



Fortschreibung des Einzelhandels- gutachtens für die Stadt

ISERLOHN

Auftraggeber: Stadt Iserlohn

Projektbearbeitung. Dipl.-Ing. Peter U. Berger
Geograf Joachim Schulte, M.A.

Projektverantwortung: Dipl.-Ing. Peter U. Berger

Köln, im Mai 2008



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Büros in Erfurt, Köln, München
Geschäftsführer: Dr. Manfred Bauer, Dr. Stefan Holl
51147 Köln, Frankfurter Straße 249b
Telefon: 02203 - 96430 Telefax: 02203 - 964319
eMail: office.koeln@gma.biz, <http://www.gma.biz>

Vorbemerkung

Im Dezember 2007 wurde die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro Köln, von der Stadt Iserlohn mit der Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens für die Stadt Iserlohn aus dem Jahr 2000 beauftragt. Die Untersuchung verfolgt das Ziel, auf der Basis einer Aktualisierung der vorliegenden Daten zum Einzelhandelskonzept Aussagen über das künftig zu erwartende Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten, die anzustrebende Ausstattung mit Einzelhandelsflächen, sinnvolle Veränderungen bzw. Ergänzungen der Sortimente und die künftige Standortentwicklung zu treffen. Vor dem Hintergrund der Bestandsuntersuchung und der daraus abgeleiteten Entwicklungsempfehlungen sind ausgewählte, potenzielle Ansiedlungsstandorte des großflächigen Einzelhandels im Hinblick auf ihre Standorteignung zu bewerten.

Für die Bearbeitung dieser Untersuchung standen der GMA Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes, des Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung Nordrhein-Westfalen und der Stadt Iserlohn zur Verfügung. Darüber hinaus wurden im Januar 2008 eine Erhebung des Einzelhandelsbestandes der Stadt Iserlohn und eine Kartierung der städtebaulich integrierten Versorgungszentren durchgeführt. Darüber hinaus konnte bei der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes auf die im Rahmen des GMA-Einzelhandelsgutachtens aus dem Jahr 2000 gewonnenen Ergebnisse der Verbraucher- und Händlerbefragungen sowie der Kundenwohnererhebung ebenso zurückgegriffen werden wie auf die Aussagen des Regionalen Einzelhandelskonzepts für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche. Der nachfolgende Bericht fasst die Ergebnisse der Untersuchung zusammen.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH
Büro Köln

Köln, im Mai 2008
PB / JS - aw

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
Vorbemerkung	
I. Aufgabenstellung, Methodik und Rahmenbedingungen	1
1. Aufgabenstellung	1
2. Methodik	2
3. Planungsrechtliches Instrumentarium zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel	3
4. Bevölkerungsstruktur und -entwicklung	11
5. Einzugsgebiet des Einzelhandels der Stadt Iserlohn	14
6. Kaufkraft	15
6.1 Grundlagen der Kaufkraftberechnung	15
6.2 Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet der Stadt Iserlohn	16
II. Einzelhandelsstruktur der Stadt Iserlohn	19
1. Einzelhandelsausstattung nach Sortimenten	19
2. Einzelhandelsausstattung in den Stadtteilen	23
3. Die Verteilung großflächiger Einzelhandelsbetriebe	26
4. Entwicklung des Einzelhandelsbestandes seit dem Jahr 2000	29
5. Verkaufsflächenausstattung im Vergleich	31
6. Kaufkraftbewegungen	32
III. Zukünftiger Verkaufsflächenbedarf in der Stadt Iserlohn	36
1. Kaufkraftentwicklung bis zum Jahre 2020	36

2.	Umsatz- und Verkaufsflächenentwicklung bis zum Jahr 2020	38
2.1	Umsatzerwartung bis zum Jahr 2020	38
2.2	Zusätzlicher Verkaufsflächenbedarf bis zum Jahr 2020	42
3.	Branchen- und Standortkonzept	44
IV.	Handlungsempfehlungen für die Stadt Iserlohn	48
1.	Strategische Ausrichtung	48
1.1	Grundlagen und Ziele	48
1.2	Übergeordnete Rahmensetzungen	50
1.3	Strategische Zielvorstellungen	56
1.4	Weiterentwicklung der Zentrenstruktur	60
1.5	Räumliches Ordnungsmodell	67
2.	Steuerung der Einzelhandels- und Standortentwicklung der Stadt Iserlohn nach städtebaulichen Kriterien	69
2.1	Bauplanungsrechtliche Grundlagen	69
2.2	Ausnahmeregelungen	74
3.	Bewertung von Ansiedlungs-, Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels	78
3.1	Prüfkriterien	78
3.2	Sortimentsliste für die Stadt Iserlohn	81
4.	Bewertung potenzieller Ansiedlungsstandorte des Einzelhandels	85
5.	Versorgungszentrum Iserlohn, Innenstadt (A-Zentrum)	91
5.1	Ausstattung und Leistungsfähigkeit	91
5.1.1	Ausgewählte Daten zur Einzelhandelsstruktur	91
5.1.2	Einzugsgebiet und Kaufkraft	92
5.2	Entwicklung des Versorgungszentrums seit 2000	94

5.3	Entwicklungskonzept	94
5.4	Bewertung	98
6.	Versorgungszentrum Iserlohn, Letmathe-Innenstadt (B-Zentrum)	100
6.1	Ausstattung und Leistungsfähigkeit	100
6.1.1	Ausgewählte Daten zur Einzelhandelsstruktur	100
6.1.2	Einzugsgebiet und Kaufkraft	101
6.2	Entwicklung des Versorgungszentrums seit 2000	101
6.3	Handlungsbedarf und Entwicklungspotenziale aus ökonomischer Sicht	102
6.4	Bewertung	105
7.	Versorgungszentrum Iserlohn, Sümmern (C-Zentrum)	106
7.1	Ausstattung und Leistungsfähigkeit	106
7.1.1	Ausgewählte Daten zur Einzelhandelsstruktur	106
7.1.2	Einzugsgebiet und Kaufkraft	108
7.2	Entwicklung des Versorgungszentrums seit 2000	108
7.3	Handlungsbedarf und Entwicklungspotenziale aus ökonomischer Sicht	109
7.4	Bewertung	111
8.	Versorgungszentrum Iserlohn, Hennen (C-Zentrum)	112
8.1	Ausstattung und Leistungsfähigkeit	112
8.1.1	Ausgewählte Daten zur Einzelhandelsstruktur	112
8.1.2	Räumliche Ausstrahlung / Einzugsgebiet	114
8.2	Entwicklung des Versorgungszentrums seit 2000	114
8.3	Handlungsbedarf und Entwicklungspotenziale aus ökonomischer Sicht	114
8.4	Bewertung	115
9.	Versorgungszentrum Iserlohn, Barbarossastraße (C-Zentrum)	118
9.1	Ausstattung und Leistungsfähigkeit	118

9.1.1	Ausgewählte Daten zur Einzelhandelsstruktur	118
9.1.2	Räumliche Ausstrahlung / Einzugsgebiet	120
9.2	Entwicklung des Versorgungszentrums seit 2000	120
9.3	Handlungsbedarf und Entwicklungspotenziale aus ökonomischer Sicht	121
9.4	Bewertung	121
10.	Versorgungszentrum Iserlohn, Gerlingser Platz (C-Zentrum)	124
10.1	Ausstattung und Leistungsfähigkeit	124
10.1.1	Ausgewählte Daten zur Einzelhandelsstruktur	124
10.1.2	Räumliche Ausstrahlung / Einzugsgebiet	126
10.2	Entwicklung des Versorgungszentrums seit 2000	126
10.3	Handlungsbedarf und Entwicklungspotenziale aus ökonomischer Sicht	127
10.4	Bewertung	127
11.	Versorgungszentrum Iserlohn, Untergrüne (C-Zentrum)	130
11.1	Ausstattung und Leistungsfähigkeit	130
11.1.1	Ausgewählte Daten zur Einzelhandelsstruktur	130
11.1.2	Räumliche Ausstrahlung / Einzugsgebiet	132
11.2	Entwicklung des Versorgungszentrums seit 2000	132
11.3	Handlungsbedarf und Entwicklungspotenziale aus ökonomischer Sicht	133
11.4	Bewertung	133
12.	Versorgungszentrum Iserlohn, Kalthof (C-Zentrum)	136
12.1	Ausstattung und Leistungsfähigkeit	136
12.1.1	Ausgewählte Daten zur Einzelhandelsstruktur	136
12.1.2	Räumliche Ausstrahlung / Einzugsgebiet	138
12.2	Entwicklung des Versorgungszentrums seit 2000	138
12.3	Handlungsbedarf und Entwicklungspotenziale aus ökonomischer Sicht	138
12.4	Bewertung	139

13.	Dezentraler Agglomerationsbereiche	141
13.1	Ausgewählte Daten zur Einzelhandelsstruktur	141
13.2	Räumliche Ausstrahlung / Einzugsgebiet	142
13.3	Handlungsbedarf und Entwicklungspotenziale aus ökonomischer Sicht	142
14.	Zusammenfassende Bewertung	142
V.	Fazit der Untersuchung	144
	Betriebsformen - Definition	149
	Karten-, Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	152

I. Aufgabenstellung, Methodik und Rahmenbedingungen

1. Aufgabenstellung

Im Rahmen der Fortschreibung des GMA-Einzelhandelsgutachtens aus dem Jahr 2000 wird vor dem Hintergrund veränderter demografischer und einzelhandelsbezogener Rahmenbedingungen der Stadt Iserlohn das Entwicklungskonzept aktualisiert und ergänzt.

Die Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens soll die quantitativen und qualitativen Entwicklungsmöglichkeiten des Mittelzentrums als Einzelhandelsstandort im Rahmen eines Gesamtkonzeptes und notwendige Maßnahmen für eine zielgerichtete Entwicklung der Einzelhandelsstruktur aufzeigen. Insgesamt ist eine Neubewertung der städtischen Einzelhandelsfunktionen vorzunehmen, um eine zielgerichtete Entwicklung der Gesamtstadt, insbesondere der Innenstadt, abzusichern.

Im Einzelnen sind folgende Aspekte im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens zu bearbeiten:

- Bewertung der Einzelhandelsentwicklung im Zeitraum 2000 - 2007
- Aktualisierung des ökonomischen Konzeptes (inkl. Kaufkraftprognose, Umsatzerwartung, Verkaufsflächenbedarf und Branchenkonzept)
- Möglichkeiten zur Stabilisierung und Stärkung des innerstädtischen Versorgungszentrums
- Maßnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Grundversorgung in den untergeordneten Versorgungszentren im Rahmen eines Nahversorgungskonzeptes
- Leitlinien für eine städtebaulich orientierte Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Rahmen der Bauleitplanung nach den Kriterien des aktuellen Baurechts und der Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung (LEPro).

Bei der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wird auf die im Rahmen des GMA-Einzelhandelsgutachtens 2000 gewonnenen Ergebnisse der Verbraucher- und Händlerbefragungen zurückgegriffen.

2. Methodik

In Analogie zur Systematik der amtlichen Statistik werden die Betriebe gemäß dem Schwerpunkt ihrer Umsatztätigkeit zugeordnet. Der vorliegenden Untersuchung liegt eine Feingliederung zugrunde, die sich an die Gliederung der Einzelhandelsstatistik anlehnt. Dabei unterscheidet die **GMA-Systematik**:¹

1. Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittel, Getränke, Tabak, Bäckerei- und Fleischereihandwerk),
2. Gesundheit und Körperpflege (inkl. Drogerie-, Parfümerie- und Apothekenwaren, Sanitätsbedarf),
3. Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf,
4. Bücher, Zeitschriften, Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS), Spielwaren,
5. Bekleidung, Schuhe, Sport (inkl. Damen-, Herren-, Kinderbekleidung, Schuhe, Lederwaren, Sportbekleidung/-schuhe),
6. Elektrowaren (inkl. Elektrogroß- / -kleingeräte, -zubehör, Beleuchtung, Unterhaltungselektronik, Ton- / Bildträger, Computer / Telekommunikation, Foto / Zubehör),
7. Hausrat, Möbel, Einrichtungsgegenstände (inkl. Glas, Porzellan, Keramik (GPK), Geschenkartikel, Möbel, Küchen, Kunstgegenstände, Heimtextilien, Kurzwaren / Handarbeiten),
8. Sonstiger Einzelhandel (inkl. Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf, Teppiche / Bodenbeläge, Optik, Uhren / Schmuck, Autozubehör, Fahrräder / Sportgeräte etc.).

¹ Gegenüber der im Einzelhandelsgutachten 2000 zugrunde gelegten Branchensystematik weist die aktuelle Gliederung folgende Veränderungen auf: Wäsche wird der Damen-, Herren- und Kinderbekleidung zugeordnet, Kurzwaren werden den Heimtextilien zugeordnet, Foto / -zubehör wird den Elektrowaren zugeordnet, Farben / Tapeten werden dem Bau- und Heimwerkerbedarf zugeordnet, Bodenbeläge und Teppiche bilden eine neue Sortimentskategorie (vorher Möbel bzw. Farben / Tapeten / Bodenbeläge).

Die Untersuchungsergebnisse basieren u.a. auf folgenden Erhebungen und Statistiken:

- einer **Bestandsaufnahme** aller im Stadtgebiet ansässigen Betriebe des Ladeneinzelhandels und des Ladenhandwerks (= Totalerhebung) durch GMA-Mitarbeiter im Januar 2008 und
- einer **Nutzungskartierung** der **Innenstadt** und der untergeordneten Versorgungszentren **Sümmern, Hennen, Barbarossastraße, Gerlingser Platz, Letmathe-Innenstadt, Untergrüne** und **Kalthof** im Januar 2008 durch GMA-Mitarbeiter,
- dem **Bevölkerungsmodell der Hildesheimer Planungsgruppe** für die Stadt Iserlohn aus dem Jahr 2007.

3. Planungsrechtliches Instrumentarium zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel

Rechtsgrundlagen

Die wesentlichen Rechtsgrundlagen für die Planung und Genehmigung von Einzelhandelsstandorten stellen das **Baugesetzbuch** (BauGB) und die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) dar. Nach § 11 Abs. 3 BauNVO i. V. m. der dazu ergangenen Rechtsprechung ist für Neuansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, ab ca. 1.200 m² Geschossfläche bzw. ca. 800 m² Verkaufsfläche¹ die Festsetzung eines

¹ Verkaufsfläche wird in dieser Analyse wie folgt definiert: „Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum und Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerfläche und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc. (vgl. hierzu auch BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005).

Kern- oder entsprechenden Sondergebietes in der Regel erforderlich.¹ Nach § 11 Abs. 3 S. 2 BauNVO sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen, Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt erfasst. In Bezug auf die Beurteilung der genannten Auswirkungen sind vor allem die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des geplanten Betriebs zu berücksichtigen.

Aktualisierung des Baugesetzbuches (BauGB)

In der aktualisierten Fassung des Baugesetzbuches vom 21.12.2006 sind in § 9 (2a) für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) zur **Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche**, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, folgende Regelungen getroffen:

- In einem Bebauungsplan können bestimmte Arten der allgemein zulässigen baulichen Nutzungen als zulässig bzw. nicht zulässig oder als ausnahmsweise zulässig festgelegt werden.
- Die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden.
- Bei den Festsetzungen zur Zulässigkeit von baulichen Nutzungen ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) zu berücksichtigen, das Aussagen der Gemeinde / eines Gemeindeteils enthält.
- In den zu erhaltenden / zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die den Versorgungsbe-

¹ Gemäß aktueller Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes beginnt die Großflächigkeit eines Einzelhandelsbetriebes bei 800 m² Verkaufsfläche (vgl. u. a. BVerwG 4 C 3.05 und 4 C 10.04 vom 24.11.2005).

reichen dienen, vorhanden sein oder durch einen in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan vorgesehen sein.

Mit der aktuellen Regelung des § 34 Abs. 3a Satz 1 BauGB werden die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebes in Gemengelagen erleichtert. Diese Erleichterung findet aber gem. § 34 Abs. 3a Satz 2 BauGB keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können.

Neben den zentralen Versorgungsbereichen soll also auch ausdrücklich die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung keinen Schaden nehmen. Eine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung liegt dann vor, wenn sich bei Realisierung des Vorhabens etwa kleinere Betriebe in der näheren Umgebung nicht mehr halten könnten und dies für die nicht motorisierte Bevölkerung zu längeren Wegen führen würde. Dabei genügt die Möglichkeit einer solchen Beeinträchtigung.

Aktualisierung des Landesplanungsgesetzes NRW (LEPro)

Das Gesetz zur Änderung von § 24 des Gesetzes zur Landesentwicklung¹ (**Landesentwicklungsprogramm - LEPro**) sieht vor, dass großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten in NRW in Zukunft grundsätzlich nur noch in sog. zentralen Versorgungsbereichen, d.h. in den Innenstädten, Ortsmittelpunkten und Stadtteilzentren angesiedelt werden soll. Die Gemeinde legt die zentralen Versorgungsbereiche räumlich und funktional fest.

Nach der Anhörung der kommunalen Spitzenverbände wurde der Vorschlag aufgegriffen, die Neuregelung als verbindliches Ziel der Raumordnung auszuweisen, das damit bei der Regional- und Bauleitplanung zu beachten ist.

Die Kernpunkte des Änderungsgesetzes sind wie folgt zu skizzieren:

¹ Beschluss des Landtags Nordrhein-Westfalen vom 13.06.2007

- Zur Belegung der Zentren darf in Zukunft großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten¹ nur noch in **zentralen Versorgungsbereichen** angesiedelt werden.
- Außerhalb der Zentren sollen nur noch großflächige Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die für eine lebenswerte **Entwicklung der Innenstädte nicht zwingend erforderlich** sind, z.B. Möbelmärkte, Gartencenter, Baumärkte etc. Solche Betriebe dürfen nur max. 10 % der Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente, jedoch nicht mehr als insgesamt 2.500 m², nutzen und müssen einem im Regionalplan ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugeordnet sein.
- **Hersteller-Direktverkaufszentren** (Factory-Outlet-Center) mit mehr als 5.000 m² Verkaufsfläche dürfen in Zukunft nur noch in Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern realisiert werden.

Die Landesregierung will darüber hinaus mit den benachbarten Bundesländern Hessen und Niedersachsen einheitliche Linien für die Ansiedlung von Hersteller-Direktverkaufszentren insbesondere an den NRW-Landesgrenzen verabreden.

Das Gesetz sieht weiter vor, dass bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen geprüft werden muss, ob der zu erwartende Umsatz des geplanten Vorhabens für nicht zentrenrelevante Sortimente die entsprechende Kaufkraft der Einwohner im Gemeindegebiet nicht übersteigt. In diesem Fall „kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung [...] vorliegt“. Gleichmaßen ist bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche die Maßstäblichkeit von Planumsatz und Kaufkraft im zugeordneten Verflechtungsbereich der Versorgungslage zu berücksichtigen.

¹ Als zentrenrelevante Leitsortimente werden dabei Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren, Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik / Computer, Elektrohaushaltswaren (Kleingeräte), Foto / Optik, Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Uhren / Schmuck, Spielwaren und Sportartikel eingestuft. Diese sind bei der Festlegung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente auf gemeindlicher Ebene zu beachten.

Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen

Zur Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten sind zusätzlich zu den Regelungen durch Gesetze und Verordnungen eine sehr umfängliche Rechtsprechung sowie Verwaltungsvorgaben, in Nordrhein-Westfalen u.a. in der Form des **Einzelhandelserlasses**, zu würdigen. Nach Maßgabe des Einzelhandelserlasses müssen Standorte für großflächigen Einzelhandel (u.a. Sondergebiete) nach Art, Lage und Umfang der angestrebten zentralörtlichen Gliederung und der in diesem Rahmen zu sichernden Versorgung der Bevölkerung entsprechen sowie räumlich und funktional einem Siedlungsschwerpunkt zugeordnet sein (vgl. Ziffer 3.1). Eine Ausnahme ist bei Märkten mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten möglich, wenn der Umfang zentrenrelevanter Randsortimente nicht mehr als 700 m² Verkaufsfläche beträgt und keine wesentlichen Auswirkungen auf das innergemeindliche Zentrensystem eintreten.¹ Die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist zu sichern.

Gebiete mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB)

In Gebieten mit Bebauungsplänen resultiert die Art der baulichen Nutzung aus deren Festsetzungen. Werden in Bebauungsplänen die in der BauNVO bezeichneten Baugebiete festgelegt, sind Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe der §§ 2 bis 9 BauNVO - teils ausdrücklich als Läden oder Einzelhandelsbetriebe, teils allgemein als Gewerbebetriebe benannt - in allen Baugebieten zulässig:

- Sie sind eingeschränkt - bezogen auf die Versorgung des Gebietes- zulässig in allgemeinen und besonderen Wohngebieten sowie Kleinsiedlungsgebieten,
- sie sind allgemein zulässig in Dorf-, Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten (§§ 4 bis 9 BauNVO),

¹ Zu den zentrenrelevanten Sortimenten gehören u.a. Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren / Büroorganisation, Kunst / Antiquitäten, Baby- / Kinderartikel, Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Unterhaltungselektronik / Computer, Elektrohaushaltswaren, Foto / Optik, Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe, Musikalienhandel, Uhren / Schmuck, Spielwaren, Sportartikel. Dazu zählen auch die für die Nahversorgung wichtigen Angebote wie Lebensmittel, Getränke, Drogerie-, Kosmetik- und Haushaltswaren. Als „in der Regel zentrenrelevante Sortimente“ sind Teppiche (ohne Teppichboden), Blumen, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Mofas sowie Tiere und Tiernahrung / Zooartikel festgelegt, sofern die Gemeinde auf der Grundlage eines gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes nichts anderes beschließt.

- in reinen Wohngebieten (§ 3 BauNVO) können nur "Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen" als Ausnahme zugelassen werden.

Nicht beplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Nach § 34 Abs. 2 BauGB ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die BauNVO anzuwenden. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es nach der Verordnung allgemein zulässig wäre. In der Novellierung des BauGB von 2004 wird im Abs. 3 ausgeführt, dass von dem Vorhaben (nach Abs. 1 / 2) keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsgebiete in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden ausgehen dürfen. Die potenziellen Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens sind im Rahmen einer Einzelfallprüfung darzulegen.

Außenbereich (§ 35 BauGB)

Im Außenbereich sind Einzelhandelsbetriebe nicht vorgesehen. Sollen dort solche Betriebe genehmigt werden, setzt dies die Aufstellung eines Bebauungsplanes voraus.

Großflächiger Einzelhandel

Für Einzelhandelsgroßbetriebe enthält **§ 11 Abs. 3 BauNVO** eine **Sonderregelung**, nach der Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen außer in Kerngebieten nur in speziell ausgewiesenen Sondergebieten zulässig sind. Der letzte Satz des § 11 Abs. 3 BauNVO beinhaltet eine widerlegbare Regelvermutung. Die konkrete Prüfung hat zweistufig stattzufinden:

- Liegt ein großflächiger Handelsbetrieb vor? Wenn dies zutrifft (ab ca. 800 m² Verkaufsfläche), dann ist zu klären:
- Liegen Auswirkungen vor? Wenn dies der Fall ist, gilt die Zulässigkeit nur für ein Kern- oder ein Sondergebiet.

Anders als in der vorhergehenden Bewertungspraxis sind für die Einstufung mehrerer Einzelhandelsbetriebe als "ein" großflächiger Betrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 2, die in der zusammenführenden Betrachtung den Schwellenwert der Großflächigkeit erreichen, nicht mehr zu erwartende Agglomerationseffekte, sondern das Vorliegen einer Funktionseinheit erforderlich.¹

Ausschluss / Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen

Die Anwendung der §§ 11 Abs. 3 BauNVO und 34 BauGB erfolgt stets einzelfallbezogen und stellt wegen des Einzelfallcharakters nur eine Reaktion dar. Lediglich eine Bauleitplanung kann vorbeugende Regelungen treffen und damit zukünftige Entwicklungen systematisch steuern. Die sicherste Form der Problembewältigung für die kommunale Praxis sind die im BauGB und in der BauNVO ausgeführten **Festsetzungsmöglichkeiten in Bebauungsplänen** zum Ausschluss und / oder zur Gliederung von Einzelhandelsflächen.

Über die Beschränkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO hinaus können Gemeinden weitergehende Festsetzungen über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben (auch für nicht großflächige Betriebe) treffen. Nach §§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO können - ggf. räumlich beschränkt - Einzelhandelsbetriebe generell oder bestimmte Arten von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen oder als nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt werden.

Weiter differenzierende Bebauungsplanfestsetzungen sind möglich, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Festsetzungen von zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen sind in der Rechtsprechung umstritten. Einzelhandelsbetriebe einzelner Branchen oder Warengruppen können dagegen ausgeschlossen werden. Positive wie negative (Branchen-)Festsetzungen sind gleichermaßen bei Vorliegen der sonstigen materiell-rechtlichen Voraussetzungen nach §§ 11 Abs. 5 und 9 BauNVO als Gliederungsmöglichkeiten innerhalb der einzelnen Baugebiete zulässig.

Zu den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen der aus städtebaulichen Gründen notwendigen Beschränkungen in der Zulässigkeit von einzelnen Branchen oder Warengruppen kann auf die Klassifikation des Statistischen Bundesamtes zu den Einzelhandelsberei-

¹ vgl. BVerwG 4 C 14.04 vom 24.11.2005

chen sowie auf die Differenzierung von zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimenten in der vorliegenden Untersuchung verwiesen werden.

Im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit wurde im Jahr 2007 für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche ein **Regionales Einzelhandelskonzept** erarbeitet, welches sowohl Empfehlungen für eine einheitliche Sortimentsliste, zur standortbezogenen Steuerung des Einzelhandels als auch Hinweise zu Verfahrensabläufen (v.a. Abstimmungs- und Moderationsverfahren) und zu Festsetzungsmöglichkeiten liefert.

Zur Durchsetzung einer städtebaulich ausgerichteten Einzelhandels- und Standortentwicklung sind folgende Steuerungs- und Ordnungsmaßnahmen zu empfehlen:¹

„Zur Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung sind **Einzelhandels- und Zentrenkonzepte** aufzustellen bzw. zu aktualisieren. In diesen räumlich-funktionalen Zentrenkonzepten muss auch die Nah- und Grundversorgung einen hohen Stellenwert haben. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept einer Stadt sollte möglichst mit den Kommunen des Umlandes abgestimmt werden. Darüber hinaus ist eine laufende stadregionale Kooperation mit den Umlandgemeinden zu empfehlen.

Zur Umsetzung des Zielkonzeptes sollten bezogen auf die Grund- und Nahversorgung an geeigneten Standorten innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche entsprechende **Sondergebiete** für die Ansiedlung oder Erweiterung von Supermärkten und Discountmärkten festgesetzt werden. Es gilt, mehr mit positiven Standortangeboten als mit Verboten zu agieren. Entsprechende Sondergebietsfestsetzungen können die notwendige Investitions- und Planungssicherheit (auch für Erweiterungen) vermitteln.

Es ist sinnvoll, ständigen **Kontakt mit den zuständigen Vertretern der Supermarkt- und Discountmarktketten** zu halten und zu versuchen, Neuansiedlungen solcher Märkte entsprechend dem Zentrenkonzept ausschließlich auf die zentralen Versorgungsbereiche auszurichten. Es sollte kooperativ nach einer möglichst großen gemeinsamen Schnittmenge der betrieblichen Interessen und der städtebaulichen Interessen gesucht werden.

Zentrenrelevanter Einzelhandel sollte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vor allem in **Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten** konsequent durch entsprechende **Bebauungsplanfestsetzungen gem. § 1 Abs. 9 BauNVO** ausgeschlossen oder doch zumindest weitgehend eingeschränkt werden. Die dafür notwendigen Planänderungen sollten zumindest in den für Supermärkte und Discountmärkte interessanten Randbereichen vorsorglich durchgeführt werden, um

¹ vgl. Dr. Heinz Janning, Beigeordneter der Stadt Rheine, Das Instrumentarium des Städtebaurechts zur Sicherung der Nahversorgung, in: Land ohne Läden? Alternative Möglichkeiten der Lebensmittelversorgung, NRW-Tagung 02.11.2004.

unnötige Schwierigkeiten und Entschädigungspflichten zu vermeiden, die bei einem Abwarten entsprechender Bauanträge entstehen können.

Ältere Plangebiete sind auf die neue BauNVO umzustellen, um insbesondere zentrenschädigende Einzelhandelsgroßprojekte auszuschließen.

Trotz des neuen § 34 Abs. 3 BauGB kann sich eine **zentrenorientierte Überplanung bislang unbepannter Innenbereiche** empfehlen. Dabei ist die durch § 13 BauGB 2004 neu eingeführte Möglichkeit eines vereinfachten Verfahrens zu nutzen.

Insgesamt gilt es, die vorhandenen Instrumente des Planungsrechts auf der Basis eines fundierten Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes konsequent zu nutzen. [...] Probleme bei der städtebaulichen Steuerung des Einzelhandels [sind] in der Regel nicht auf Unzulänglichkeiten des Rechts, sondern auf Vollzugsdefizite und auf politische Fehlentscheidungen zurückzuführen, [...].

Zur Umsetzung der Zentrenkonzepte und damit gleichzeitig auch zur Sicherung der Grund- und Nahversorgung steht [...] ein geeignetes und ausreichend differenziertes Steuerungsinstrument zur Verfügung.“

4. Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

In der Stadt Iserlohn leben zurzeit etwa 97.260 Einwohner mit Hauptwohnsitz. Siedlungsräumlich weist die Stadt Iserlohn eine disperse Stadtstruktur auf, wobei der Stadtteil Iserlohn mit ca. 36 % der Einwohner den Siedlungsbereich mit dem höchsten Einwohneranteil darstellt. Auf die Stadtteile Letmathe (ca. 14 %) und Iserlohn-Heide (ca. 12 %) entfallen ebenfalls noch relativ hohe Werte. Die sonstigen Stadtteile (Gerlingsen, Oestrich, Dröschede, Lössel, Hennen, Kalthof, Sümmern und Kesbern) weisen dagegen nur vergleichsweise geringe Bevölkerungskonzentrationen auf (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Einwohnerverteilung in der Stadt Iserlohn

Stadtteil	Einwohner	
	abs.	in %
Iserlohn (stat. Bezirke 01 - 08, 11, 14, 15)	35.091	36
Iserlohn Heide (stat. Bezirke 13, 21, 23, 24, 83)	11.794	12
Gerlingsen (stat. Bezirk 22)	4.216	4
Letmathe (stat. Bezirke 41 - 43, 64)	13.271	14
Oestrich (stat. Bezirke 51, 53)	4.380	4
Dröschede (stat. Bezirke 12, 52)	5.935	6
Lössel (stat. Bezirke 61 - 63)	4.950	5
Hennen (stat. Bezirke 71 - 72)	6.448	7
Kalthof (stat. Bezirk 73)	3.298	3
Sümmern (stat. Bezirke 81 - 82)	6.030	6
Kesbern (stat. Bezirke 3, 9)	1.495	2
unbekannt	350	1
Stadt Iserlohn gesamt	97.258	100,0
Quelle: GMA-Darstellung auf Basis von Angaben der Stadt Iserlohn, Stand: 31.12.2007 (nur Hauptwohnsitze)		

In der Stadt Iserlohn ist in der Zeitspanne 2000 - 2007 ein Rückgang um 2.444 Einwohnern zu verzeichnen, gleichbedeutend einem Verlust von ca. 2,5 % der Einwohner (vgl. Tabelle 2). Die Einwohnerentwicklung zeigt bis zum Jahr 2001 eine Zunahme der Wohnbevölkerung auf.

In den darauf folgenden Jahren hat sich der Trend einer **rückläufigen Bevölkerungsentwicklung** in der Stadt Iserlohn verfestigt. Die dem Einzelhandelsgutachten aus dem Jahr 2000 zugrunde gelegte geringfügig negative Bevölkerungsprognose der Stadt Iserlohn ist somit deutlicher als prognostiziert ausgefallen.

Tabelle 2: Einwohnerentwicklung in der Stadt Iserlohn

Jahr	Einwohner	
	abs.	2000 = 100 %
2000	99.702	100,0
2001	99.854	100,2
2002	99.564	99,9
2003	99.142	99,4
2004	98.788	99,1
2005	98.401	98,7
2006	97.716	98,0
2007	97.258	97,5

* Quelle: Stadt Iserlohn, Stand: 31.12.2007 (nur Hauptwohnsitze)
 Quelle: GMA-Darstellung auf Basis von Angaben der Stadt Iserlohn, Stand jeweils 31.12. (nur Hauptwohnsitze)

Für die Einschätzung der zukünftigen Einwohnerentwicklung der Stadt Iserlohn kann auf ein Bevölkerungsmodell der Hildesheimer Planungsgruppe aus dem Jahr 2007 zurückgegriffen werden. Die Modellrechnung wurde in vier Varianten (Basisvariante, StEK 2022¹, Kontinuität, Passivität) durchgeführt. Demnach ist für das Jahr 2020 je nach Variante mit einer Einwohnerzahl von ca. 89.169 - 92.567 Personen zu rechnen (vgl. Tabelle 3).

Tabelle 3: Bevölkerungsprognose

Jahr / Variante	Einwohner abs.	2007 = 100,0
2007	97.258	100,0
2020 - Basisvariante	92.567	95,2
2020 - StEK 2022	91.542	94,1
2020 - Kontinuität	90.126	92,7
2020 - Passivität	89.169	91,7

Quelle: GMA-Berechnungen auf Basis des Bevölkerungsmodells der Hildesheimer Planungsgruppe 2007 (Stand jeweils 01.01.)

¹ Stadtentwicklungskonzept-Variante

Nach Angaben der Stadt Iserlohn wird die Variante Passivität der o.g. Bevölkerungsprognose als wahrscheinlichste Variante angesehen, so dass die Stadt Iserlohn ihren Planungen diese Variante zugrunde legt. Demgemäß wird im weiteren Verlauf der vorliegenden Untersuchung diese Variante auch den Kaufkraftberechnungen für das Jahr 2020 zugrunde gelegt (vgl. Kapitel III.).

5. Einzugsgebiet des Einzelhandels der Stadt Iserlohn

Als einzelhandelsrelevantes Einzugsgebiet wird der Raum bezeichnet, in dem sich die Verbraucher überwiegend auf den Einkauf nach Iserlohn orientieren. Das Nachfrageverhalten wird durch die spezifische Struktur der Verbraucher beeinflusst.

Vor dem Hintergrund der im Rahmen des GMA-Einzelhandelsgutachtens aus dem Jahr 2000 gewonnenen Ergebnisse lässt sich das **Kerneinzugsgebiet des Einzelhandels** der Stadt Iserlohn nach der Verflechtungsintensität in folgende drei Zonen untergliedern:

Zone I	Iserlohn	ca.	97.260 EW
Zone II	Altena, Hemer, Nachrodt-Wiblingwerde	ca.	64.640 EW
Zone III	Balve, Menden, Neuenrade, Hagen-Hohenlimburg	ca.	113.180 EW
gesamt		ca.	275.080 EW

Im abgegrenzten Einzugsgebiet leben derzeit ca. 275.080 Einwohner. Gegenüber dem Jahr 2000 (ca. 286.280 Einwohner) entspricht dies einer Abnahme um ca. 4 %.

Für die Verflechtungsintensität ist von Bedeutung, dass einerseits nicht alle in der Stadt Iserlohn ansässigen Geschäfte gleichermaßen in das Einzugsgebiet ausstrahlen. Andererseits erschließt insbesondere der qualitative und spezialisierte Einzelhandel der Stadt Iserlohn teilweise auch größere Marktgebiete. Das abgegrenzte Gebiet ist als Kerneinzugsgebiet zu verstehen, das insbesondere für die Innenstadt als mittelzentrales Versorgungszentrum Bedeutung hat. Umsätze mit Kunden, die außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes wohnhaft sind, werden als Streuumsätze berücksichtigt.

