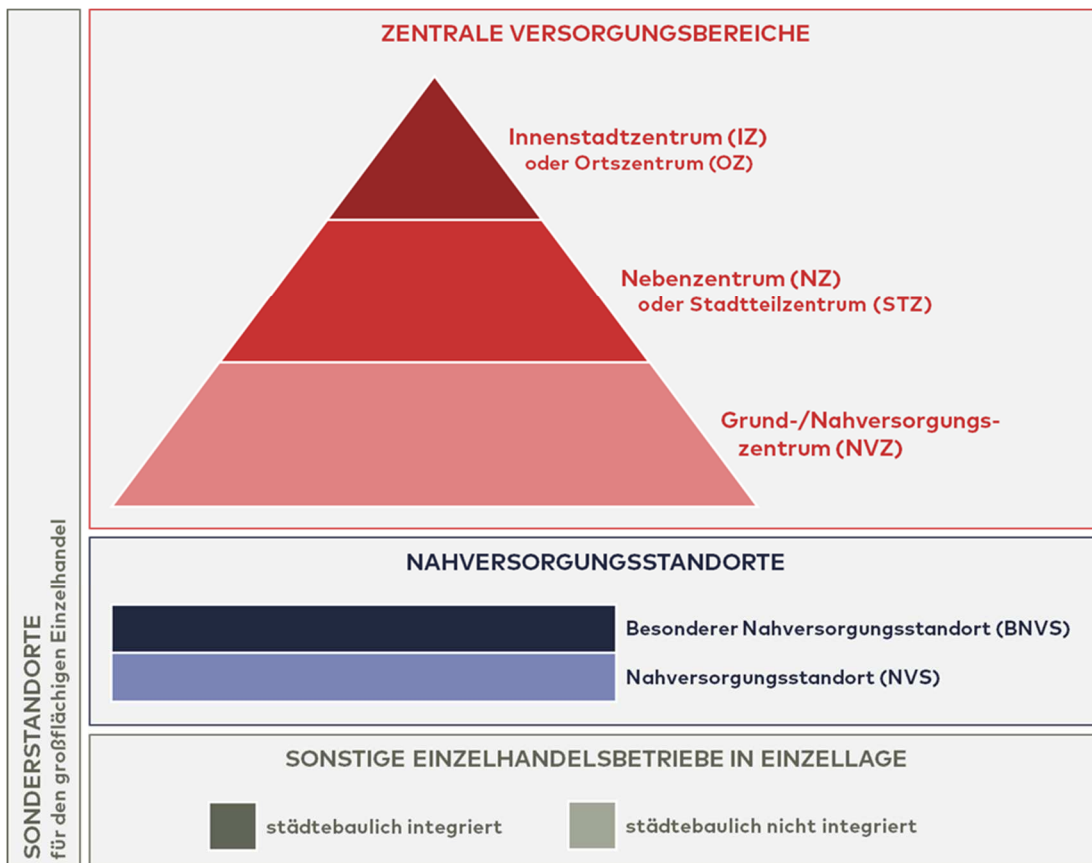


Abbildung 16: Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich, je nach Größe und Struktur einer Kommune, ein hierarchisch abgestuftes System aus einem Innenstadt-/Ortszentrum, aus Neben- oder Stadtteilzentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren (siehe Abbildung 16). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.

Die einzelnen Zentrentypen unterscheiden sich hinsichtlich der Tiefe und der Breite der Versorgungsfunktion:¹⁸

- 1. Innenstadt-/Ortszentren** verfügen über einen großen Einzugsbereich (i. d. R. gesamtes Stadtgebiet/Gemeindegebiet, ggf. weiteres Umland) und bieten regelmäßig ein breites Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches an.
- 2. Neben-/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.

¹⁸ Vgl. Kuschnerus/Bischopink/Wirth 2018, S. 101.

Zentren kleinerer Orte) und bieten ein begrenztes Spektrum an Waren und 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 Einzelhandelskonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.¹⁹

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.²⁰

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 Versorgungsbereiches 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 Versorgungsbereiches – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen.²¹

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereiches 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.²²

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

¹⁹ Vgl. Bundestag 2004: Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

²⁰ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

²¹ Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

²² Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

und die Urbanität der Gemeinden zu stärken damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbraucherernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.²³

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.²⁴

Sind die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben, fehlen allgemein gültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandelskonzepten sind diese unabdingbar, um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete Bezugsraum für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines Einzelhandelskonzeptes 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 17 veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Bestandsstruktur hinausgeht.

²³ Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

²⁴ Vgl. OVG NRW Urteil 15. Februar 2012 – AZ: 10 A 1770/09.

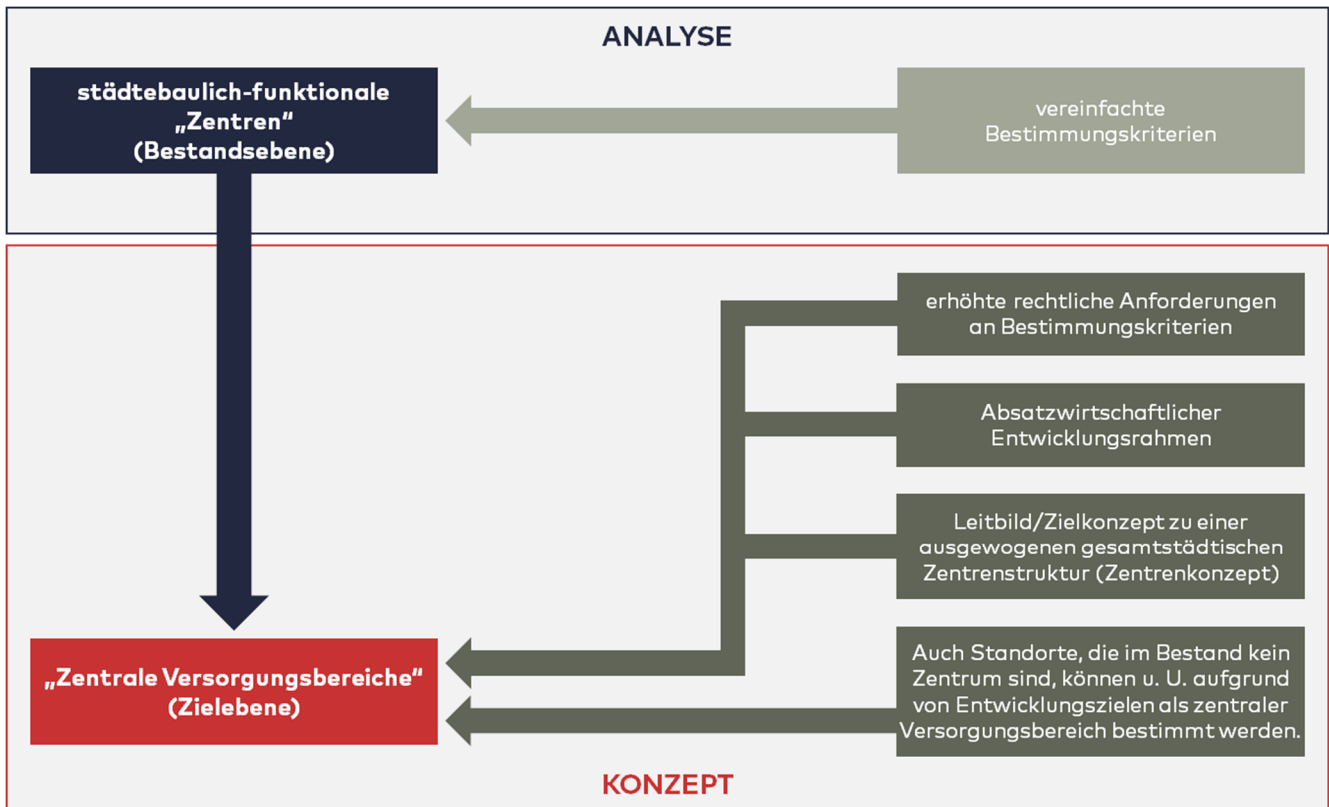


Abbildung 17: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

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.²⁵

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsgebiete 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 Versorgungsbereiches begründen können.²⁶

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

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

6.1.2 Zentrenstruktur der Gemeinde Laer

Das Einzelhandelskonzept für Laer aus dem Jahr 2013 definiert mit dem Ortszentrum einen zentralen Versorgungsbereich innerhalb des Gemeindegebietes. Im Rahmen der Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes wurde überprüft, inwieweit das Ortszentrum sowie andere Standortbereiche in Laer die Kriterien der Rechtsprechung zur Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich erfüllen.

Auf Grundlage der städtebaulich-funktionalen Analyse (siehe Kapitel 4.4) und den dargestellten Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsgebiete wird im Rahmen des vorliegenden Konzeptes mit dem Ortszentrum Laer nach wie vor ein zentraler Versorgungsbereich im Gemeindegebiet festgeschrieben.

²⁵ Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG NRW bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsgebiete im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsgebietes einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsgebiet durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07).

²⁶ Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

Darüber hinaus lässt zwar auch der Standortbereich Heiligenfeld eine gewisse Funktionsbündelungen und eine aus Einzelhandelsicht zu bewertende Agglomeration erkennen, dieser weist jedoch nicht vollumfänglich die genannten erforderlichen Merkmale für einen zentralen Versorgungsbereich auf. Insbesondere sind bei der vorgenannten Agglomeration der Grad der Nutzungsmischung, die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vitalität auch hinsichtlich ergänzender Zentrenfunktionen (z. B. Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen) nicht ausreichend ausgeprägt. Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass der Standort Heiligenfeld – wie in Kapitel 4.4 beschrieben – eine wichtige Versorgungsfunktion übernimmt. In diesem Kontext wird der Standortbereich Heiligenfeld konzeptionell als Ergänzungsstandort definiert und mit spezifischen Entwicklungszielstellungen hinterlegt (siehe Kapitel 6.2).

Ergänzend besteht innerhalb des Kernortes im Bereich der Potenzialfläche Terup eine konkretes Interesse zur Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes (hier: Lebensmittelvollsortimenter). In diesem Zusammenhang wird im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes eine weitere Standortkategorie definiert (siehe Kapitel 6.3).

6.1.3 Zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Laer

Der zentrale Versorgungsbereich Ortszentrum Laer ist hinsichtlich der Ausdehnung der größte zusammenhängende, städtebaulich integrierte Geschäftsbereich der Gemeinde Laer und übernimmt vorrangig eine gesamtgemeindliche Versorgungsfunktion. Neben dem Einzelhandel bestehen zahlreiche zentrenergänzende Funktionen, die eine gewisse Komplexität und Multifunktionalität des Standortes unterstreichen. Dem Ortszentrum kommt zudem in seiner Funktion als Knotenpunkt für soziale Beziehungen und urbanes Leben eine wichtige Bedeutung in der Gemeinde zu.

Räumliche Ausprägung

Das Ortszentrum von Laer 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.

Es ergibt sich unter Berücksichtigung der vorgestellten Kriterien für den ZVB (siehe Kapitel 6.1.1) sowie auf Grundlage des EHK Laer 2013 und der städtebaulich-funktionalen Analyse des Standortbereiches (siehe Kapitel 4.4) die folgende räumliche Festlegungsempfehlung:

- Gegenüber der räumlichen Fassung gemäß EHK Laer 2013 wird der ZVB im Nordosten um die Bereiche ohne Besatz mit Einzelhandel und zentrenergänzenden Funktionen eingekürzt, auch da eine zentrenprägende Fortentwicklung in diesem Bereich nach Aussagen der Gemeindevertretung absehbar nicht realistisch ist.
- Die gemäß EHK Laer 2013 definierte Potenzialfläche unmittelbar östlich des EDEKA-Marktes wird angesichts der Wohnbauentwicklungen räumlich nicht mehr dem ZVB zugeordnet.
- Darüber hinaus orientiert sich die Festlegungsempfehlung des ZVB Ortszentrum an der Abgrenzung gemäß EHK Laer 2013.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 18 für das Ortszentrum Laer dargestellt.

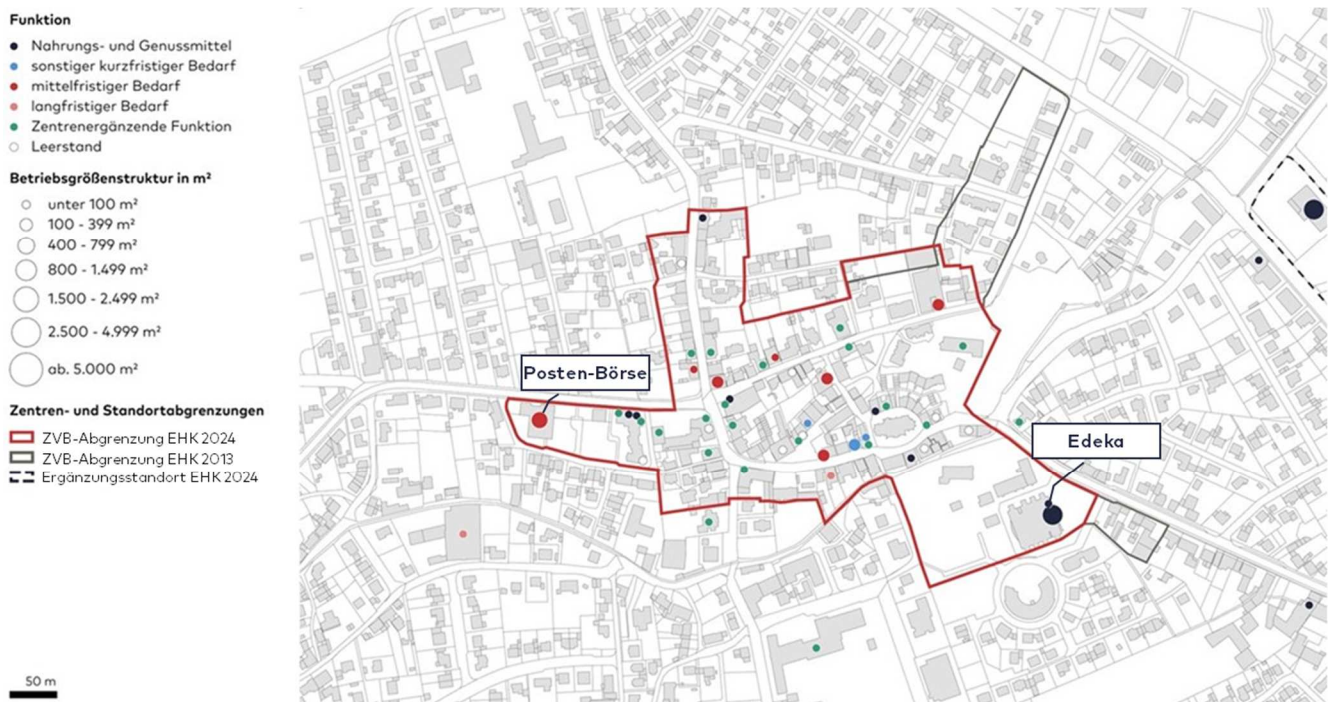


Abbildung 18: Räumliche Abgrenzung des ZVB Ortszentrum Laer

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 01/2022; Kartengrundlage: Gemeinde Laer.

Es ergeben sich anhand der fortgeschriebenen Abgrenzung des ZVB Ortszentrum Laer folgende Ausstattungskennwerte (siehe nachfolgende Tabelle).

Tabelle 10: Ausstattungskennwerte des ZVB Ortszentrum Laer (gemäß Zielperspektive)

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	19	rd. 61 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	3.100	rd. 36 %
Zentrenergänzende Funktionen	19	-
Anzahl der Leerstände (anteilig bezogen auf Standortbereich)	9	rd. 19 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 01/2022; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Potenzialflächen

Wie bereits in Kapitel 4.4 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 bzw. durch die Revitalisierung von Leerständen realistisch.

Erhaltungs- und Entwicklungsziele

Eine künftige Herausforderung ist vor allem die Sicherung und Weiterentwicklung der grundzentralen Versorgungsfunktion des ZVB Ortszentrum für die Gemeinde Laer, aus welcher nachfolgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele abgeleitet werden. Die Ziele und Empfehlungen sollen in allen städtebaulichen und gemeindeentwicklungspolitischen Planungen der Gemeinde Laer, die einen Bezug zum Ortszentrum aufweisen, berücksichtigt werden.

ERHALTUNGS- UND ENTWICKLUNGSZIELE FÜR DEN ZVB ORTSZENTRUM LAER

- Sicherung und Stärkung der Angebots- und Branchenvielfalt unter Berücksichtigung der grundzentralen Versorgungsfunktion der Gemeinde Laer
- Erhalt und nach Möglichkeit Weiterentwicklung der Vielfalt an spezialisierten, individuellen Fachgeschäften, Nischenkonzepten und hybrider Betriebskonzepte mit Zielpublikum
- Gleichzeitig Prüfung der Möglichkeit zur Ansiedlung weiterer Frequenzbringer (sofern im Rahmen der aktuellen flächenseitigen Restriktionen möglich)
- Sicherung und funktionsgerechter Ausbau der Versorgungsfunktion im Lebensmittelsegment
 - Für den bestehenden strukturprägenden Lebensmittelmarkt (derzeit EDEKA) ergibt sich im Kontext seiner nicht mehr vollumfänglich marktgängigen Verkaufsflächenausstattung ein Optimierungsbedarf im Sinne einer Verfestigung und zukunftsfähigen Marktaufstellung; somit Verbesserung der Standortrahmenbedingungen im Rahmen der flächenseitig limitierten Möglichkeiten (Erweiterungsabsicht derzeit in Rede stehend)
 - Aufgrund der mangelnden Flächenverfügbarkeiten sollten bei künftigen Planungen Angebote abseits von „Standard“-Konzepten mitgedacht werden (bspw. Lebensmittelhandwerker mit erweitertem Angebot oder spezialisierte kleinteilig strukturierte Lebensmittelangebote)
- Mit Bezug auf die aktuelle Versorgungslücke im Drogeriewarenbereich sollte der ZVB Ortszentrum – trotz der derzeitigen Flächenrestriktionen – in künftigen Überlegungen bzw. Abwägungsprozessen zur Möglichkeit einer Drogeriemarkt-Ansiedlung stets als prioritäre Standortoption geprüft werden; dies gilt insbesondere unter Berücksichtigung von Steuerungsleitsatz IV „Anschmiegen“ an den zentralen Versorgungsbereich (für den Fall eines konkreten Ansiedlungsinteresses ist im Vorfeld eine angemessene Verkaufsflächendimensionierung unter Berücksichtigung der städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeit herzuleiten)
 - Sofern in der mittelfristigen Perspektive eine entsprechende Realisierung im ZVB Ortszentrum (oder in unmittelbarer räumlicher Nähe) angesichts der aktuellen flächenseitigen Restriktionen nicht gelingen sollte, kann nachgeordnet die Möglichkeit einer Ansiedlung außerhalb des ZVB unter Berücksichtigung der in Kapitel 6.3.1 aufgeführten Kriterien für Nahversorgungsstandorte geprüft werden (bei Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO zudem unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben)
 - Bei einer perspektivisch ausbleibenden Drogeriemarkt-Ansiedlung ist verstärkt die Option mitzudenken, insbesondere über die strukturprägenden Lebensmittelmärkte ein erweitertes Angebot im Bereich Drogeriewaren anzubieten
- Gezielte qualitative und branchenspezifische Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes mit Schwerpunkt im zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich
 - Möglichst Angebotsergänzungen in bislang fehlenden/unterrepräsentierten Sortimenten (z. B. Bioladen, Parfümerie-/Kosmetikgeschäft, klassische Sportartikel, Fahrradgeschäft, medizinische Angebote wie Sanitätshaus, Hörgeräteakustiker, Orthopädiegeschäft, Fachgeschäft für Wohnen und Einrichten; siehe Kapitel 5.2.3)