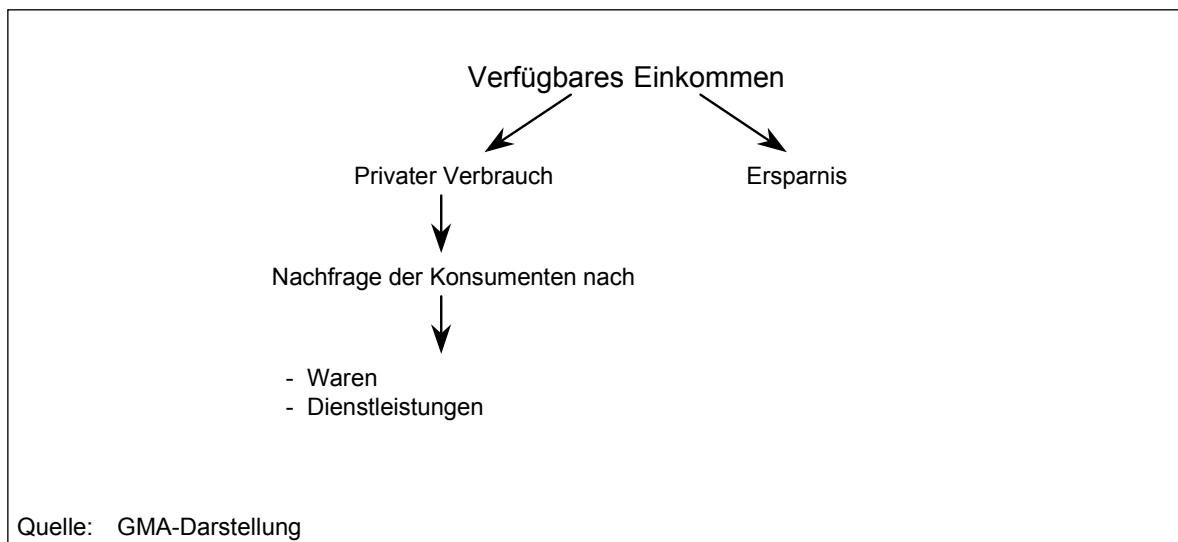
6. Kaufkraft

6.1 Grundlagen der Kaufkraftberechnung

Die Grundlage für die Berechnung der Nachfrage nach Waren und Dienstleistungen bildet das Nettosozialprodukt zu Faktorkosten, aus dem das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte abgeleitet wird. Die Nachfrage der Konsumenten nach Waren und Dienstleistungen errechnet sich aus dem verfügbaren Einkommen wie in Abb. 1 dargestellt.

Für die Planung von Einzelhandelsflächen können Dienstleistungskäufe vernachlässigt werden. Von Bedeutung sind lediglich die Warenkäufe der privaten Haushalte. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Warenkäufe sowohl in Ladengeschäften (Einzelhandel i.e.S.) als auch in Nichtladengeschäften (z.B. Versandhandel) wirksam werden können. Die **Pro-Kopf-Ausgaben** ohne Berücksichtigung regionaler Kaufkraftunterschiede belaufen sich derzeit auf **ca. 5.264,00 €**.¹

Abb. 1: Einzelhandelsrelevante Nachfrage



Die durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben müssen um die regionalen Kaufkraftunterschiede bereinigt werden. Die Stadt Iserlohn weist mit einem regionalen einzelhandelsre-

¹ GMA-Berechnungen auf Basis von Angaben des Statistischen Bundesamtes, Wiesbaden und diverser Verbände; ohne Brennstoffe, Kraftfahrzeuge etc.

levanten **Kaufkraftkoeffizienten** von **101,5** bezogen auf den Bundesdurchschnitt ein überdurchschnittliches Kaufkraftniveau auf.¹

6.2 Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet der Stadt Iserlohn

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet der Stadt Iserlohn beläuft sich derzeit auf insgesamt (Zone I - III) ca. 1,47 Mrd. €, davon entfallen ca. 499,1 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 970,3 Mio. € auf Konsumgüter (vgl. Tabelle 4).

Gegenüber dem Jahre 2000 ist nominal eine Steigerung der Kaufkraft im Einzugsgebiet der Stadt Iserlohn um ca. 7 % festzustellen.² Real ist damit jedoch ein Rückgang der Kaufkraft um ca. 3 % zu verzeichnen. Dies resultiert aus der sinkenden Einwohnerzahl und einem rückläufigen Anteil der einzelhandelsbezogenen Verbrauchsausgaben am verfügbaren Einkommen.

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet der Stadt Iserlohn im Jahre 2007

Sortiment / Warengruppe	Zone I	Zone II	Zone III	Einzugsgebiet gesamt
	in Mio. €			
Lebensmittel, Getränke	142,5	94,7	165,9	403,1
Bäckereihandwerk	16,6	11,0	19,3	46,9
Fleischereihandwerk	17,4	11,5	20,2	49,1
Nahrungs- und Genussmittel	176,5	117,3	205,4	499,1
Drogerie-, Parfümeriewaren	20,2	13,4	23,5	57,2
Apotheken-, Sanitätswaren	43,0	28,6	50,1	121,7
Gesundheit, Körperpflege	63,3	42,0	73,6	178,9
Fortsetzung nächste Seite				

¹ Die GfK, Nürnberg, ermittelt auf der Grundlage der Lohn- und Einkommensstatistiken das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau für Städte und Gemeinden sowie Kreise bezogen auf die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im gesamten Bundesgebiet (Stand: 2007).

² Kaufkraftvolumen im Einzugsgebiet der Stadt Iserlohn 2000: ca. 1,38 Mrd. €

Fortsetzung von vorheriger Seite				
Sortiment / Warengruppe	Zone I	Zone II	Zone III	Einzugsgebiet gesamt
	in Mio. €			
Blumen, Pflanzen	7,5	5,0	8,7	21,2
zoologischer Bedarf	3,7	2,4	4,2	10,3
Blumen, Pflanzen, zoologi- scher Bedarf	11,2	7,4	12,9	31,5
Bücher, Zeitschriften	10,7	7,1	12,4	30,1
Papier-, Büro-, Schreibwaren	11,4	7,5	13,2	32,1
Spielwaren	3,5	2,3	4,0	9,8
Bücher, PBS, Spielwaren	25,5	16,9	29,6	72,0
Damenbekleidung	27,6	18,4	32,2	78,2
Herrenbekleidung	15,3	10,2	17,8	43,3
Kinderbekleidung	3,0	2,0	3,4	8,4
Schuhe	12,4	8,3	14,5	35,2
Lederwaren	2,3	1,5	2,6	6,4
Sportartikel	5,9	3,9	6,9	16,8
Bekleidung, Schuhe, Sport	66,5	44,2	74,4	188,2
Elektrogroßgeräte	8,9	5,9	10,3	25,1
Leuchten, Elektroinstallation, -zubehör	3,5	2,3	4,0	9,8
Unterhaltungselektronik	11,2	7,4	13,0	31,5
Ton-, Bildträger	5,2	3,5	6,1	14,8
Computer, Telekommunikation	11,0	7,3	12,7	31,0
Foto, -Zubehör	6,8	4,5	7,9	19,3
Elektrowaren	46,5	30,9	54,1	131,5
Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel	10,1	6,7	11,7	28,5
Möbel, Küchen, Antiquitäten, Kunst	32,6	21,6	37,9	92,1
Heimtextilien, Bettwaren, Gardi- nen, Kurzwaren	8,4	5,6	9,8	23,7
Hausrat, Möbel, Einrichtungen	51,0	33,9	53,4	144,3
Fortsetzung nächste Seite				

Fortsetzung von vorheriger Seite				
Sortiment / Warengruppe	Zone I	Zone II	Zone III	Einzugsgebiet gesamt
	in Mio. €			
Bau-, Heimwerker- und Garten- bedarf	39,5	26,2	45,9	111,7
Teppiche, Bodenbeläge	4,9	3,3	5,7	14,0
Optik	4,6	3,1	5,4	13,1
Uhren, Schmuck	5,6	3,7	6,5	15,9
Autozubehör	10,4	6,9	12,1	29,3
Sportgeräte	6,7	4,5	7,8	19,0
Sonstige Einzelhandelswaren	7,4	4,9	8,6	20,9
Sonstiger Einzelhandel	79,2	52,6	92,1	223,9
Konsumgüter	343,1	228,0	399,2	970,3
Einzelhandelswaren gesamt	519,6	345,2	604,6	1.466,6
Quelle: GMA-Berechnungen 2008 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)				

II. Einzelhandelsstruktur der Stadt Iserlohn

1. Einzelhandelsausstattung nach Sortimenten

Zum Zeitpunkt der Erhebung (Januar 2008) wurde in der Stadt Iserlohn folgender gesamtstädtischer Einzelhandelsbestand ermittelt:

- 628 Betriebe des Ladeneinzelhandels und des Ladenhandwerks,
- eine Verkaufsfläche von insgesamt ca. 172.730 m² und
- ein Bruttoumsatz von ca. 548,0 Mio. €.

Die Einzelhandelsausstattung nach Sortimenten für die Stadt Iserlohn lässt sich der Tabelle 5 entnehmen, wobei folgende Untersuchungsspezifika zu berücksichtigen sind:

- Die Betriebe wurden nach dem Umsatzschwerpunkt zugeordnet, sofern unterschiedliche Sortimente geführt werden.
- Die Verkaufsfläche wurde von Mitarbeitern der GMA durch Inaugenscheinnahme erhoben.
- Die Umsatzleistung der Einzelhandelsbetriebe wurde gutachterlicherseits auf Basis durchschnittlicher Betriebskennziffern (z.B. Flächenproduktivitätswerte) eingeschätzt, wobei GMA-Erfahrungswerte aus zahlreichen Befragungen des Einzelhandels zugrunde gelegt wurden.

Tabelle 5: Einzelhandelsausstattung der Stadt Iserlohn nach Sortimenten

Einzelhandelsausstattung Sortiment / Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	abs.	in %	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Lebensmittel, Getränke	140		45.230		199,7	
Bäckereihandwerk	61		1.680		15,6	
Fleischereihandwerk	20		565		15,6	
Nahrungs- und Genussmittel	221	35,2	47.475	27,5	230,8	42,1
Drogerie-, Parfümeriewaren	18		3.680		14,5	
Apotheken-, Sanitätswaren	37		2.025		41,4	
Gesundheit, Körperpflege	55	8,8	5.705	3,3	55,9	10,2
Blumen, Pflanzen	26		1.890		3,7	
zoologischer Bedarf	8		1.750		2,9	
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	34	5,4	3.640	2,1	6,6	1,2
Bücher, Zeitschriften	12		2.240		9,5	
Papier-, Büro-, Schreibwaren	10		1.290		4,5	
Spielwaren	7		765		1,8	
Bücher, PBS, Spielwaren	29	4,6	4.295	2,5	15,7	2,9
Damenbekleidung	64		29.020		75,4	
Herrenbekleidung	9		1.060		3,3	
Kinderbekleidung	4		400		0,7	
Schuhe	10		2.010		5,8	
Lederwaren	3		245		0,8	
Sportartikel	5		520		1,5	
Bekleidung, Schuhe, Sport	95	15,1	33.255	19,3	87,5	16,0
Elektrogroß- / -kleingeräte	7		810		2,2	
Leuchten, Elektroinstallation, -zubehör	3		240		0,7	
Unterhaltungselektronik	6		2.900		22,0	
Ton-, Bildträger	2		150		0,6	
Computer, Telekommunikation	28		1.760		8,1	
Fortsetzung nächste Seite						

Fortsetzung von vorheriger Seite						
Einzelhandelsausstattung Sortiment / Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	abs.	in %	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Foto, Zubehör	5		235		0,7	
Elektrowaren	51	8,1	6.095	3,5	34,3	6,3
Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel	22		4.115		6,3	
Möbel, Küchen, Antiquitäten, Kunst	20		23.020		38,6	
Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen, Kurzwaren	14		1.710		3,4	
Hausrat, Möbel, Einrichtungen	56	8,9	28.845	16,7	48,2	8,8
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	15		34.230		42,9	
Teppiche, Bodenbeläge	6		965		1,1	
Optik	17		1.090		5,0	
Uhren, Schmuck	14		540		3,0	
Autozubehör	9		1.735		7,1	
Sportgeräte	7		1.030		2,0	
sonstige Einzelhandelswaren	19		3.830		8,0	
Sonstiger Einzelhandel	87	13,9	43.420	25,1	69,0	12,6
Konsumgüter	407	64,8	125.255	72,5	317,2	57,9
Einzelhandelswaren gesamt	628	100,0	172.730	100,0	548,0	100,0

Quelle: GMA-Berechnung auf Basis von GMA-Erhebungsdaten Januar 2008, ggf. Rundungsdifferenzen

Für die Einzelhandelsausstattung nach Warengruppen sind folgende Ergebnisse festzuhalten:

- Im **Nahrungs- und Genussmittelbereich** werden von 221 Betrieben (= ca. 35 % der ansässigen Betriebe) auf ca. 28 % der Gesamtverkaufsfläche (ca. 47.475 m²) ca. 42 % des Einzelhandelsumsatzes (ca. 230,8 Mio. €) der Stadt Iserlohn erzielt. Die Betriebsstruktur weist eine Mischung aus kleinstrukturierten Betrieben und großflächigen SB-Märkten auf. Die größten Anbieter in der Stadt Iserlohn sind ein real und ein Kaufland SB-Warenhaus. Mit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche je Betrieb von knapp 215 m² ist im Vergleich zu Mittelzentren ähnlicher Größe eine

unterdurchschnittliche Betriebsgröße festzustellen. Im Vergleich aller Warengruppen weist der Lebensmittelbereich die höchste Flächenproduktivität auf.

- Der Sparte **Gesundheit / Körperpflege** sind ca. 9 % der Betriebe mit einem Verkaufsflächenanteil von ca. 3 % und einem Umsatzanteil von ca. 10 % zuzuordnen. Im Vergleich der Warengruppen verfügen die Betriebe über eine überwiegend kleinteilige Struktur, die in erster Linie durch Fachgeschäfte, Discountbetriebe und Apotheken gekennzeichnet ist.
- Für den Bereich **Blumen / Pflanzen / zoologischer Bedarf** ist - bei Anteilen von ca. 5 % der Betriebe, ca. 2 % der Verkaufsfläche und ca. 1 % des Umsatzes - ein großer Anteil kleinerer Fachgeschäfte zu konstatieren. Die Umsatzleistung weist insgesamt auf relativ geringe branchenbezogene Raumleistungen hin.
- Der Bereich **Bücher / Schreib- und Spielwaren** ist ebenfalls durch klein- bis mittelgroße Betriebe (ca. 5 % der Betriebe sowie jeweils ca. 3 % der Verkaufsfläche und des Umsatzes) mit hoher Spezialisierung geprägt. Neben mehreren klein- bis mittelgroßen Betrieben sind in dieser Warengruppe v.a. die größeren Anbieter Mayersche Buchhandlung und Boedeker strukturprägend.
- Im mittelfristigen Bedarfsbereich ist in der Warengruppe **Bekleidung / Schuhe / Sport** eine Ausstattung mit ca. 15 % der Betriebe, ca. 19 % der Verkaufsfläche und ca. 16 % des Umsatzes festzustellen. Das Angebot ist durch Textilkaufhäuser, Fachmarktfilialen und inhabergeführte Fachgeschäfte, ergänzt um ein großes Warenhaus (Karstadt), gekennzeichnet.
- Im langfristigen Angebotsbereich sind die **Elektrowaren** mit einer Ausstattung kleinerer und mittlerer Fachgeschäfte sowie einem größeren Elektrofachmarkt (ca. 8 % der Betriebe, ca. 4 % der Verkaufsfläche und ca. 6 % des Umsatzes) enthalten.
- Die Warengruppe **Hausrat / Möbel / Einrichtungen** zeichnet sich mit ca. 17 % der Verkaufsfläche als flächenintensiv aus, sie erzielt jedoch nur ca. 9 % des Umsatzes, so dass branchenübliche, vergleichsweise geringe Flächenproduktivitäten zu konstatieren sind.

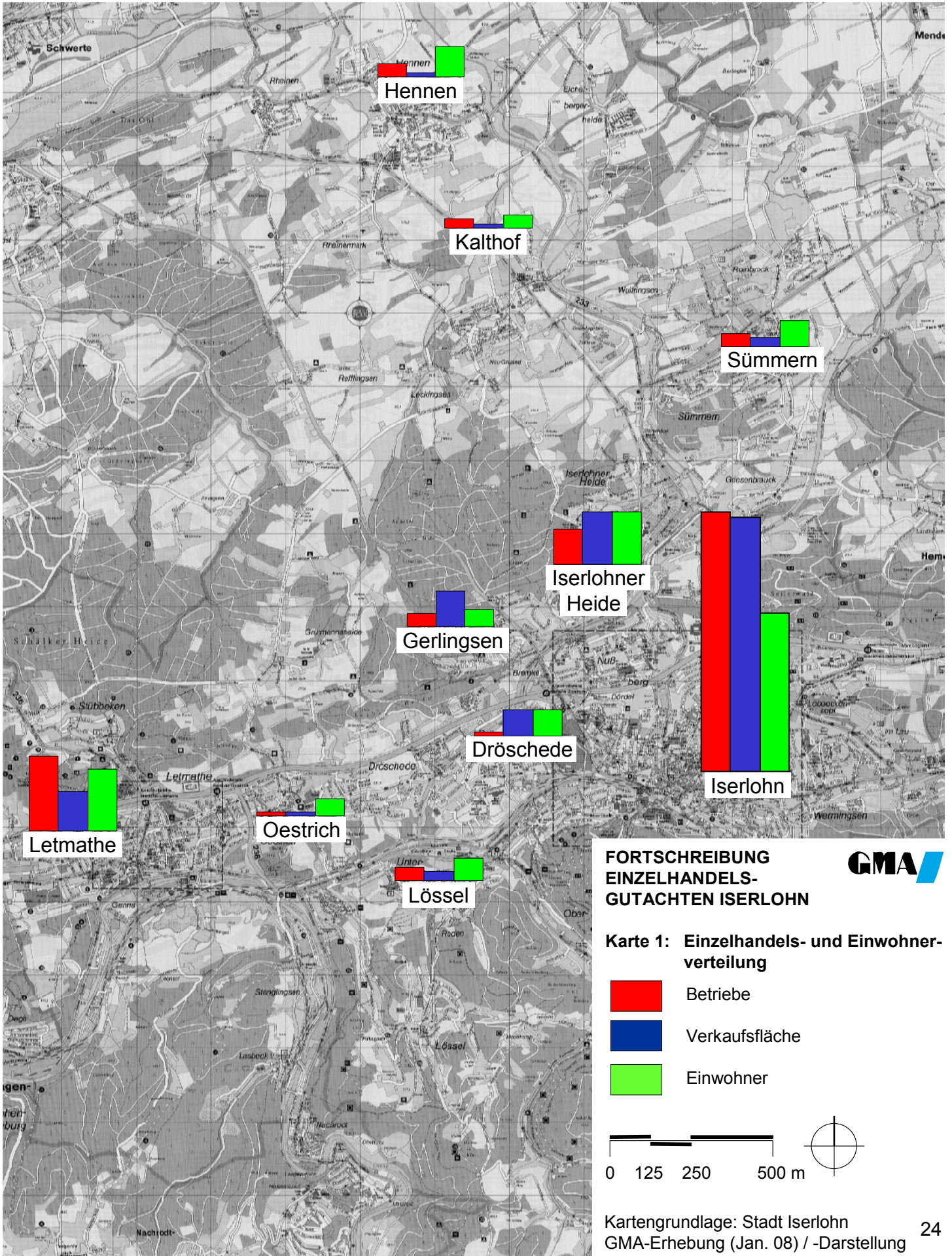
- Auf die **sonstigen**, überwiegend dem langfristigen Bedarf zugeordneten **Sortimente** entfallen ca. 14 % der Betriebe, ca. 25 % der Verkaufsfläche und ca. 13 % des Umsatzes. Als flächenintensive Betriebstypen mit vergleichsweise geringer Raumeistung sind in dieser Sparte die Bau- und Gartenbedarfsanbieter festzuhalten. Eine kleinteilige Angebotsstruktur ist in den Sortimenten Optik, Uhren, Schmuck, Autozubehör, Sportgeräte und sonstige Einzelhandelswaren gegeben.

2. Einzelhandelsausstattung in den Stadtteilen

Unter Verwendung der Stadtteilgliederung der Stadt Iserlohn sind folgende Einzelhandelsbestandsdaten festzuhalten (vgl. Tabelle 6):¹

- Die größte Einzelhandelsbedeutung kommt dem Stadtteil **Iserlohn** mit ca. 59 % der Betriebe, ca. 58 % der Verkaufsfläche und knapp 59 % des Einzelhandelsumsatzes zu. Damit ist ein Großteil der strukturprägenden Betriebe mit hoher Leistungsfähigkeit im Stadtteil Iserlohn ansässig.
- Mit ca. 8 % der Betriebe, ca. 12 % der Verkaufsfläche und ca. 10 % des Umsatzes kommen dem Stadtteil **Iserlohner Heide** wichtige Ergänzungsfunktionen als Standort des großflächigen Einzelhandels zu.
- Der Stadtteil **Gerlingsen** ist mit ca. 3 % der Betriebe, ca. 8 % der Verkaufsfläche und ca. 9 % des Umsatzes ebenfalls deutlich durch großflächige Einzelhandelsbetriebe geprägt. Hier sind vor allem die Standortbereiche Gerlingser Platz mit einer überwiegenden Nahversorgungsfunktion und Raiffeisenstraße mit einer stadtteilübergreifenden Versorgungsbedeutung zu unterscheiden.

¹ vgl. Karte 1: Einzelhandels- und Einwohnerverteilung



- Im Stadtteil **Letmathe** liegt mit ca. 17 % der Betriebe, ca. 9 % der Verkaufsfläche und ca. 10 % des Umsatzes eine hohe Konzentration kleinerer, aber leistungsfähiger Betriebe vor. Das Einzelhandelsangebot wird wesentlich durch die Letmathe-Innenstadt geprägt.
- Der Stadtteil **Dröschede** weist mit ca. 1 % der Betriebe, ca. 6 % der Verkaufsfläche und ca. 3 % des Umsatzes eine stadtteilbezogene Nahversorgungsausstattung mit starker Ausrichtung auf den kurzfristigen Bedarf auf. Ausnahme bildet hierbei ein großflächiges Möbelhaus mit übergemeindlicher Versorgungsbedeutung.
- Die **sonstigen Stadtteile** Oestrich, Lössel, Hennen, Kalthof und Sümmern weisen eine ausschnittsweise, überwiegend kleinteilige Versorgungsausstattung mit hohem Anteil der kurzfristigen Bedarfsgüter auf. Insgesamt ist in diesen Stadtteilen - mit Ausnahme von Oestrich - eine ausreichende Nahversorgung gegeben.

Tabelle 6: Einzelhandelsausstattung nach Stadtteilen

Einzelhandelsausstattung Stadtteil (Siedlungsbezirk)	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	abs.	in %	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Iserlohn	371	59	101.400	58	323,8	59
Iserlohner Heide	48	8	20.720	12	55,1	10
Gerlingsen	19	3	13.095	8	47,9	9
Letmathe	104	17	14.705	9	56,0	10
Oestrich	9	1	820	1	3,3	1
Dröschede	9	1	11.985	6	17,2	3
Lössel	23	3	3.885	2	16,7	3
Hennen	17	3	1.705	1	10,3	2
Kalthof	11	2	1.650	1	8,7	2
Sümmern	17	3	2.765	2	9,0	2
Stadt Iserlohn gesamt	628	100,0	172.730	100,0	548,0	100,0

Quelle: GMA-Berechnung auf Basis von GMA-Erhebungsdaten Januar 2008, ggf. Rundungsdifferenzen

Der Vergleich mit der Einwohnerverteilung verdeutlicht die übergeordnete, gesamtstädtische und z.T. überörtliche Versorgungsbedeutung des Stadtteils Iserlohn mit der Innenstadt und dem dezentralen Agglomerationsstandort Osemundstraße als wichtigste Einzelhandelslagen. Der großflächige Einzelhandel in den Stadtteilen Iserlohn Heide und Gerlingsen übernimmt stadtteilübergreifende Ergänzungsfunktionen. Die Versorgungsbedeutung des Einzelhandelsbestandes in Letmathe beschränkt sich auf das westliche Stadtgebiet. Im sonstigen Stadtgebiet ist die (Nah-)Versorgung - bezogen auf die Einwohnerzahl - als weitgehend funktionsfähig zu bewerten. Eine Ausnahme im Standortgefüge stellt hierbei das großflächige Möbelhaus im Stadtteil Dröschede mit übergemeindlicher Ausstrahlung dar.

3. Die Verteilung großflächiger Einzelhandelsbetriebe

Die großflächigen Einzelhandelsbetriebe können - je nach sortimentspolitischer Ausrichtung und Standortlage - Magnetfunktionen für den kleinstrukturierten Facheinzelhandel übernehmen. Dem großflächigen Einzelhandel werden Betriebe zugeordnet, die eine Verkaufsfläche von jeweils mindestens 800 m² aufweisen (vgl. Tabelle 7).¹

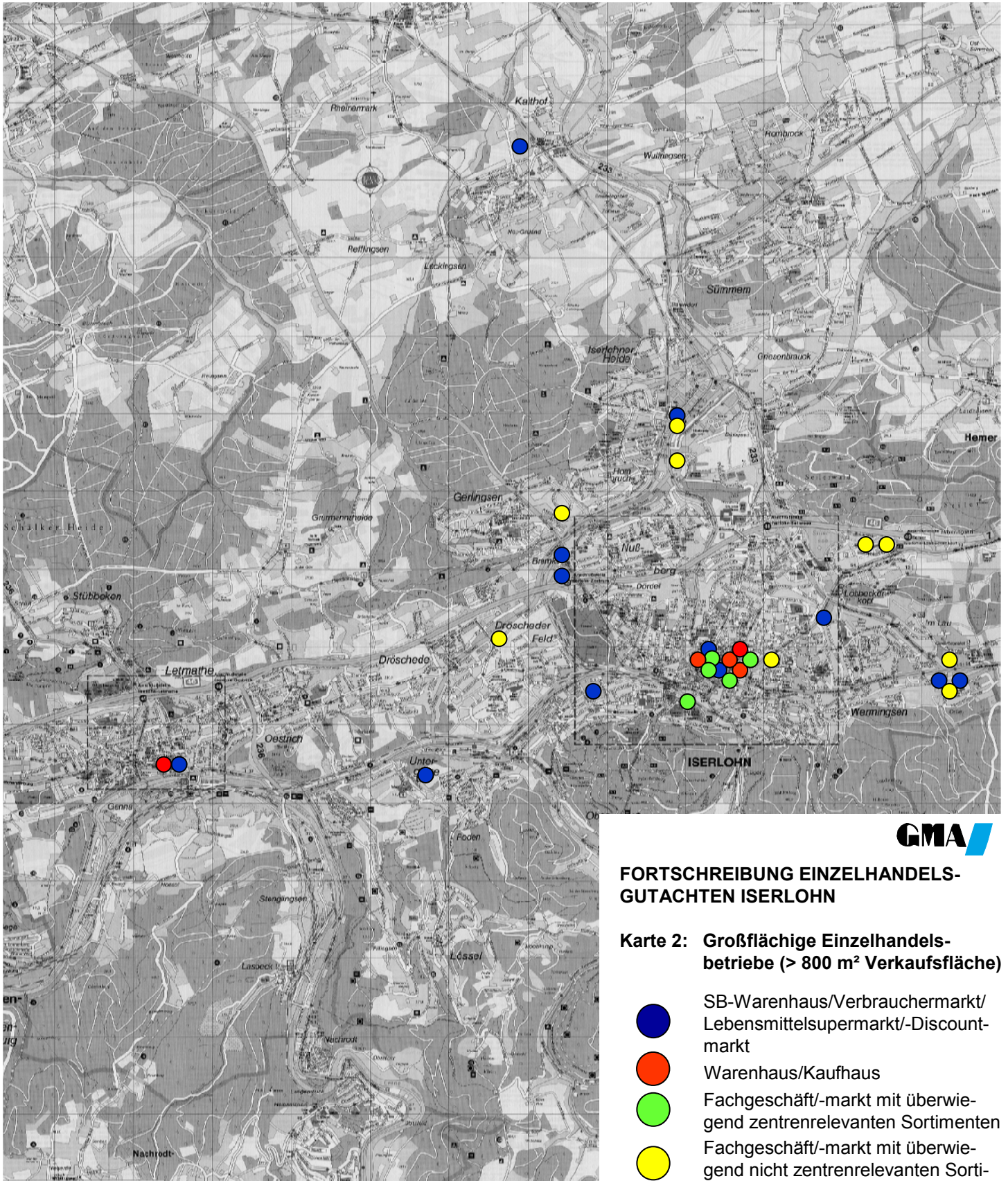
Auf den großflächigen Einzelhandel in Iserlohn entfallen insgesamt ca. 5 % der Betriebe (= 31 Betriebe) mit einem Verkaufsflächenanteil von ca. 60 % (= 103.380 m²) und einem Umsatzanteil von ca. 48 % (= 264,4 Mio. €), so dass im interkommunalen Vergleich eine **durchschnittliche Bedeutung der Großbetriebe** im gesamtstädtischen Kontext festzustellen ist.²

¹ vgl. Karte 2: Großflächige Einzelhandelsbetriebe

² zum Vergleich: Der Verkaufsflächenanteil großflächiger Einzelhandelsbetriebe beläuft sich in vergleichbaren Mittelstädten auf ca. 60 - 70 % (Quelle: GMA-Vergleichswerte).

Tabelle 7: Struktur der großflächigen Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Iserlohn

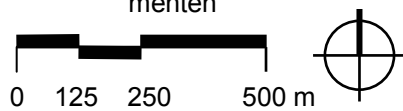
Bereich	Anzahl der Betriebe nach Betriebstypen*					Verkaufsfläche in m ²
	überwiegend nahversorgungs- / zentrenrelevante Sortimente			FG / FM*** mit überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimenten	gesamt	
	Lebensmittel-einzelhandel**	Warenhaus, (Textil-) Kaufhaus	Fachgeschäft, Fachmarkt			
Iserlohn	6	4	5	5	20	63.720
Iserlohner Heide	1	-	-	2	3	k.A.
Gerlingsen	2	-	-	1	3	k.A.
Letmathe	1	1	-	-	2	k.A.
Dröschede	-	-	-	1	1	k.A.
Lössel	1	-	-	-	1	k.A.
Kalthof	1	-	-	-	1	k.A.
Stadt Iserlohn gesamt	12	5	5	9	31	103.380
<p>* Betriebe mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche</p> <p>** SB-Warenhaus, Verbrauchermarkt, Lebensmittelsupermarkt, -discountmarkt</p> <p>*** Fachgeschäft, -markt</p> <p>k.A. aus Datenschutzgründen werden die Verkaufsflächen von Betriebstypen mit weniger als 5 Betrieben nicht getrennt ausgewiesen</p> <p>Quelle: GMA-Bestandserhebung Januar 2008</p>						



**FORTSCHREIBUNG EINZELHANDELS-
GUTACHTEN ISERLOHN**

**Karte 2: Großflächige Einzelhandels-
betriebe (> 800 m² Verkaufsfläche)**

- SB-Warenhaus/Verbrauchermarkt/
Lebensmittelsupermarkt/-Discount-
markt
- Warenhaus/Kaufhaus
- Fachgeschäft/-markt mit überwie-
gend zentrenrelevanten Sortimenten
- Fachgeschäft/-markt mit überwie-
gend nicht zentrenrelevanten Sorti-
menten



Kartengrundlage: Stadt Iserlohn
GMA-Erhebung (Jan. 08) / -Darstellung 28

4. Entwicklung des Einzelhandelsbestandes seit dem Jahr 2000

Die Stadt Iserlohn hat in den letzten acht Jahren eine **positive Einzelhandelsentwicklung** durchlaufen. Die Zahl der Betriebe hat um 20 Betriebsstätten auf 628 Einzelhandelsgeschäfte und damit um ca. 3 % zugenommen. Die Verkaufsfläche zeigt zwischen 2000 und 2008 einen Zuwachs um ca. 7.850 m² (ca. + 5 %). Die Umsatzleistung ist nominal um ca. 5 % gestiegen, wohingegen real ein Umsatzverlust von ca. 5 % zu konstatieren ist. Die Zentralität der Stadt Iserlohn (Gegenüberstellung von Umsatz im Einzelhandel zu Kaufkraft der Bevölkerung in der Stadt Iserlohn) ist insgesamt um ca. 4 Prozentpunkte auf ca. 106 % gestiegen.

Bei der Sortimentsdifferenzierung ist - mit Ausnahme der Warengruppen Blumen / Pflanzen / zoologischer Bedarf, Elektrowaren und Hausrat / Möbel / Einrichtungen - für alle Warengruppen eine positive Entwicklung des Einzelhandelsbestandes festzuhalten, die insbesondere auf Betriebsansiedlungen zurückzuführen ist.¹

Die Differenzierung der Bestandsdaten nach Stadtteilen zeigt für die Innenstadt eine vergleichsweise stabile Entwicklung (Zuwachs um ca. 4 % der Verkaufsflächenausstattung), während für die Stadtteile Iserlohner Heide, Gerlinsen und Dröschede ein nahezu unveränderter Verkaufsflächenbestand festzustellen ist. In den Stadtteilen Letmathe, Oestrich, Lössel und Kalthof ist teilweise eine deutliche Zunahme der Verkaufsflächen eingetreten, so dass sich die Vielfalt der (Nah-)Versorgungsangebote insgesamt verbessert hat. Lediglich im Stadtteil Hennen ist ein Rückgang der Verkaufsflächen (ca. - 20 %) zu verzeichnen, der v.a. auf die Schließung des Edeka Lebensmittelsupermarktes zurückzuführen ist.

¹ In der Warengruppe Blumen / Pflanzen / zoologischer Bedarf ist die deutliche Verkaufsflächenreduzierung auf Veränderungen in der Branchensystematik gegenüber dem Einzelhandelsgutachten 2000 zurückzuführen. So wird beispielsweise ein großflächiger Gartenmarkt in der vorliegenden Untersuchung nicht mehr der Warengruppe Blumen / Pflanzen / zoologischer Bedarf, sondern der Warengruppe Bau- und Heimwerkerbedarf, und damit dem sonstigen Einzelhandel, zugerechnet.