- Darüber hinaus ist der ZVB Ortszentrum auch bei Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment grundsätzlich in Betracht zu ziehen (insbesondere bei kleinteilig strukturiertem Einzelhandel)
- Erhalt und Fortentwicklung des bestehenden Wochenmarktes als wichtigen Frequenzauslöser und belebenden Faktor für das Ortszentrum (u. a. fokussierte Vermarktung von lokalen/regionalen Produkten)
- Erhalt und ggf. Etablierung weiterer temporärer Events als wichtige Frequenzbringer
- Fortführung der Bestrebungen zur Sicherung und Weiterentwicklung des Ortszentrums als Konzentrationsraum für Zentrennutzungen jenseits des Einzelhandels (im Sinne einer möglichst hohen Multifunktionalität des ZVB)
- Sofern möglich: Schaffung von marktgängigen und zukunftsfähigen Ladengrößen (u. a. durch Prüfung der Möglichkeit von Flächenzusammenlegungen)
- Aktivierung der bestehenden Leerstände durch ein aktives Leerstandsmanagement
 - Als Option: temporäre Wiederbelebung durch Etablierung von Zwischennutzungen
 - Als Nachnutzungsoption nach wie vor Zentrennutzungen jenseits des Einzelhandels berücksichtigen

6.2 KONZEPT FÜR ERGÄNZUNGSSTÄNDORTE

Neben dem ZVB Ortszentrum besteht in der Gemeinde Laer mit dem Fachmarktstandort Heiligenfeld eine weitere strukturprägende Einzelhandelsagglomeration mit einem deutlichen Standortgewicht, der eine wichtige Versorgungsfunktion übernimmt, stärkend auf die gesamtgemeindliche Zentralität wirkt und somit neben dem ZVB Ortszentrum einen wichtigen Versorgungsstandort im Standortgefüge darstellt. Der Standortbereich verfügt über einen Angebotschwerpunkt im nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich, darüber besteht eine hohe Verkaufsflächenausstattung im zentren- und nahversorgungsrelevanten (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel) sowie nachrangig im zentrenrelevanten Bereich (insbesondere Neue Medien/Unterhaltungselektronik).

Angesichts der vorhandenen Angebotsstruktur sowie unter Berücksichtigung der übergeordneten Entwicklungszielstellungen (siehe Kapitel 5.1), der ermittelten warengruppenspezifischen Handlungsbedarfe (siehe Kapitel 5.2.3) sowie der Empfehlungen im Zentrenkonzept (siehe Kapitel 6.1.3) wird künftig ein gezielter Umgang mit dem Standortbereich empfohlen.

Vor diesem Hintergrund wird der Standortbereich Heiligenfeld im Rahmen der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Laer als Ergänzungsstandort empfohlen. Die gezielte Ausweisung als Ergänzungsstandort und die nähere planerische Befassung trägt begünstigend dazu bei, die konzeptionellen Ziele – vor allem die Sicherung und Stärkung des ZVB Ortszentrums – durch künftige Entwicklungen am Standortbereich Heiligenfeld nicht zu konterkarieren.

Nachfolgend wird der empfohlene Ergänzungsstandort mit den spezifischen Erhaltungs- und Entwicklungsempfehlungen dargestellt.

6.2.1 Ergänzungsstandort Heiligenfeld

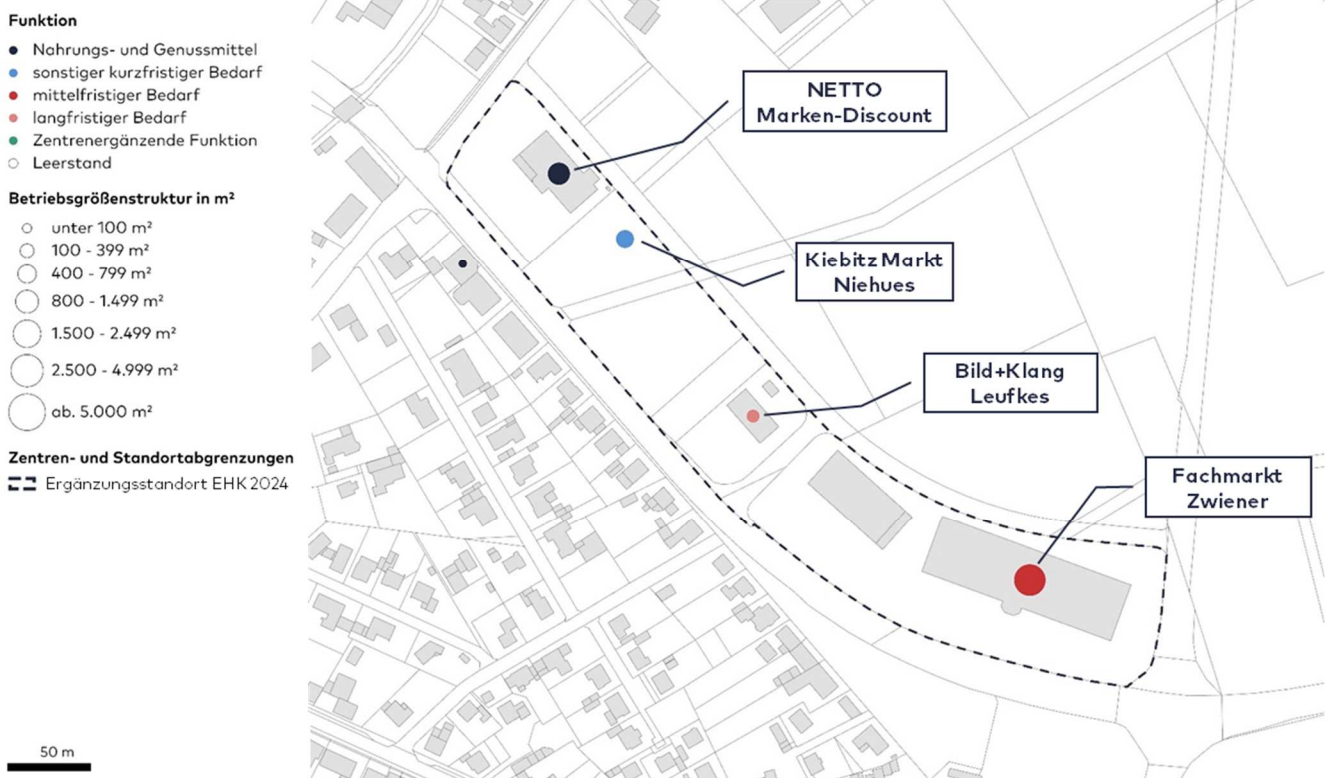


Abbildung 19: Ergänzungsstandort Heiligenfeld

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 01/2022; Kartengrundlage: Gemeinde Laer.

Erhaltungs- und Entwicklungsziele

Für den Ergänzungsstandort Heiligenfeld werden folgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele formuliert:

ERHALTUNGS- UND ENTWICKLUNGSZIELE FÜR DEN ERGÄNZUNGSSTANDORT HEILIGENFELD

- Sicherung und Fortentwicklung als Standort mit vorrangig gesamtgemeindlicher Versorgungsfunktion
- Im Sinne einer funktionsgerechten Arbeitsteilung soll am Ergänzungsstandort Heiligenfeld eine mit dem ZVB Ortszentrum abgestimmte Entwicklung erfolgen
- Maßnahmen zur einzelhandelsbezogenen Standortentwicklung sollten dem langfristigen Erhalt der bestehenden Versorgungsfunktion sowie darüber hinaus der Angebotsarrondierung (Schaffung eines gegenüber dem ZVB Ortszentrum ergänzenden Angebotes) und einer strategischen Weiterentwicklung der Gesamtgemeinde dienen
- Zudem Prüfung, inwieweit eine Vorhabenrealisierung nicht grundsätzlich auch im ZVB Ortszentrum denkbar/möglich sowie gemeindeentwicklungspolitisch und versorgungsstrukturell sinnvoll ist (insbesondere bei kleinteiligen Ansiedlungsbestrebungen)
- Konzeptioneller Positivstandort für den klein- und großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment
- Im zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Bereich langfristige Sicherung der aktuellen Versorgungsfunktion ~~und damit ggf. verbundene bedarfsgerechte Verkaufsflächenanpassung~~
 - ~~Auslöser möglicher Entwicklungsbestrebungen sollten dem Ziel einer funktionsgerechten Weiternutzung im Sinne der Erhaltung und zeitgemäßen Nutzung dienen~~