Abb. 2: Entwicklung der Verkaufsflächen nach Warengruppen 2000 - 2008

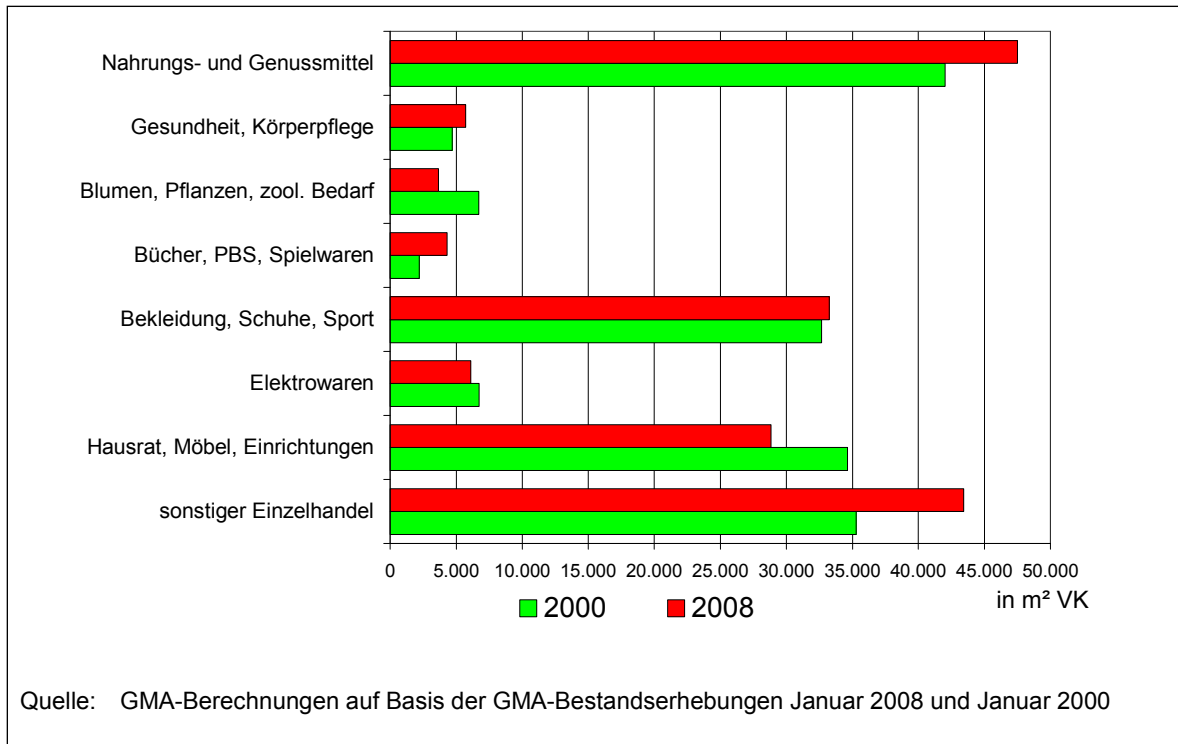
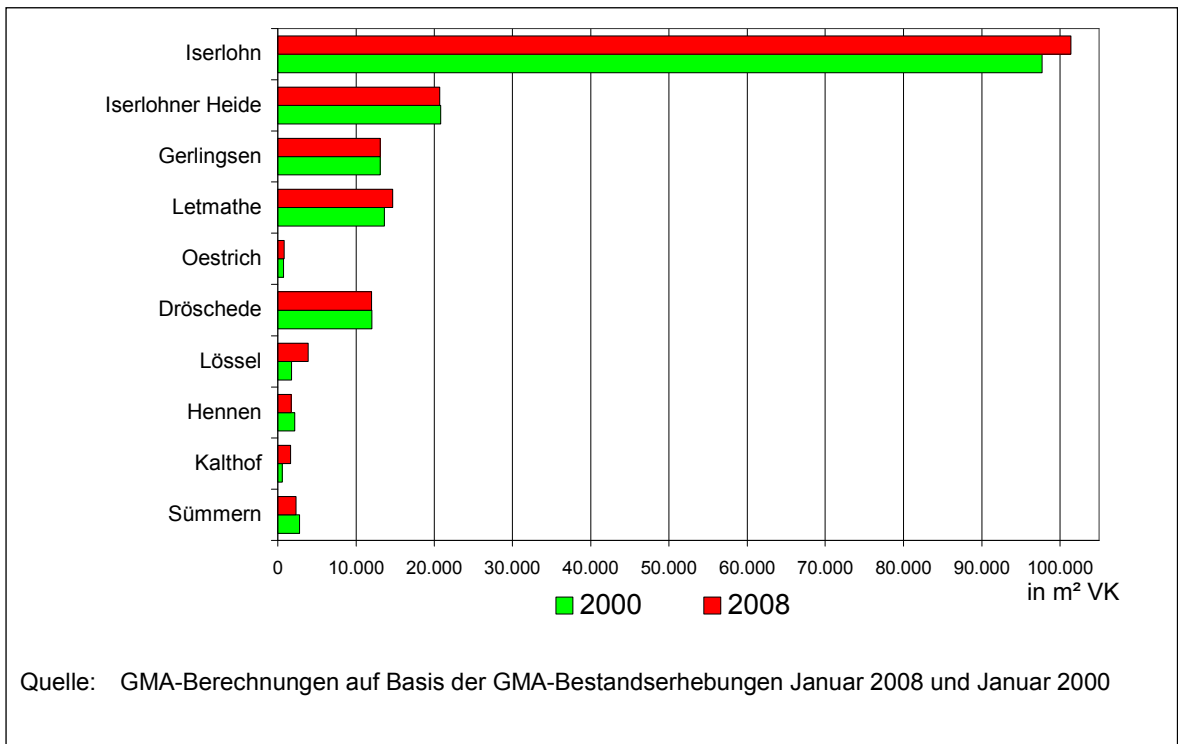


Abb. 3: Entwicklung der Verkaufsflächen nach Stadtteilen 2000 - 2008

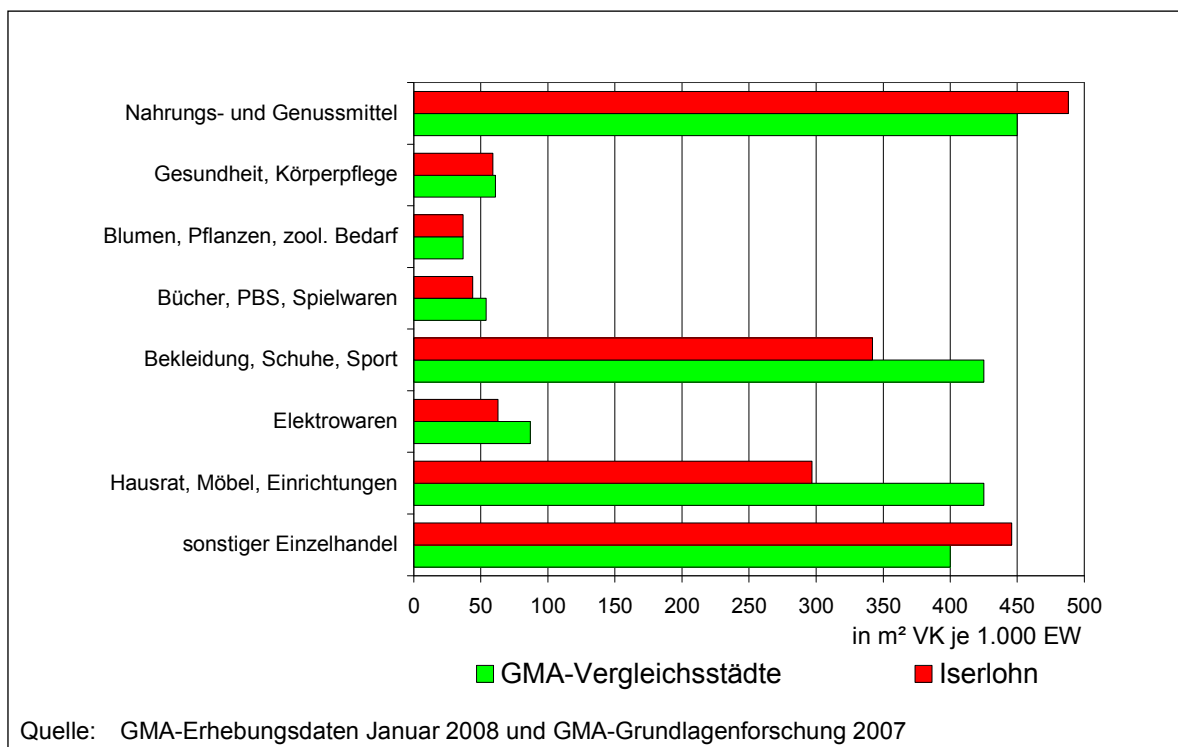


5. Verkaufsflächenausstattung im Vergleich

Zur Bewertung der sortimentsbezogenen Angebotsvielfalt wird die Verkaufsflächenausstattung - bezogen auf die Einwohnerzahl der Stadt Iserlohn - dem Durchschnittswert aus Vergleichsstädten¹ gegenübergestellt (vgl. Abb. 4).

Die Stadt Iserlohn weist einwohnerbezogen eine leicht **unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung** auf (Stadt Iserlohn ca. 1.776 m² je 1.000 Einwohner, GMA-Vergleichswert für Städte mit 50.000 - 100.000 Einwohnern ca. 1.846 m² Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner), die jedoch mit starken, einander in Teilen kompensierenden Abweichungen in den Warengruppen einhergeht.

Abb. 4: Vergleich der einwohnerbezogenen Verkaufsflächenausstattung nach Warengruppen



Eine vergleichsweise **geringe Einzelhandelsausstattung** ist im innerstädtischen Schlüsselsegment **Bekleidung / Schuhe / Sport** zu verzeichnen. Weiterhin deutlich unterdurch-

¹ GMA-Grundlagenforschung, Kennziffern des Einzelhandels in Deutschland und Österreich 2007, 18 Vergleichsstädte mit 50.000 - 100.000 Einwohnern.

schnittliche Werte werden in den Warengruppen **Bücher, Schreib- und Spielwaren** sowie bei **Elektrowaren** und **Hausrat / Möbel / Einrichtungen** erreicht. Während die ersten beiden Warengruppen überwiegend in Innenstadtlage anzutreffen sind, wird die Flächenausstattung in der Warengruppe Hausrat / Möbel / Einrichtungen in starkem Maße durch nicht nahversorgungs- bzw. zentrenrelevante Sortimente geprägt. Eine deutlich **überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung** wird in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** und im **sonstigen Einzelhandel** erreicht.

6. Kaufkraftbewegungen

Zur Berechnung der Kaufkraftbewegungen nach Warengruppen werden die Umsatzwerte (unbereinigte Umsätze) herangezogen und um den Umsatz, der mit auswärtigen Kunden erzielt wird, sowie um sortimentsfremde Umsatzanteile¹ bereinigt. Für den Einzelhandel der Stadt Iserlohn insgesamt stellt sich die Berechnung wie folgt dar:

	ca. 548,0 Mio. €	unbereinigter Umsatz
-	ca. 137,5 Mio. €	Kaufkraftzufluss (Umsatz mit auswärtigen Kunden)
=	ca. 410,5 Mio. €	Umsatzanteil der Wohnbevölkerung der Stadt Iserlohn (bereinigter Umsatz)

Zur Ermittlung der Kaufkraftbindung wird der bereinigte Umsatz der Kaufkraft der Bevölkerung der Stadt Iserlohn gegenübergestellt:

$$\begin{aligned} \text{ca. 410,5 Mio. € bereinigter Umsatz} & : \text{ ca. 519,6 Mio. € Kaufkraft} \\ & = \text{ca. 79 \% Kaufkraftbindung.} \end{aligned}$$

¹ beispielsweise Umsatz mit Konsumgütern im Nahrungs- und Genussmitteleinzelhandel

Tabelle 8: Kaufkraftbewegungen nach Warengruppen

Warengruppe	Kaufkraft in Mio. € (Zone I)	Umsatz (unbereinigt) in Mio. €	Sortiments- umsatz in Mio. €	Kaufkraftbindung in Iserlohn		Umsatz mit auswärtigen Kunden		Kaufkraftab- fluss aus Iserlohn in Mio. €
				in Mio. €	in % der Kaufkraft	in Mio. €	in % des Umsatzes	
Nahrungs- und Genussmittel	176,5	230,8	193,2	161,9	92	31,4	16	14,7
Gesundheit, Körperpflege	63,3	55,9	66,8	58,8	93	8,0	12	4,5
Blumen / Pflanzen / zoologi- scher Bedarf	11,2	6,6	10,0	8,3	74	1,7	17	2,9
Bücher, Schreib- und Spielwa- ren	25,2	15,7	29,3	19,8	78	9,4	32	5,6
Bekleidung / Schuhe / Sport	66,5	87,5	84,3	45,1	68	39,2	47	21,4
Elektrowaren	46,5	34,3	47,9	34,3	74	13,6	28	12,2
Hausrat / Möbel / Einrichtungen	51,0	48,2	55,5	30,6	60	24,9	45	20,4
Sonstiger Einzelhandel	79,2	69,0	60,9	51,7	65	9,2	15	27,4
Konsumgüter	343,1	317,2	354,7	248,6	73	106,1	30	94,5
Einzelhandel gesamt	519,6	548,0	548,0	410,5	79	137,5	25	109,1

Quelle: GMA-Berechnungen 2008 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

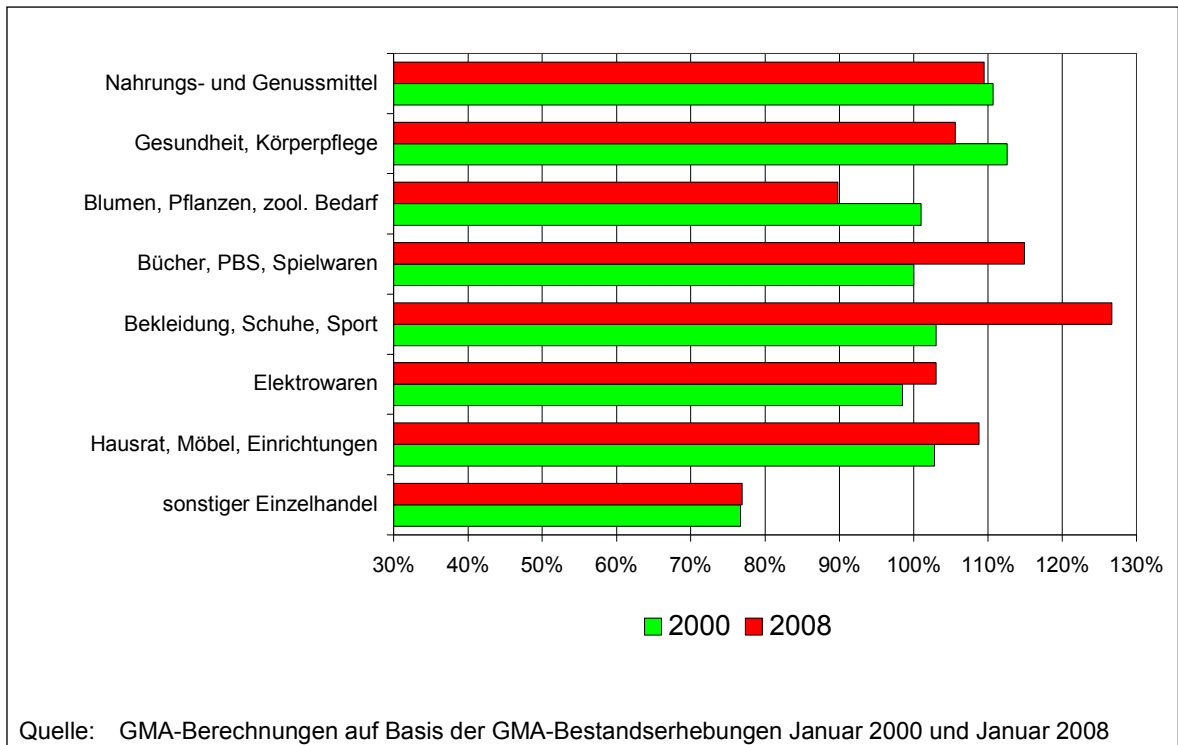
Der Einzelhandel in der Stadt Iserlohn bindet gegenwärtig insgesamt ca. 79 % der vorhandenen Kaufkraft, d.h. ein Anteil von ca. 21 % der Kaufkraft fließt in andere Einkaufsorte ab. Eine im Vergleich zu anderen Mittelzentren durchschnittliche übergemeindliche Versorgungsbedeutung lässt sich an dem Anteil des Einzelhandelsumsatzes mit auswärtigen Kunden von ca. 25 % ablesen. Die Kaufkraftbewegungen für die einzelnen Warengruppen sind Tabelle 8 zu entnehmen, wobei auffallend ist, dass die einzelnen Kaufkraftbindungsquoten stark variieren.

Die höchsten Kaufkraftbindungsquoten in der Stadt Iserlohn werden erwartungsgemäß in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs¹ (ca. 74 - 93 %) erreicht. Für die dem mittelfristigen Bedarf zugehörigen Warengruppen Bücher, Schreib- und Spielwaren sowie Bekleidung / Schuhe / Sport sind die Kaufkraftbindungsquoten mit ca. 78 bzw. 68 % als leicht unterdurchschnittlich zu beziffern, so dass in diesen Angebotsbereichen für ein Mittelzentrum nur eine begrenzte Versorgungsbedeutung festzustellen ist. Auch im langfristigen Bedarfsgüterangebot² liegen die Kaufkraftbindungsquoten mit ca. 60 - 74 % auf einem relativ niedrigen Niveau.

Im Vergleich zu den Kaufkraftbewegungen im Jahre 2000 ist festzustellen, dass der Einzelhandelsstandort Iserlohn seine **Marktposition im regionalen Wettbewerb ausbauen** konnte. Die Gegenüberstellung der aktuellen Umsatz-Kaufkraft-Relation in Iserlohn von ca. 105,5 % mit dem Vergleichswert aus dem Jahr 2000 mit ca. 102,3 % zeigt, dass sich die Zentralität in der gesamtstädtischen Betrachtung positiv entwickelt hat (vgl. Abb. 5). Damit konnte die Position der Einkaufsstadt Iserlohn im regionalen Wettbewerb gestärkt und ausgebaut werden.

¹ Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit, Körperpflege, Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf

² Warengruppen Elektrowaren, Hausrat, Möbel, Einrichtungen sowie Sonstiger Einzelhandel

Abb. 5: Entwicklung der Einzelhandelszentralität 2000 - 2008

In der Sortimentsbetrachtung wird allerdings deutlich, dass eine Steigerung der Zentralität nicht in allen Warengruppen erreicht werden konnte. Rückgänge sind in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit / Körperpflege und Blumen / Pflanzen / zoologischer Bedarf zu verzeichnen. Für alle anderen Angebotssegmente hat sich das Verhältnis von Umsatz zu Kaufkraft in der Stadt Iserlohn positiv entwickelt. Demgegenüber konnten die Verkaufsflächenzuwächse in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit / Körperpflege keine Verbesserung in der Zentralität erwirken, so dass Wettbewerbsstandorte offenbar durch Verbesserungen in der Verkaufsfächenausstattung oder in der Leistungsfähigkeit ihrer Anbieter eine stärkere Anziehungskraft auf die Verbraucher in der Stadt Iserlohn entwickelt haben.

III. Zukünftiger Verkaufsflächenbedarf in der Stadt Iserlohn

1. Kaufkraftentwicklung bis zum Jahre 2020

Für die Kaufkraftentwicklung gehen die GMA-Berechnungen davon aus, dass die durchschnittlichen einzelhandelsrelevanten **Pro-Kopf-Ausgaben bis zum Jahre 2020** einen Betrag von **€ 5.402,-** (zu aktuellen Preisen) erreichen.¹ Dieser Entwicklung liegt die Annahme zugrunde, dass sich das Bruttozialprodukt jährlich um ca. 1,0 - 1,5 % erhöht, gleichzeitig jedoch die finanziellen Belastungen der privaten Haushalte durch Steuern, Abgaben etc. zunehmen, so dass der private Verbrauch nur unterdurchschnittlich ansteigen wird.

Auf Basis des Bevölkerungsmodells der Hildesheimer Planungsgruppe aus dem Jahr 2007 wird bis zum Jahr 2020 ein Rückgang der Einwohnerzahl auf ca. 89.170 Personen zugrunde gelegt. Dies entspricht einem Rückgang um ca. 8 % der derzeitigen Bevölkerung.²

Unter der Annahme, dass die regionalen Kaufkraftkoeffizienten unverändert bleiben, wird gutachterlicherseits für das Jahr 2020 ein **Kaufkraftvolumen** von insgesamt ca. **488,9 Mio. €** (zu aktuellen Preisen) für die Stadt Iserlohn prognostiziert. Damit ist für die Entwicklung des Kaufkraftpotenzials in der Stadt Iserlohn bis zum Jahre 2020 ein **Rückgang um ca. 5,9 %** zu erwarten (vgl. Tabelle 9).

¹ Die durchschnittlichen einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben bis zum Jahr 2020 basieren auf den Angaben des Statistischen Bundesamtes, Wiesbaden, zu den Verbrauchsausgaben der privaten Haushalte. Unter zusätzlicher Verwendung von Angaben der jeweiligen Einzelhandels- und Branchenverbände erreichte sich der o.g. Wert.

² vgl. Kapitel I.4 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

Tabelle 9: Prognostiziertes Kaufkraftpotenzial in der Stadt Iserlohn im Jahre 2020 (zu aktuellen Preisen)

Sortiment/Warengruppe	Kaufkraft 2020 in Mio. €	2007 = 100,0
Lebensmittel / Getränke	134,7	94,5
Bäckereihandwerk	15,7	94,6
Fleischereihandwerk	15,4	88,5
Nahrungs- und Genussmittel	165,8	93,9
Drogerie- / Parfümeriewaren	19,5	96,5
Apotheken- / Sanitätswaren	41,5	96,5
Gesundheit / Körperpflege	60,9	96,2
Blumen / Pflanzen	7,1	94,7
zoologischer Bedarf	3,5	94,6
Blumen / Pflanzen / zoologischer Bedarf	10,6	94,6
Bücher / Zeitschriften	10,0	93,5
Papier- / Büro- / Schreibwaren	10,6	93,0
Spielwaren	3,2	91,4
Bücher / PBS / Spielwaren	23,7	92,9
Damenbekleidung	26,1	94,6
Herrenbekleidung	14,4	94,1
Kinderbekleidung	2,7	90,0
Schuhe	11,8	95,2
Lederwaren	2,1	91,3
Sportartikel	5,6	94,9
Bekleidung / Schuhe / Sport	62,6	94,1
Elektrogroß- / -kleingeräte	8,5	95,5
Leuchten / Elektroinstallation / -zubehör	3,4	97,1
Unterhaltungselektronik	10,6	94,6
Ton- / Bildträger	5,0	96,2
Computer / Telekommunikation	10,4	94,5
Foto / Zubehör	6,4	94,1
Elektrowaren	44,3	95,3
Fortsetzung nächste Seite		

Fortsetzung von vorheriger Seite		
Sortiment/Warengruppe	Kaufkraft 2020 in Mio. €	2007 = 100,0
Haushaltswaren / Glas / Porzellan / Keramik / Geschenkartikel	9,4	93,1
Möbel / Küchen / Antiquitäten / Kunst	30,4	93,3
Heimtextilien / Bettwaren / Gardinen / Kurzwaren	7,9	94,0
Hausrat / Möbel / Einrichtungen	47,7	93,5
Bau- / Heimwerker- und Gartenbedarf	36,6	92,7
Teppiche / Bodenbeläge	4,5	91,8
Optik	4,4	95,7
Uhren / Schmuck	5,2	92,9
Autozubehör	9,7	93,3
Sportgeräte	6,2	92,5
Sonstige Einzelhandelswaren	6,8	91,9
Sonstiger Einzelhandel	73,3	92,6
Konsumgüter	323,1	94,2
Einzelhandelswaren gesamt	488,9	94,1
Quelle: GMA-Berechnungen 2008 auf Basis des Bevölkerungsmodells der Hildesheimer Planungsgruppe 2007 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)		

2. Umsatz- und Verkaufsflächenentwicklung bis zum Jahr 2020

2.1 Umsatzerwartung bis zum Jahr 2020

Die Umsatzprognose für den Einzelhandel in der Stadt Iserlohn wird unter Verwendung unterschiedlicher Prämissen für den Prognosezeitraum 2020 berechnet. Dabei differieren die Annahmen über die erreichbaren Marktanteile, die auf das prognostizierte Kaufkraftpotenzial bezogen werden. Die im Rahmen einer modellhaften Betrachtung der künftigen Einzelhandelsentwicklung zugrunde gelegten Szenarien sind als versorgungsstrukturell sinnvoller Entwicklungskorridor zu betrachten.

Szenario A: Konstante Marktanteile für den Prognosezeitraum bis 2020 (stagnierende Einzelhandelsentwicklung)

Unter der Annahme, dass der Einzelhandel in der Stadt Iserlohn seine Versorgungsbedeutung für die Verbraucher der Stadt und des Umlandes bis zum Jahre 2020 erhalten, aber nicht ausbauen kann, ist ein Umsatzvolumen von ca. 524,4 Mio. € (zu aktuellen Preisen) zu erwarten. Zur Berechnung wird folgende Formel angewandt:

Marktanteile 2007 x Kaufkraftprognose + Kaufkraftzufluss = Umsatzvolumen 2020
(Szenario A)

Iserlohn	ca. 79 % von ca. 488,9 Mio. €	=	ca. 386,9 Mio. €
Kaufkraftzufluss		=	ca. 137,5 Mio. €
Umsatz gesamt		=	ca. 524,4 Mio. €

Bei einer unveränderten Marktposition des Einzelhandels in der Stadt Iserlohn ist - in Abhängigkeit zu der rückläufigen Entwicklung der Bevölkerung und der Kaufkraft in der Stadt Iserlohn - eine um ca. 4 % sinkende Umsatzerwartung (zu aktuellen Preisen) zu prognostizieren (ca. - 23,6 Mio. €).

Stellt man der prognostizierten Umsatzleistung im Jahr 2020 in Szenario A die notwendigen Flächenproduktivitätswerte gegenüber, so lässt die gegenwärtige Verkaufsflächenausstattung in der Stadt Iserlohn einen deutlichen Überhang erkennen. Dies bedeutet, dass bei konstanten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und konstanten Marktanteilen bis zum Jahr 2020 ein deutlicher Verkaufsflächenrückgang erforderlich wäre, um die aktuelle Produktivität rechnerisch zu erhalten.

Szenario B: Moderate Marktanteile für den Prognosezeitraum bis 2020 (dynamische Einzelhandelsentwicklung)

In Szenario B wird die Annahme getroffen, dass der Einzelhandel in der Stadt Iserlohn durch Verbesserung der Angebotsstruktur, des Branchenmixes und durch absatzpolitische Maßnahmen seine Marktposition bis zum Jahre 2020 moderat ausbauen kann. Diese Annahme führt zu einer **Erhöhung der angesetzten Marktanteile um ca. 4 %**. Gleichzeitig wird unterstellt, dass die Einkaufsattraktivität der Stadt dadurch auch für die

Verbraucher der angrenzenden Städte und Gemeinden erhöht wird, so dass der Umsatzanteil mit auswärtigen Kunden um ca. 5 % gesteigert werden kann. Diese Werte resultieren aus einer sortimentsbezogenen Abschätzung der Marktchancen. Die Entwicklungspotenziale werden aus der Versorgungsbedeutung des Einzelhandelsstandortes und der regionalen Wettbewerbssituation sowie unter Berücksichtigung spezifischer betriebswirtschaftlicher Anforderungen für die einzelnen Sortimente abgeleitet. Die Berechnungsformel für den Einzelhandel insgesamt lautet:

Erweiterte Marktanteile x Kaufkraftprognose + Kaufkraftzufluss = Umsatzvolumen 2020 (Szenario B)

Iserlohn	ca. 83 % von ca. 488,9 Mio. €	=	ca. 404,2 Mio. €
Kaufkraftzufluss		=	ca. 144,9 Mio. €
Umsatz gesamt		=	ca. 549,1 Mio. €

Unter Berücksichtigung der erweiterten Marktanteile des Einzelhandels in der Stadt Iserlohn und im Umland kann bis zum Jahr 2020 insgesamt ein Umsatzvolumen (zu aktuellen Preisen) von bis zu ca. 549,1 Mio. € erreicht werden. Dies entspricht einer Umsatzsteigerung um ca. 1,1 Mio. € gegenüber dem Basisjahr 2007.

Szenario C: Erweiterte Marktanteile für den Prognosezeitraum bis 2020 mit einer deutlichen Steigerung der Umlandbedeutung (dynamische Einzelhandelsentwicklung)

Für die erfolgreiche Umsetzung dieses Szenarios sind folgende Voraussetzungen zu benennen:

- Die künftige Einzelhandelsentwicklung der Gesamtstadt wird bei großflächigen Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten auf die Innenstadt gelenkt (planungsrechtlicher Ausschluss dieser Sortimente außerhalb der Innenstadt).
- Das im Bereich Schillerplatz geplante Einkaufszentrum¹ wird so dimensioniert (max. 20 % Zusatzfläche im Verhältnis zur gegenwärtig genutzten Verkaufsfläche

¹ GEDO, „Sparkassen-Galerie“ Iserlohn, Grünwald, in Kooperation mit KuBuS architektur + stadtplanung, Wetzlar, 11/2007.

der Innenstadt), dass kein strukturgefährdender Umverteilungsprozess im innerstädtischen Einzelhandel entsteht.¹

- Es gelingt, am Planstandort Schillerplatz unter Einbeziehung des Karstadt-Hauses ein großflächiges Einzelhandelsprojekt zu realisieren, das die Ausstrahlungskraft der Innenstadt in das Umland erheblich verstärkt (Zunahme der Kaufkraftzuflüsse).
- Die als Magnetbetriebe fungierenden großflächigen Anbieter des Vorhabens ergänzen den Branchenmix der Stadtmitte sinnvoll (Komplementärfunktion).
- Die Belegung des Planobjektes wird (vertraglich abgesichert) so konzipiert, dass kein Flächentausch mit namhaften innerstädtischen Anbietern, insbesondere des großflächigen Einzelhandels, ausgelöst wird.
- Das Bebauungs- und Erschließungskonzept des Vorhabens wird so angelegt, dass eine optimale Erreichbarkeit und Frequentierung gesichert sind.
- Eine hochwertige städtebauliche und architektonische Lösung führt zu einer Vitalisierung des Quartiers und schafft eine hohe Stadtbild- und Aufenthaltsqualität.

In **Szenario C** wird somit die Annahme getroffen, dass der innerstädtische Einzelhandel in der Stadt Iserlohn durch eine deutliche Verbesserung der Angebotsstruktur, des Branchenmixes und durch absatzpolitische Maßnahmen seine Marktposition bis zum Jahre 2020 deutlich ausbauen kann. Diese Annahme führt zu einer **Erhöhung der angesetzten Marktanteile um ca. 5 %**. Gleichzeitig wird unterstellt, dass die Einkaufsattraktivität der Innenstadt dadurch auch für die Verbraucher der angrenzenden Städte und Gemeinden erhöht wird, so dass der Umsatzanteil der Gesamtstadt mit auswärtigen Kunden um ca. 9 % gesteigert werden kann. Diese Werte resultieren - wie schon in den vorherigen Szenarien - aus einer sortimentsbezogenen Abschätzung der Marktchancen. Die Berechnungsformel für den Einzelhandel insgesamt lautet:

Erweiterte Marktanteile x Kaufkraftprognose + Kaufkraftzufluss = Umsatzvolumen 2020
(Szenario C)

¹ Der Städtetag sieht die „kritische Märkte, die eine besonders sorgfältige Prüfung bzw. geeignete kompensatorische Maßnahmen erforderlich macht“ bei einem Anteil von über 20 %, bezogen auf die gesamte innerstädtische Verkaufsfläche.

Iserlohn	ca. 84 % von ca. 488,9 Mio. €	=	ca. 408,4 Mio. €
Kaufkraftzufluss		=	ca. 150,2 Mio. €
Umsatz gesamt		=	ca. 558,6 Mio. €

Unter Berücksichtigung der deutlich erweiterten Marktanteile des Einzelhandels in der Stadt Iserlohn und im Umland kann bis zum Jahr 2020 insgesamt ein Umsatzvolumen (zu aktuellen Preisen) von bis zu ca. **558,9 Mio. €** erreicht werden. Dies entspricht einer Umsatzsteigerung um ca. 10,6 Mio. €, gleichbedeutend einem Anstieg um ca. 2 % gegenüber dem Basisjahr.

Tabelle 10: Szenarien zur Umsatzerwartung für den Einzelhandel in der Stadt Iserlohn im Prognosezeitraum 2020

Szenario	Iserlohn	Zufluss von außerhalb	Gesamt
	Umsatz in Mio. €		
A Konstante Marktanteile	386,9	137,5	524,4
B Erweiterte Marktanteile I	404,2	144,9	549,1
C Erweiterte Marktanteile II	408,4	150,2	558,6
Basisjahr 2007	410,5	137,5	548,0
Quelle: GMA-Berechnungen 2008			

2.2 Zusätzlicher Verkaufsflächenbedarf bis zum Jahr 2020

Der Verkaufsflächenbedarf wird aus der prognostizierten Umsatzerwartung unter Verwendung von durchschnittlichen Verkaufsflächenproduktivitätswerten des leistungsfähigen Einzelhandels errechnet (im Durchschnitt ca. 2.600 - 2.700 € je m² Verkaufsfläche). Die Modellrechnung zeigt im Ergebnis eine auf die Stadt Iserlohn abgestimmte, versorgungsstrukturell sinnvolle Entwicklung der sortimentsbezogenen Verkaufsflächenausstattung auf, die keine strukturgefährdenden Umverteilungen für den ansässigen Einzelhandel erwarten lässt. Es handelt sich somit um **Orientierungswerte für eine strukturverträgliche Weiterentwicklung** des Einzelhandelsstandortes. Die dargelegten Entwicklungspotenziale sind nicht als Obergrenze der Verkaufsflächenentwicklung zu verstehen. Bei **Überschreiten** sind jedoch Umverteilungseffekte für den bestehenden Einzelhandel zu

erwarten, die unter versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Aspekten **im Einzelfall zu bewerten** sind.

Stellt man den prognostizierten Umsatzleistungen im Jahre 2020 in **Szenario A - konstante Marktanteile** - die notwendigen Flächenproduktivitätswerte gegenüber, so lässt die gegenwärtige Verkaufsflächenausstattung in der Stadt Iserlohn einen Verkaufsflächenüberhang erkennen. Dies bedeutet, dass zusätzliche Verkaufsflächen wirtschaftlich nur rentabel sind, wenn es gelingt, die Kaufkraftbindung in der Stadt Iserlohn und den Kaufkraftzufluss aus dem Umland deutlich zu steigern.

Stellt man der ermittelten Umsatzleistung im Jahre 2020 in **Szenario B - erweiterte Marktanteile** - (Steigerung der Versorgungsbedeutung des Einzelhandels für Verbraucher in Iserlohn und im Umland) die notwendigen Flächenproduktivitätswerte gegenüber, so errechnet sich bei einer dynamischen Einzelhandelsentwicklung eine Entwicklungsfläche von ca. 3.550 m² zusätzlicher Verkaufsfläche, gleichbedeutend einer Steigerungsrate um ca. 2 % gegenüber der Verkaufsflächenausstattung im Basisjahr.

Stellt man dagegen der ermittelten Umsatzleistung im Jahre 2020 in **Szenario C - deutliche Steigerung der Versorgungsbedeutung des Einzelhandels in Iserlohn** - den anzusetzenden Flächenwerten gegenüber, so errechnet sich ein Entwicklungskorridor von ca. 7.850 m² zusätzlicher Verkaufsfläche, gleichbedeutend einer Steigerungsrate von ca. 5 % gegenüber der Verkaufsflächenausstattung im Basisjahr.

Aus der Modellrechnung wird deutlich, dass die Ausschöpfung der begrenzten Entwicklungspotenziale durch Erweiterung der Verkaufsflächenausstattung eine **deutliche Erhöhung der Versorgungsbedeutung durch eine stärkere Kaufkraftbindung** voraussetzt. Ansonsten ist ein Rückgang der Flächenproduktivität der ansässigen Einzelhandelsbetriebe zu erwarten, so dass Betriebsschließungen nicht auszuschließen sind.

Aus Gründen der Wettbewerbsfreiheit gilt unter dem Vorbehalt der regionalen Abstimmung der Planungsgrundsatz, dass Einzelhandelsentwicklungen in integrierten Lagen ohne Einschränkungen möglich sein sollten. Steuernde Eingriffe der Stadt Iserlohn sind aus gutachterlicher Sicht nur im Rahmen der Einzelhandelsentwicklung an nicht integrierten Standorten notwendig. Neuansiedlungen in den zentralen Versorgungsbereichen (In-

nenstadt und untergeordnete Versorgungszentren) sollten unter Beachtung städtebaulicher und versorgungsfunktionaler Erfordernisse grundsätzlich ohne Flächenbeschränkungen ermöglicht werden, sie können allerdings ggf. zu Umverteilungseffekten bei ansässigen Betrieben führen. Eine bauplanungsrechtliche **Steuerung und Begrenzung der Einzelhandelsentwicklung für großflächige Einzelhandelsbetriebe wird dagegen für dezentrale Standorte** für notwendig erachtet, um negative versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen auf das innerstädtische Versorgungszentrum, auf die Stadtteil- bzw. Nahversorgungszentren oder auf die wohnungsnahе Versorgung zu vermeiden.

Die angegebenen Größenordnungen gelten als grobe Orientierungswerte für eine wirtschaftlich tragfähige Erweiterung des Verkaufsflächenbestandes. Da im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich nicht in den Wettbewerb eingegriffen werden soll, ist eine unmittelbare Übertragung der Verkaufsflächenempfehlungen in Planungsrecht nicht möglich. Im Rahmen der Marktmechanismen des Wettbewerbs kann die Stadt Iserlohn lediglich in begrenztem Maße Einfluss auf die Verkaufsflächenentwicklung ausüben, indem die Investitionstätigkeit auf zentrale Standorte gelenkt und dezentrale Standorte für die Ansiedlung großflächiger Betriebe mit nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten gesperrt werden.

3. Branchen- und Standortkonzept

Zur Verbesserung des Einzelhandelsangebotes in der Stadt Iserlohn werden die in Tabelle 11 aufgeführten Ergänzungen der Verkaufsflächenausstattung vorgeschlagen. Aus gutachterlicher Sicht wird der zugrunde gelegte Ausbau der Versorgungsbedeutung (Szenario B - dynamische Entwicklung) als realisierbar und versorgungsstrukturell wünschenswert bewertet, um die Versorgungsbedeutung des Mittelzentrums Iserlohn zukünftig zu erhalten und auszubauen. Im Rahmen einer offensiven, zentralitätsstärkenden Strategie sollte die Einzelhandelsentwicklungspolitik auf eine **Expansion der Verkaufsfläche um ca. 7.850 m² bis zum Jahre 2020** mit entsprechenden Sortimentsergänzungen ausgerichtet werden.

Die Differenzierung des Ergänzungsbedarfs nach Sortimenten macht deutlich, dass Entwicklungspotenziale bei einer Reihe von Sortimenten gegeben sind.¹ Im Rahmen der Bauleitplanung sollte sich die **Standortplanung** der Stadt Iserlohn dabei **an der Zentrenrelevanz der Sortimente orientieren**.

Tabelle 11: Branchenmix der zusätzlichen Verkaufsfläche für das Jahr 2020 nach Standortlagen (Modellrechnung)

Sortiment	Standort	Versorgungszentren	dezentrale Standorte	gesamt
		Verkausflächenzusatzbedarf* in m ²		
Nahrungs- und Genussmittel		-	-	-
Gesundheit / Körperpflege		200	-	200
Blumen / Pflanzen / zoologischer Bedarf		500	-	500
Bücher / Schreib- und Spielwaren		300	-	300
Bekleidung / Schuhe / Sport		3.000	-	3.000
Elektrowaren		350	-	350
Hausrat / Möbel / Einrichtungen		1.000	1.700	2.700
Sonstiger Einzelhandel		400	400	800
Einzelhandel gesamt		5.750	2.100	7.850
* Verkaufsflächenzusatzbedarf gegenüber Bestand im Januar 2008				
Quelle: GMA-Berechnungen 2008				

- Das Branchenkonzept für das Jahr 2020 sieht zur Arrondierung des bestehenden Einzelhandelsbestandes keinen Spielraum für die Erweiterung der nahversorgungsbezogenen Verkaufsfläche für **Lebensmittelanbieter** vor.
- Das Angebot in den zentralen Versorgungslagen kann im Bereich **Gesundheit / Körperpflege** durch Drogeriemärkte u.ä., mit einer Verkaufsflächenerweiterung von insgesamt ca. 200 m², ergänzt werden.

¹ Die Ergänzungsflächen beziehen sich auf die Verkaufsflächenausstattung in der Stadt Iserlohn zum Zeitpunkt der Erhebung im Januar 2008. Die durch Betriebsaufgabe nach Abschluss der Erhebung frei gewordenen Verkaufsflächen können somit grundsätzlich dem errechneten Flächenzusatzbedarf hinzugefügt werden. Andererseits sind die zwischenzeitlich durch Betriebsansiedlungen bzw. -vergrößerungen hinzugewonnenen Verkaufsflächen abzuziehen.

- Bei **Blumen / Pflanzen / zoologischer Bedarf** ist aufgrund der derzeitigen Ausstattung eine Angebotsergänzung in Höhe von ca. 500 m² Verkaufsfläche notwendig.
- Im mittelfristigen Bedarf ist die Erweiterung des **Schreibwarensortimentes** und des Angebotes bei **Büchern** in einer Größenordnung von ca. 300 m² Verkaufsfläche wirtschaftlich tragfähig und versorgungsstrukturell sinnvoll. Die diesbezüglichen Verkaufsflächenkontingente sollten in erster Linie für die Entwicklung der Innenstadt genutzt werden.
- Der Schwerpunkt der Innenstadtentwicklung als Einzelhandelsstandort liegt flächenmäßig bei den Angeboten **Bekleidung / Schuhe / Sport**. Die in dieser Branche notwendige Angebotsergänzung liegt bei ca. 3.000 m² Verkaufsfläche.
- Innerhalb des langfristigen Bedarfs ist eine Ergänzungsfläche für **Elektrowaren** von ca. 350 m² rechnerisch möglich, die in der Innenstadt platziert werden sollte, da es sich um ein zentrenrelevantes Sortiment handelt.
- In der Warengruppe Hausrat / Möbel / Einrichtung werden Zusatzflächen für die zentrenrelevanten Sortimente **Haushaltswaren / Glas / Porzellan / Keramik** und **Heimtextilien** in einer Größenordnung von insgesamt ca. 1.000 m² Verkaufsfläche empfohlen. In den Sortimenten Möbel / Einrichtungsbedarf werden aufgrund der Wettbewerbssituation ca. 1.700 m² Zusatzflächen vorgeschlagen.
- In dem Segment des sonstigen Einzelhandels ist für den **Bau- und Heimwerkerbedarf** sowie für **Teppiche und Bodenbeläge** ebenfalls eine Entwicklungsfläche **im Rahmen der Eigenentwicklung ansässiger Betriebe** von insgesamt ca. 400 m² wirtschaftlich tragfähig.¹ Das Angebot mit **zentrenprägenden Sortimenten des langfristigen Bedarfs** (u.a. Optik, Uhren, Schmuck) weist einen Entwicklungsspielraum von ca. 400 m² Verkaufsfläche auf, der zum Ausbau des innerstädtischen Versorgungszentrums dienen sollte.

¹ Hiermit ist die Verkaufsflächenerweiterung bestehender Betriebe gemeint, die zurzeit unter marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten teilweise über keine ausreichende Verkaufsflächendimensionierung verfügen. Somit sollte diese Entwicklungsfläche im Rahmen von bestandssichernden Maßnahmen ansässiger Betriebe genutzt werden.

Nach gutachterlicher Einschätzung ist in Ergänzung zu den v.g. Verkaufsflächenerweiterungen auch eine Verbesserung der Warenpräsentation und der betrieblichen Leistungsfähigkeit in einzelnen Sortimentsbereichen notwendig, um die Versorgungsqualität für die Bevölkerung zu verbessern und die Einkaufsorientierung der Verbraucher auf die Stadt Iserlohn zu festigen.

IV. Handlungsempfehlungen für die Stadt Iserlohn

1. Strategische Ausrichtung

1.1 Grundlagen und Ziele

Der bundesweit zu beobachtende Strukturwandel im Einzelhandel zeigt einen zunehmenden Bedeutungsverlust inhabergeführter Fachgeschäfte und eine steigende Marktbedeutung zumeist großflächiger SB-Betriebsformen des filialisierten Einzelhandels auf. Nachdem in den letzten Jahrzehnten insbesondere die Fachmärkte einen erheblichen Anstieg der Marktanteile und der Umsatzbedeutung erfahren haben, treten nunmehr großflächige Shopping-Center und discountierende Betriebstypen des Einzelhandels in den Vordergrund der Entwicklung.

Als besonders marktoffensiv zeigen sich die **Lebensmitteldiscounter**, die ihre angestammten kleineren Betriebsstätten in zumeist integrierten Geschäftslagen der Innenstädte bzw. Stadtteil- und Nahversorgungszentren zugunsten autokundenorientierter Standorte mit großflächigen Parkierungsangeboten aufgeben. Das veränderte Standortwahlverhalten der Discounter geht einher mit einer zunehmenden Sortimentsausrichtung auf überwiegend zentrenrelevante Nonfood-Angebote, die im wöchentlichen Rhythmus Aktionsartikel umfassen, die im unmittelbaren Wettbewerb zu den klassischen Einzelhandelsfachgeschäften der Innenstädte bzw. Stadtteil- und Nahversorgungszentren stehen. Parallel zu dieser Entwicklung steht eine Ausdünnung des Netzes kleinerer Lebensmittelsupermärkte und -discountmärkte, die aufgrund der gestiegenen Ansprüche der Verbraucher an die Warenvelfalt durch größere Betriebseinheiten ersetzt werden. Die damit einhergehenden Veränderungen der Netzdichte und der Standortwahl der Lebensmittelanbieter beeinträchtigen in vielen Fällen nicht nur das Angebot der wohnungsnahen Grundversorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln, sondern gefährden zugleich den Bestand der stadtteilbezogenen Versorgungszentren, die auf einen ausgewogenen Mix von kleinteiligen Einzelhandelsfachgeschäften und großflächigen Magnetbetrieben angewiesen sind.

Städtebaulich relevante Konfliktsituationen ergeben sich auch in den integrierten Versorgungszentren der Stadt Iserlohn, die eine Leitfunktion für die Einzelhandelsbedeutung des Mittelzentrums und die Nahversorgung innerhalb der Stadt Iserlohn wahrnehmen. Die zu

beobachtende Schließung kleinerer Lebensmittelanbieter zugunsten einer geringeren Zahl großflächiger Lebensmittelanbieter in dezentralen Lagen bedeutet eine deutliche Verschlechterung der Lebensmittelversorgung und einen nicht zu unterschätzenden **Frequenzverlust für die in den integrierten Versorgungszentren ansässigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe**. Eine Reihe von Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels in der Stadt Iserlohn belegt die Einschätzung¹, dass sich die Fokussierung der Investoren und Betreiber von Einzelhandelsbetrieben auf dezentrale, auto-kundenorientierte Standorte künftig verstärken wird. Damit stellt sich die Aufgabe, die gegenwärtig vorliegenden und künftig zu erwartenden Ansiedlungsanträge des großflächigen Einzelhandels in der Stadt Iserlohn mit den Zielen einer geordneten städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Entwicklung der Stadt Iserlohn in Einklang zu bringen.

Die aktuelle Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte bzw. des OVG Münster und des Bundesverwaltungsgerichts zur Standortbestimmung des großflächigen Einzelhandels macht es zwingend notwendig, das vorliegende Gutachten für die Stadt Iserlohn dafür zu nutzen, eine **konsensfähige Entscheidungsgrundlage für die künftige Einzelhandelsentwicklung** der Gesamtstadt zu erarbeiten. Aufbauend auf einer Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Iserlohn aus dem Jahr 2000 sollen Leitlinien für aktuell anstehende und künftig zu erwartende Einzelhandelsansiedlungs- bzw. Erweiterungs- und Verlagerungsvorhaben des großflächigen und mittelgroßen Einzelhandels aufgestellt werden, die für die fachliche Bewertung einzelner Vorhaben herangezogen werden.

Die nachstehend aufgeführten planerischen Leitvorstellungen bieten ein Entscheidungsraster, das als Grundlage der Stadt Iserlohn für die künftige Stadtentwicklung im Bereich des Einzelhandels im Rahmen einer Selbstbindung verbindlich beschlossen werden muss. Als informelle Planung i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB liefert das Einzelhandels- und Zentrenkonzept damit Planungsgrundlagen für die Bauleitplanung und für eine Einzel-

¹ Hierzu zählen z.B. die Planvorhaben im Bereich Ostbahnhof, Teichstraße / Brändströmstraße (Ansiedlung eines Getränkemarktes mit ca. 450 m² Verkaufsfläche und weiterer 700 m² undefinierter Verkaufsfläche) oder im Bereich Verkehrslehrgarten, Mendener Straße / Schlesische Straße (Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes mit ca. 800 m² Verkaufsfläche und zweier Fachmärkte mit je max. ca. 400 m² Verkaufsfläche bisher nicht konkretisierter Sortimentsstruktur).

fallprüfung anstehender Einzelhandelsvorhaben im Hinblick auf die aufgestellten städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Entwicklungsziele.

1.2 Übergeordnete Rahmensetzungen

Die vorliegende Untersuchung ist schwerpunktmäßig darauf gerichtet, die Erhaltung und zielgerichtete Weiterentwicklung der Iserlohner Innenstadt und der Stadtteil- und Nahversorgungszentren planerisch abzusichern und zu fördern. Nachfolgend wird aufbauend auf einem gesamtstädtischen Entwicklungskonzept eine Differenzierung der stadtteilbezogenen Aussagen für die künftige Weiterentwicklung der Zentrenstruktur der Stadt Iserlohn dargestellt.

Das zentrenhierarchisch abgestufte Konzept berücksichtigt sowohl die zentralörtlichen Versorgungsfunktionen des Mittelzentrums Iserlohn als Gesamtstadt als auch die stadtteilbezogenen Ergänzungsfunktionen mit unterschiedlichen Ausstattungsstandards und Sortimentsausrichtungen. Das polyzentrisch strukturierte Zentrenmodell für die Stadt Iserlohn soll dazu beitragen, die Leitfunktion der Iserlohner Innenstadt als mittelzentrales Hauptzentrum zu erhalten und auszubauen und zugleich die Stadtteil- und Nahversorgungszentren in ihren Versorgungsfunktionen aufrecht zu erhalten und maßvoll zu ergänzen. Vor dem Hintergrund des begrenzten ökonomischen Entwicklungsspielraums, der in einem überschaubaren Planungszeitraum für eine Weiterentwicklung der Einzelhandelsfunktionen der Stadt Iserlohn zur Verfügung steht, kommt es insbesondere darauf an, die Bestandsfähigkeit der stadtdenkmalsgeschichtlich gewachsenen Versorgungskerne zu erhalten und die multifunktionale Struktur der Stadtteil- und Nahversorgungszentren durch wirtschaftlich tragfähige Einzelhandelsfunktionen zu sichern.

Aufbauend auf allgemein gültigen Planungsgrundlagen für städtebaulich orientierte Einzelhandelskonzepte sind insbesondere folgende übergeordnete Rahmensetzungen von Bedeutung:

Sicherung und Ausbau der mittelzentralen Versorgungsfunktionen der Gesamtstadt

Im Rahmen der Ausgestaltung der in der Landesplanung Nordrhein-Westfalen zugewiesenen Funktion als Mittelzentrum kann die Stadt Iserlohn im Spannungsfeld zum benachbarten Oberzentrum Hagen die Entwicklungsspielräume zur Festigung und Ergänzung der mittelzentralen Einzelhandelsbedeutung ausschöpfen, wobei die Interessen benachbarter Einzelhandelsstandorte an einer der zentralörtlichen Hierarchie entsprechenden Versorgungsbedeutung zu berücksichtigen sind. Im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Iserlohn sind die gesamtstädtischen Versorgungsfunktionen im Rahmen einer räumlichen Differenzierung für die Stadtteile zu konkretisieren.

In der regionalen Betrachtung der Einzelhandelsfunktionen der Stadt Iserlohn wird deutlich, dass insbesondere die Iserlohner Innenstadt innerhalb des städtebaulich integrierten Versorgungszentrums Angebots- und Strukturdefizite aufweist, die einer angemessenen mittelzentralen Versorgungsbedeutung entgegen stehen. Demgemäß muss es ein vorrangiges Entwicklungsziel der Stadt Iserlohn sein, die Bedeutung des innerstädtischen Versorgungszentrums im Rahmen der mittelzentralen Versorgungsfunktionen zu erhöhen. Diese Empfehlung gilt mit der Einschränkung, dass die Standortentwicklung auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadtmitte ausgerichtet wird und die Funktionsfähigkeit der Iserlohner Stadtteil- und Nahversorgungszentren hierdurch nicht gefährdet wird.

Ausbau der Einzelhandelsbedeutung und Funktionsvielfalt des innerstädtischen Hauptzentrums (A-Zentrum)

Die Einzelhandelsbedeutung und Ausstrahlungskraft der Iserlohner Innenstadt bildet die Grundlage für die sozialen, kommunikativen und kommerziellen Zentralfunktionen der Stadtmitte. Demgemäß ist der Erhaltung und Stärkung des Hauptgeschäftsbereichs eine Vorrangstellung in der Stadtentwicklung beizumessen. Die Multifunktionalität der Stadtmitte als Wohnstandort und Schwerpunkt von Versorgungseinrichtungen der öffentlichen Verwaltung, Schulen, Gastronomie, Kultur, Einzelhandel und sonstigen privaten Dienstleistungen lässt es sinnvoll erscheinen, die Vorrangstellung der Innenstadt als Einzelhandelschwerpunkt des Mittelzentrums zu erhalten und auszubauen. Unter Einsatz der Instrumente des Stadtmarketings sind alle Attraktivitätskomponenten der Iserlohner Innenstadt unter Einbeziehung stadthistorischer Strukturen, insbesondere aber der Nutzungs-

dichte des Einzelhandels und des Dienstleistungsgewerbes, für eine zielgerichtete Weiterentwicklung zu nutzen. Der Abbau bestehender Angebots- und Strukturdefizite der Innenstadt gewinnt damit eine Schlüsselrolle für die notwendige Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktionen der Gesamtstadt.

Sicherung und Ausbau kompakter Handelsstrukturen

Aufbauend auf der Nachbarschaftsidee überschaubarer Lebensräume bieten kompakte Geschäfts- und Dienstleistungszentren mit einer hohen Angebotsvielfalt bzw. Angebotsdichte die wichtigsten Merkmale attraktiver urbaner Stadtstrukturen. Vor dem Hintergrund veränderter demografischer Rahmenbedingungen mit einer wachsenden Gruppe älterer bzw. immobiler Bevölkerungsgruppen bieten städtebaulich integrierte Versorgungszentren nicht nur ein Höchstmaß an Bequemlichkeit und Erlebnisvielfalt, sondern auch optimale Voraussetzungen für eine umweltgerechte Gestaltung des Einkaufsverkehrs durch Förderung fußläufiger Einkäufe und Erledigungen.

Sicherung der wohnungsnahen Versorgung

Die ausgeprägte polyzentrische Siedlungs- und Versorgungsstruktur der Stadt Iserlohn schließt im Sinne einer bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung nicht aus, dass im Einzelfall auch eine dezentrale Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen Bedarfs bereitgestellt wird. Das Entwicklungskonzept ist nämlich darauf gerichtet, insbesondere im Bereich der kurzfristigen Bedarfsgüter eine möglichst flächendeckende, wohnungsnah Versorgung in den Stadtteilen zu gewährleisten. Diesem Anspruch entspricht die vorhandene polyzentrische Einzelhandelsstruktur der Stadt Iserlohn weitgehend, so dass künftig der Erhaltung und moderaten Ergänzung der Nahversorgung in den Stadtteilen ein hoher Stellenwert beizumessen ist. Gleichwohl gilt für die Stadtteil- und Nahversorgungszentren der Planungsgrundsatz, dass der **Entwicklung kompakter Versorgungsstrukturen Vorrang vor einer rein quantitativen Verbesserung der Angebotsvielfalt** einzuräumen ist, damit die notwendigen Synergieeffekte für benachbarte Versorgungseinrichtungen erhalten und verstärkt werden.

Im Hinblick auf die quantitativen Entwicklungsspielräume zur Verbesserung der Nahversorgung in den Iserlohner Stadtteilen wird empfohlen, eine möglichst hohe Eigenständig-

keit der Lebensmittelgrundversorgung in den Stadtteil- und Nahversorgungszentren planerisch zu verfolgen. Dabei sollte der städtebaulichen und funktionalen Integration in die abgegrenzten Versorgungszentren ein ebenso hoher Stellenwert beigemessen werden wie der quantitativen Betrachtung von ggf. entstehenden Konkurrenzwirkungen zu benachbarten Stadtteil- und Nahversorgungszentren. Vor dem Hintergrund der begrenzten räumlichen Ansiedlungsmöglichkeiten in den städtebaulich integrierten Versorgungszentren der Stadtteile bestehen grundsätzlich keine Bedenken, im Rahmen einer Eigenentwicklung zusätzliche großflächige bzw. mittelgroße Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten anzusiedeln, sofern hierdurch die Versorgungsqualität in benachbarten Stadtteilen nicht gefährdet wird. Insbesondere im Wettbewerb zu nicht integrierten Einzelhandelsstandorten sollte durch eine Forcierung städtebaulich integrierter Ansiedlungen eine Stärkung der untergeordneten Versorgungszentren durchgesetzt werden. Diese Empfehlung gilt mit der Einschränkung, dass die Vorrangstellung der Iserlohner Innenstadt als mittelzentrales Hauptzentrum durch zusätzliche Betriebsansiedlungen in den übrigen Stadtteilen nicht beeinträchtigt wird.

Planungs- und Investitionssicherheit für den Einzelhandel

Der sich bundesweit abzeichnende zunehmende Wettbewerb der Städte um Einzelhandelsinvestitionen erfordert einen breiten politischen Konsens zu den Entwicklungszielen und -leitlinien der künftigen Einzelhandelsentwicklung. Die Position des Mittelzentrums Iserlohn als Investitionsstandort für Einzelhandelsnutzungen kann durch ein verbindliches und transparentes Einzelhandels- und Zentrenkonzept deutlich gestärkt werden. Das Vorgehen der Stadt Iserlohn ist darauf anzulegen, unter Beachtung der marktwirtschaftlichen Mechanismen Grundstückseigentümern, Betreibern und Investoren eine größtmögliche Planungs- und Investitionssicherheit zu vermitteln. Dabei wird der aus städtebaulichen Gründen in den Mittelpunkt gestellte Schutz der Iserlohner Innenstadt und der stadtgeschichtlich gewachsenen Stadtteil- und Nahversorgungszentren als selbstverständliche Rahmensetzung einer geordneten Stadt- und Einzelhandelsentwicklung zugrunde gelegt. Die Vorrangstellung städtebaulich integrierter Versorgungsstrukturen gegenüber einer dezentralen Einzelhandelsentwicklung - insbesondere bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten - trägt dem Umstand Rechnung, dass der bestehende Mangel an Chancengleichheit zwischen den in der Innenstadt bzw. in Stadtteil- und Nahversorgungszentren gelegenen Standorten und

dezentralen Ansiedlungsstandorten nur über steuernde Eingriffe der Bauleitplanung kompensiert werden kann.

Die mit der Erstellung und Verabschiedung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Iserlohn einhergehende Planungs- und Investitionssicherheit verbessert auch die Chancen zur städtebaulichen Erneuerung der historisch gewachsenen Innenstadt bzw. der Stadtteil- und Nahversorgungszentren. Erfahrungsgemäß kann die Investitionsbereitschaft privater Investoren zur Modernisierung / Erneuerung gewachsener Innenstadt-, Stadtteil- und Nahversorgungszentren erhöht werden, indem politisch verbindliche Leitlinien für die künftige Entwicklung der Gesamtstadt beschlossen werden.

Erhaltung ausreichender Entwicklungsflächen für Industrie und Gewerbe

Der allgemein feststellbare Trend zur Umnutzung gewerblicher Bauflächen zugunsten großflächiger Einzelhandelsbetriebe birgt die Gefahr einer schleichenden Fremdbestimmung gewerblicher Bauflächen, die nach dem Willen des Gesetzgebers insbesondere für solche Gewerbebetriebe zur Verfügung gestellt werden sollen, die aus emissionsschutzrechtlichen Gründen in anderen Baugebieten nicht angesiedelt werden können. Aufgrund der im Vergleich zu anderen gewerblichen Nutzungen höheren Flächenrendite des Einzelhandels ist der Gefahr zu begegnen, dass Gewerbegebiete ihrer eigentlichen Zweckbestimmung als Standorte für Industrie und Gewerbe entzogen werden. Im Rahmen einer klar definierten Funktionsergänzung sind Wirtschaftsflächen der Stadt Iserlohn als prioritäre Flächen für die gewerbliche Entwicklung ausgewiesen, die gegen eine Fremdnutzung durch Einzelhandelsbetriebe mit bauleitplanerischen Mitteln geschützt werden sollen. Kompromisse sind in den Fällen denkbar, in denen produzierende Betriebe oder Handwerksbetriebe am Ort der Produktion in einem begrenzten Umfang den Verkauf ihrer Produkte an Endverbraucher praktizieren.

Erhaltung von Grün- und Freiflächen

Aufgrund der landesplanerischen Zuordnung der Stadt Iserlohn zur östlichen Ballungsrandzone der Metropolregion Rhein-Ruhr erscheint es sinnvoll, die Siedlungsstruktur im Zusammenhang mit ökologischen Ausgleichsflächen planerisch abzusichern. Die Wohn- und Lebensqualität der Stadt Iserlohn beruht in hohem Maße auf der starken Durchgrü-

nung der Siedlungsbereiche. Demgemäß ist im Einzelfall sorgfältig abzuwägen, ob bestehende Grün- und Freiflächen für eine Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur in Anspruch genommen werden können, ohne notwendige ökologische Ausgleichsflächen und die Wohn- und Freizeitqualität in den Siedlungsbereichen bereitzustellen. Besondere Bedeutung ist dabei der Vernetzung von Grünräumen beizumessen, die sowohl für das Kleinklima als auch für die Freizeitgestaltung einen hohen Stellenwert haben.

Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsnutzungen auf die Verkehrsqualität

Ausgelöst durch die polyzentrische Siedlungs- und Versorgungsstruktur ist das Iserlohner Straßennetz teilweise hohen Verkehrsbelastungen im Rahmen des Berufs- und Versorgungsverkehrs ausgesetzt. Ungeachtet der Tatsache, dass der einzelhandelsbezogene Verkehr nur einen vergleichsweise geringen quantitativen Anteil am tagesdurchschnittlichen Verkehr einnimmt, sind insbesondere in der Iserlohner Innenstadt und in den größeren Stadtteil- und Nahversorgungszentren erhebliche Verkehrsmengen im Rahmen des Ziel- und Quellverkehrs für Einkäufe und Erledigungen feststellbar. Insbesondere bei Ansiedlung großflächiger bzw. mittelgroßer Einzelhandelsbetriebe ist demgemäß im Einzelfall zu prüfen, ob die zusätzlich ausgelösten Verkehrsmengen auf dem vorhandenen Straßennetz konfliktfrei bewältigt werden können, oder ob vorhabenbezogene Ausbaumaßnahmen durchgeführt werden müssen.

Grundsätzlich gilt die Empfehlung, trotz der mit großflächigen und mittelgroßen Einzelhandelsbetrieben einhergehenden Erhöhung der Verkehrsbelastung städtebaulich integrierte Ansiedlungsstandorte zu entwickeln, damit ausreichende Verbundwirkungen durch Kopplungseinkäufe und -erledigungen an städtebaulich integrierten Standorten initiiert werden. Lediglich bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment, hohem ebenerdigen Flächenbedarf für Verkaufsflächen und Parkplätze sollten die Vorteile dezentraler Sonderstandorte im Einzelfall genutzt werden, um eine Ergänzungsfunktion zu den städtebaulich integrierten, zentralen Versorgungsbereichen zu ermöglichen.

1.3 Strategische Zielvorstellungen

Im Rahmen des Entscheidungsprozesses zur Verabschiedung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Iserlohn ist es erforderlich, die strategische Ausrichtung des Einzelhandels- und Standortkonzeptes der Stadt Iserlohn klar zu definieren. Die Stadt Iserlohn kann einen breiten Ermessensspielraum zur Weiterentwicklung der vorgegebenen Zentrenstruktur nutzen, soweit bauplanungsrechtliche und raumordnerische Anforderungen an den Planungsprozess und an Einzelentscheidungen zur Ansiedlung von großflächigen bzw. mittelgroßen Einzelhandelsbetrieben Berücksichtigung finden. Im Hinblick auf die künftige Entwicklung der Zentrenstruktur der Gesamtstadt und der Stadtteile ist eine Präzisierung der strategischen Zielvorstellungen erforderlich, um die bauleitplanerischen Entscheidungen auf konsensfähige Leitvorstellungen zur Stadt- und Einzelhandelsentwicklung aufbauen zu können. Nachfolgend wird eine kurze Skizzierung unterschiedlicher Entwicklungsszenarien vorgenommen, um die Bandbreite der strategischen Ausrichtung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Iserlohn aufzuzeigen.

Auf der Grundlage der für die Stadtentwicklung der Stadt Iserlohn maßgeblichen Gliederung der Raumstruktur in ein hierarchisch aufgebautes System von Versorgungszentren unterschiedlicher Bedeutung wird ein Grundkonsens in der Stadt Iserlohn unterstellt, dass die mittelzentralen Versorgungsfunktionen der Einkaufsstadt ebenso wie die polyzentrische Versorgungsstruktur erhalten und maßvoll ausgebaut werden sollen. Insofern handelt es sich bei den nachfolgend beispielhaft aufgeführten Szenarien um fiktive strategische Ansätze, die nach gutachterlichem Kenntnisstand in der aufgezeigten, polarisierenden Form nicht den politischen Diskussionsprozess in der Stadt Iserlohn widerspiegeln.

Szenario 1 - Verzicht auf kommunale Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

Im Falle des Verzichts auf eine nach städtebaulichen Ordnungskriterien ausgerichtete kommunale Steuerung der Einzelhandelsentwicklung würden sich nach gutachterlicher Einschätzung künftige Einzelhandelsansiedlungen im Wesentlichen auf dezentrale und verkehrsgünstig gelegene Standorte konzentrieren, so dass die Investitionsbereitschaft in den gewachsenen Versorgungszentren der Iserlohner Innenstadt und der übrigen Stadtteile erheblich eingeschränkt würde. In der Folge wäre eine undifferenzierte Entwicklung von Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet außerhalb der gewachsenen Versorgungs-

zentren zu erwarten, so dass wirtschaftliche und städtebauliche Erosionsprozesse in den zentralen Versorgungsbereichen ausgelöst würden. Sowohl für die Iserlohner Innenstadt als auch für die Stadtteil- und Nahversorgungszentren der Stadtteile würde damit ein Funktions- und Bedeutungsverlust eingeleitet, der die städtebauliche Bestandsfähigkeit der strukturprägenden Stadtteil- und Nahversorgungszentren gefährdete.

Szenario 2 - Einzelfallentscheidungen unter Beibehaltung des bisherigen Zentrenkonzeptes

Die strategische Ausrichtung auf Einzelfallentscheidungen unter Einbeziehung des bisher verfolgten Zentrenkonzeptes entspräche der bisher in der Stadt Iserlohn praktizierten Entwicklungsstrategie. Dies bedeutete, dass auch in Zukunft einzelne Ansiedlungsvorhaben aufgrund politischer Weichenstellungen, forciert durch Vermarktungsinteressen von Grundstückseigentümern, trotz des Bestehens eines gesamtstädtischen Zentrenkonzeptes realisiert werden könnten. In diesem Fall wäre zu erwarten, dass zusätzliche, nicht integrierte Einzelhandelsstandorte entwickelt würden, so dass insbesondere die Stadtteil- und Nahversorgungszentren ihre Bedeutung und Funktion einbüßten. Die Nachteile einer solchen Strategie sind insbesondere darin zu sehen, dass

- die Bindungswirkung des Zentrenkonzeptes infrage gestellt würde,
- Präzedenzwirkungen für andere Ansiedlungsfälle entstünden und
- die mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Iserlohn beabsichtigte Planungs- und Investitionssicherheit ausbliebe.

Szenario 3 - Vorrangige Entwicklung der städtebaulich integrierten Versorgungszentren (der zentralen Versorgungsbereiche)

Im Falle einer konsequenten Verfolgung einer städtebaulich ausgerichteten Einzelhandelsentwicklung im Rahmen des Zielsystems der zentrenhierarchischen Struktur würden die vorhandenen Versorgungsstrukturen im Bestand gesichert und für einen moderaten Ausbau vorbereitet. Neben der Erhaltung der Nahversorgungsfunktionen wäre damit zu rechnen, dass sich die gewachsenen Versorgungszentren stabilisierten. Für die dezentralen Agglomerationsbereiche wäre eine Standortsicherung, ggf. eine Arrondierung, zu er-

warten, ohne dass die Versorgungsvielfalt der gewachsenen Versorgungszentren im Bereich der Angebote zentrenrelevanter Sortimente eingeschränkt würde. Diese Strategie schaffte optimale Planungsbedingungen durch die Gewährung von Planungs- und Investitionssicherheit.

Szenario 4 - Entwicklung zusätzlicher großflächiger bzw. mittelgroßer Einzelhandelsschwerpunkte außerhalb der bisherigen Zentrenstruktur

Vor dem Hintergrund des in einem überschaubaren Planungszeitraum begrenzten ökonomischen Entwicklungsspielraums des Einzelhandelsstandortes Iserlohn würde die Entwicklung zusätzlicher Einzelhandelsschwerpunkte bzw. Zentrenstrukturen mit großflächigen Einzelhandelsansiedlungen und zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der gewachsenen Versorgungszentren zwar eine höhere Kaufkraftbindung erwarten lassen, durch die damit verbundene Umsatzumverteilung von den gewachsenen Versorgungszentren zu neuen, dezentralen Standorten würde jedoch eine erhebliche Schwächung der Versorgungszentren ausgelöst, die u.a. auch den Bestand des innerstädtischen Hauptzentrums der Stadt Iserlohn gefährden könnte. Die Abkoppelung der Einzelhandelsentwicklung von der vorgegebenen Zentrenstruktur birgt die Gefahr einer wirtschaftlichen und städtebaulichen Verödung der geschichtlich gewachsenen Siedlungskerne und würde damit auch die Urbanität und die soziale Integrationskraft der Zentren infrage stellen.

Empfehlungen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Die vorstehend vereinfachend skizzierten, denkbaren Szenarien bilden theoretische Varianten der künftigen Einzelhandels- und Standortentwicklung, die zur Verdeutlichung des politischen Entscheidungsrahmens der Stadt Iserlohn verwendet werden. In der Gesamtbetrachtung der möglichen Auswirkungen der dargestellten Entwicklungsstrategien wird gutachterlicherseits das **Szenario 3 „Vorrangstellung für die Entwicklung der Versorgungszentren“ als Basis für die künftige Einzelhandelsentwicklung der Stadt Iserlohn** empfohlen. Die Entwicklungsstrategie erscheint als einzige Lösung geeignet, die in den letzten Jahrzehnten aufgebauten städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Qualitäten der Iserlochner Innenstadt und der Stadtteile zu sichern und künftig aufzuwerten. Insbesondere die Ziele einer nachhaltigen Stadtentwicklung erfordern im Zusammenhang

mit dem begrenzten ökonomischen Entwicklungsspielraum der Einkaufsstadt Iserlohn eine konsequente Ausrichtung der Entwicklungsstrategie auf die stadtgeschichtlich gewachsenen Versorgungsstrukturen mit einer Vorrangstellung der zentralen Versorgungsbereiche in den Siedlungskernen. Die planerische Weiterverfolgung des vorgeschlagenen Zielkonzeptes erfordert eine klare räumliche Definition der zukünftig abzusichernden Einzelhandelsstrukturen, damit eindeutige Vorgaben für die Bauleitplanung bzw. für die Baugenehmigungspraxis der Stadt Iserlohn bereitgestellt werden.

In Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Iserlohn mit hierarchisch abgestuften Versorgungsfunktionen der Stadtteil- und Nahversorgungszentren sind zur Aufrechterhaltung und Weiterentwicklung der mittelzentralen Versorgungsfunktionen auch dezentral gelegene **Agglomerationsbereiche für großflächigen Einzelhandel mit nicht nahversorgungs- / zentrenrelevanten Kernsortimenten** erforderlich. Unter Berücksichtigung bestehender Angebotsdefizite und notwendiger einzelbetrieblicher Anpassungsmaßnahmen wird eine angemessene Angebots- und Verkaufsflächenerweiterung dieser Standorte perspektivisch für notwendig erachtet. Im Rahmen von **Einzelfallprüfungen** ist zu klären, ob Vorhaben zur Neuansiedlung / Erweiterung mit den Gesamtzielen des Zentrenkonzeptes vereinbar sind. Demgemäß wird nachfolgend eine Weiterführung der Entwicklungsstrategie mit „**Vorrang der gewachsenen Versorgungszentren**“ dargestellt. Abweichungen von dem strategischen Grundkonzept werden ausschließlich nach dem nachfolgend konkretisierten Prüfschema empfohlen, damit künftig eine Gleichbehandlung von Ansiedlungsfällen auf der Basis des gesamtstädtischen Zentrenkonzeptes sichergestellt ist.

Im Rahmen einer **Einzelfallprüfung** sollten Ausnahmen von der grundsätzlichen Ausrichtung der Einzelhandelsentwicklung auf die Zentrenstruktur unter Beachtung folgender Gesichtspunkte erfolgen:

- **Zuordnung des Planstandortes** zu städtebaulich integrierten Versorgungszentren des Zentrenkonzeptes der Stadt Iserlohn bzw. zu ausgewiesenen Sonderstandorten für großflächigen Einzelhandel mit nicht nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten,

- **Versorgungsbedeutung und -funktionen** der zugeordneten Versorgungszentren unter Einbeziehung der zugrunde gelegten Verkaufsflächenpotenziale und der spezifischen Versorgungsfunktionen nach Fristigkeit des Angebotes,
- **sortimentspolitische Ausrichtung des Vorhabens** in Übereinstimmung mit dem städtebaulichen Ordnungskonzept, d.h. Beschränkung großflächiger bzw. mittelgroßer Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten auf städtebaulich integrierte Versorgungszentren; bei großflächigen Betrieben mit nicht nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten ist die Ansiedlung in zentralen Versorgungsbereichen mit einer auf den Versorgungsbereich bezogenen Beschränkung der Kern- und Randsortimente strukturverträglich; bei Ansiedlung von Betrieben an städtebaulich nicht integrierbaren Standorten außerhalb der gewachsenen Versorgungszentren sind bei nicht nahversorgungs- / zentrenrelevantem Kernsortiment mit Bezug auf das Zentrenkonzept Obergrenzen für die Verkaufsflächenpotenziale und / oder Beschränkungen der Randsortimente in Anlehnung an § 24a, Abs. 3 festzulegen.

1.4 Weiterentwicklung der Zentrenstruktur

Zur Sicherstellung einer zielgerichteten Sicherung und Stärkung der städtebaulich integrierten Versorgungszentren der Stadt Iserlohn wird eine Weiterentwicklung der Zentrenstruktur auf der Basis des vorliegenden Zentrenkonzeptes vorgeschlagen. Dabei ist kleinräumlich nach versorgungsstrukturellen Einheiten zu differenzieren, die grundsätzlich unterschieden werden in städtebaulich integrierte Versorgungszentren und nicht integrierte Agglomerationsbereiche des großflächigen Einzelhandels.

Für die Ausweisung eines städtebaulich integrierten Versorgungszentrums, gleichbedeutend einem zentralen Versorgungsbereich im Sinne der §§ 1 Abs. 6 Satz 11, 2 Abs. 3 und 34 Abs. 3 BauGB wird als wichtigstes Planungskriterium die **stadträumlich-funktionale Einbindung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes in einen überschaubaren, fußläufig erlebbaren Lebensraum** der Innenstadt bzw. der Stadtteil- und Nahversorgungszentren zugrunde gelegt.

Für die **räumliche Abgrenzung eines städtebaulich integrierten Versorgungszentrums** gelten folgende Kriterien:¹

- Kompaktheit der Bebauung,
- städtebauliche Identifikationswirkung der Baustruktur,
- Nutzungsdichte und -vielfalt des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes (öffentliche und private Infrastruktur wie z.B. Schulen, Kindergärten, Geld- und Kreditinstitute),
- Konzentration der zentralörtlich bedeutsamen Versorgungseinrichtungen in einem fußläufig erlebbaren Bereich (Nachbarschaftsidee),
- Schwerpunkt des Einzelhandels in Bezug auf Betriebsbesatz, Branchenvielfalt, Verkaufsflächenbestand und Umsatztätigkeit,
- funktionsfähige Einbindung in das Netz des fußläufigen Verkehrs, des motorisierten Individualverkehrs und des öffentlichen Personennahverkehrs.