- Restriktiver Umgang bei Einzelhandelsneuansiedlungen mit zentrenrelevantem sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- Zurückhaltender Umgang mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten (siehe Steuerungsleitsatz III)
- Etwaige Verkaufsflächenentwicklungen über den derzeitigen Bestand hinaus nur sofern städtebaulich verträglich und landesplanerisch konform (im Einzelfall zu prüfen)

6.3 NAHVERSORGUNGSKONZEPT

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wurde in Kapitel 4.5 bereits tiefergehend analysiert. In diesem Zusammenhang wurde aufgezeigt, dass die Gemeinde Laer ihren Versorgungsauftrag im Rahmen des qualifizierten Grundbedarfs aktuell nicht vollumfänglich erfüllen kann und sich demnach gewisse Handlungsbedarfe zur Optimierung der Nahversorgungsstrukturen in Laer identifizieren lassen. Gleichzeitig gilt es konzeptionell zu würdigen, dass innerhalb des ZVB Ortszentrum aus aktueller Sicht keine Entwicklungsflächen zur Neuansiedlung von strukturprägenden Nahversorgungsbetrieben (insbesondere marktgängige Lebensmittelmärkte) zur Verfügung stehen (siehe Kapitel 6.1.3). Damit verbunden ergeht mit dem Nahversorgungskonzept die Möglichkeit, das Nahversorgungsangebot an konzeptionellen Positivstandorten auch unterhalb der Ebene des zentralen Versorgungsbereiches zielgerichtet sowie bedarfs- bzw. funktionsgerecht weiterzuentwickeln. Weiterhin soll über das Nahversorgungskonzept gewährleistet werden, dass keine Neuansiedlungen von Nahversorgungsbetrieben an konzeptionell nicht wünschenswerten Standorten (Nahversorger in städtebaulich nicht integrierten Lagen) erfolgen.

Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Erhaltung und Optimierung der Nahversorgung in der Gemeinde Laer ausgesprochen.

6.3.1 Nahversorgungsstandorte

Neben dem zentralen Versorgungsbereich und dem Ergänzungsstandort wird in Laer die Ausweisung sogenannter Nahversorgungsstandorte geprüft. Aktuell sind außerhalb des ZVB Ortszentrum Laer und des Ergänzungsstandortes Heiligenfeld keine strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe im Gemeindegebiet verortet (siehe Kapitel 4.5). Allerdings besteht derzeit ein konkretes Interesse zur Ansiedlung eines standardisierten Lebensmittelmarktes (hier: Lebensmittelvollsortimenter) im Bereich der Potenzialfläche Terup (siehe folgende Abbildung).

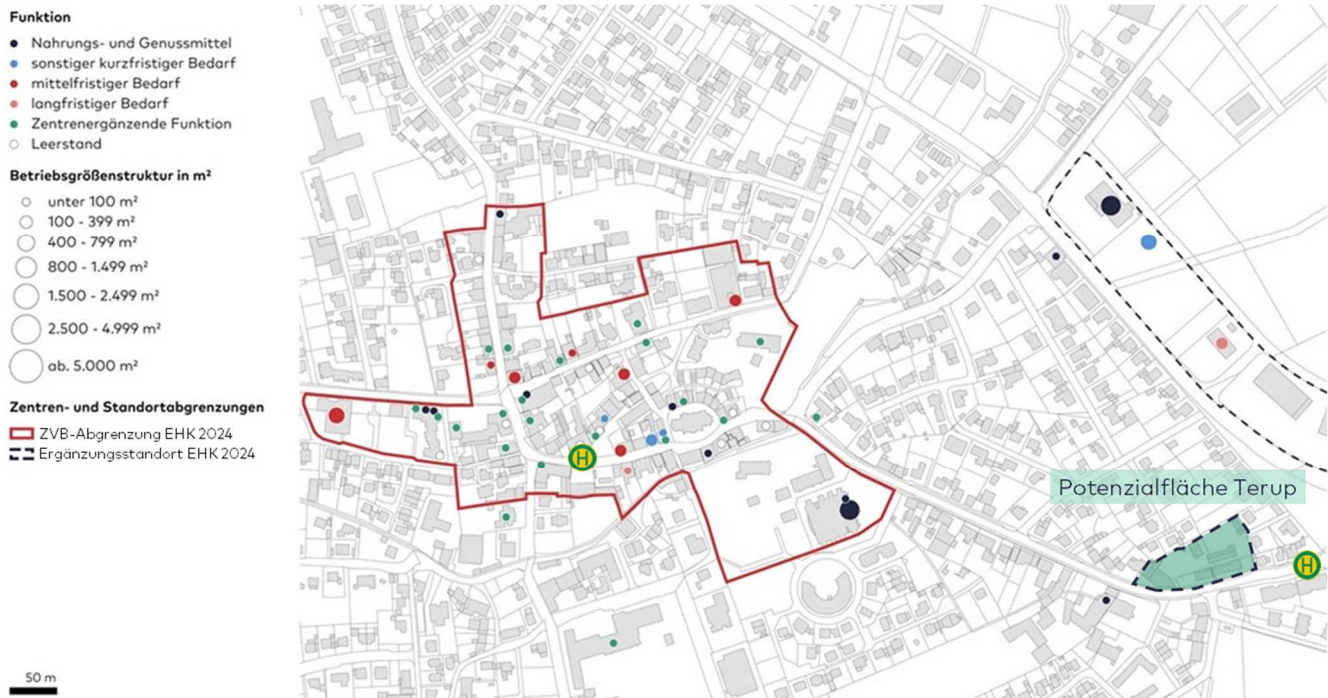


Abbildung 20: Standortbereich Terup

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 01/2022; ZVB-Abgrenzung gemäß Zielperspektive (siehe Kapitel 6.1.3); Kartengrundlage: Gemeinde Laer.

Mit Bezug auf die Potenzialfläche Terup ist zunächst folgendes festzuhalten:

- Die Potenzialfläche ist im östlichen Bereich des Kernortes von Laer verortet und weist angesichts der siedlungsstrukturell integrierten Lage einen hohen Bezug zu den umliegenden Wohnsiedlungsgebieten auf
- Die Grundstücksfläche umfasst insgesamt rd. 5.500 m², somit kann das Flächenpotenzial als ausreichend für einen standardisierten Lebensmittelmarkt (inkl. Parkplätze) eingeordnet werden
- Die fußläufige Distanz zum westlich gelegenen ZVB Ortszentrum Laer (hier: östlicher Randbereich) beträgt rd. 400 m
- Im Bereich zwischen der Potenzialfläche und dem ZVB besteht durch die vorherrschende Wohnbebauung eine deutliche Funktionsunterbrechung. Einzelhandelsbetriebe oder sonstige zentrenergänzende Funktionen, die eine Durchgängigkeit vermitteln bzw. denen eine gewisse Brückenwirkung zukommt und folglich eine städtebaulich-funktionale Verbindung zwischen den beiden Standortbereichen unterstreichen, sind im Zwischenbereich nicht auszumachen
- Insgesamt mangelnde städtebaulich-funktionale Verknüpfung zwischen den beiden Standortbereichen, wodurch unmittelbare Synergien (fußläufiger Austausch, positive Agglomerationseffekte, städtebaulich-funktionale Aufwertung) durch eine entsprechende räumliche Erweiterung des ZVB Ortszentrum Laer um die Potenzialfläche im Bereich Terup nicht zu erwarten sind
- In der Zusammenführung der vorgenannten Aspekte ist eine Aufnahme der Potenzialfläche in die räumliche Fassung des ZVB Ortszentrum nicht hinreichend begründbar

Vor dem Hintergrund der aktuell defizitären Nahversorgungssituation sowie der gemeindeentwicklungspolitischen Zielstellung zur Ansiedlung eines strukturprä-

genden Lebensmittelmarktes im Bereich Terup und einem gleichzeitig konkret bestehenden Ansiedlungsinteresses (hier: K+K-Markt mit einer GVKF von 1.200 m²) wird im Folgenden die Ausweisung des Standortbereiches als Nahversorgungsstandort überprüft. Die konzeptionell zugrunde gelegten Kriterien für Nahversorgungsstandorte werden nachfolgend aufgeführt.

KRITERIEN FÜR NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

- **Der Standort muss städtebaulich integriert sein:** Der Standort muss im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu Gebieten mit Wohnbebauung stehen bzw. soll idealerweise 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 in das Netz des ÖPNV eingebunden sein:** Der Standort soll innerhalb eines 300 m-Radius zu einem regelmäßig frequentierten Haltepunkt des ÖPNV liegen. Mindestens soll sich der Standort 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.
- **Schutz des zentralen Versorgungsbereiches:** Der ZVB Ortszentrum Laer ist der primäre Standortbereich zur Sicherung der Nahversorgung im Gemeindegebiet. Nahversorgungsstandorte sollen nachgeordnet die wohnortnahe Versorgung von Siedlungsbereichen sichern. Diese Funktion ist bei einer zu großen Nähe von Nahversorgungsstandorten an den zentralen Versorgungsbereich i. d. R. nicht erfüllt. Daher sollen Nahversorgungsstandorte i. d. R. in mindestens 600 m fußläufiger Distanz zu strukturprägenden Lebensmittelmärkten und Potenzialflächen im zentralen Versorgungsbereich 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 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 quantitativen Nahversorgung:** Der (Vorhaben-)Betrieb am Standort soll zur Verbesserung einer unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung oder Zentralität beitragen.
 - **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 beitragen.