In Ergänzung zu den städtebaulich integrierten Versorgungszentren werden gutachterlicherseits **dezentrale Einzelhandelsagglomerationen** in das Zentrenkonzept einbezogen, die aufgrund ihrer Angebotsbündelung und -verdichtung die Kriterien eines Einzelhandelsschwerpunktes erfüllen. Sie übernehmen wichtige Ergänzungsfunktionen zu den städtebaulich integrierten Versorgungszentren, indem insbesondere großflächige Betriebe vorgehalten werden, die aus städtebaulichen, verkehrlichen oder betriebswirtschaftlichen Gründen nicht in städtebaulich integrierte Versorgungszentren eingebunden werden können. Es handelt sich dabei überwiegend um Standorte, die dem Pkw-orientierten Zieleinkauf („one-stop-shopping“) gewidmet sind.

Sowohl für die Abgrenzung der städtebaulich integrierten Versorgungszentren als auch der dezentralen Einzelhandelsagglomerationen gilt das Kriterium der **Angebotsverdichtung und -ergänzung**. Die räumliche Zusammenfassung von Einzelhandelsbetrieben

¹ unter Berücksichtigung des Gesetzes zur Änderung des § 24 a Landesplanungsgesetz NRW

unterschiedlicher Größen, Betriebstypen und Sortimente erzeugt Kopplungseffekte, indem Einkaufsvorgänge in benachbarten Einkaufsstätten miteinander kombiniert werden. Die sog. Verbundeffekte räumlich-funktional miteinander korrespondierender Einzelhandelsbetriebe ermöglichen es insbesondere kleinstrukturierten Einzelhandelsfachgeschäften, an der Frequenz- und Attraktionswirkung großflächiger Einzelhandelsbetriebe zu partizipieren.

Demgemäß bilden die Kopplungseffekte eine wesentliche Grundlage für die Funktionalität und Wirtschaftskraft städtebaulich integrierter Versorgungszentren, wohingegen großflächige Betriebstypen des Einzelhandels aufgrund ihrer Angebotsvielfalt und / oder des Bekanntheitsgrades des Unternehmens u.a. auch in dezentralen Solitärlagen ausreichende Besucherfrequenzen auf sich vereinigen können.

Unter Einbeziehung der Siedlungsstruktur der Stadt Iserlohn wird eine **Differenzierung der Versorgungsstruktur nach vier Kategorien** zugrunde gelegt:

Im Hinblick auf ökonomisch und städtebaulich tragfähige Versorgungsstrukturen wird unter Berücksichtigung der Stadtgröße und Siedlungsstruktur der Stadt Iserlohn als **Untergrenze für die Weiterentwicklung von städtebaulich integrierten Versorgungszentren** eine **Mindestzahl von 5 Betrieben und eine Mindestfläche von ca. 1.000 m² Verkaufsfläche**, gleichbedeutend ca. 1.700 m² Geschossfläche, angesetzt. Unterhalb dieser Schwellenwerte sind die Mindeststandards für funktionsfähige Versorgungsstrukturen aus gutachterlicher Sicht nicht gewährleistet, so dass bei den ausgewiesenen Versorgungszentren teilweise ein Entwicklungsbedarf vorliegt, um mittel- und langfristig bestehende Versorgungsstrukturen erhalten zu können. Die Probleme bei der Sicherung und Verbesserung der Versorgungsstrukturen sind u.a. in der Standortpolitik filialisierender Lebensmittel-SB-Betriebe begründet. Grundsätzlich wäre es wünschenswert, eine flächendeckende Ergänzung der wohnungsnahen Grundversorgung zu erreichen. Dem steht jedoch in vielen Fällen die aus der geringen Einwohnerzahl der Stadtteile resultierende fehlende Wirtschaftlichkeit von Einzelhandelsbetrieben mit tragfähigen Betriebs- und Umsatzgrößen entgegen.

Tabelle 12: Kriterien zur Abgrenzung der Einzelhandelslagen

A-Zentrum	<ul style="list-style-type: none"> ▪ innerstädtisches Hauptzentrum mit gesamtstädtischen Versorgungsfunktionen ▪ Schwerpunkt der mittelzentralen Versorgungsstruktur
B-Zentrum	<ul style="list-style-type: none"> ▪ städtebaulich integrierte Geschäftslage / Stadtteilzentrum ▪ mindestens auf die Stadtteilversorgung ausgerichtet ▪ Schwerpunkt bei Waren des kurzfristigen Bedarfs, ergänzt um mittel- und langfristige Bedarfsgüter sowie ein privates und öffentliches Dienstleistungsangebot ▪ Mindeststandard: 20 Betriebe / 3.000 m² Verkaufsfläche, davon mindestens ein Lebensmittel-SB-Betrieb (> 500 m² Verkaufsfläche)
C-Zentrum	<ul style="list-style-type: none"> ▪ städtebaulich integrierte, untergeordnete Geschäftslage / Nahversorgungszentrum ▪ vorrangig auf die wohnungsnaher stadtteilbezogene Versorgung ausgerichtet, eingeschränktes privates und öffentliches Dienstleistungsangebot ▪ überwiegend nahversorgungs- und zentrenrelevante Waren und Dienstleistungen ▪ Mindeststandard: 5 Betriebe / ca. 1.000 m² Verkaufsfläche, davon möglichst ein Lebensmittel-SB-Betrieb (> 500 m² Verkaufsfläche)
Dezentraler Agglomerationsstandort	<ul style="list-style-type: none"> ▪ auf wenige Branchen des großflächigen Einzelhandels spezialisierte dezentrale Geschäftslage ▪ städtebaulich nicht integriert ▪ Einzugsgebiet geht über den Stadtteil hinaus ▪ Waren und Dienstleistungen in verschiedenen Bedarfsbereichen ▪ Mindeststandard: 5 Betriebe / 3.000 m² Verkaufsfläche.
Quelle: GMA 2008	

Zur Ausrichtung der Einzelhandelsstruktur auf die Verbesserung der Stadtteilversorgung ist die wirtschaftliche Tragfähigkeit von Lebensmittelbetrieben zu überprüfen. Im Rahmen einer Modellrechnung sind folgende Prämissen zu beachten:

- Unter Rentabilitäts Gesichtspunkten ist die Mindestbetriebsgröße eines Lebensmittelsupermarktes mit ca. 800 m² Verkaufsfläche anzusetzen, wenn dieser als Vollenerwerbsquelle dient und einen angemessenen Ertrag und Unternehmerlohn erwirtschaften soll.¹

¹ Ein Lebensmitteldiscountmarkt wird der Nahversorgungsfunktion in geringerem Maße gerecht, da insbesondere die Frischwaren im Sortiment nur begrenzt angeboten werden.

- Die durchschnittliche Flächenproduktivität eines Supermarktes dieser Größenordnung liegt gegenwärtig bei ca. 3.948,00 € / m² Verkaufsfläche.¹
- In der Sortimentsstruktur entfällt auf Lebensmittel bei Betrieben der v.g. Größe ein Umsatzanteil von 85 %.
- Unter Beachtung der v.g. Prämissen ist der betriebswirtschaftliche Mindestumsatz eines Lebensmittelsupermarktes mit ca. 3,2 Mio. € anzusetzen, davon bezieht sich ein Anteil von 2,7 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel.
- Unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen und wettbewerbsbezogenen Rahmenbedingungen der Stadt Iserlohn kann ein Lebensmittelsupermarkt in der beschriebenen Größenordnung ca. 25 % des vorhandenen Kaufkraftpotenzials der stadtteilbezogenen Wohnbevölkerung binden.² Darüber hinaus sind Streuumsätze mit Kunden, die außerhalb des Naheinzugsgebietes wohnen, in Höhe von ca. 25 % zu berücksichtigen.³
- Bei einer Kaufkraftbindungsquote von ca. 25 % müsste der Lebensmittelsupermarkt ein Kundeneinzugsgebiet versorgen, in dem ein Kaufkraftpotenzial von ca. 8,4 Mio. € für Nahrungs- und Genussmittel zur Verfügung steht. Bezogen auf die durchschnittlichen Verbrauchsausgaben in der Stadt Iserlohn entspricht dies einer Einwohnerzahl von etwa 4.500 - 5.000 Personen im Nahbereich des Anbieters (Radius von ca. 500 m).

In der Stadt Iserlohn prägen mehrere Einzelhandelsagglomerationen unterschiedlicher Ausprägung sowohl an städtebaulich integrierten Standorten (Versorgungszentren) als auch an dezentralen Agglomerationsstandorten die Versorgungsbedeutung des Mittelzentrums. Das Standortgefüge in Iserlohn gliedert sich in derzeit acht integrierte Versorgungszentren und drei dezentrale Agglomerationsstandorte (vgl. Tabelle 13), die den Anforderungskriterien im Wesentlichen genügen.

¹ vgl. EHI, Handel aktuell 2007, Supermärkte ab 400 m²

² abhängig von Wettbewerbssituation, Standortbedingungen u.a.

³ unter der Voraussetzung einer günstigen verkehrsstrategischen Lage

Tabelle 13: Zentrenstruktur der Stadt Iserlohn

Versorgungszentrum (VZ) / dezentrale Agglomeration (D)	Einzugsgebiet		Einzelhandel gesamt		davon: nahversorgungs-relevanter Einzelhandel		
	Stadtteile / Stadtbereiche	Zahl der Einwohner	Anzahl der Betrie- be	Ver- kaufs- fläche in m ²	Anzahl der Betrie- be	Ver- kaufs- fläche in m ²	Um- satz in Mio. €
A-Zentrum / innerstädtisches Hauptzentrum							
(VZ) Innenstadt (Iserlohn)	Gesamtstadt Iserlohn sowie Zone II und III des EZG	275.520	216	51.555	61	10.985	61,5
B-Zentrum / Stadtteilzentrum							
(VZ) Letmathe- Innenstadt (Letmathe)	Lethmathe, Oestrich, Dröschede	22.110	78	10.430	30	4.040	23,4
C-Zentren / Nahversorgungszentren							
(VZ) Sümmern (Sümmern)	Sümmern	6.030	10	1.705	9	1.675	6,5
(VZ) Hennen (Hennen)	Hennen	6.450	12	1.525	8	1.220	8,1
(VZ) Barbarossa- straße (Iserlohn)	Stadtkern-Ost, Wermingsen / Wiesengrund	10.080	5	1.240	4	k.A.	k.A.
(VZ) Gerlingser Platz (Gerlingsen)	Gerlingsen	4.220	5	930	5	930	3,7
(VZ) Untergrüne (Lössel)	Lössel, Kesbern, Dröschede	12.380	15	3.135	12	2.895	14,5
(VZ) Kalthof (Kalthof)	Kalthof	3.300	5	1.070	3	k.A.	k.A.
Versorgungszent- ren gesamt	<i>.i.</i>	<i>.i.</i>	346	71.590	132	23.825	132,5
Dezentrale Agglomerationsstandorte							
(D) Osemundstraße (Iserlohn)	Gesamtstadt	97.260	10	7.030	7	4.120	17,2
(D) Baarstraße (Iserlohner Heide)	Gesamtstadt	97.260	23	17.930	10	3.280	14,5
(D) Raiffeisen- straße (Gerlingsen)	Gesamtstadt	97.260	13	8.805	8	7.865	37,5
Fortsetzung nächste Seite							

Fortsetzung von vorheriger Seite							
Versorgungszentrum (VZ) / dezentrale Agglomeration (D)	Einzugsgebiet		Einzelhandel gesamt		davon: nahversorgungs-relevanter Einzelhandel		
	Stadtteile / Stadtbereiche	Zahl der Einwohner	Anzahl der Betrie- be	Ver- kaufs- fläche in m ²	Anzahl der Betrie- be	Ver- kaufs- fläche in m ²	Um- satz in Mio. €
dezentrale Agglomerationsstandorte gesamt	./.	./.	46	33.765	25	15.265	69,2
Einzelhandels-schwerpunkte in der Stadt Iserlohn gesamt	./.	./.	392	105.355	157	39.090	201,7
./.							
k.A. aus Datenschutzgründen werden Betriebstypen mit weniger als 5 Betrieben nicht getrennt ausgewiesen							
Quelle: GMA-Bestandserhebung Januar 2008							

Die Zentrenstruktur der Stadt Iserlohn ist sowohl im Hinblick auf die gegenwärtige Versorgungsstruktur als auch auf den Planungszeitraum bis zum Jahr 2020 planerisch zugrunde zu legen. Insgesamt ist eine Zentrenorientierung von ca. 55 % der Betriebe und ca. 41 % der Verkaufsfläche zu verzeichnen, während die dezentralen Agglomerationsstandorte ca. 7 % der Betriebe und ca. 20 % der Verkaufsfläche auf sich vereinen.

Damit ist ein **hoher Anteil großflächiger Einzelhandelsbetriebe in dezentralen Agglomerationen** festzustellen, wohingegen sich in den städtebaulich integrierten Versorgungszentren ein größerer Anteil kleinstrukturierte Betriebe befinden.

Von den im gesamten Stadtgebiet vorhandenen 310 nahversorgungsrelevanten Betrieben mit einer Verkaufsfläche von ca. 56.820 m² und einer Umsatzleistung von ca. 293,3 Mio. € befinden sich ca. 43 % (132 Betriebe) in städtebaulich integrierten Versorgungszentren. Diese Betriebe vereinigen ca. 42 % (ca. 23.825 m²) der nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche und ca. 45 % (ca. 132,5 Mio. €) des nahversorgungsrelevanten Umsatzes auf sich.

Im Fazit ist damit festzustellen, dass den städtebaulich integrierten Versorgungszentren - abgesehen von dem innerstädtischen Geschäftszentrum - der Stadt Iserlohn derzeit eine vergleichsweise geringe Bedeutung im Rahmen der Einzelhandelsstruktur beizumessen ist.

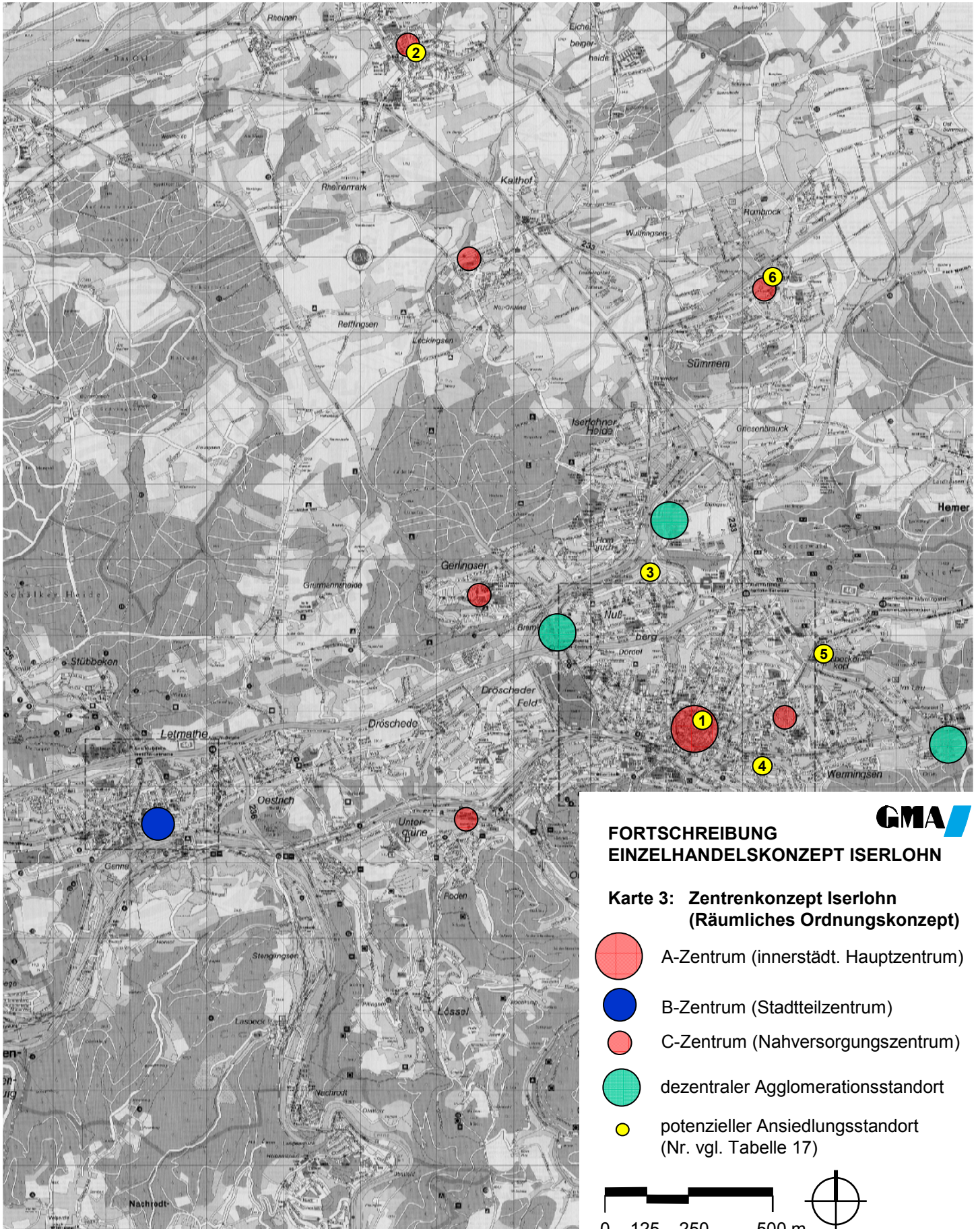
Darüber hinaus ist auf Solitärstandorte im Stadtgebiet zu verweisen, die ebenfalls (Nah-) Versorgungsfunktionen übernehmen, aber aufgrund der fehlenden Einzelhandelsausstattung in ihrem Standortumfeld nicht den Anforderungskriterien eines Versorgungszentrums gerecht werden.

1.5 Räumliches Ordnungsmodell

Unter Berücksichtigung der v.g. Bewertungskriterien und der vorstehend erläuterten Mindeststandards für die Festlegung von integrierten Versorgungszentren bzw. dezentralen Agglomerationsstandorten werden aus gutachterlicher Sicht insgesamt acht Versorgungszentren und drei dezentrale Agglomerationsstandorte für das Zentrenkonzept der Stadt Iserlohn vorgeschlagen:¹

- Es wird angeregt, die **städtebaulich integrierten Versorgungszentren** von den städtebaulich nicht integrierten, überwiegend dem Pkw-orientierten Einkauf gewidmeten **dezentralen Agglomerationsstandorten** abzugrenzen. In der Stadt Iserlohn sind insgesamt elf Einzelhandelsschwerpunkte zu identifizieren, von denen acht als städtebaulich integriert und drei als nicht integriert zu klassifizieren sind.
- Die Einordnung der Einzelhandelsstandorte in die Zentrenhierarchie ist nach der zentralörtlichen Bedeutung bzw. der räumlichen Ausdehnung der Versorgungsbe- reiche vorzunehmen. Hierbei wird unterschieden in gesamtstädtische und stadt- teilbezogene Verflechtungen; im Rahmen der mittelzentralen Versorgungsfunktio- nen der Stadt Iserlohn ist das **innerstädtische Hauptzentrum von mittelzentra- ler Bedeutung**, während die sonstigen, untergeordneten Versorgungszentren auf den jeweiligen Stadtteil bzw. angrenzende Stadtteile ausgerichtete Versorgungs- funktionen wahrnehmen.






¹ vgl. Karte 3: Zentrenkonzept Iserlohn (Räumliches Ordnungskonzept)



FORTSCHREIBUNG
EINZELHANDELSKONZEPT ISERLOHN



Karte 3: Zentrenkonzept Iserlohn
(Räumliches Ordnungskonzept)

-  A-Zentrum (innerstädt. Hauptzentrum)
-  B-Zentrum (Stadtteilzentrum)
-  C-Zentrum (Nahversorgungszentrum)
-  dezentraler Agglomerationsstandort
-  potenzieller Ansiedlungsstandort (Nr. vgl. Tabelle 17)



Kartengrundlage: Stadt Iserlohn
 GMA-Darstellung

Unter Berücksichtigung der vorgegebenen siedlungsstrukturellen, städtebaulichen und einzelhandelsbezogenen Rahmenbedingungen wird vorgeschlagen, die ausgewiesenen acht städtebaulich integrierten Versorgungszentren und die drei dezentralen Agglomerationsstandorte im Rahmen der Stadtentwicklung in das Zentrenkonzept der Stadt Iserlohn aufzunehmen.

Zur Durchsetzung der gutachterlich vorgeschlagenen Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur in den städtebaulich integrierten Versorgungszentren sind sowohl bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen als auch ein aktives Flächenmanagement der Stadt Iserlohn erforderlich. Nur wenn es gelingt, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in das räumliche Ordnungskonzept einzubinden, kann eine städtebaulich dezentrale Flächenexpansion, welche die gewachsenen Versorgungszentren gefährdet, in Zukunft verhindert werden. Dies gilt im besonderen Maße für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten.

2. Steuerung der Einzelhandels- und Standortentwicklung der Stadt Iserlohn nach städtebaulichen Kriterien

2.1 Bauplanungsrechtliche Grundlagen

Die Erarbeitung des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Iserlohn ist darauf angelegt, unter Berücksichtigung der strukturprägenden Elemente des Einzelhandels der Stadt Iserlohn ein planerisches Steuerinstrumentarium für eine zielgerichtete Sicherung und Stärkung der Einzelhandelsfunktionen zu nutzen. Dabei handelt es sich um Planungsziele und Leitlinien, die eine Vereinfachung und Beschleunigung bei der Bewertung von künftigen Einzelhandelsvorhaben bewirken sollen.

Die räumliche Konkretisierung der zentralen Versorgungsbereiche (Versorgungszentren) und der Agglomerationsbereiche des großflächigen Einzelhandels schafft im Rahmen der Stadtentwicklung den planerischen Beurteilungsrahmen für eine Einzelfallprüfung. Da die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche nicht gleichbedeutend mit der Ausweisung von Kerngebieten bzw. Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel ist, bedürfen insbesondere großflächige Einzelhandelsvorhaben in jedem Fall einer Einzelbetrachtung, die zwar durch die Rahmenseetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Iserlohn vorbereitet, nicht jedoch ersetzt werden kann.

Aus grundsätzlichen bauplanungsrechtlichen Überlegungen erscheint es nicht durchsetzbar, **kleinflächige Einzelhandelsnutzungen**, d.h. Betriebe mit weniger als ca. 800 m² Verkaufsfläche bzw. 1.200 m² Geschossfläche, ausschließlich auf die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Iserlohn abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche zu beschränken. Unter Beachtung der Grundsätze der Gewerbefreiheit sowie der Bestimmungen der §§ 1 - 11 BauNVO genießen Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit unabhängig von der Zentrenrelevanz der Sortimente Wahlfreiheit bei der Standortbestimmung, soweit die bauordnungsrechtlichen, verkehrstechnischen und umweltbezogenen Anforderungen im Einzelfall berücksichtigt werden. Dabei ist zu prüfen, ob durch eine Summierung kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe in einzelnen Baugebieten u.U. Agglomerationseffekte benachbarter Betriebe eintreten können, die mit den aufgestellten Zielen einer Stärkung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche nicht vereinbar sind. Für den Fall, dass in einem Baugebiet durch Ansiedlung eines oder mehrerer Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit die Struktur und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Iserlohn gefährdet werden, ist ein **planungsrechtlicher Ausschluss durch Überplanung** erforderlich.

Im Umkehrschluss gilt, dass Einzelhandelsvorhaben unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auch bei zentrenrelevanten Sortimenten i.S. der „Iserlohner Sortimentsliste“ grundsätzlich zulässig sind, soweit in den Baugebieten nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung Einzelhandel zulässig ist. Aus gutachterlicher Sicht erscheint **eine gesamtstädtische Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit weder unter bauplanungsrechtlichen Aspekten durchsetzbar, noch unter marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten wünschenswert.**

In Übereinstimmung mit den allgemeinen Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete der BauNVO 1990 gelten im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes folgende Zulässigkeitskriterien:

Tabelle 14: Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben (mit zentrenrelevanten Sortimenten) mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche gemäß Baunutzungsverordnung

zulässig	nicht zulässig
Kleinsiedlungsgebiete (WS)* Reine Wohngebiete (WR)** Allgemeine Wohngebiete (WA)** Besondere Wohngebiete (WB) Dorfgebiete (MD) Mischgebiete (MI) Kerngebiete (MK) Gewerbegebiete (GE)***	Industriegebiete (GI) Sondergebiete, die der Erholung dienen (SO)*** Sonstige Sondergebiete (SO)***
* zulässig sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden ** zulässig sind Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes *** Zulässigkeit kann je nach Zweckbestimmung des Baugebietes zugelassen, eingeschränkt oder ausgeschlossen werden GMA-Darstellung 2008, Quelle: BauNVO 1990	

Der Stadt Iserlohn stehen nach den Bestimmungen des § 1 Abs. 5 BauNVO Gestaltungsmöglichkeiten zur Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen in den vorstehend dargestellten Baugebieten zur Verfügung. Danach kann in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass **bestimmte Arten von Nutzungen, die grundsätzlich zulässig sind, nicht zugelassen werden oder nur ausnahmsweise zugelassen werden.** Der Gestaltungsspielraum bei der Festsetzung von Einzelhandelsausschlüssen wird jedoch dadurch begrenzt, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt und im Falle des Ausschlusses oder der Einschränkung der Ansiedlungsmöglichkeiten von Einzelhandelsbetrieben eine nachvollziehbare städtebauliche Begründung gegeben wird. Ein solcher Ausschluss kann beispielsweise gerechtfertigt sein, wenn in einem Mischgebiet, das unmittelbar an einen im Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgesetzten zentralen Versorgungsbereich angrenzt, Einzelhandelsbetriebe auch unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit ausgeschlossen werden sollen, um den zentralen Versorgungsbereich zu stärken und auszubauen. Es handelt sich hierbei jedoch um eine Ausnahmeregelung, die nach gutachterlicher Einschätzung nicht geeignet ist, flächendeckend in der Stadt Iserlohn die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit zu unterbinden.

Für die **Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten** gilt die grundsätzliche Empfehlung, künftig nur noch eine Ansiedlung im Hauptzentrum der Iserlohner Innenstadt sowie in den Stadtteil- und Nahversorgungszentren (A-, B- und C-Zentren des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes) zuzulassen. Die im Rahmen des Zentrenkonzeptes erarbeitete Zielvorstellung, die Stadtteil- und Nahversorgungszentren als städtebaulich integrierte Geschäftslagen mit einer überwiegend stadtteilbezogenen Versorgung im Bestand zu sichern und strukturell zu verbessern, beinhaltet auch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben von mehr als 800 m² Verkaufsfläche bzw. einer Bruttogeschossfläche von mehr als 1.200 m², sofern diese den Vorgaben des § 24a Abs. 2 LEPro entsprechen, d.h. die Umsatz-Kaufkraft-Relation im zugeordneten Einzugsbereich berücksichtigen.

Weiterhin ist abzuwägen, ob ein in einem kleineren Stadtteil- und Nahversorgungszentrum ansässiges Unternehmen aufgrund seiner spezifischen Sortimentsstruktur unter marktwirtschaftlichen Aspekten ggf. darauf angewiesen ist, eine größere Betriebsgröße zu realisieren, um den Betriebsstandort wettbewerbsfähig zu halten. Bundesweite Entwicklungstrends belegen, dass bereits heute die Mindestbetriebsgröße eines Lebensmitteldiscounters bei ca. 800 m² Verkaufsfläche und eines Lebensmittelvollsortimenters bei ca. 1.200 - 1.400 m² Verkaufsfläche liegt. Auch zur Sicherstellung einer bedarfsgerechten Grundversorgung in kleineren Stadtteil- und Nahversorgungszentren der Stadt Iserlohn erscheint es demgemäß erforderlich, künftig großflächige Betriebseinheiten zu ermöglichen, um die Lebensmittelversorgung sicherzustellen und die Frequenzwirkung der Lebensmittelanbieter für die Erhaltung und Stabilisierung des ergänzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes einzusetzen. In einer Einzelfallprüfung ist darzulegen, in welchem Umfang ein einzelner Anbieter die Kaufkraft des Stadtteils abschöpft und ob und inwieweit durch das Vorhaben die Versorgungsfunktionen benachbarter Stadtteil- und Nahversorgungszentren beeinträchtigt werden.

Für die **Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten** innerhalb und außerhalb des Hauptzentrums der Iserlohner Innenstadt sowie der Stadtteil- und Nahversorgungszentren der Stadt Iserlohn gilt die Einschätzung, dass bis zur Schwelle der Großflächigkeit (800 m² Verkaufsfläche) keine Einschränkungen in den Baugebieten erforderlich sind, in denen Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich zulässig sind. Gleichwohl ist zu empfehlen, die Standortwahl des Einzelhandels mit nicht

zentrenrelevanten Sortimenten soweit wie möglich auf bereits etablierte Agglomerationsbereiche zu lenken.¹ Die in der Stadt Iserlohn bestehenden Agglomerationsbereiche Osemundstraße, Baarstraße und Raiffeisenstraße bieten Möglichkeiten für eine Angebotsergänzung bzw. für die Erweiterung bestehender Betriebe, so dass nach derzeitigem Planungsstand keine Notwendigkeit besteht, zusätzliche Standorte für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (Kernsortiment) auszuweisen. Auch aus Gründen eines sparsamen Flächenverbrauchs, einer Begrenzung des motorisierten Kundenverkehrs und einer kundengerechten Bündelung von Einzelhandelsangeboten wird empfohlen, die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe räumlich zu konzentrieren.

Falls in Gewerbegebieten grundsätzlich der Einzelhandel unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit zugelassen werden soll, wird auf die Problematik zentrenrelevanter Randsortimente verwiesen. Erfahrungsgemäß verfügen Anbieter mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment oftmals über erhebliche Anteile zentrenrelevanter Randsortimente, die insbesondere bei Agglomerationsstandorten in der Summierung der Flächen eine Konkurrenzwirkung zu den zentrenrelevanten Sortimentsstrukturen der Iserlohner Innenstadt bzw. der Stadtteil- und Nahversorgungszentren auslösen können. Auch hier gilt die Empfehlung, im Rahmen einer Einzelfallprüfung der Vorhaben die Sortimentsstruktur zu prüfen und ggf. genehmigungsrechtlich Sortimentsbeschränkungen auszusprechen.

Im Sinne einer idealtypischen Ausrichtung der Entwicklungsstrategie sollte auch bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten eine möglichst zentrumsnahe Ansiedlung angestrebt werden, damit optimale Synergieeffekte für die städtebaulich schutzwürdigen zentralen Versorgungsbereiche erreicht werden. Diese Empfehlung gilt jedoch nur für die Flächen, die den Status eines Agglomerationsbereichs für großflächigen Einzelhandel im Rahmen des Zentrenkonzeptes erhalten. Nach gutachterlicher Einschätzung besteht in einem überschaubaren Planungszeitraum kein Handlungsbedarf zur Ausweisung zusätzlicher Agglomerationsbereiche, so dass vorrangig die

¹ Unter Berücksichtigung der Vorschriften des novellierten § 24a LEPro würde dies die Ausweisung als ASB voraussetzen, so dass die derzeit als GIB gekennzeichneten Flächen zunächst im Rahmen einer Änderung des Gebietsentwicklungsplans als Allgemeiner Siedlungsbereich darzustellen wären.

Weiterentwicklung der Standorte Osemundstraße, Baarstraße und Raiffeisenstraße gegenüber einer Neuausweisung weiter verfolgt werden sollte.

2.2 Ausnahmeregelungen

Die vorstehend skizzierten Grundzüge zur Steuerung der Einzelhandels- und Standortentwicklung in der Stadt Iserlohn stellen darauf ab, dass eine Gleichbehandlung der Einzelhandelsvorhaben unter Anlegung städtebaulicher Prüfkriterien erforderlich ist, damit die gewünschte Planungs- und Investitionssicherheit erreicht wird. Ausnahmeregelungen sind demgegenüber nur in Betracht zu ziehen, wenn entweder auf der Vorhabenseite oder aufgrund der Standortbedingungen ein Abweichen von den Grundzügen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erforderlich ist. Hierzu werden nachfolgend exemplarisch Beispiele aufgeführt, die Anhaltspunkte für die Regelung von Ausnahmefällen liefern, die in einer Einzelfallprüfung zu bewerten sind.

Sicherung einer angemessenen Eigenentwicklung bestehender großflächiger Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der Agglomerationsstandorte

Ansässige Einzelhandelsbetriebe, die in ihrem Kernsortiment nicht zentrenrelevante Sortimente führen und deren Standort keinem der im Zentrenkonzept definierten zentralen Versorgungsbereiche und Agglomerationsstandorte zugeordnet sind, genießen gleichwohl Bestandsschutz. Nach allgemeiner Rechtsauffassung umfasst der Bestandsschutz ansässiger Einzelhandelsbetriebe nicht nur die Modernisierung und Umstrukturierung der vorhandenen Baulichkeiten, sondern auch eine im Einzelfall zu bewertende Vergrößerung der Verkaufsfläche. Eine angemessene Verkaufsflächenerweiterung ansässiger Betriebe auch außerhalb der abgegrenzten Versorgungszentren der Stadt Iserlohn erscheint erforderlich, um den Betrieben vor dem Hintergrund marktwirtschaftlicher Veränderungen mit einem anhaltenden Trend zu größeren Betriebseinheiten eine Standortsicherung durch eine Betriebserweiterung zu ermöglichen. Im Rahmen einer Einzelfallprüfung muss der Vorhabenträger darlegen, ob und inwieweit die beantragte Verkaufsflächenerweiterung zur Sicherung des Betriebsstandortes und im Rahmen marktbedingter Anpassungsmaß-

nahmen erforderlich ist. Nach gutachterlicher Einschätzung ist eine angemessene Verkaufsflächenerweiterung eines ansässigen Betriebes gegeben, sofern die Zusatzfläche maximal 20 % der bisherigen Gesamtverkaufsfläche ausmacht. Weiterhin sollten i.d.R. in einer vorhabenbezogenen Auswirkungsanalyse die potenziellen versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche und deren Entwicklungschancen unter Berücksichtigung der Problematik der zentrenrelevanten Randsortimente untersucht und bewertet werden.

Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

Grundsätzlich wird der Stadt Iserlohn empfohlen, künftig **großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten** nur noch innerhalb der im Zentrenkonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche zuzulassen, damit eine zielgerichtete Erhaltung und Weiterentwicklung der Versorgungszentren erreicht wird. Demgemäß sollte die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment an peripheren Standorten des Stadtgebietes nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn folgende Voraussetzungen gegeben sind:

- Unterversorgung in einem größeren Wohnsiedlungsbereich, dem kein zentraler Versorgungsbereich im Rahmen des Zentrenkonzeptes der Stadt Iserlohn zugeordnet ist,
- Einzelnachweis im Rahmen einer vorhabenbezogenen Auswirkungsanalyse, dass durch die Neuansiedlung keine zentralen Versorgungsbereiche in benachbarten Stadtteilzentren / Nahversorgungszentren durch die Ansiedlung gefährdet werden,
- Nachweis im Rahmen einer Auswirkungsanalyse, dass bestehende kleinteilige wohnungsnaher Nahversorgungsanbieter durch die Ansiedlung nicht im Bestand gefährdet werden.

Nahversorgungs- / zentrenrelevante Randsortimente von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment in den Agglomerationsbereichen

Die großflächigen Betriebe in den ausgewiesenen Agglomerationsbereichen der Stadt Iserlohn (Osemundstraße, Baarstraße und Raiffeisenstraße) übernehmen im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Iserlohn eine wichtige Ergänzungsfunktion für die städtebaulich integrierten, multifunktionalen Versorgungszentren der Innenstadt und der Stadtteile. Die Ergänzungsfunktion erscheint unter der Prämisse sinnvoll, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kern- und Randsortimenten grundsätzlich die Struktur und die Entwicklungschancen der zentralen Versorgungsbereiche der Iserlohrer Innenstadt und der Stadtteil- und Nahversorgungszentren nicht gefährden. Gleichwohl ist zu beachten, dass bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten durch die Dimensionierung der zentrenrelevanten Randsortimente strukturell relevante Konkurrenzwirkungen zu dem innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich und den Stadtteil- und Nahversorgungszentren ausgelöst werden können. Da ein völliger Ausschluss von zentrenrelevanten Randsortimenten bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment den marktwirtschaftlichen Realitäten und den Kundenwünschen an eine Abrundung der Sortimentsstruktur widerspräche, sind **für die Bemessung der zentrenrelevanten Randsortimente** jedoch **enge Grenzen** zu setzen, damit negative Auswirkungen auf die schutzwürdigen zentralen Versorgungsbereiche verhindert bzw. begrenzt werden. Hierzu werden folgende Rahmensetzungen empfohlen:

- In Analogie zu dem neu gefassten § 24 Landesplanungsgesetz (LEPro) wird eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf ca. 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal 2.500 m² Verkaufsfläche je Betrieb, vorgeschlagen.
- Zur Erhaltung des im Kernsortiment zum Ausdruck kommenden Betriebstyps (z.B. Möbelhaus, Baumarkt, Gartenmarkt) sind zentrenrelevante Randsortimente nur soweit zulässig, als sie eine Affinität zum Kernsortiment aufweisen (z.B. Wohnbedarf im Möbelhaus, Elektroartikel im Baumarkt, Keramikartikel im Gartenmarkt, kleinteiliger Bürobedarf und Computer im Bürofachmarkt).