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

Einordnung Standortbereich Terup

Angesichts der wohnintegrierten Lage ist der Standortbereich als städtebaulich integriert zu bewerten. Der ÖPNV-Anschluss erfolgt über den Bushaltepunkt „Holthäuser Straße“ in rd. 100 m fußläufiger Entfernung östlich des Standortes. Die fußläufige Entfernung zum nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelanbieter innerhalb des ZVB Ortszentrum Laer (EDEKA-Markt) beträgt rd. 400 m. In diesem Kontext ist von einer wesentlichen Überschneidung der Einzugsgebiete des EDEKA-Marktes und des geplanten Lebensmittelmarktes am Standort Terup auszugehen. Gleichzeitig ist festzuhalten, dass sich aus aktueller Sicht keine erkennbaren räumlichen Potenzialflächen insbesondere für strukturprägende Einzelhandelsansiedlungen im ZVB Ortszentrum Laer identifizieren lassen. Darüber hinaus bestehen angesichts der siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen gegenwärtig nur limitierte Möglichkeiten für eine Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes im ZVB, der sich aktuell nicht vollumfänglich marktgängig präsentiert (siehe Kapitel 4.4). Somit kann die avisierte Vorhabenplanung im Bereich Terup mit Verweis auf die flächenseitigen Restriktionen im ZVB Ortszentrum Laer und der aufgezeigten Handlungsbedarfe hinsichtlich der quantitativen und qualitativen Nahversorgungssituation (siehe Kapitel 4.5 und 5.2.3) einen wichtigen Beitrag zur Optimierung der Versorgungsfunktion von Laer im Rahmen des qualifizierten Grundbedarf leisten (dies gilt insbesondere auch im Kontext der wachsenden Einwohnerzahl im Zuge der konkreten Wohnbauentwicklungsmaßnahmen und dem gemeindeentwicklungspolitischen Ziel, eine auf die aktuellen und künftigen Bedarfe ausgerichtete Nahversorgungsstruktur zu gewährleisten).

In der Zusammenführung kann der Standortbereich künftig als Nahversorgungsstandort empfohlen werden. Voraussetzung ist eine städtebaulich verträgliche und landesplanerisch konforme Projektrealisierung (dies gilt insbesondere angesichts der räumlichen Nähe zum Ortszentrum und des Ziels zum Schutz des ZVB).²⁷

Vor diesem Hintergrund werden für den Standortbereich Terup folgende Entwicklungsempfehlungen ausgesprochen:

ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN

- Ausweisung als **Nahversorgungsstandort** mit einer Versorgungsfunktion vorrangig für den nördlichen, östlichen und südlichen Kernort (inkl. Wohnbauquartier Freisenbrock IV) sowie ergänzend für den dezentralen Ortsteil Holthausen
- Funktions- bzw. bedarfsgerechte Fortentwicklung der Nahversorgung mit Fokus auf das Lebensmittelsegment
 - Für das derzeit in Rede stehende standortspezifische Planvorhaben (hier: K+K-Markt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m²) konnte im Rahmen einer dezidierten Verträglichkeitsanalyse die absatzwirtschaftliche, städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeit festgestellt werden (vgl. Gutachten Stadt + Handel 2024)
- Keine Erhöhung der sonstigen Standortattraktivität zulasten des ZVB Ortszentrum Laer

²⁷ Parallel zum vorliegenden Einzelhandelskonzept wurde durch Stadt + Handel ein ergänzendes Gutachten erarbeitet, wonach die absatzwirtschaftliche, städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeit einer Nahversorgungsentwicklung (hier: K+K-Markt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m²) am Standort Terup gegeben ist (vgl. Stadt + Handel (2024): Auswirkungenanalyse für die geplante Ansiedlung eines K+K-Marktes in Laer, Terup 37, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO. Dortmund). Nachfolgend als **Gutachten Stadt + Handel 2024** bezeichnet.

- Keine weiteren Einzelhandelsneuansiedlungen im zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Bereich (nur als deutlich kleinteilige Konzessionäre, kein Ausbau des Standortbereiches durch Fachmarktstrukturen)
- Restriktiver Umgang bei Neuansiedlungen jenseits des Einzelhandels (auch dafür soll der ZVB im Sinne einer möglichst hohen Funktionsvielfalt den primären Ansiedlungsraum darstellen)

6.3.2 Handlungsprioritäten

In Laer bestehen Handlungsbedarfe zur Verbesserung der Nahversorgung. Da bei zunehmendem Überschreiten der Entwicklungsperspektiven gesamtgemeindliche oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen, die wiederum mit Betriebschließungen und Trading-Down-Effekten einhergehen können, sollten die zukünftigen Entwicklungsbemühungen aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

EMPFEHLUNGEN ZUR NAHVERSORGUNG IN DER GEMEINDE LAER

Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf den zentralen Versorgungsbereich

- Sicherung sowie funktions- bzw. bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches (im Rahmen der flächenseitigen Möglichkeiten)
- Möglichst Verbesserung der Standortrahmenbedingungen des aktuell nicht vollumfänglich marktgerecht aufgestellten Lebensmittelmarktes
- Prüfung der Möglichkeit zur Ansiedlung eines funktionsgerechten Drogeriemarktes (insbesondere auch unter Berücksichtigung von Steuerungsleitsatz IV; siehe Kapitel 6.6.2)
- Optimierung der Nahversorgungssituation im ZVB Ortszentrum durch ergänzende Angebote abseits von „Standard“-Konzepten (bspw. Lebensmittelhandwerker mit erweitertem Angebot oder spezialisierte Lebensmittelangebote wie ein Bio-Markt); dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der aktuell limitierten Flächenpotenziale im zentralen Versorgungsbereich
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen bzw. Erweiterungen außerhalb des ZVB resultieren könnten

Ziel 2: Nahversorgungsangebot außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sichern sowie gezielt und bedarfsgerecht optimieren

- Am Ergänzungsstandort Heiligenfeld Fokus auf langfristige Sicherung der bereits bestehenden Versorgungsfunktion (siehe Kapitel 6.2.1)
- Unter Berücksichtigung der aktuellen flächenseitigen Restriktionen im ZVB Ortszentrum und im Sinne einer Optimierung der grundzentralen Versorgungsfunktion der Gemeinde Laer bedarfsgerechte Fortentwicklung der Nahversorgung an Nahversorgungsstandorten
 - In diesem Kontext soll nachgeordnet zum ZVB die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes auch außerhalb des Ortszentrums unter Berücksichtigung der in Kapitel 6.3.1 aufgeführten Kriterien für Nahversorgungsstandorte sowie bei städtebaulicher und landesplanerischer Verträglichkeit konzeptionell möglich sein, sofern in der mittelfristigen Perspektive nachweislich keine räumlichen Entwicklungspotenziale für die Ansiedlung eines entsprechenden Anbieters im ZVB (oder in unmittelbarer räumlicher Nähe; siehe Steuerungsleitsatz IV) bestehen sollten
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen bzw. Erweiterungen resultieren könnten
- Verkaufsflächenentwicklungen ohne negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich sowie die wohnortnahe Grundversorgung und nur sofern landesplanerisch konform (mögliche Verkaufsflächenentwicklungen sind vorhabenbezogen zu prüfen)

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

- Nach Möglichkeit Etablierung von alternativen Vertriebskonzepten und Versorgungsangeboten (z. B. Abholstationen, Multifunktionsläden, Kleinflächenkonzepte, Hof-/Dorfläden) zur Gewährleistung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung in Laer

Ziel 4: Keine Neuansiedlungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen sowie restriktiver Umgang mit Bestandserweiterungen

- In städtebaulich nicht integrierten Lagen sind Neuansiedlungen von Lebensmittel- und Drogeriefachmärkten auszuschließen. Ausnahmsweise können an diesen Standorten Tankstellenshops, Kioske oder Hofläden zugelassen werden
- Im Rahmen des Bestandsschutzes können geringfügige Erweiterungen der Verkaufsfläche genehmigt werden, wenn diese für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandbetriebes im Sinne der Erhaltung und zeitgemäßen Nutzung des Betriebes unbedingt notwendig sind und wenn hierdurch keine wesentliche Beeinträchtigung von zentralen Versorgungsbereichen und der wohnortnahen Grundversorgung erfolgt sowie die Vorhabenplanung landesplanerisch konform ist

Sonstige Empfehlungen:

- Qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf Betriebstypenmix, Andienung, Parkplätze, Service und Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels

Für diese Empfehlungen gelten zugleich die Steuerungsleitsätze (siehe Kapitel 6.6.2), die ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl des zentralen Versorgungsbereiches als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche beinhalten. Zudem wird empfohlen, die vorstehenden Entwicklungsziele durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen umzusetzen.