- Zur Vermeidung fachmarktähnlicher Abteilungen in den zentrenrelevanten Randsortimenten wird eine sortimentsbezogene Obergrenze von jeweils 300 m² Verkaufsfläche empfohlen, die nur in begründeten Ausnahmefällen überschritten werden darf.
- Bei der Zuordnung der zentrenrelevanten Nebensortimente innerhalb eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment ist sicherzustellen, dass keine eigenständigen Betriebseinheiten (Konzessionäre) etabliert werden, die in der Summierung selbständiger Betriebsstätten als Shop-in-Shop-System angelegt sind und damit die Merkmale eines Einkaufszentrums erfüllen.

Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben in Gewerbegebieten / Industriegebieten

Bundesweit ist zu beobachten, dass in Gewerbe- und Industriegebieten mittelständische Gewerbebetriebe, produzierende oder verarbeitende Gewerbebetriebe räumlich unmittelbar zugeordnete Verkaufsstellen einrichten, um Überproduktionen oder reguläre Handelsware unmittelbar an Endverbraucher zu veräußern. Aus gewerbeplanerischer Sicht erscheint eine solche Kombination von Herstellung / Verarbeitung und Verkauf unproblematisch, soweit der Verkauf im Hinblick auf den Betriebsschwerpunkt lediglich eine ergänzende Funktion ausübt. Hierzu müssen folgende Bedingungen eingehalten werden:

- Der Verkauf von Waren an Endverbraucher steht in einem unmittelbaren betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion / Verarbeitung des Gewerbebetriebes,
- die Verkaufsfläche ist baulich und funktional in den Gewerbebetrieb integriert,
- der Verkauf von Waren an Endverbraucher ist flächen- und umsatzbezogen dem Gewerbebetrieb deutlich untergeordnet,
- die innerhalb des Gewerbebetriebes für Verkaufszwecke genutzte Teilfläche (Verkaufsfläche) liegt unterhalb der Grenze der Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO.

Als weitere Ausnahmeregelungen sind ggf. Gewerbebetriebe in Betracht zu ziehen, die ihren überwiegenden Umsatz durch Produktion, Großhandel oder Versand erzielen, so dass am Ort der Betriebsstätte lediglich auf einer untergeordneten Teilfläche ein Verkauf an Endverbraucher erfolgt. Auch in diesem Fall ist eine Einzelfallprüfung mit Darlegung der betriebspezifischen Merkmale erforderlich, um eine Ausnahmegenehmigung auszusprechen. Für diese gelten die gleichen Kriterien wie für Gewerbebetriebe.

3. Bewertung von Ansiedlungs-, Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels

3.1 Prüfkriterien

Die Erstellung des aktualisierten Zentrenkonzeptes für die Stadt Iserlohn soll nicht nur eine zielgerichtete städtebauliche und versorgungsstrukturelle Entwicklung des Mittelzentrums erleichtern, sondern zugleich auch durch eine schematische Anwendung eines Prüfverfahrens zu einer Beschleunigung der Vorprüfung und der daraus resultierenden Genehmigungsschritte bewirken. Auf der Grundlage der planerischen Leitlinien des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, insbesondere der räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche, wird ein **vorgezogenes und vereinfachtes Prüfverfahren** vorgeschlagen, das eine zweistufige Vorgehensweise beinhaltet. In einer ersten Bewertungsphase neuer Planvorhaben geht es darum, die Übereinstimmung der Standortwahl in Bezug auf die zentrenhierarchische Gliederung, die Zentrenrelevanz der geplanten Sortimente und die Dimensionierung der projektierten Verkaufsflächen mit den Leitlinien des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Iserlohn abzugleichen.

Als Leitmotiv der Vorprüfung ist der Grundsatz des Zentrenkonzeptes zu berücksichtigen, dass zusätzliche großflächige Einzelhandelsansiedlungen bzw. Erweiterungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich nur noch in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen der Iserlohner Innenstadt und der ausgewiesenen Stadtteil- und Nahversorgungszentren zugelassen werden. Abgesehen von den vorstehend beispielhaft aufgeführten Ausnahmen müssen sich künftige Einzelhandelsvorhaben unter dem Aspekt ihrer Größe, Sortimentsstruktur und der versorgungsstrukturellen Bedeutung in die Zentrenstruktur der Stadt Iserlohn einfügen, damit ein Beitrag zu einer nachhaltigen Stadt- und Einzelhandelsentwicklung geleistet wird.

Aufbauend auf der planerischen Leitlinie, eine stadtteiladäquate Versorgung für die Bewohner der Stadt Iserlohn in der gesamtstädtischen und in der stadtteilbezogenen Betrachtung zu gewährleisten, sind die im Rahmen der vorliegenden Untersuchung erarbeiteten Anforderungen an die Standorte, Sortimente und Verkaufsflächendimensionierungen in einer Einzelfallprüfung zu prüfen. Dabei werden die gutachterlicherseits vorgeschlagenen Schwellenwerte im Rahmen einer ersten Prüfung als Anhaltspunkte herangezogen und in einem zweiten Bewertungsschritt unter Berücksichtigung der vorhaben- und standortspezifischen Merkmale einer vertiefenden Prüfung unterzogen.

Die **zweistufige Prüfung von Einzelhandelsvorhaben** ist demgemäß wie folgt angelegt:

- **1. Stufe:** Bewertung des Planvorhabens unter betrieblichen Aspekten: Standort, Größe, Sortimentsschwerpunkt, Zentrenrelevanz der Sortimente, Umsatzerwartung, Art des Ansiedlungsvorhabens (Neuansiedlung, Verlagerung, Erweiterung), Einordnung in das Zentrenkonzept der Stadt Iserlohn: Zuordnung zu zentralen Versorgungsbereichen / zu dezentralen Agglomerationsstandorten,
- **2. Stufe:** Städtebauliche Bewertung des Planvorhabens in Bezug auf die versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Rahmenbedingungen (funktionale / städtebauliche Einbindung in gewachsene Geschäftsbereiche, Frequenz- und Magnetwirkung für angrenzende Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen, Synergien durch benachbarte öffentliche Infrastruktureinrichtungen etc.).

Tabelle 15: Prüfkriterien für großflächige Einzelhandelsvorhaben

Kriterien Zentrenkategorie	zentrenrelevantes Kernsortiment (in m ² VK)	nahversorgungsre- levantes Kernsor- timent (in m ² VK)	nicht zentrenrelevan- tes Kernsortiment
A Innerstädtisches Hauptgeschäftszentrum	ohne Beschränkung**	ohne Beschränkung**	ohne Beschränkung**
B Stadtteilzentrum	≤ 1.500 m ^{2*}	≤ 2.000 m ^{2*}	ohne Beschränkung*
C Nahversorgungszentrum	nur ausnahmsweise zulässig	≤ 1.500 m ^{2*}	ohne Beschränkung*
D Agglomerationsbereich	nicht zulässig	nicht zulässig	ohne Beschränkung*
periphere Solitärlage	nicht zulässig	nur ausnahmsweise zulässig*	nur ausnahmsweise zulässig*
periphere GE / GI- Gebietslage	nicht zulässig	nicht zulässig	nur ausnahmsweise zulässig*
* sofern Einzelfallprüfung die Vereinbarkeit mit der Versorgungsfunktion des Versorgungsbereichs bestätigt und keine Beeinträchtigung des eigenen oder anderer schutzwürdiger zentraler Versorgungsbereiche in anderen Stadtteilen aufzeigt ** im Rahmen der interkommunalen Abstimmung zu prüfen GMA-Darstellung 2008			

Die vorgeschlagene zweistufige Prüfung von Einzelhandelsvorhaben ermöglicht eine vorläufige differenzierte Bewertung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Rahmenbedingungen des Vorhabens auf der Basis des aktualisierten Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Iserlohn. Ungeachtet der vielfältigen Planungskriterien, die in das vorgeschlagene Prüfverfahren Eingang finden, handelt es sich um eine vorbereitende Prüfung, die je nach Größe und Bedeutung des Vorhabens durch eine fundierte Auswirkungsanalyse ergänzt werden muss. Falls sich jedoch bei der Vorprüfung bereits herauskristallisiert, dass ein Vorhaben unter Anlegung der aufgezeigten Prüfkriterien nicht in Übereinklang mit den grundlegenden Entwicklungszielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Iserlohn steht, ist im Einzelfall zu entscheiden, ob eine Weiterführung des Prüfverfahrens durch Vorlage einer vorhabenbezogenen Auswirkungsanalyse Erfolg versprechend ist.

3.2 Sortimentsliste für die Stadt Iserlohn

Zur Umsetzung der vorstehend beschriebenen Entwicklungsziele für eine nach städtebaulichen Ordnungskriterien ausgerichtete Einzelhandelsentwicklung sind Steuerungsmaßnahmen im Rahmen der Flächennutzungsplanung und der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich. Während im Flächennutzungsplan durch Darstellung von Bauflächen nur eine vergleichsweise grobe Rahmensetzung für die Nutzungsarten vorgenommen werden kann, bieten die aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungspläne entsprechend der Vorschriften der Baunutzungsverordnung vielfältige Steuerungsmöglichkeiten.

Die vorgeschlagene Gliederung der erarbeiteten Sortimentsliste nach Zentrenrelevanz orientiert sich an folgenden Kriterien:

- In Anlehnung an die Klassifizierung der Zentrenrelevanz der Einzelhandels assortimente im **Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen** vom 07.05.1996 wird für die Festsetzung zulässiger bzw. unzulässiger Einzelhandelsnutzungen in Baugebieten die nachfolgende Sortimentsgliederung empfohlen.
- Die Sortimentsgliederung orientiert sich weiterhin an den im Gesetz zur Änderung des **Gesetzes zur Landesentwicklung** (Landesentwicklungsprogramm - LEPro) genannten zentrenrelevanten **Leitsortimenten**, die bei der gemeindlichen Festlegung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelsortimente zu beachten sind. Als zentrenrelevante Leitsortimente gelten demnach Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren, Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik / Computer, Elektrohaushaltswaren (Kleingeräte), Foto / Optik, Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Uhren / Schmuck, Spielwaren, Sportartikel.
- Für die Festlegung der Zentrenrelevanz ist weiterhin die **faktische Prägung** der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche von Bedeutung. Derzeit sind gemäß der Betriebs- und Verkaufsflächenverteilung in der Stadt Iserlohn folgende Sortimente als für die Innenstadt und die Stadtteil- / Nahversorgungszentren prägend zu bewerten: Lebensmittel / Reformwaren / Tabakwaren / Backwaren / Fleischwaren, Drogerie- / Reinigungsartikel, Kosmetikartikel, pharmazeutische Artikel, Sanitätswaren, Blumen / Zimmerpflanzen, Bücher, Zeitschriften, Papier- / Schreibwa-

ren, Spielwaren, Bekleidung, Schuhe / Lederwaren, Sportartikel, Elektrowaren, Computer, Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel, Kunst / Kunstgewerbe, Heimtextilien / Raumausstattung, Foto, Optik / Hörgeräte, Uhren / Schmuck, Musikalien, Fahrräder.

- Im Sinne einer perspektivischen Betrachtung der **Entwicklungsoptionen** werden die vorgenannten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente gutachterlicherseits um Sortimente ergänzt, die aus städtebaulichen Gründen eine sinnvolle Ergänzung des Angebotes der zentralen Versorgungsbereiche darstellen. Dazu zählen u.a. Tiere / zoologischer Bedarf, Tierfutter, Bastelbedarf, Unterhaltungselektronik, Lampen / Leuchten, Teppiche (handgefertigt).
- Bei der Sortimentsgliederung ist neben den städtebaulichen Kriterien auch der **Aspekt der Strukturveränderung** zulasten des inhabergeführten Einzelhandels zu berücksichtigen. In der Stadt Iserlohn wird es aus gutachterlicher Sicht analog zu bundesweiten Trends zukünftig vermehrt zu Leerständen kleinerer Geschäftseinheiten in den zentralen Versorgungsbereichen kommen, so dass für eine Wiederbelegung der Ladenlokale in den Versorgungszentren eine Vorrangstellung für solche Sortimenten bauplanungsrechtlich eingeräumt werden sollte, die üblicherweise in kleineren Ladeneinheiten der Innenstadt bzw. der Nahversorgungszentren angeboten werden können.

Entsprechend der aktuellen Rechtsprechung ist die sog. „Iserlohner Sortimentsliste“ aus den tatsächlichen Sortimentsstrukturen der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Iserlohn abgeleitet worden. Dabei sind alle aufgeführten Sortimente derzeit in der Iserlohner Innenstadt vertreten. Die Differenzierung der Sortimente in der Sortimentsliste nach Zentrenrelevanz verfolgt das Ziel, die Zentrumsorientierung innenstadtprägender Einzelhandelsnutzungen zu erhalten und insbesondere den großflächigen Einzelhandel mit derartigen Hauptsortimenten durch bauleitplanerische und genehmigungsrechtliche Maßnahmen auf die im Zentrenkonzept der Stadt Iserlohn abgegrenzten Versorgungszentren zu beschränken. Die Sortimentsliste soll weiterhin herangezogen werden für Sortimentsfestsetzungen im Rahmen von Bebauungsplänen für den großflächigen Handel und den daraus resultierenden Genehmigungen von Einzelhandelsvorhaben. Sowohl bei Ausschlüssen / Beschränkungen von Sortimenten als auch im Rahmen einzelner Baugenehmigungen soll

die Sortimentsliste dazu dienen, die zulässigen Sortimente (Positivliste) oder ausgeschlossenen / beschränkten Sortimente (Negativliste) zu definieren.

Ein wichtiges Element zur Durchsetzung der Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist in der Festlegung der **Randsortimente großflächiger Einzelhandelsbetriebe** zu sehen. Dem bundesweit zu beobachtenden Trend, die nicht zentrenrelevanten Kernsortimente großflächiger Einzelhandelsbetriebe an nicht integrierten Standorten, u.a. Möbelhäuser, Bau- und Gartenmärkte, durch zentrentypische Warenbereiche zu ergänzen oder zu ersetzen, soll durch eine exakte Festlegung der Randsortimente nach Warengruppen sowie durch deren flächenmäßige Beschränkung in den Festsetzungen der Bebauungspläne bzw. Baugenehmigungen Rechnung getragen werden.

Die vorgeschlagene planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Iserlohn mit Differenzierung zentrentypischer und nicht zentrentypischer Warenbereiche ist insbesondere bei den großflächigen Betriebsformen des Einzelhandels geboten, die aufgrund des Logistiksystems, der Kostenstruktur, der Ansprüche an die Architektur und der Ausrichtung auf den motorisierten Verbraucher i.d.R. städtebaulich isolierte Standorte gegenüber den gewachsenen Versorgungszentren der Innenstadt bzw. der Stadtteilzentren präferieren. Die **Ausrichtung planungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Entscheidungen auf die „Iserlohner Sortimentsliste“** bildet damit einen wichtigen Bestandteil des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zur Sicherung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Planungsziele der Stadt Iserlohn (vgl. Tabelle 16).

Tabelle 16: Sortimentsliste für die Stadt Iserlohn

Warengruppe	zentren- / nahversorgungsrelevante** Einzelhandelssortimente	nicht zentren- / nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente
kurzfristiger Bedarf		
Nahrungs- und Genussmittel	<i>Lebensmittel, Reformwaren Getränke, Tabakwaren Brot, Backwaren Fleisch-, Wurstwaren</i>	
Gesundheit, Körperpflege	<i>Drogerie- / Reinigungsartikel Kosmetikartikel pharmazeutische Artikel Sanitätswaren</i>	
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	<i>Blumen / Zimmerpflanzen</i>	Freilandpflanzen Sämereien / Düngemittel / landwirtschaftlicher Bedarf Tiere / zoologischer Bedarf Tierfutter
mittelfristiger Bedarf		
Bücher, PBS, Schreibwaren	Bücher Zeitschriften Papier- / Schreibwaren Spielwaren Bastelbedarf	Bürobedarf / Organisationsartikel (mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung)*
Bekleidung, Schuhe, Sport	Bekleidung Wäsche / Miederwaren Schuhe Lederwaren Sportbekleidung Sportschuhe Sportartikel	Sportgroßgeräte
langfristiger Bedarf		
Elektrowaren	Elektrokleingeräte Elektrozubehör Leuchten/Lampen Radio, TV, Video („braune Ware“ / Unterhaltungselektronik) Ton- / Bildträger Telefone / Telefonzubehör Fotoartikel Computer	Elektrogroßgeräte („weiße Ware“)
Hausrat, Möbel, Einrichtungen	Glas / Porzellan / Keramik (GPK) Geschenkartikel Haushaltswaren Kunst / Kunstgewerbe Spiegel Heimtextilien / Bettwaren / Raumausstattungsartikel Kurzwaren / Handarbeitsartikel	Möbel Büromöbel Küchen
Fortsetzung nächste Seite		

Fortsetzung von vorheriger Seite		
Warengruppe	zentren- / nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente	nicht zentren- / nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente
Sonstiger Einzelhandel	Optikartikel Hörgeräte Uhren / Schmuck Babyartikel Musikalien Teppiche Fahrrad- / Motorradbedarf	Bau- und Heimwerkerbedarf Gartenbedarf / -möbel Baustoffe Werkzeuge / Maschinen Sanitärartikel (inkl. Installationsbedarf, Badeinrichtungen) Farben / Tapeten Bodenbeläge / Teppichböden Kamine Sauna- / Schwimmbadanlagen Markisen Campingartikel / Zelte / Campingwagen Autozubehör / Reifen / Kraftfahrzeuge
* einem Betrieb wird eine überwiegend gewerbliche Ausrichtung zugeschrieben, wenn dieser mehr als die Hälfte (> 50 %) seines Umsatzes mit gewerblichen Kunden erzielt.		
** nahversorgungsrelevante Sortimente sind kursiv gedruckt		
Quelle: GMA-Darstellung 2008		

4. Bewertung potenzieller Ansiedlungsstandorte des Einzelhandels

Die vorliegende Untersuchung verdeutlicht, dass die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Situation der Stadt Iserlohn durch eine disperse Siedlungs- und Angebotsstruktur geprägt wird.

Unter dem Aspekt der Herstellung möglichst gleichwertiger Versorgungsbedingungen für alle Hauptsiedlungsbereiche des Stadtgebietes wird empfohlen, im Rahmen einer nach städtebaulichen Kriterien ausgerichteten Bauleitplanung nur diejenigen Einzelhandelschwerpunkte auszubauen, die zur Stabilisierung und Aufwertung der vorhandenen Versorgungszentren beitragen. Aufgrund des begrenzten ökonomischen Entwicklungsspielraums für Verkaufsflächenzuwächse wird empfohlen, **keine zusätzliche Zersplitterung des Einzelhandelsbesatzes** durch den Ausbau weiterer Einzelhandelschwerpunkte vorzunehmen, wenn diese bestehende Versorgungszentren schwächen und somit keiner Verbesserung der Versorgungsstruktur in der Stadt Iserlohn dienen.

Hinsichtlich des Bauplanungsrechts ist insbesondere auf die Neufassung des § 34 Baugesetzbuch hinzuweisen, nach der erhöhte Anforderungen an die versorgungsstrukturelle

und städtebauliche Verträglichkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Hinblick auf innerstädtische oder ortsteilbezogene Versorgungsstrukturen gestellt werden. Im Einzelfall ist auch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich) zu belegen, ob und inwieweit ein Einzelhandelsvorhaben gewachsene Versorgungsstrukturen im Bestand gefährdet oder in der Entwicklungsfähigkeit einschränkt.

In Abstimmung mit der Stadt Iserlohn werden nachfolgend vier Ansiedlungsstandorte im Hinblick auf ihre Standorteignung überprüft (vgl. Karte 3). Die Standortbewertung zielt darauf ab, der Stadt Iserlohn eine grundsätzliche Beurteilung der Standorteignung der zur Diskussion stehenden Einzelhandelsstandorte an die Hand zu geben, um daraus Leitlinien für notwendige bauleitplanerische Maßnahmen und unterstützende Initiativen im Rahmen eines Grundstücksmanagements abzuleiten.

Die nachfolgende qualitative Bewertung der Planstandorte (Tabelle 17) ersetzt keine Einzelfallprüfung eines Ansiedlungsvorhabens, so dass bei Vorlage eines konkretisierten größeren Ansiedlungsprojektes eine **vorhabenbezogene Auswirkungsanalyse** empfohlen wird, um die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen sowohl auf die schutzwürdigen innerstädtischen Versorgungsstrukturen der Stadt Iserlohn als auch der Nachbargemeinden darzulegen.

Bei der Beurteilung der potenziellen Standorte zur Ansiedlung von Versorgungsbetrieben sind zwei unterschiedliche Sichtweisen zu differenzieren:

Auf der einen Seite stehen die **Investoren / Betreiber** großflächiger Einzelhandelsbetriebe, die kostengünstige und verkehrsstrategisch optimal gelegene Standorte bevorzugen, die größere, teilweise stadtteilübergreifende bzw. übergemeindliche Einzugsgebiete erschließen. Hieraus resultiert der bundesweite Trend einer zunehmenden Dezentralisierung der Einzelhandelsschwerpunkte insbesondere im Bereich des großflächigen Einzelhandels bei Nahrungs- und Genussmitteln - speziell bei Lebensmitteldiscountmärkten - zumal häufig, wie auch im Falle Iserlohn, ein Mangel an städtebaulich integrierten Ansiedlungsflächen besteht.

Auf der anderen Seite stehen **kommunale städtebauliche Ziele** einer nach einem Ordnungskonzept ausgerichteten Standortbestimmung des großflächigen Einzelhandels. Die

städtebauliche Zielplanung hat die Aufgabe, den Einzelhandel als zentrenbildenden Faktor zu nutzen, um eine bedarfsgerechte wohnungsnah Grundversorgung herzustellen und zugleich den städtebaulichen Bestand und die Erneuerung gewachsener Innenstadt- und Stadtteilzentren zu ermöglichen. Die vorstehende schematische gutachterliche Bewertung der potenziellen Standorte erfolgt im Sinne der städtebaulichen Zielplanung, d.h. es wurde die Eignung unter nahversorgungsrelevanten Gesichtspunkten geprüft. Eine fehlende Eignung für den Ausbau der Nahversorgung bedeutet somit nicht gleichzeitig, dass dieser Standort generell für Einzelhandel (z.B. nicht zentrenrelevanten Einzelhandel) ungeeignet ist.

Die Bewertung potenzieller Ansiedlungsstandorte für größere bzw. großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Iserlohn verdeutlicht, dass die potenziellen Ansiedlungsstandorte unter der Voraussetzung einer nach städtebaulichen Kriterien ausgerichteten Einzelhandelsstruktur eine städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung der Versorgungsstruktur ermöglichen. Die Planstandorte 1, 2 und 6 verfügen über geeignete städtebauliche und erschließungstechnische Voraussetzungen für eine Verstärkung und Arrondierung der zugeordneten integrierten Versorgungszentren. Im Falle einer Einzelhandelsnutzung würde sich der Kundenverkehr im betroffenen Versorgungszentrum verstärken, so dass positive Synergieeffekte mit den ansässigen Einzelhandels- und Dienstleistungsanbietern zu erwarten wären. Diese Einschätzung gilt insbesondere für den im zentralen Versorgungsbereich der Stadtmitte gelegenen Planstandort Schillerstraße, der geeignete Rahmenbedingungen für den schwerpunktartigen Ausbau der Einzelhandelsstruktur bietet:

- Mittelpunktlage des innerstädtischen Versorgungszentrums,
- unmittelbare Nachbarschaft zu dem Karstadt Warenhaus / zu dem Kaufland SB-Warenhaus,
- Vielzahl angrenzender Einzelhandels- / Dienstleistungsbetriebe, öffentliche Einrichtungen (u.a. Rathaus),
- Einbindung in die Fußgängerzone,
- Lage an stadtbildprägendem Stadtplatz (exponierte stadträumliche Situation),

- günstige Verkehrsanbindung, ÖPNV / Individualverkehr (L 680 / Theodor-Heuss-Ring),
- geplante baulich integrierte Parkhauslösung.

Planstandort 3 ermöglicht aufgrund seiner Lage im dezentralen Agglomerationsbereich Baarstraße eine städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung der Versorgungsstruktur, da es sich bei dem Vorhaben um die Ansiedlung von Betrieben mit überwiegend nicht nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten handelt und hierdurch die Standortwahl des Einzelhandels mit nicht nahversorgungs- / nicht zentrenrelevanten Sortimenten auf einen bereits etablierten Agglomerationsbereich gelenkt wird.

Hinsichtlich der städtebaulich und funktional nicht integrierten Standorte (Standort 4 und 5) wird der Stadt Iserlohn empfohlen, die Umnutzung bzw. Neuansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, insbesondere bei nahversorgungs- / zentrenrelevanten Kernsortimenten, durch planungsrechtliche Maßnahmen zu steuern. Nach gutachterlicher Einschätzung kann in den nächsten Jahren das begrenzte ökonomische Entwicklungspotenzial zur Ergänzung und Erweiterung des Verkaufsflächenbestandes nur dann sinnvoll genutzt werden, wenn die Neuansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe **je nach Zentrenrelevanz der Sortimente** auf die Innenstadt und die sonstigen städtebaulich integrierten Versorgungszentren gelenkt wird.

Bei der Abwägung der bauplanungsrechtlichen Rahmensetzungen für die künftige Nutzung dezentraler bzw. peripherer Ansiedlungsstandorte ist seitens der Stadt Iserlohn im Einzelnen zu prüfen, ob und inwieweit Bauflächen für gewerbliche Nutzungen reserviert werden müssen, die aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen in anderen Baugebieten nicht zulässig sind. Dies bedeutet, dass bei der Ausweisung von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel, auch mit nicht nahversorgungs- / zentrenrelevanten Kernsortimenten, der Bedarf an gewerblichen Bauflächen berücksichtigt werden sollte. Andernfalls bestünde die Gefahr, dass die Entwicklung der Gewerbestruktur und des damit korrespondierenden Angebotes gewerblicher Arbeitsplätze durch fehlende Ansiedlungs- und Erweiterungsflächen erschwert oder verhindert würde.

Tabelle 17: Zusammenfassende Bewertung potenzieller Standorte in der Stadt Iserlohn

Standort-Nr. / Bezeichnung	Straße	Geschäftslage	Verkehrslage	jetzige Grundstücksnutzung	Gebäudenutzung in der Nachbarschaft	Außenwirkung	geplante Nutzung	Eignung für Einzelhandelsnutzungen	alternative Nutzungen	Fazit / Empfehlungen
1. Schillerplatz	Theodor-Heuss-Ring / Vinckestraße	Lage innerhalb der Innenstadt (A-Zentrum)	aufgrund Lage an Theodor-Heuss-Ring günstige verkehrliche Erschließung des Standortes	u.a. Karstadt, Sparkasse	öffentliche und private Versorgungseinrichtungen mit mittelzentraler Bedeutung	gute Außenwirkung aufgrund Lage in Fußgängerzone	Einkaufszentrum mit ca. 10.100 m ² neuer Verkaufsfläche	aufgrund der Größe und städtebaulich integrierten Lage für Einzelhandelsnutzungen geeignet	Stadtplatz	Standort zur Ergänzung großflächiger Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich geeignet, da er zum Ausbau / zur Sicherung eines mittel-zentralen Versorgungsbereichs beitragen und Verbundeffekte mit den benachbarten Versorgungseinrichtungen auslösen würde.
2. Neue Mitte Hennen / ehem. Edeka-Areal	Scherlingstraße / Schöneberger Straße	Lage innerhalb des Versorgungszentrums Hennen (C-Zentrum)	unmittelbare Lage an Scherlingstraße bietet günstige verkehrliche Erschließung des Standortes	in Abriss befindliches ehem. Edeka-Gebäude	öffentliche und private Versorgungseinrichtungen mit stadtteilbezogener Bedeutung	unmittelbarer Sichtkontakt zur Scherlingstraße	SB-Markt (ca. 1.170 m ² VK) Drogeriemarkt (ca. 250 m ² VK) Zoofachmarkt (ca. 190 m ² VK)	aufgrund der Größe und städtebaulich integrierten Lage für Einzelhandelsnutzungen geeignet	Wohnen, Dienstleistungen	Standort zur Ergänzung großflächiger Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich geeignet, da er zum Ausbau / zur Sicherung eines zentralen Versorgungsbereichs beitragen und Verbundeffekte mit den benachbarten Versorgungseinrichtungen auslösen würde.
3. Nussberg / ehem. Molkerei	Schapker Weg / Baarstraße	Lage innerhalb des dezentralen Agglomerationsstandortes Baarstraße	funktionsfähige Erschließung über Baarstraße	industrielle Brachfläche	Autohäuser, Tankstelle, Einzelhandel (u.a. Baumarkt), Wohngebäude, Gewerbe	unmittelbarer Sichtkontakt von Baarstraße	Teppich- und Heimtextilienfachmarkt (ca. 3.200 m ² VK) Betten- und Heimtextilienfachmarkt (ca. 750 m ² VK) Zoofachmarkt (ca. 1.350 m ² VK) Gartencenter (ca. 4.500 m ² VK)	Planstandort befindet sich innerhalb des dezentralen Agglomerationsstandortes Baarstraße, so dass eine städtebaulich sinnvolle Zuordnung für die Ansiedlung von Betrieben mit überwiegend nicht nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten vorliegt	Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen	Planobjekt ordnet sich mit seiner Lage innerhalb des dezentralen Agglomerationsstandortes Baarstraße sinnvoll in Zentrenstruktur der Stadt Iserlohn ein; da es sich um Ansiedlungsobjekte mit schwerpunktmäßig nicht nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten handelt, wird das Vorhaben gutachterlicherseits als positiv bewertet; eine vorhabenbezogene Auswirkungsanalyse sollte jedoch die genauen Auswirkungen auf bestehende Versorgungslagen darlegen

Fortsetzung nächste Seite

Fortsetzung von vorheriger Seite										
Standort-Nr. / Bezeichnung	Straße	Geschäftslage	Verkehrslage	jetzige Grundstücksnutzung	Gebäudenutzung in der Nachbarschaft	Außenwirkung	geplante Nutzung	Eignung für Einzelhandelsnutzungen	alternative Nutzungen	Fazit / Empfehlungen
4. Ostbahnhof	Teichstraße / Brändströmstraße	Streulage; ohne Anbindung an einen integrierten Bereich	funktionsfähige Erschließung über Friedrichstraße	Brachfläche	Wohnen, Gewerbe, Polizei, Streubesatz von Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie (kleinflächige Nutzungen)	unmittelbarer Sichtkontakt zur Friedrichstraße	Einzelhandel (ca. 700 m ² VK) Getränkemarkt (ca. 450 m ² VK)	aufgrund der fehlenden Anbindung an einen integrierten Versorgungsbereich wird von der Ansiedlung von nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten am Planstandort gutachterlich abgeraten.	Wohnen	Planobjekt ordnet sich nicht sinnvoll in Zentrenstruktur der Stadt Iserlohn ein; empfohlen wird daher ausschließlich die Ansiedlung von nicht großflächigen Betrieben mit nicht zentren- / nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Angebotsschwerpunkt
5. Verkehrslehrgarten	Mendener Straße / Schlesische Straße	Streulage; ohne Anbindung an einen integrierten Bereich	funktionsfähige Erschließung über Mendener Straße bzw. Schlesischen Straße	Verkehrslehrgarten	Autohäuser, Wohnbebauung	unmittelbarer Sichtkontakt zur Schlesischen Straße und Mendener Straße	Lebensmitteldiscountmarkt (max. 800 m ² VK) zwei Fachmärkte mit je max. 400 m ² VK	aufgrund der fehlenden Anbindung an einen integrierten Versorgungsbereich wird die Ansiedlung von nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten am Planstandort gutachterlich nicht befürwortet; aufgrund der Barrierewirkung der Schlesischen Straße ist das fußläufige Einzugsgebiet zudem deutlich eingeschränkt.	Wohnen, Dienstleistungen	Planobjekt ordnet sich nicht sinnvoll in Zentrenstruktur der Stadt Iserlohn ein; empfohlen wird daher ausschließlich die Ansiedlung von nicht großflächigen Betrieben mit nicht zentren- / nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Angebotsschwerpunkt
6. Sümmern-Dahlbreite	Sümmerner Straße / Burggräfte	Randlage Versorgungszentrum Sümmern (C-Zentrum)	funktionsfähige Erschließung über Sümmerner Straße	Brachfläche	öffentliche und private Versorgungseinrichtungen mit stadtteilbezogener Bedeutung	unmittelbarer Sichtkontakt zur Sümmerner Straße	Lebensmittelsupermarkt (ca. 1.500 m ² VK) Lebensmitteldiscountmarkt (ca. 800 m ² VK)	aufgrund der Größe und städtebaulich integrierten Lage für Einzelhandelsnutzungen geeignet	Wohnen, Dienstleistungen	Standort zur Ergänzung großflächiger Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich geeignet, da er zum Ausbau / zur Sicherung eines zentralen Versorgungsbereichs beitragen und Verbundeffekte mit den benachbarten Versorgungseinrichtungen auslösen würde.
Quelle: GMA-Darstellung 2008										

Nachfolgend wird die Situation der vertiefend untersuchten Innenstadt und der untergeordneten Versorgungszentren im Hinblick auf Angebotsstrukturen, Potenziale, Erscheinungsbild und Handlungsbedarf beleuchtet. Bei der Darstellung des Angebotes werden die Daten der Versorgungszentren aufbauend auf der Bestandsaufnahme im Einzelhandel / Ladenhandwerk ausgewiesen.

5. Versorgungszentrum Iserlohn, Innenstadt (A-Zentrum)

5.1 Ausstattung und Leistungsfähigkeit

5.1.1 Ausgewählte Daten zur Einzelhandelsstruktur

Der Innenstadt von Iserlohn kommt im Vergleich mit den anderen Versorgungszentren und Geschäftsbereichen der Stadt die größte, mittelzentrale Einzelhandelsbedeutung zu:

- Mit 216 Betrieben sind ca. 34 % der Betriebsstätten des gesamten Stadtgebietes dem Versorgungszentrum Innenstadt zuzuordnen;
- die Betriebe belegen eine Verkaufsfläche von ca. 51.555 m² (= ca. 30 % der im Stadtgebiet durch Einzelhandel genutzten Fläche);
- im Jahr 2007 wurde ein Umsatz von ca. 189,6 Mio. € erzielt, der ca. 35 % des Umsatzes im Iserlohner Einzelhandel entspricht.

Der **Angebotsschwerpunkt der Innenstadt** von Iserlohn liegt im **mittel- und langfristigen** Bedarfsgüterbereich, auf den zusammen ca. 72 % der Betriebe, ca. 78 % der Verkaufsfläche und ca. 68 % des Umsatzes des Versorgungszentrums entfallen (vgl. Tabelle 18).

Der Innenstadt von Iserlohn sind von den in der Gesamtstadt ansässigen 31 großflächigen Betrieben 10 Betriebsstätten zugeordnet, davon

- ein Warenhaus
- ein SB-Warenhaus

- ein Lebensmittelsupermarkt
- zwei Bekleidungskaufhäuser
- fünf weitere Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten.

Tabelle 18: Versorgungsrelevante Einzelhandelsausstattung des Versorgungszentrums Innenstadt

Nahversorgungsausstattung Sortiment/Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	abs.	in %	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	38	18	8.180	16	41,1	22
Gesundheit / Körperpflege	18	8	2.545	5	19,9	10
Blumen / Pflanzen / zoologischer Bedarf	5	2	260	1	0,5	< 1
Nahversorgung gesamt	61	28	10.985	22	61,5	32
mittelfristiger Bedarf	76	35	29.910	58	85,8	45
langfristiger Bedarf	79	37	10.660	20	42,3	23
sonst. Einzelhandel gesamt	155	72	40.570	78	128,2	68
Einzelhandel gesamt	216	100	51.555	100	189,6	100

Quelle: GMA-Bestandserhebung Januar 2008, ggf. Rundungsdifferenzen

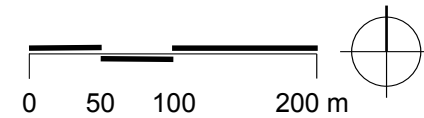
5.1.2 Einzugsgebiet und Kaufkraft

Das Versorgungszentrum Innenstadt übernimmt aufgrund der umfangreichen Ausstattung mit kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsgütern über das Stadtgebiet hinausgehende Versorgungsfunktionen.¹ Im Einzugsgebiet, das sich auf die Gesamtstadt sowie Altena, Hemer, Nachrodt-Weblingwerde, Balve, Menden, Neuenrade und Hagen-Hohenlimburg erstreckt, leben derzeit ca. 275.080 Einwohner mit einem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial von ca. 1.47 Mrd. €.