6.4 ZENTREN- UND STANDORTMODELL FÜR DIE GEMEINDE LAER

Zusammenfassend wird mit dem Ortszentrum weiterhin ein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Der Standortbereich Heiligenfeld wird konzeptionell als Ergänzungsstandort definiert, **der in der Zentren- und Standorthierarchie dem ZVB Ortszentrum untergeordnet ist.** Das Zentren- und Standortmodell umfasst zudem den Nahversorgungsstandort Terup. Nachfolgend wird die räumliche Verteilung der vorgenannten Standortbereiche gemäß beschriebener Zielperspektive auf gesamtgemeindlicher Ebene dargestellt.

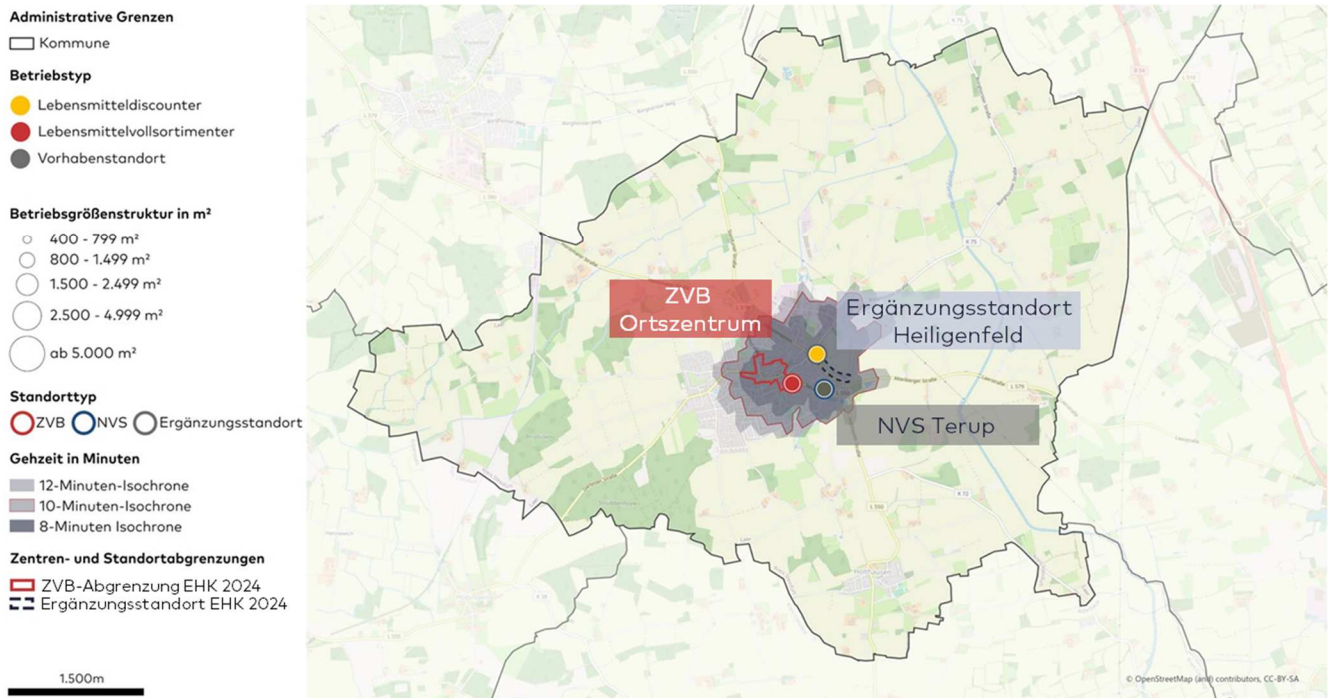


Abbildung 21: Zentren- und Standortmodell der Gemeinde Laer (Zielperspektive)

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

Neben den in der voranstehenden Abbildung aufgezeigten Standortbereichen bestehen im Gemeindegebiet von Laer weitere Versorgungstandorte in Einzellage, denen jeweils spezifische Versorgungsfunktionen zukommen. Dabei maßgeblich für die zukünftige Steuerung sind die standortspezifisch relevanten Steuerungsleitsätze (siehe Kapitel 6.6.2) in Verbindung mit der örtlichen Sortimentsliste (siehe Kapitel 6.5.2), die nachfolgend dargestellt werden.

6.5 SORTIMENTSLISTE

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Laer 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 entsprechen.

6.5.1 Methodische Herleitung

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandelsstruktur – insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen – von Bedeutung. Zum anderen ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandelskonzeptes zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße im 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 gemeindeentwicklungspolitischen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollen.

Zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die den 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 und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die zentralen 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 Laer 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 Elektro Großgeräte, 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 EHK Laer 2013 Berücksichtigung.

6.5.2 Sortimentsliste für die Gemeinde Laer

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

Tabelle 11: Sortimentsliste für die Gemeinde Laer (Kurzfassung)

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

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

Die Sortimentsliste gemäß EHK Laer 2013 kann in weiten Teilen als nach wie vor plausibel und bewährt betrachtet werden, wonach sich im Zuge der Konzeptfortschreibung nur punktuelle Modifizierungen ergeben:

- Einordnung von **pharmazeutischen Artikeln (Apotheke)** als zentrenrelevantes Sortiment (zuvor: zentren- und nahversorgungsrelevant)
- Einordnung von **(Schnitt-)Blumen** und **Zeitungen/Zeitschriften** als zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (zuvor: zentrenrelevant)
- Einordnung von **Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht- und Sonnenschutz)** als nicht zentrenrelevantes und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment (zuvor: zentrenrelevant)
- Zuordnung von **Antiquitäten** und **antike Teppiche** (zuvor: zentrenrelevant) zum nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiment **Möbel**
- Mit **Kfz-Zubehör** und **Motorräder und Zubehör (ohne Motorradbekleidung und -schuhe)** werden zwei bisher nicht einzeln berücksichtigte Sortimente gesondert aufgeführt, um den Differenzierungsgrad der Sortimentsliste innerhalb dieser Bereiche in Anbetracht der betrieblichen Realitäten sinnvoll zu erweitern (dabei jeweils Ausweisung als nicht zentrenrelevantes und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment)
- Auflösung des Sortiments **Erotikartikel** und Zuordnung zu den jeweiligen Sortimenten (z. B. Bekleidung)
- **Umbenennung** bzw. **Zusammenfassung** verschiedener Sortimente zur Verbesserung der Handhabbarkeit sowie zur Gewährleistung einer hinreichend konkreten Nachvollziehbarkeit für Zwecke der Bauleitplanung
 - Zuordnung der Sortimente Pelz- und Kürschnerwaren sowie Gürtel, Hosenträger, Handschuhe, Krawatten, Schals, Tücher zum Sortiment **Bekleidung** (nach wie vor: zentrenrelevant)
 - Zuordnung der Sortimente Lederwaren und Reisegepäck (inkl. Taschen, Koffer, Regenschirme, Geldbörsen) zum Sortiment **Schuhe/Lederwaren** (nach wie vor: zentrenrelevant)
 - Zuordnung der Sortimente Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren, Pokale, Vereinsbedarf sowie Sammlerbriefmarken, -münzen zum Sortiment **Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände** (nach wie vor: zentrenrelevant)
 - Zusammenlegung der Sortimente Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte, Zubehör und Software, Telekommunikationsgeräte, Mobiltelefone und Zubehör (inkl. Videospielekonsolen), bespielte Ton- und Bildträger und Foto-/Videokameras, Ferngläser, Mikroskope und Zubehör (ohne Augenoptik) unter dem Sortiment **Neue Medien/Unterhaltungselektronik** (nach wie vor: zentrenrelevant)
 - Zusammenlegung der Sortimente Bau- und Heimwerkerbedarf, Fußbodenbeläge, Tapeten, Rollos, Rollläden, Markisen, Sicherheitssysteme, Block- und Gartenhäuser, Wintergärten, Zäune, Herde, Öfen, Kamine, Sauna und Außenspielgroßgeräte unter dem Sortiment **Baummarkt-sortimente i. e. S.** (nach wie vor: nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant)

Für die kommunale Feinsteuering empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu

übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelskonzeptes 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.

6.6 STEUERUNGSLEITSÄTZE

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

6.6.1 Einordnung und Begründung der Steuerungsleitsätze

In den vorstehenden Kapiteln erfolgte eine Darstellung von übergeordneten Entwicklungszielstellungen, absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven, der Zentren- und Standortdefinition des künftigen Einzelhandelskonzeptes sowie einer Spezifizierung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten 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 künftiger ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Einzelhandels in Laer insbesondere zugunsten einer gesamtgemeindlich 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.

6.6.2 Steuerungsleitsätze für die Gemeinde Laer

Folgende Steuerungsleitsätze werden für die Laer empfohlen:

Leitsatz I: Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment soll auf den zentralen Versorgungsbereich konzentriert werden.

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen zukünftig primär auf den **ZVB Ortszentrum Laer** konzentriert werden²⁸, um eine weitere Attraktivierung, Spezialisierung und Qualifizierung des Zentrums zu begünstigen. Die aufgezeigten Entwicklungsperspektiven dienen im ZVB Ortszentrum Laer als gemeindeentwicklungspolitisch höchst bedeutsamer Einzelhandelsstandort nur als Leitlinie (und nicht als Entwicklungsgrenze), deren Überschreiten im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebots beitragen kann.
- Am ausgewiesenen **Ergänzungsstandort Heiligenfeld** Fokus auf eine langfristige Sicherung der bestehenden Versorgungsfunktion (siehe standortbezogene Entwicklungsempfehlungen in Kapitel 6.2.1). Darüber hinaus restriktiver Umgang bei der Neuansiedlung von Einzelhandel mit zentrenrelevantem Einzelhandel.
- In den **sonstigen integrierten Lagen** können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ausnahmsweise im begrenzten Maße zulässig sein (bspw. Fachgeschäfte als Funktionsunterlagerung von Wohnhäusern, insbesondere keine Etablierung von Fachmarktstrukturen), sofern sich keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den ZVB in Laer und in Nachbarkommunen ergeben sowie die landesplanerischen Vorgaben erfüllt werden.
- In **städtebaulich nicht integrierten Lagen** sind Ansiedlungen neuer Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auszuschließen.

Leitsatz II: Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär im zentralen Versorgungsbereich vorgesehen werden.

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

- Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen im **ZVB Ortszentrum Laer** ohne Verkaufsflächenbegrenzung zulässig sein, sofern nicht landesplanerische und/oder städtebauliche Gründe (u. a. der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen, negative Auswirkungen auf die wohnortnahe Grundversorgung) eine Begrenzung erforderlich werden lassen. Angesichts der derzeit bestehenden flächenseitigen Restriktionen im zentralen Versorgungsbereich (siehe Kapitel 4.4 und 6.1.3) erscheint aus aktueller Sicht eine Neuansiedlung eines Nahversorgungsbetriebes in marktüblicher Verkaufs-

²⁸ Sofern landesplanerische und städtebauliche Gründe (Schutz von ZVB in Nachbarkommunen) nicht entgegenstehen.

flächendimensionierung (insbesondere standardisierter Lebensmittelmarkt) nicht realistisch. Dennoch sollte bei einem Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zukünftig zunächst immer überprüft werden, inwieweit eine Realisierung im ZVB Ortszentrum Laer – insbesondere auch unter Berücksichtigung von Leitsatz IV – möglich ist.

- Zur Sicherung bzw. Optimierung der räumlichen Nahversorgung kann Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sekundär an **Nahversorgungsstandorten** (mit Verweis auf die für diesen Standorttyp definierten Kriterien) sowie unter Berücksichtigung der standortbezogenen Erhaltungs- und Entwicklungsempfehlungen am **Ergänzungsstandort Heiligenfeld** (hierbei Fokus auf Bestandssicherung; siehe Kapitel 6.2.1) zulässig sein. Etwaige Verkaufsflächenentwicklungen sind auf ihre standortgerechte Dimensionierung (keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf ZVB und die wohnortnahe Grundversorgung) sowie auf die landesplanerische Konformität hin zu überprüfen.
- In **sonstigen städtebaulich integrierten Lagen** (direkter räumlich-funktionaler Zusammenhang zu Gebieten mit Wohnbebauung) soll nur ausnahmsweise bzw. deutlich nachgeordnet kleinflächiger Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zulässig sein, sofern dieser der Versorgung des „engeren Gebietes“ (i. S. wohnungsnaher Bereich) dient, standortgerecht dimensioniert ist und die Konformität zum vorliegenden Einzelhandelskonzept sowie zu den landesplanerischen Zielvorgaben gewahrt wird.
- In **städtebaulich nicht integrierten Lagen** sollen keine neuen Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorgesehen werden. Ausnahmsweise können an diesen Standorten Tankstellenshops, Kioske oder Hofläden unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben zugelassen werden Hofläden (siehe dazu auch Empfehlungen in Kapitel 6.3.2).

Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär im ZVB Ortszentrum Laer und am ausgewiesenen Ergänzungsstandort Heiligenfeld vorgesehen werden. Darüber hinaus kann Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment grundsätzlich im gesamten Gemeindegebiet (Ausnahme: GE-/GI-Gebiete ohne Einzelhandelsvorprägung) vorgesehen werden, sofern gemeindeentwicklungspolitische Gründe dafür und städtebauliche sowie raumordnerische Ziele nicht dagegen sprechen.

- Aus städtebaulichen Gründen ist eine **Angebotsfokussierung** ratsam, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und eine Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges, auch im Interesse der Standort-sicherung für Handwerksbetriebe sowie Betriebe des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes, entgegenzuwirken.
- Neben dem **Ergänzungsstandort Heiligenfeld** als konzeptionell festgelegten Positivbereich für den nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel (siehe Kapitel 6.2.1) sollte grundsätzlich auch immer die Möglichkeit zur Ansiedlung von Einzelhandelsbe-

trieben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment im **ZVB Ortszentrum Laer** geprüft bzw. mitgedacht werden (v. a. bei nicht großflächigen Ansiedlungen), um eine weitere Attraktivierung, Spezialisierung und Qualifizierung des ZVB zu begünstigen.

- Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches soll für die einzelnen zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente²⁹ 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 in unmittelbarer räumlicher Nähe zum ZVB 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.
- 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 **gesamtgemeindlichen Leitsätzen** zur standort- und sortimentsbezogenen Fortentwicklung der Einzelhandelsstrukturen in der Gemeinde.
- **Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO sind auf die landesplanerische Konformität hin zu überprüfen.**

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

²⁹ 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.

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

Zulässig sind derartige Betriebe, 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 Ortszentrum 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).

Der Annex-Handel ist nur zulässig, solange die zugehörige gewerbliche Nutzung ausgeübt wird.

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. Der Annex-Handel ist nur zulässig, solange die zugehörige gewerbliche Nutzung ausgeübt wird.

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 Laer künftig effizient zu beantworten sein, womit nicht zuletzt auch eine Verfahrensbeschleunigung erreicht werden kann.

7

Schlusswort

Mit der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, dessen Erarbeitung durch die Verwaltung und einen parallel einberufenen Facharbeitskreis begleitet und konstruktiv unterstützt wurde, verfügt die Gemeinde Laer nunmehr über eine aktualisierte Ausgangsbasis zum Erhalt sowie zur Fortentwicklung der aktuellen Einzelhandelsstruktur bzw. der vorhandenen und perspektivischen Versorgungsstandorte. Dabei wurden auf Basis einer Markt- und Standortanalyse künftige Entwicklungsperspektiven und Leitlinien erörtert sowie standortspezifische Entwicklungsempfehlungen formuliert, die in ihrem Zusammenwirken eine sinnvolle, abgestimmte und gewinnbringende Fortentwicklung des gesamtgemeindlichen Einzelhandelsangebotes ermöglichen. 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 von Laer.

Durch den Beschluss des Einzelhandelskonzeptes 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 in diesem Einzelhandelskonzept enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen zu gewährleisten (siehe Abbildung 22).

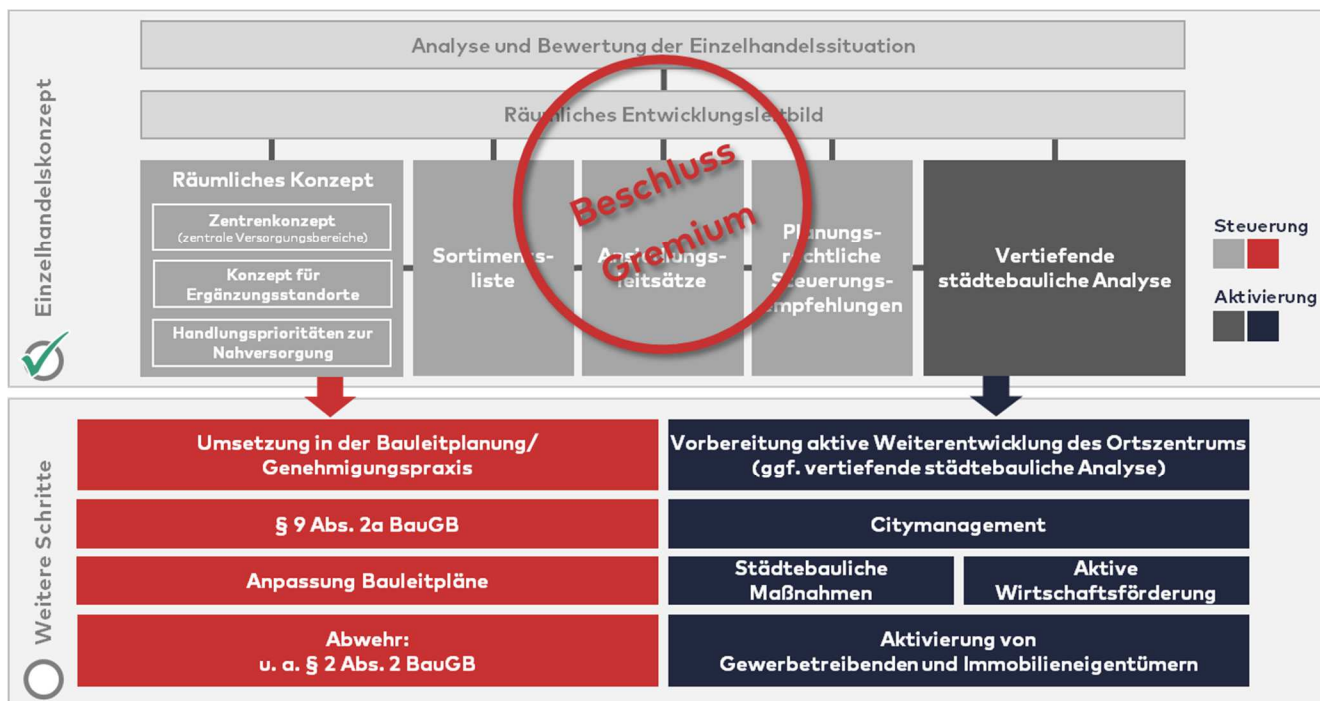


Abbildung 22: Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Gemeindeentwicklungspolitik

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Obschon dieses Einzelhandelskonzept zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung oder des Gemeindemanagements. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa im ZVB Ortszentrum), für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung. Insbesondere kann das Einzelhandelskonzept erste Erkenntnisse für eine aktive Weiterentwicklung des Ortszentrums bieten, um sich stärker gegenüber Konkurrenzstandorten (insbesondere benachbarter Kommunen) sowie dem Online-Handel zu positionieren.