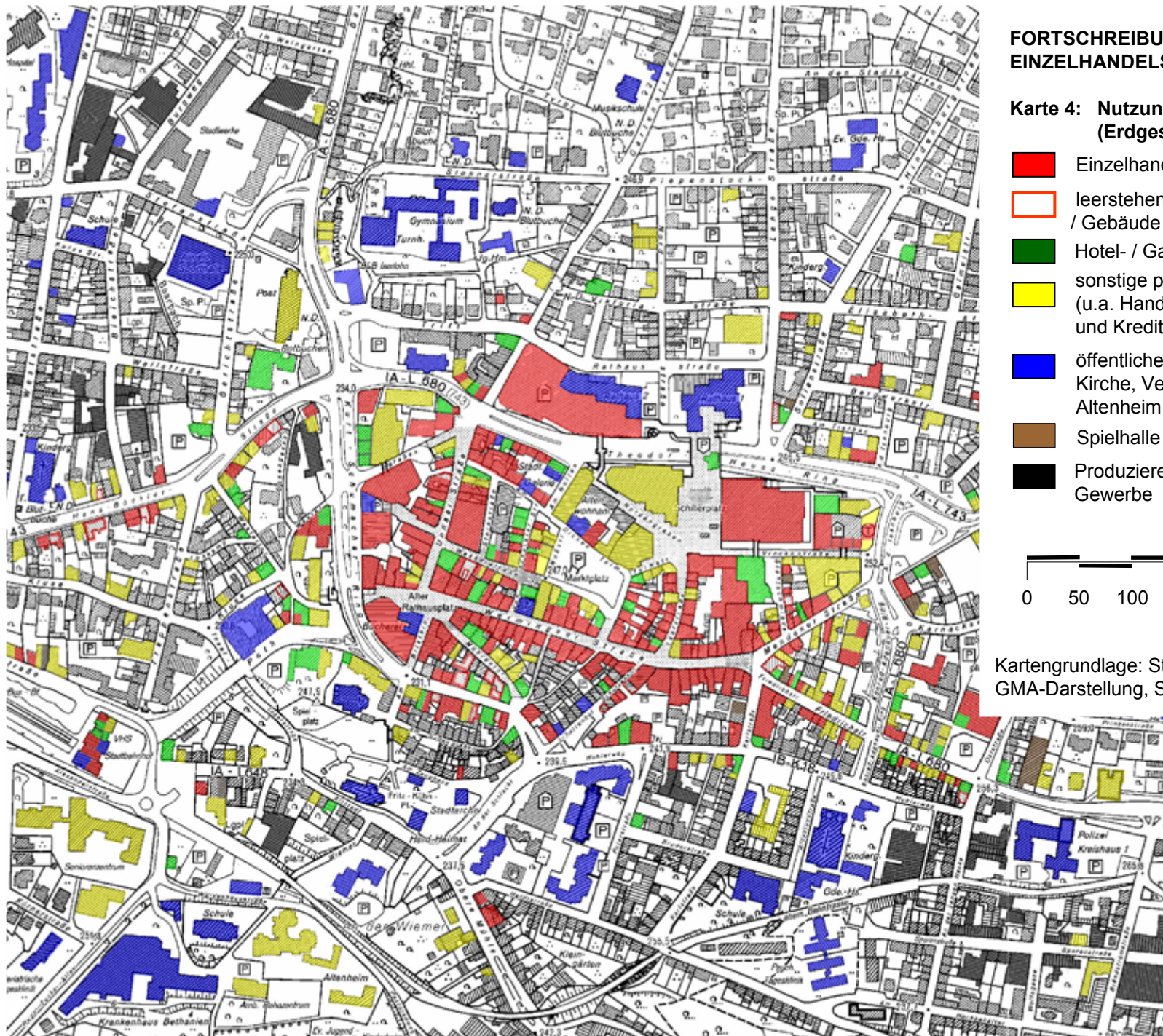
¹ vgl. Karte 4: Nutzungsstruktur Innenstadt (A-Zentrum)

**Karte 4: Nutzungsstruktur Innenstadt
(Erdgeschossnutzung)**

- Einzelhandel, Ladenhandwerk
- leerstehendes Ladengeschäft / Gebäude
- Hotel- / Gastgewerbe, Kino
- sonstige private Dienstleistungen (u.a. Handwerk, Freie Berufe, Geld- und Kreditinstitute)
- öffentliche Einrichtungen (u.a. Kirche, Verwaltung, Schule, Altenheim)
- Spielhalle
- Produzierendes bzw. verarbeitendes Gewerbe



Kartengrundlage: Stadt Iserlohn
GMA-Darstellung, Stand: Januar 2008



5.2 Entwicklung des Versorgungszentrums seit 2000

Die wesentlichen Veränderungen des innerstädtischen Versorgungszentrums in den letzten 8 Jahren lassen sich bezogen auf den seinerzeit abgegrenzten Raum wie folgt zusammenfassen:

- Die Zahl der Betriebe ist zurückgegangen (5 Betriebe / ca. - 2 %),
- die Verkaufsfläche hat sich positiv entwickelt (ca. 1.405 m² VK / ca. +3 %),
- die real gesunkene Umsatztätigkeit (ca. - 8,6 Mio. € / nominal: ca. - 4 %, real: ca. - 14 %) lässt dabei den Umfang des Bedeutungsrückgangs erkennen.

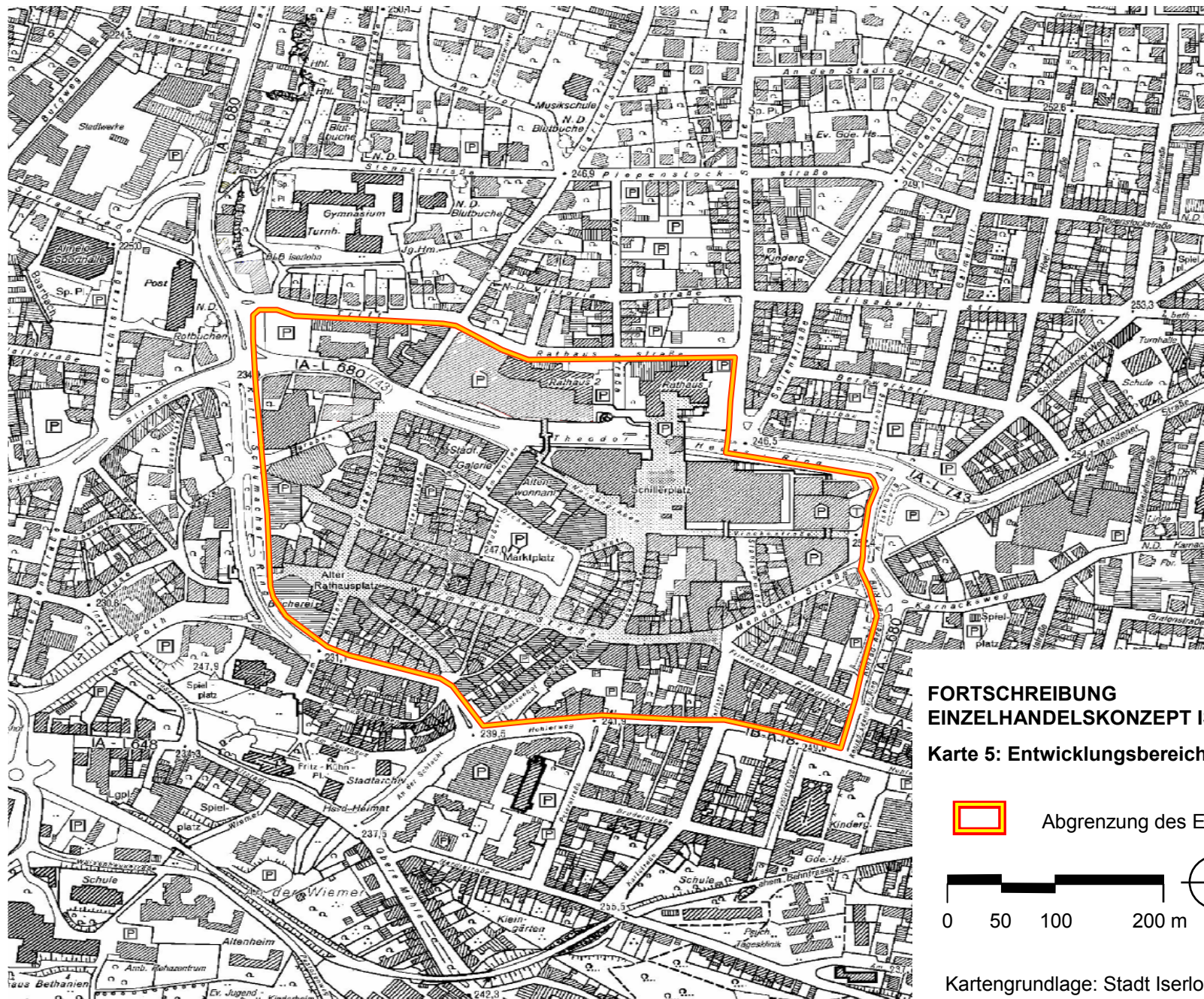
Hinsichtlich der Entwicklung des Hauptzentrums der Stadt Iserlohn ist festzuhalten, dass eine tendenziell rückläufige Entwicklung der Anzahl der Betriebe und Umsätze eingetreten ist, so dass die Innenstadt in den letzten Jahren ihre Einzelhandelsposition nicht halten konnte.

Da sich der gesamtstädtische Einzelhandel hinsichtlich Verkaufsfläche und Umsatz positiv entwickelt hat, ist abzuleiten, dass sich die Marktposition der Innenstadt zugunsten anderer Geschäftsbereiche der Stadt Iserlohn verschlechtert hat.

5.3 Entwicklungskonzept

Impulse für die notwendige Angebotserweiterung und die damit verbundene Aufwertung der Iserlohner Innenstadt könnten aus Ansiedlungen und Erweiterungsmaßnahmen erwachsen.¹

¹ vgl. Karte 5: Entwicklungsbereich Innenstadt (A-Zentrum)



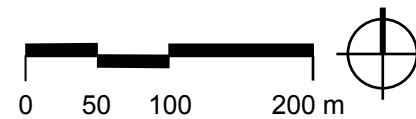
**FORTSCHREIBUNG
EINZELHANDELSKONZEPT ISERLOHN**



Karte 5: Entwicklungsbereich Innenstadt (A-Zentrum)



Abgrenzung des Entwicklungsbereichs



Kartengrundlage: Stadt Iserlohn
GMA-Darstellung 2008

Unter Berücksichtigung der zentralen Lage des innerstädtischen Versorgungszentrums innerhalb des Stadtgebietes, der Bedeutung des Siedlungskerns für das gesamte Einzugsgebiet und der städtebaulichen Ausprägung eines verkehrsberuhigten Geschäfts- und Dienstleistungsbereichs erscheint ein Ausbau des Versorgungszentrums grundsätzlich tragfähig und wünschenswert. Ein Großteil der neuen Verkaufsfläche sollte dabei für die Ansiedlung weiterer Magnetbetriebe bzw. den Ausbau bestehender großflächiger Innenstadtanbieter vorgesehen werden, die eine Leitfunktion für den Einkaufsverkehr übernehmen können. Hierbei sollte besonderes Augenmerk auf die ergänzungsbedürftigen Sortimentbereiche Schreib- und Spielwaren, Bekleidung / Schuhe / Sport sowie Haushaltswaren gelegt werden.

Zudem ist darauf zu verweisen, dass für zukünftige Ansiedlungsvorhaben zunächst die bestehenden Leerstände geprüft werden sollten. In jedem Fall sollten neue Ansiedlungsvorhaben an Standorte innerhalb des gutachterlicherseits vorgeschlagenen Entwicklungsbereichs umgesetzt werden, um die Frequenzen auch auf den umliegenden kleinstrukturierten Einzelhandel lenken zu können. Insbesondere für großflächige Einzelhandelsansiedlungen gilt die Einschätzung, dass nur bei einer Verdichtung des Geschäftsbesatzes innerhalb des gutachterlich abgegrenzten Versorgungszentrums der Innenstadt ein Beitrag zur Erhaltung und Stabilisierung der vorhandenen Versorgungsstruktur geleistet werden kann. Demgegenüber würden dezentrale Einzelhandelsansiedlungen zu einer Umlenkung der Käuferströme führen, so dass struktur- und existenzgefährdende Wirkungen auf das Versorgungszentrum zu erwarten wären.

Als vorrangige Entwicklungsfläche ist **im innerstädtischen Hauptzentrum der Bereich Schillerplatz** aufgrund seiner zentralen Lage innerhalb des Versorgungszentrums für eine Neuansiedlung anzusehen. Hierzu liegen bereits konkrete Planungsabsichten eines Investors vor.

Nach den bisherigen, grob skizzierten Planungsüberlegungen ist im Bereich Schillerplatz die Realisierung von ca. 10.100 m² zusätzlicher Verkaufsfläche sowie zusätzliche 300 Pkw-Stellplätze vorgesehen. Ergänzende Nutzungen wie Büros, Gastronomie oder Freizeitangebote sind auf ca. 2.200 m² innerhalb des Einkaufszentrums projektiert, um das Quartier auch über die Geschäftszeilen hinaus zu beleben. Aus Sicht des Gutachters sind im Rahmen der Projektrealisierung die in Kapitel III. 3. benannten Bedingungen, wie z.B.

Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und ausreichende Dimensionierung, zu beachten, damit von dem Vorhaben Impulswirkungen für die aus gutachterlicher Sicht notwendige Vitalisierung der Innenstadt als Einzelhandelsschwerpunkt ausgelöst werden. Eine schwerpunktmäßige Ansiedlung kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe würde z.B. keine größere Aufwertung der Innenstadt zur Folge haben und aufgrund der ähnlichen Flächenstruktur in Konkurrenz mit dem im Hauptzentrum ansässigen kleinstrukturierten Facheinzelhandel treten.

Ein Vergleich der Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in Iserlohn (vgl. Kapitel III.) mit der oben genannten Vorhabenkonzeption zeigt eine Diskrepanz zwischen dem errechneten zusätzlichen Verkaufsflächenbedarf für die Innenstadt bzw. Nahversorgungszentren der Stadt Iserlohn bis zum Jahr 2020 (ca. 7.850 m² VK) und der Verkaufsfläche des projektierten innerstädtischen Einzelhandelsvorhabens (ca. 10.100 m² VK). Die angegebene Größenordnung von ca. 7.850 m² zusätzlichem Verkaufsflächenbedarf bis zum Jahr 2020 gilt als grober Orientierungswert für eine wirtschaftlich tragfähige Erweiterung des Verkaufsflächenbestandes, ohne dass ein Verdrängungswettbewerb in der Stadt Iserlohn ausgelöst wird; allerdings setzt die Realisierung dieser Verkaufsfläche eine deutliche Stärkung der Marktbedeutung gegenüber den Wettbewerbsstädten im Umland voraus. Da das Vorhaben mit seiner Dimensionierung den empfohlenen Verkaufsflächenzusatzbedarf erheblich übersteigt, sind als Folge der Wettbewerbsintensivierung Umverteilungswirkungen in der Gesamtstadt zugrunde zu legen. Weiterhin können je nach Sortimentsstruktur auch stärkere Auswirkungen auf die Umlandstädte eintreten. Gleichwohl wird am Standort „Schillerplatz“ eine den gutachterlichen Entwicklungsrahmen übersteigende Verkaufsflächenenerweiterung aus folgenden städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Gründen befürwortet:

- Der Planstandort liegt innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt (Hauptzentrum), so dass im Falle einer großflächigen Einzelhandelsansiedlung eine **Stärkung und Aufwertung der Stadtmitte** als Einzelhandelsschwerpunkt zu erwarten ist.
- Da es sich um einen städtebaulich und funktional integrierten Standort handelt, ist grundsätzlich keine bauleitplanerische Beschränkung der Verkaufsflächenentwicklung zu empfehlen, da gerade die **Innenstadt als Investitionsstandort des Einzelhandels gefördert** werden soll; eine Verschärfung des Wettbewerbs innerhalb

des Versorgungszentrums ist planerisch gewünscht, um die Zentralität der Stadtmitte zu erhöhen.

Neben der Ergänzung / Ausweitung des Warenangebotes sind aus gutachterlicher Sicht weitere Veränderungen notwendig, um die Marktbedeutung der Einkaufsstadt Iserlohn nachhaltig zu stärken:

- Maßnahmen gegen deutliche trading-down-Tendenzen v.a. in den Randbereichen des innerstädtischen Versorgungszentrums (Verantwortliche: Grundstückseigentümer, Anbieter, Stadtmarketing-Akteure),
- Initiative gegen Zunahme von Billiganbietern (Verantwortliche: Grundstückseigentümer, Stadtmarketing-Akteure),
- Abbau des Investitionsstaus und Verbesserung des Marktauftritts zahlreicher Iserlohner Innenstadtbetriebe (Verantwortliche: Grundstückseigentümer, Anbieter).

5.4 Bewertung

Tabelle 19: Bewertung Versorgungszentrum Innenstadt¹

Kriterien	
Zentrenkategorie	→ A-Zentrum / innerstädtisches Hauptzentrum
Lage im Stadtgebiet	→ zentrale Lage im Stadtgebiet → Mittelpunktlage innerhalb des Stadtkerns → mittelzentraler Versorgungsschwerpunkt
Fortsetzung nächste Seite	

¹ vgl. Karte 5: Entwicklungsbereich Innenstadt (A-Zentrum), a.a.O.

Fortsetzung von vorheriger Seite	
Kriterien	
Verkehrsanbindung	<ul style="list-style-type: none"> → Bushaltestelle Lehmkuhle / Theodor-Heuss-Ring → Hauptverkehrsstraßen Mendener Straße, Theodor-Heuss-Straße, Friedrichstraße, Obere Mühle, Dortmunder Straße, Baarstraße sowie Theodor-Heuss-, Schumacher- und Adenauer-Ring → Fußgängerzone, verkehrsberuhigte Straßen
Einwohnerpotenzial	→ Gesamteinzugsgebiet: 275.080 EW
Einzelhandelsbedeutung	<ul style="list-style-type: none"> → Hauptzentrum der Stadt mit über das Stadtgebiet hinausreichenden Funktionen → hoher Anteil des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs → notwendige Stärkung durch Angebotsergänzung / zusätzliche Magnetbetriebe / Abbau von Leerständen und Mindernutzungen
siedlungsstrukturelle / städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> → stadtgeschichtlicher / städtebaulicher Mittelpunkt → im Verlauf unterschiedlicher Bauepochen des 20. Jahrhunderts entstanden → Raumkontinuum von Straßen und Plätzen mit geschlossenem Geschäftsbesatz
Einzelhandelsfunktionen	<ul style="list-style-type: none"> → in den letzten Jahren tendenziell rückläufige Einzelhandelsentwicklung → rückläufige und moderate Leerstandsquote (ca. 7 %) → zunehmende Mindernutzungen in Nebenlagen
Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs	→ keine Veränderung zur Abgrenzung des GMA-Einzelhandelsgutachtens für die Stadt Iserlohn aus dem Jahr 2000
Entwicklungsperspektiven	<ul style="list-style-type: none"> → Handlungsbedarf zur Verstärkung der mittelzentralen Versorgungsbedeutung durch Magnetbetriebe → vorrangige Sicherung des Hauptgeschäftsbereichs / Abbau von Leerständen und Mindernutzungen → Entwicklungsimpulse durch Ansiedlung großflächiger Anbieter des mittel- und langfristigen Bedarfs im Bereich Schillerplatz (Projekt „Sparkassen-Galerie“)
Quelle: GMA 2008	

6. Versorgungszentrum Iserlohn, Letmathe-Innenstadt (B-Zentrum)

6.1 Ausstattung und Leistungsfähigkeit

6.1.1 Ausgewählte Daten zur Einzelhandelsstruktur

Das Versorgungszentrum Letmathe-Innenstadt im Stadtteil Letmathe lässt sich durch folgende Strukturdaten skizzieren:

- Mit 78 Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetrieben sind ca. 12 % der Betriebsstätten des gesamten Stadtgebietes dem Versorgungszentrum Letmathe-Innenstadt zuzuordnen;
- die Betriebe belegen eine Verkaufsfläche von ca. 10.430 m² (= ca. 6 % der im Stadtgebiet durch Einzelhandel genutzten Fläche);
- im Jahr 2007 wurde ein Umsatz von ca. 37,5 Mio. € erzielt, der ca. 7 % des Gesamtumsatzes im Iserlohner Einzelhandel entspricht.

Tabelle 20: Versorgungsrelevante Einzelhandelsausstattung des Versorgungszentrums Letmathe-Innenstadt

Nahversorgungsausstattung Sortiment/Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	abs.	in %	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	18	23	2.635	25	13,6	36
Gesundheit, Körperpflege	10	13	1.235	12	9,4	25
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	2	3	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Nahversorgung gesamt	30	39	4.040	39	23,4	62
mittelfristiger Bedarf	23	29	4.565	44	9,3	25
langfristiger Bedarf	25	32	1.825	17	4,8	13
sonst. Einzelhandel gesamt	48	61	6.390	61	14,1	38
Einzelhandel gesamt	78	100	10.430	100	37,5	100
k. A. aus Datenschutzgründen werden Sortimente / Warengruppen mit weniger als 5 Betrieben nicht getrennt ausgewiesen						
Quelle: GMA-Bestandserhebung Januar 2008, ggf. Rundungsdifferenzen						

Die Ausstrahlungskraft des Versorgungszentrums wird insbesondere durch drei Lebensmittel-SB-Märkte (davon ein großflächiger Betrieb) und eines Warenhauses mit der Funktion von Magnetbetrieben bestimmt.

6.1.2 Einzugsgebiet und Kaufkraft

Der Einzugsbereich des Versorgungszentrums Letmathe-Innenstadt im Stadtteil Letmathe konzentriert sich auf die Stadtteile Letmathe, Oestrich und Dröschede, in denen derzeit insgesamt ca. 22.110 Einwohner leben. Die hier zur Verfügung stehende Kaufkraft für Einzelhandelsausgaben beläuft sich auf ca. 118,1 Mio. €.

6.2 Entwicklung des Versorgungszentrums seit 2000

Die wesentlichen Veränderungen des Versorgungszentrums Letmathe-Innenstadt in den letzten 8 Jahren lassen sich bezogen auf den seinerzeit abgegrenzten Raum wie folgt zusammenfassen:

- Die Zahl der Betriebe hat geringfügig abgenommen (- 5 Betriebe / ca. - 6 %),
- die Verkaufsfläche des Versorgungszentrums hat sich ebenfalls reduziert (ca. - 1.680 m² / ca. - 14 %),
- der Umsatz hat sich ebenfalls negativ entwickelt (ca. - 4,2 Mio. € / nominal: ca. - 10 %, real: ca. - 20 %).

Die Marktbedeutung des Versorgungszentrums Letmathe-Innenstadt war somit in den letzten 8 Jahren insgesamt rückläufig.

6.3 Handlungsbedarf und Entwicklungspotenziale aus ökonomischer Sicht

Das Versorgungszentrum Letmathe-Innenstadt¹ umfasst im Bereich des täglichen Bedarfs ein **überwiegend kleinstrukturiertes Angebot**. Die Warengruppe zoologischer Bedarf ist nicht präsent. Zudem ist auf den nicht zeitgemäßen Marktauftritt (z.B. Dimensionierung, Stellplätze) der drei Lebensmittelmärkte hinzuweisen. Ein Ausbau und eine Aufwertung der im Versorgungszentrum ansässigen Betriebe sowie des Standortumfeldes sind zu empfehlen.

Aus gutachterlicher Sicht ist grundsätzlich anzustreben, angesichts der zersplitterten Einzelhandelsstruktur der Stadt Iserlohn eine zielgerichtete Verbesserung der Einzelhandelsausstattung innerhalb des Versorgungszentrums Letmathe-Innenstadt zu erreichen. Im Falle einer Angebotsergänzung wird empfohlen, eine **Konzentration der Einzelhandelsentwicklung** innerhalb des kartografisch ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs vorzunehmen, um Kopplungseffekte für die ansässigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe zu nutzen.

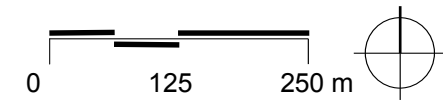
Für die künftige Weiterentwicklung des Versorgungszentrums wird empfohlen, die bestehende Besatzstruktur zu stabilisieren und durch Geschäftserweiterungen oder -neuanstellungen aufzuwerten. Dabei wird eine Konzentration der Einzelhandelsentwicklung vorgeschlagen, um Synergien im Rahmen von Kopplungseinkäufen in benachbarten Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben zu nutzen.²

¹ vgl. Karte 6: Nutzungsstruktur Letmathe-Innenstadt (B-Zentrum)

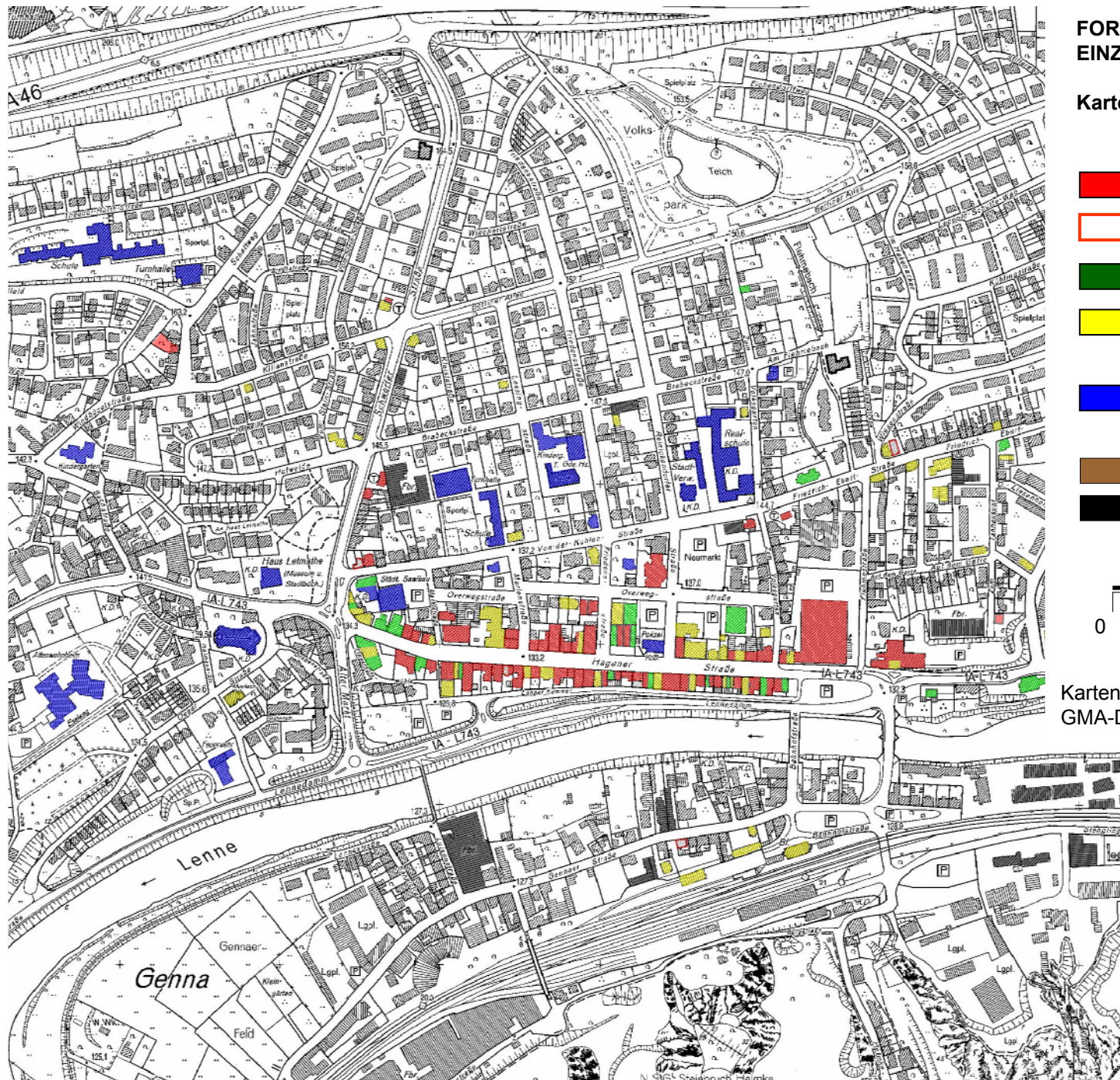
² vgl. Karte 7: Entwicklungsbereich Letmathe-Innenstadt (B-Zentrum)

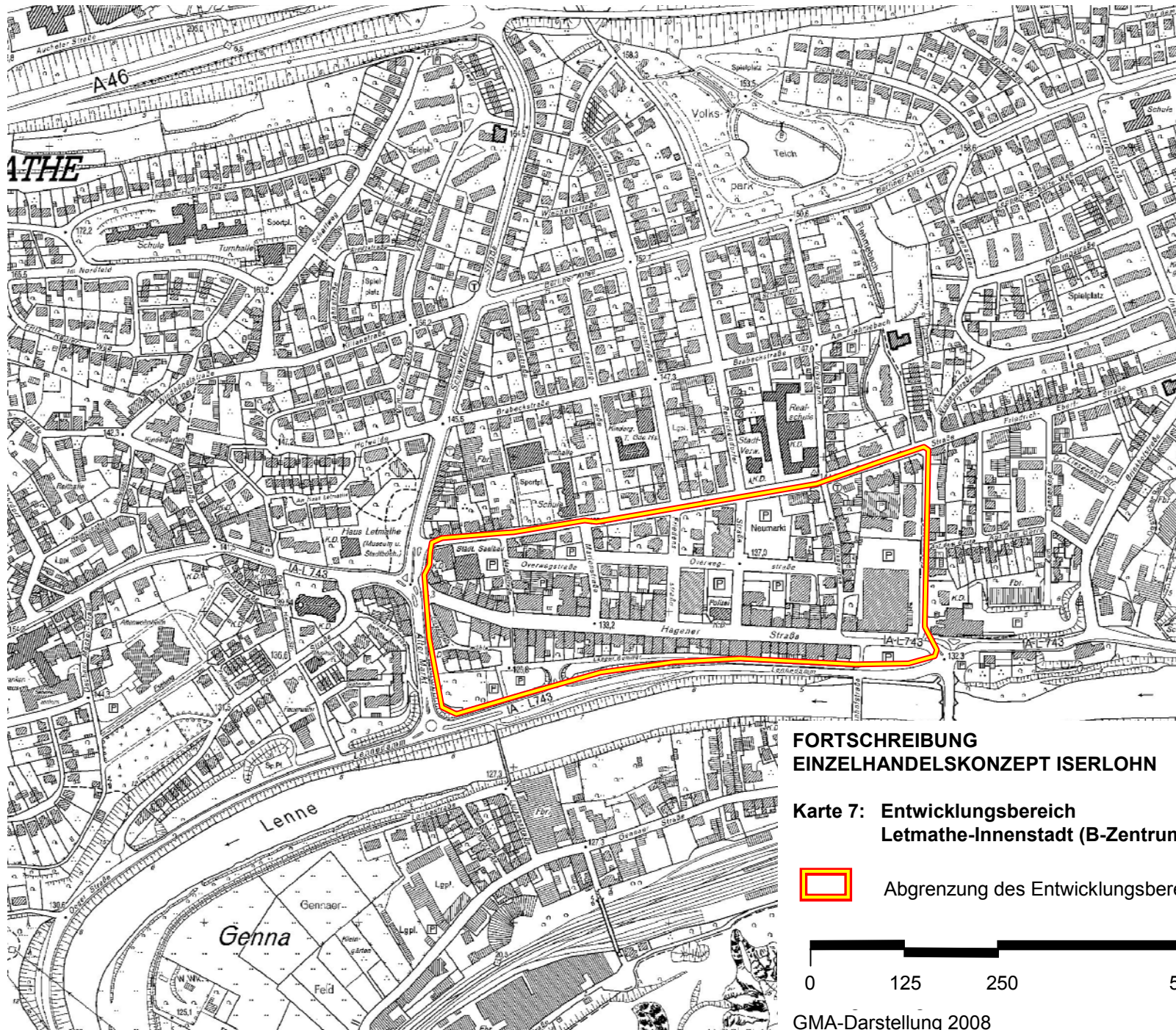
**Karte 6: Nutzungsstruktur
 Letmathe-Innenstadt
 (Erdgeschossnutzung)**

- Einzelhandel, Ladenhandwerk
- leerstehendes Ladengeschäft / Gebäude
- Hotel- / Gastgewerbe, Kino
- sonstige private Dienstleistungen (u.a. Handwerk, Freie Berufe, Geld- und Kreditinstitute)
- öffentliche Einrichtungen (u.a. Kirche, Verwaltung, Schule, Altenheim)
- Spielhalle
- Produzierendes bzw. verarbeitendes Gewerbe



Kartengrundlage: Stadt Iserlohn
 GMA-Darstellung, Stand: Januar 2008




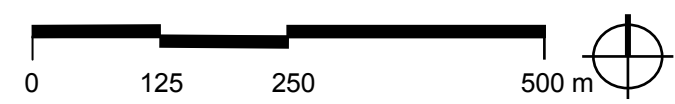


**FORTSCHREIBUNG
EINZELHANDELSKONZEPT ISERLOHN**



**Karte 7: Entwicklungsbereich
Letmathe-Innenstadt (B-Zentrum)**

 Abgrenzung des Entwicklungsbereichs



6.4 Bewertung

Tabelle 21: Bewertung Versorgungszentrum Letmathe-Innenstadt

Kriterien	
Zentrenkategorie	→ B-Zentrum / Stadtteilzentrum
Lage im Stadtgebiet	→ zentrale Lage im westlich gelegenen Stadtteil Letmathe → untergeordneter stadtteilbezogener Versorgungsschwerpunkt
Verkehrsanbindung	→ Hauptverkehrsstraßen Hagener Straße, Schwerter Straße, An Pater und Nonne
Einwohnerpotenzial	→ ca. 22.110 EW (2007)
Einzelhandelsbedeutung	→ drei größere Lebensmittel-SB-Märkte und ein Warenhaus als Magnetbetriebe → marktfähiges, gut frequentiertes Versorgungszentrum → Erhalt / Angebotsergänzung bis 2020 erforderlich
siedlungsstrukturelle / städtebauliche Situation	→ Mittelpunktlage im Siedlungsbereich des Stadtteils → attraktive städtebauliche Gestaltung → vergleichsweise hohe Nutzungsvielfalt öffentlicher und privater Versorgungseinrichtungen
Einzelhandelsfunktionen	→ relativ stabiles Versorgungszentrum mit Sonderfunktion in Ergänzung zur Innenstadt → geringfügiger Anstieg der Leerstandsquote seit 2000 auf ca. 3 % → in den letzten Jahren rückläufiger Einzelhandelsbesatz
Entwicklungsperspektiven	→ Handlungsbedarf zur Ergänzung / Erweiterung der Einzelhandelsangebote im mittelfristigen Bedarf → Sicherung des Geschäftsstandortes durch Marketingmaßnahmen / Geschäftsmodernisierung / Serviceleistungen
Quelle: GMA 2008	

7. Versorgungszentrum Iserlohn, Sümmern (C-Zentrum)

7.1 Ausstattung und Leistungsfähigkeit

7.1.1 Ausgewählte Daten zur Einzelhandelsstruktur

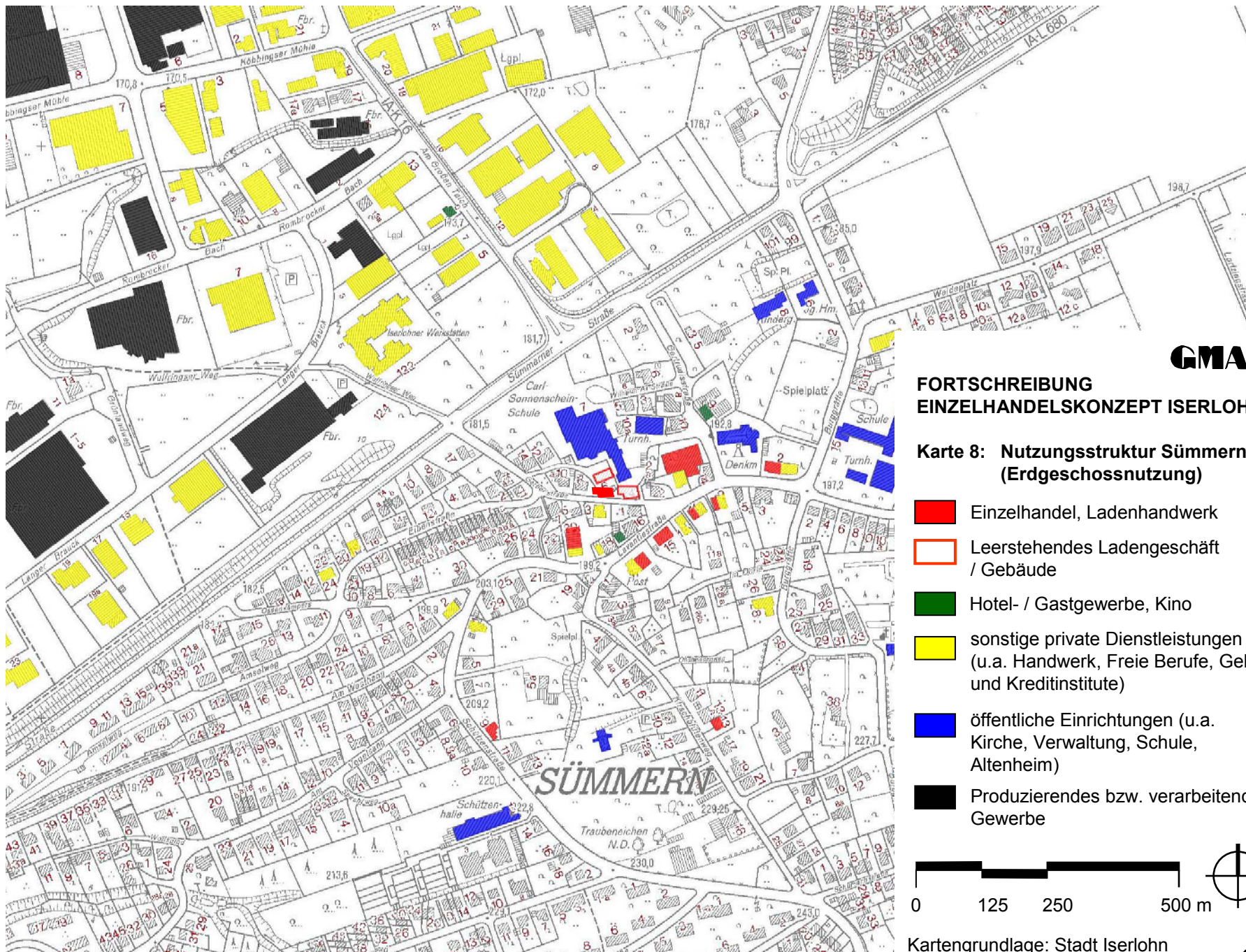
Auch dem Versorgungszentrum Sümmern¹ kommt in der Rangfolge der Iserlohner Versorgungszentren eine eher nachgeordnete Bedeutung (C-Zentrum) zu:

- Mit 10 Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetrieben sind ca. 2 % der Betriebe des gesamten Stadtgebietes dem Versorgungszentrum Sümmern zuzuordnen;
- die Betriebe belegen eine Verkaufsfläche von ca. 1.705 m² (= ca. 1 % der im Stadtgebiet durch Einzelhandel genutzten Fläche);
- im Jahr 2007 wurde ein Umsatz von ca. 7,0 Mio. € erzielt, der ca. 1 % des gesamtstädtischen Einzelhandelsumsatzes entspricht.