Vor dem Hintergrund der Entwicklungen des Online-Handels sowie der (noch nicht vollumfänglich absehbaren) Auswirkungen der weltweiten, multiplen Krisen ist aus fachgutachterlicher Sicht von erheblichen Folgewirkungen für den stationären Einzelhandel auszugehen. Vor dem Hintergrund der aktuell dynamischen Situation kann derzeit keine abschließende Bewertung der Auswirkungen vorgenommen werden. Eine Verstärkung des Trends von stationären zu digitalen Absatzkanälen ist allerdings ebenso absehbar wie eine starke Eintrübung der Konjunkturaussichten. Neben den unterschiedlichen Branchen des Einzelhandels stehen auch weitere wichtige Frequenznutzungen in Zentren vor der Herausforderung, die aktuellen und perspektivisch zu erwartenden wirtschaftlichen Verwerfungen zu kompensieren. Daher wird es umso wichtiger, eine nachhaltige Zukunftsstrategie insbesondere für das Ortszentrum der Gemeinde Laer zu entwickeln, die deutlich über das hinausgeht, was im Rahmen dieses Einzelhandelskonzeptes erarbeitet werden kann. Es spielen dabei nicht nur Aspekte des Einzelhandels eine Rolle, sondern auch Fragen zur Gastronomie, weiteren Dienstleistungsbetrieben sowie kulturellen und sozialen Einrichtungen – denn das Ortszentrum soll auch zukünftig zentraler Orte der gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und kulturellen Identität der Gemeinde bleiben.

Aufgrund der hohen Dynamik im Einzelhandel ist mittelfristig auch weiterhin ein Bedarf zur Fortschreibung der einzelhandelsbezogenen Grundlagenermittlung und Zielerarbeitung für ein zu aktualisierendes Einzelhandelskonzept zu erkennen. Insbesondere die konzeptionellen Bausteine des Konzepts bedürfen einer Erfolgskontrolle und ggf. einer laufenden Fortschreibung. Ob ein solcher Bedarf erkennbar ist, sollte erfahrungsgemäß alle fünf Jahre bewertet werden. Zudem sollte auch bei erheblichen Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung geprüft werden, inwieweit eine Fortschreibung des Konzeptes erfolgen sollte.

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR

BBE (Hrsg.) (2013): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Laer. Münster.

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

Hahn-Gruppe (Hrsg.) (2022): Retail Real Estate Report Germany 2022/2023. Bergisch Gladbach.

Handelsverband Deutschland (HDE) / IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2022): Online-Monitor 2022. Berlin.

IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2022): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2022. Köln.

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

Landkreis Diepholz (2016): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Diepholz. Diepholz.

Stadt + Handel (Hrsg.) (2024): Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines K+K-Marktes in Laer, Terup 37, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO. Dortmund.

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

DATENBANKEN

Bundesagentur für Arbeit (Hrsg.): statistik.arbeitsagentur.de

EHI Retail Institute (Hrsg.): handelsdaten.de

Handelsverband Deutschland (Hrsg.): einzelhandel.de

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

Statistisches Bundesamt (Hrsg.): destatis.de

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG	SEITE
Abbildung 1:	Erarbeitungsschritte der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes14
Abbildung 2:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Gemeinde Laer und Umgebung.....20
Abbildung 3:	Wohnbauentwicklungsmaßnahmen in der Gemeinde Laer.....21
Abbildung 4:	Räumliche Verteilung des Einzelhandels in Laer 22
Abbildung 5:	Einzelhandelsbestand in der Gemeinde Laer nach Warengruppen und Lagebereichen..... 23
Abbildung 6:	Sortimentspezifische Einzelhandelszentralitäten von Laer 26
Abbildung 7:	Einordnung der gemäß EHK Laer 2013 ausgewiesenen Potenzialflächen Königsstraße/Münsterdamm und Terup 29
Abbildung 8:	Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt..... 33
Abbildung 9:	Räumliche Nahversorgungssituation in der Gemeinde Laer 34
Abbildung 10:	Übergeordnete räumliche Entwicklungszielstellungen für die Gemeinde Laer.....40
Abbildung 11:	Methodik zur Ermittlung der Entwicklungsperspektiven 42
Abbildung 12:	Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland.... 43
Abbildung 13:	Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel 44
Abbildung 14:	Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz 45
Abbildung 15:	Entwicklung der Online-Anteile verschiedener Einzelhandelsbranchen am jeweiligen Gesamtmarkt..... 46
Abbildung 16:	Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortssystem (modellhaft)..... 53
Abbildung 17:	Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen 56
Abbildung 18:	Räumliche Abgrenzung des ZVB Ortszentrum Laer 59
Abbildung 19:	Ergänzungsstandort Heiligenfeld 62
Abbildung 20:	Standortbereich Terup 64
Abbildung 21:	Zentren- und Standortmodell der Gemeinde Laer (Zielperspektive)..... 69
Abbildung 22:	Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Gemeindeentwicklungspolitik 78

Tabellenverzeichnis

TABELLE		SEITE
Tabelle 1:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen.....	19
Tabelle 2:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Gemeinde Laer	20
Tabelle 3:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen des Landkreises Steinfurt.....	21
Tabelle 4:	Einzelhandelsbestand in der Gemeinde Laer.....	22
Tabelle 5:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in der Gemeinde Laer	25
Tabelle 6:	Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in der Gemeinde Laer	33
Tabelle 7:	Relevante Kenndaten im Vergleich	35
Tabelle 8:	Relevanten Rahmenbedingungen für die Entwicklungsperspektive von Laer	48
Tabelle 9:	Handlungsbedarfe für die Gemeinde Laer bis Ende 2027	49
Tabelle 10:	Ausstattungskennwerte des ZVB Ortszentrum Laer (gemäß Zielperspektive).....	59
Tabelle 11:	Sortimentsliste für die Gemeinde Laer (Kurzfassung).....	71
Tabelle 12:	Sortimentsliste für die Gemeinde Laer (Langfassung).....	84

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch	LEP	Landesentwicklungsplan
BauNVO	Baunutzungsverordnung	MIV	motorisierter Individualverkehr
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung	NRW	Nordrhein-Westfalen
BGF	Bruttogeschossfläche	NuG	Nahrungs- und Genussmittel
BVerfGH	Bundesverfassungsgerichtshof	NVS	Nahversorgungsstandort
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht	ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
Drog	Drogeriewaren	OVG	Oberverwaltungsgericht
EH	Einzelhandel	VG	Verwaltungsgericht
EHK	Einzelhandelskonzept	VKF	Verkaufsfläche
EuGH	Europäischer Gerichtshof	ZVB	zentraler Versorgungsbereich
GVKF	Gesamtverkaufsfläche		

Anhang

Tabelle 12: Sortimentsliste für die Gemeinde Laer (Langfassung)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
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)
Haushaltswaren (Hausrat)	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)
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)
Parfümerieartikel	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Schuhe/Lederwaren (ohne Sportschuhe)	47.72.1 47.72.2	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren (daraus NICHT: Einzelhandel mit Sportschuhen) Einzelhandel mit Lederwaren und Gepäck
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und -schuhe; ohne Campingartikel, Reitsportartikel, Sportwaffen und Sportgroßgeräte)	aus 47.64.2 aus 47.72.1	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NICHT: Einzelhandel mit Campingartikeln, Reitsportartikeln, Sportwaffen und Sportgroßgeräte) Einzelhandel mit Schuhen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sportschuhen)
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Wohninrichtungsbedarf (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: Möbel) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Korb-, Korb- und Flechtwaren) Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Postern)
zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)	aus 47.75 aus 47.78.9	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NICHT: Parfümerieartikel) Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Wasch- und Putzmittel)
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Reformwaren)	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)
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen

(Fortsetzung Tabelle 12)

nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente**		
Angelgeräte und -zubehör	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Angelgeräten und -zubehör)
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 Kleisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
	47.52.3 aus 47.53	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf 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)
Bettwaren (inkl. Matratzen)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren sowie 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 Kleisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht- und Sonnenschutz)	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen, Gardinen und Dekostoffen)
Kfz-Zubehör	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Lampen/Leuchten	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Motorräder und Zubehör (ohne Motorradbekleidung und -schuhe)	Aus 45.40	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Kraftradteilen und -zubehör)
Möbel (inkl. Camping- und Gartenmöbel)	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 Camping- und Gartenmöbeln)
Pflanzen/Pflanzartikel	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Reitsportartikel (ohne Reitsportbekleidung und -schuhe)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Reitsportartikeln)
Sportgroßgeräte	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Sportgroßgeräte)
Teppiche (Einzelware; ohne Teppichböden)	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Waffen/Jagdbedarf	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition sowie Jagdgeräten)
	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Sportwaffen)
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008;

** Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Laer 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
PR 3496
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

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

Standort Hamburg

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

Standort Karlsruhe

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

Standort Leipzig

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