Der **Angebotsschwerpunkt** liegt nach der Betriebs-, Verkaufsflächen- und Umsatzbedeutung der Hauptwarengruppen **im Segment der Nahrungs- und Genussmittel**. Als Magnetbetrieb fungiert ein modernisierungsbedürftiger Lebensmittelsupermarkt mit eingeschränktem Stellplatzangebot, der jedoch nicht die Großflächigkeit erreicht. Aufgrund seiner Objektgröße und der damit korrespondierenden Angebotsvielfalt, der Verkehrerschließung / Parkierung und der Anliefersituation ist dieser Betrieb als nicht mehr marktfähig zu bewerten, so dass ein kurz- bis mittelfristiges Ausscheiden vom Markt zu erwarten ist.

Die Einzelhandelsbetriebe mit einem Angebotsschwerpunkt bei Konsumgütern beschränken sich im Wesentlichen auf kleinere Betriebseinheiten und weisen eine vergleichsweise geringe Leistungsfähigkeit auf.

¹ vgl. Karte 8: Nutzungsstruktur Sümmern (C-Zentrum)



**FORTSCHREIBUNG
EINZELHANDELSKONZEPT ISERLOHN**

**Karte 8: Nutzungsstruktur Sümmerm
(Erdgeschossnutzung)**

- Einzelhandel, Ladenhandwerk
- Leerstehendes Ladengeschäft / Gebäude
- Hotel- / Gastgewerbe, Kino
- sonstige private Dienstleistungen (u.a. Handwerk, Freie Berufe, Geld- und Kreditinstitute)
- öffentliche Einrichtungen (u.a. Kirche, Verwaltung, Schule, Altenheim)
- Produzierendes bzw. verarbeitendes Gewerbe

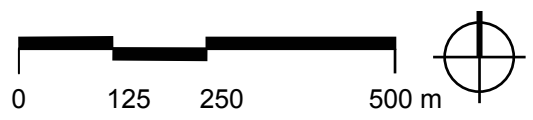


Tabelle 22: Versorgungsrelevante Einzelhandelsausstattung des Versorgungszentrums Sümmern

Nahversorgungsausstattung Sortiment / Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	abs.	in %	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	4	40	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Gesundheit, Körperpflege	2	20	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	3	30	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Nahversorgung gesamt	9	90	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
mittelfristiger Bedarf	1	10	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
langfristiger Bedarf	0	0	0	0	0	0
sonst. Einzelhandel gesamt	1	10	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Einzelhandel gesamt	10	100	1.705	100	7,0	100
k. A. aus Datenschutzgründen werden Sortimente / Warengruppen mit weniger als 5 Betrieben nicht getrennt ausgewiesen						
Quelle: GMA-Bestandserhebung Januar 2008, ggf. Rundungsdifferenzen						

7.1.2 Einzugsgebiet und Kaufkraft

Der Einzugsbereich des Versorgungszentrums Sümmern beschränkt sich auf den Stadtteil Sümmern, in dem derzeit ca. 6.030 Einwohner leben. Die hier zur Verfügung stehende Kaufkraft für Einzelhandelsangebote beläuft sich auf ca. 32,2 Mio. €.

7.2 Entwicklung des Versorgungszentrums seit 2000

Die wesentlichen Veränderungen der Einzelhandelsstruktur des Versorgungszentrums Sümmern in den letzten 8 Jahren lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Zahl der Betriebe ist leicht gestiegen (+ 1 Betrieb / ca. + 10 %),
- die Verkaufsfläche des Versorgungszentrums hat sich geringfügig vergrößert (ca. + 155 m² / ca. + 10 %),
- der Umsatz hat sich positiv entwickelt (nominal: ca. + 35 %, real: ca. + 25 %).

Die Marktbedeutung des Versorgungszentrums Sümmeren hat sich somit in den letzten 8 Jahren positiv entwickelt.

7.3 Handlungsbedarf und Entwicklungspotenziale aus ökonomischer Sicht

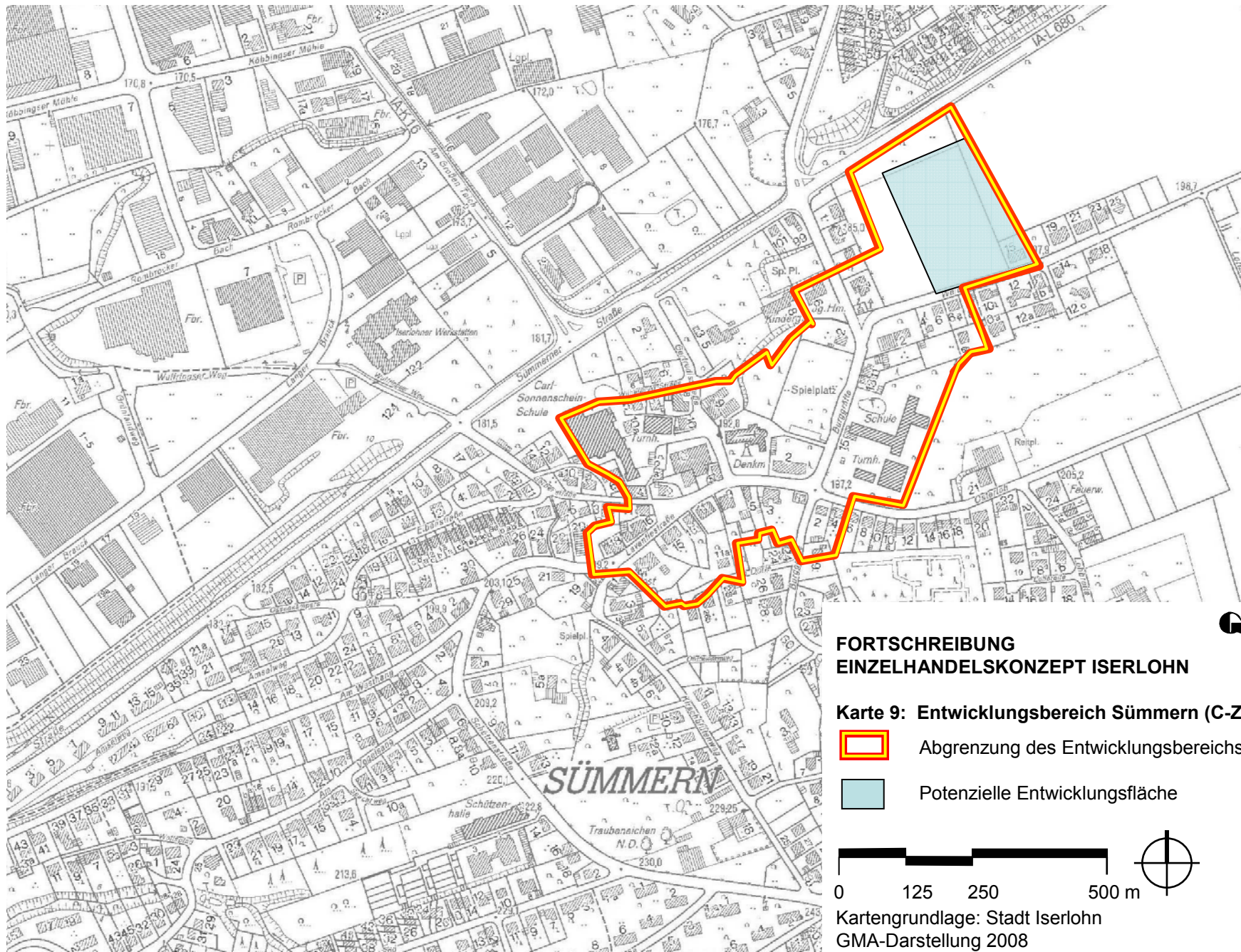
Aufgrund seines relativ kleinen Einzugsgebietes (Stadtteil Sümmeren, ca. 6.030 Einwohner) verfügt das Versorgungszentrum nur über ein begrenztes versorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial (ca. 32,2 Mio. €), so dass eine eingeschränkte Tragfähigkeit für den ansässigen Einzelhandel gegeben ist.¹

Vor dem Hintergrund eines sich bundesweit abzeichnenden Bedeutungsverlustes des inhabergeführten Einzelhandels wird empfohlen, die Ansiedlungsmöglichkeiten größerer Einzelhandelsbetriebe im Ortskern zu verbessern, da anderenfalls mit einem fortschreitenden Verlust der Einzelhandelsfunktionen des innerörtlichen Geschäfts- und Dienstleistungszentrums zu rechnen ist. Diese Einschätzung gilt insbesondere für den bestehenden Edeka Lebensmittelsupermarkt an der Laventiestraße, der aufgrund seiner Objektgröße und der damit korrespondierenden Angebotsvielfalt, der Verkehrserschließung / Parkierung und der Anliefersituation als nicht mehr marktfähig zu bewerten ist. Sollte es nicht gelingen, dem Betreiber einen Ersatzstandort in Sümmeren anzubieten, wird aus gutachterlicher Sicht durch Aufgabe des jetzigen SB-Marktes eine erhebliche **Verschlechterung der Lebensmittel-Grundversorgung und ein wirtschaftlicher Erosionsprozess im Ortskern** ausgelöst werden, so dass auch die benachbarten kleinstrukturierten Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in ihrer Existenz gefährdet werden.

Die planerisch konkretisierte Verlagerung des v.g. Betriebes an den Standort Sümmerener Straße / Burggräfte stellt einen Planungskompromiss dar, der zwar keine unmittelbare städtebauliche und funktionale Integration in die Ortsmitte zulässt, der jedoch aufgrund seiner Ortskernrandlage Synergieeffekte im Rahmen von Kopplungseinkäufen und -erledigungen im Ortskern erwarten lässt.²

¹ vgl. Karte 9: Entwicklungsbereich Sümmeren (C-Zentrum)

² vgl. GMA-Verträglichkeitsstudie Iserlohn-Sümmeren, 2007

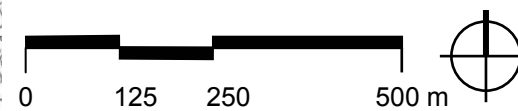


**FORTSCHREIBUNG
EINZELHANDELSKONZEPT ISERLOHN**

Karte 9: Entwicklungsbereich Sümmern (C-Zentrum)

 Abgrenzung des Entwicklungsbereichs

 Potenzielle Entwicklungsfläche



Kartengrundlage: Stadt Iserlohn
GMA-Darstellung 2008

7.4 Bewertung

Tabelle 23: Bewertung Versorgungszentrum Sümmer

Kriterien	
Zentrenkategorie	→ C-Zentrum / Nahversorgungszentrum
Lage im Stadtgebiet	→ Lage im nördlich gelegenen Stadtteil Sümmer → Einzelhandelsschwerpunkt der wohnungsnahen Versorgung
Verkehrsanbindung	→ Lage an untergeordneter Straße
Einwohnerpotenzial	→ ca. 6.030 EW (2007)
Einzelhandelsbedeutung	→ Versorgungszentrum für den Bereich Sümmer → Angebotsschwerpunkt bei Waren des kurzfristigen Bedarfs
siedlungsstrukturelle / städtebauliche Situation	→ Lage in Wohngebiet → Nutzungsergänzung durch benachbarte Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe
Einzelhandelsfunktionen	→ übernimmt aufgrund seiner Größe nur eingeschränkte Versorgungsfunktionen → zwei Leerstände (Leerstandsquote: ca. 20 %) → ansässiger Lebensmittelsupermarkt ist aufgrund seiner geringen Verkaufsfläche nur eingeschränkt marktfähig
Entwicklungsperspektiven	→ Ausbau des Versorgungszentrums → Arrondierung der Angebote im Standortbereich Burggräfte / Sümmerer Straße → vorrangige Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs / Stabilisierung der Nahversorgung
Quelle: GMA 2008	

8. Versorgungszentrum Iserlohn, Hennen (C-Zentrum)

8.1 Ausstattung und Leistungsfähigkeit

8.1.1 Ausgewählte Daten zur Einzelhandelsstruktur

Dem Einzelhandelsstandort Hennen¹ ist im Kontext der Iserlohner Versorgungszentren eine untergeordnete Bedeutung als C-Zentrum beizumessen:

- Mit 12 Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetrieben sind ca. 2 % der Betriebsstätten des gesamten Stadtgebietes dem Versorgungszentrum zuzuordnen;
- die Betriebe belegen eine Verkaufsfläche von ca. 1.525 m² (= ca. 1 % der im Stadtgebiet durch Einzelhandel genutzten Fläche);
- im Jahr 2007 wurde ein Umsatz von ca. 9,0 Mio. € erzielt, der ca. 2 % des gesamtstädtischen Einzelhandelsumsatzes entspricht.

Tabelle 24: Versorgungsrelevante Einzelhandelsausstattung des Versorgungszentrums Hennen

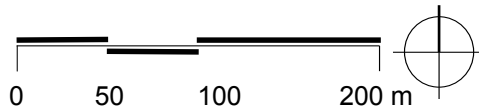
Nahversorgungsausstattung Sortiment/Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	abs.	in %	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	5	42	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Gesundheit, Körperpflege	3	24	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	0	0	0	0	0	0
Nahversorgung gesamt	8	66	1.220	80	8,1	90
mittelfristiger Bedarf	2	17	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
langfristiger Bedarf	2	17	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
sonst. Einzelhandel gesamt	4	34	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Einzelhandel gesamt	12	100	1.525	100	9,0	100
k.A. aus Datenschutzgründen werden Sortimente / Warengruppen mit weniger als 5 Betrieben nicht getrennt ausgewiesen						
Quelle: GMA-Bestandserhebung Januar 2008, ggf. Rundungsdifferenzen						

¹ vgl. Karte 10: Nutzungsstruktur Hennen (C-Zentrum)

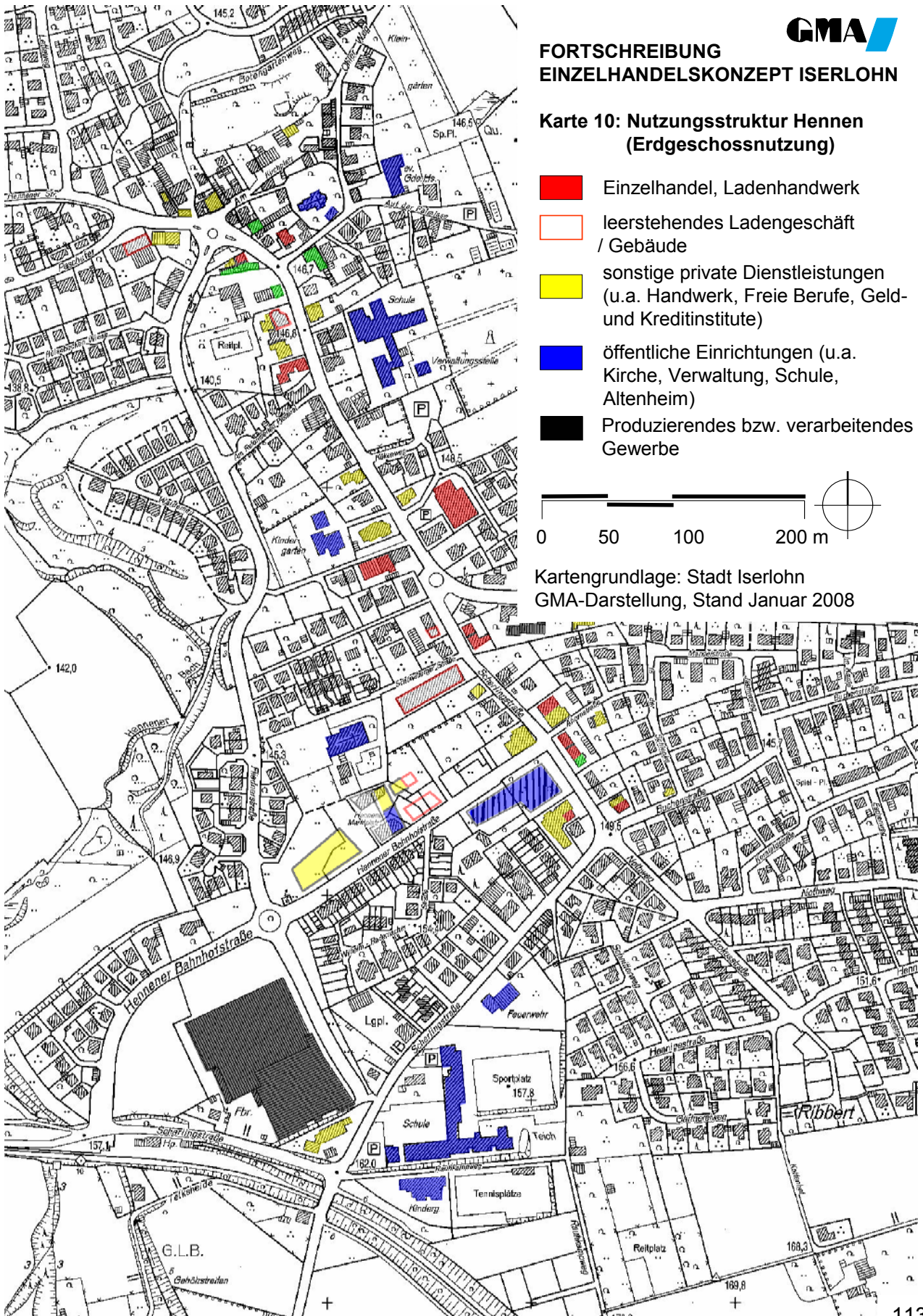
**FORTSCHREIBUNG
EINZELHANDELSKONZEPT ISERLOHN**

**Karte 10: Nutzungsstruktur Hennen
(Erdgeschossnutzung)**

- Einzelhandel, Ladenhandwerk
- leerstehendes Ladengeschäft / Gebäude
- sonstige private Dienstleistungen (u.a. Handwerk, Freie Berufe, Geld- und Kreditinstitute)
- öffentliche Einrichtungen (u.a. Kirche, Verwaltung, Schule, Altenheim)
- Produzierendes bzw. verarbeitendes Gewerbe



Kartengrundlage: Stadt Iserlohn
GMA-Darstellung, Stand Januar 2008



Der Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich des kurzfristigen Bedarfs. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb ist gegenwärtig nicht ansässig. Ein kleinerer Lebensmittel-SB-Markt (Lebensmitteldiscounter) mit modernisierungsbedürftigem Marktauftritt fungiert als Magnetbetrieb.

8.1.2 Räumliche Ausstrahlung / Einzugsgebiet

Das Einzugsgebiet des Versorgungszentrums Hennen umfasst den Stadtteil Hennen mit ca. 6.450 Einwohnern. Das stadtteilbezogene Kaufkraftpotenzial umfasst ca. 34,5 Mio. €.

8.2 Entwicklung des Versorgungszentrums seit 2000

Die wesentlichen Veränderungen des Versorgungszentrums Hennen seit 2000 lassen sich bezogen auf den seinerzeit abgegrenzten Bereich wie folgt zusammenfassen:

- Die Zahl der Betriebe hat geringfügig abgenommen (- 1 Betrieb / ca. 8 %),
- die Verkaufsfläche hat sich ebenfalls negativ entwickelt (ca. - 75 m² VK / ca. - 5 %),
- dabei ist die Umsatztätigkeit nominal gestiegen (+ ca. 0,8 Mio. €, + ca. 10 %); real ist die Umsatztätigkeit jedoch konstant geblieben.

Aus der v.g. Entwicklung ist eine geringfügige Schwächung der Bedeutung des Versorgungszentrums abzuleiten.

8.3 Handlungsbedarf und Entwicklungspotenziale aus ökonomischer Sicht

Für das Versorgungszentrum Hennen wird - trotz des anzusetzenden Verkaufsflächen-zusatzbedarfs für die Gesamtstadt und des begrenzten Einzugsgebietes des Versor-

gungszentrums - empfohlen, die Versorgungsfunktionen des Zentrums durch einen Magnetbetrieb zu stabilisieren.¹ Das in Tabelle 17, Standort 2 betrachtete Planvorhaben kann zum Ausbau bzw. zur Sicherung des Versorgungszentrums beitragen. Aufgrund seiner Dimensionierung sollten - vor dem Hintergrund des begrenzten Verkaufsflächenbedarfs im Bereich des kurzfristigen Bedarfs bis 2020 - die Auswirkungen auf andere Versorgungslagen in einer vorhabenbezogenen Auswirkungsanalyse dargelegt werden.

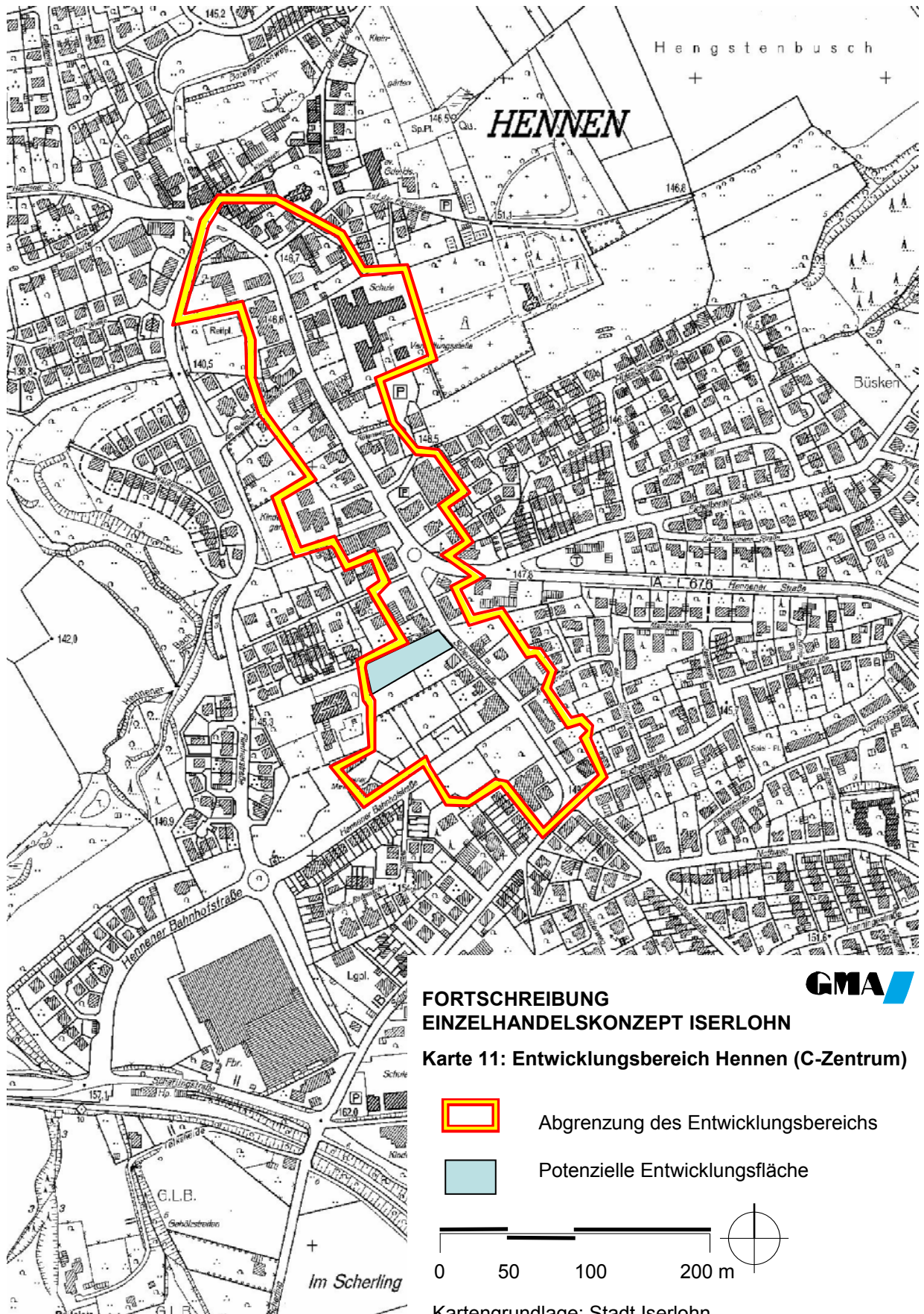
8.4 Bewertung

Tabelle 25: Bewertung Versorgungszentrum Hennen

Kriterien	
Zentrenkategorie	→ C-Zentrum / Nahversorgungszentrum
Lage im Stadtgebiet	→ Lage im Stadtteil Hennen → im Wesentlichen entlang Scherlingstraße → Einzelhandelsschwerpunkt der wohnungsnahen Versorgung
Verkehrsanbindung	→ Hauptverkehrsstraße Scherlingstraße und Hennener Straße als wichtige innerstädtische Verkehrsachse
Einwohnerpotenzial	→ ca. 6.450 EW (2007)
Einzelhandelsbedeutung	→ Nahversorgungszentrum für den Stadtteil Hennen → Angebotsschwerpunkt bei Nahrungs- und Genussmitteln
siedlungsstrukturelle / städtebauliche Situation	→ Lage in Wohngebiet → Nutzungsergänzung durch benachbarte Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe
Fortsetzung nächste Seite	

¹ vgl. Karte 11: Entwicklungsbereich Hennen (C-Zentrum)



Fortsetzung von vorheriger Seite	
Kriterien	
Einzelhandelsfunktionen	<ul style="list-style-type: none"> → übernimmt aufgrund seiner Größe nur eingeschränkte Versorgungsfunktionen → 5 Leerstände (ca. 42 %)* → ansässiger Lebensmitteldiscountmarkt ist aufgrund seiner discountorientierten Ausrichtung und geringer Verkaufsfläche nur eingeschränkt in der Lage, eine bedarfsgerechte Lebensmittelversorgung bereitzustellen und Koppelungseffekte für die benachbarten Fachgeschäfte zu erzeugen
Entwicklungsperspektiven	<ul style="list-style-type: none"> → Ausbau / Erhaltung des Versorgungszentrums → vorrangige Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs / Stabilisierung der Nahversorgung → Angebotsergänzungen an Standort 2 (vgl. Tabelle 17)
<p>* zwei der genannten Leerstände befinden sich im Bereich Hennener Bahnhofstraße in Neubauten, so dass die leerstehenden Ladeneinheiten zum Zeitpunkt der Erhebung noch nicht vermarktet waren. Zudem wird an dieser Stelle der mittlerweile abgerissene Edeka-Markt noch als Leerstand aufgelistet.</p> <p>Quelle: GMA 2008</p>	

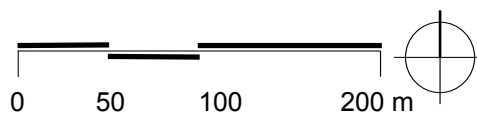


**FORTSCHREIBUNG
EINZELHANDELSKONZEPT ISERLOHN**



Karte 11: Entwicklungsbereich Hennen (C-Zentrum)

-  Abgrenzung des Entwicklungsbereichs
-  Potenzielle Entwicklungsfläche



Kartengrundlage: Stadt Iserlohn
GMA-Darstellung 2008

9. Versorgungszentrum Iserlohn, Barbarossastraße (C-Zentrum)

9.1 Ausstattung und Leistungsfähigkeit

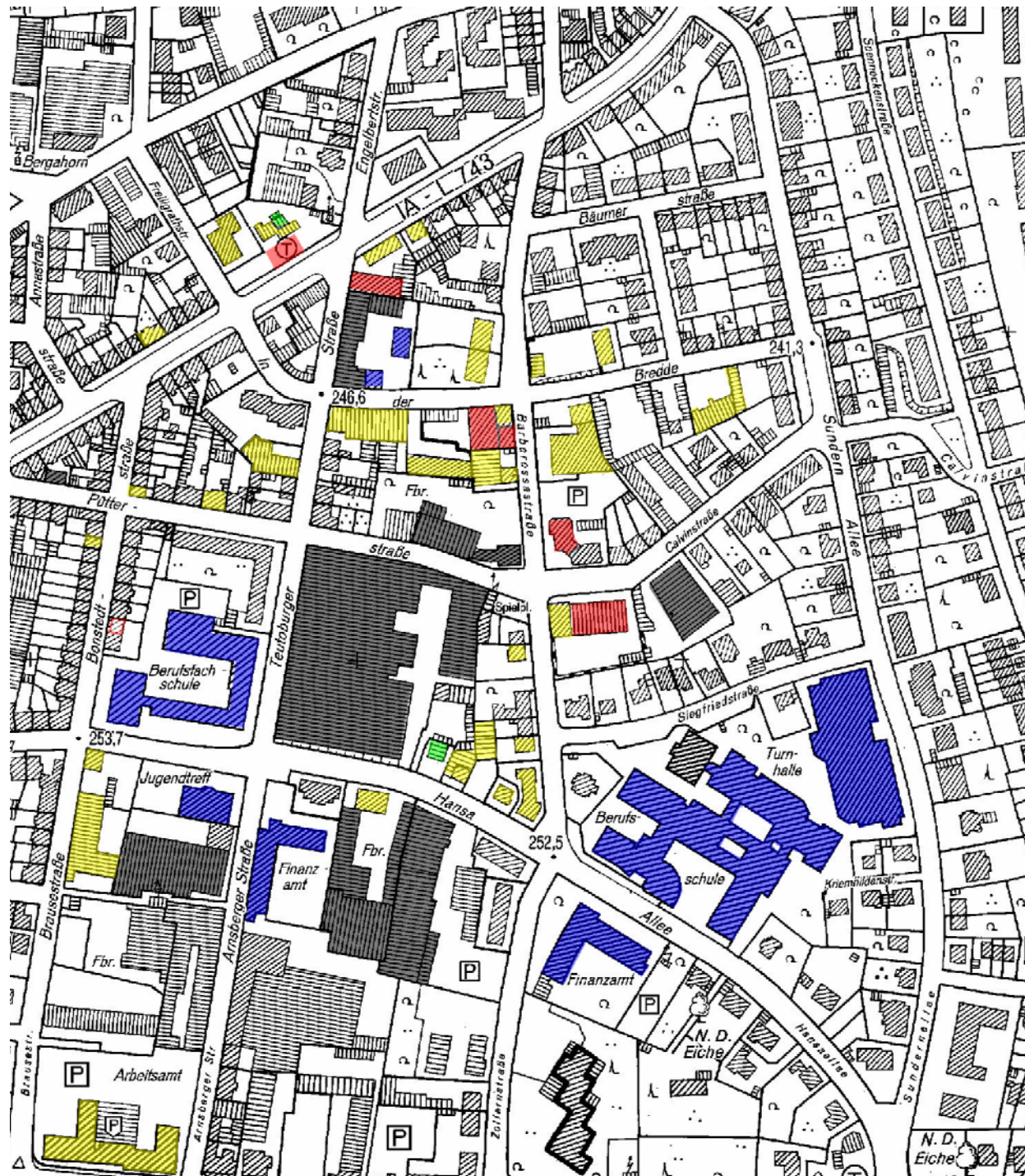
9.1.1 Ausgewählte Daten zur Einzelhandelsstruktur

Dem Versorgungszentrum Barbarossastraße¹ kommt im Vergleich der Iserlohner Versorgungszentren und Geschäftsbereiche nur eine untergeordnete Bedeutung zu:

- Mit 5 Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetrieben ist ca. 1 % der Betriebe des gesamten Stadtgebietes dem Versorgungszentrum Barbarossastraße zuzuordnen;
- die Betriebe belegen eine Verkaufsfläche von ca. 1.240 m² (ca. 1 % der im Stadtgebiet durch Einzelhandel genutzten Fläche);
- im Jahr 2007 wurde ein Umsatz von ca. 8,2 Mio. € erzielt, gleichbedeutend ca. 1 % des Einzelhandelsumsatzes der Stadt Iserlohn.

Der Angebotsschwerpunkt im Versorgungszentrum Barbarossastraße liegt in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Im Versorgungszentrum Barbarossastraße fungiert ein nicht großflächiger Lebensmitteldiscounter als Magnetbetrieb.

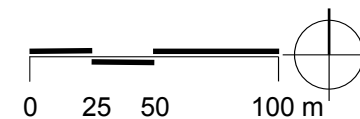
¹ vgl. Karte 12: Nutzungsstruktur Barbarossastraße (C-Zentrum)



**FORTSCHREIBUNG
EINZELHANDELSKONZEPT ISERLOHN**

**Karte 12: Nutzungsstruktur Barbarossastraße
(Erdgeschossnutzung)**

- Einzelhandel, Ladenhandwerk
- leerstehendes Ladengeschäft / Gebäude
- Hotel- / Gastgewerbe, Kino
- sonstige private Dienstleistungen (u.a. Handwerk, Freie Berufe, Geld- und Kreditinstitute)
- öffentliche Einrichtungen (u.a. Kirche, Verwaltung, Schule, Altenheim)
- Produzierendes bzw. verarbeitendes Gewerbe



Kartengrundlage: Stadt Iserlohn
GMA-Darstellung, Stand: Januar 2008

Tabelle 26: Versorgungsrelevante Einzelhandelsausstattung des Versorgungszentrums Barbarossastraße

Nahversorgungsausstattung Sortiment/Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	abs.	in %	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	2	40	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Gesundheit, Körperpflege	1	20	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	1	20	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Nahversorgung gesamt	4	80	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
mittelfristiger Bedarf	1	20	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
langfristiger Bedarf	0	0	0	0	0	0
sonst. Einzelhandel gesamt	1	20	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Einzelhandel gesamt	5	100	1.240	100	8,2	100
k.A. aus Datenschutzgründen werden Sortimente / Warengruppen mit weniger als 5 Betrieben nicht getrennt ausgewiesen						
Quelle: GMA-Bestandserhebung Januar 2008, ggf. Rundungsdifferenzen						

9.1.2 Räumliche Ausstrahlung / Einzugsgebiet

Das Einzugsgebiet der untergeordneten Geschäftslage Barbarossastraße bezieht sich aufgrund des eingeschränkten Angebotes nur auf die Bereiche Stadtkern-Ost und Werdingsen / Wiesengrund. Damit sind dem Versorgungsbereich der Geschäftslage ca. 10.080 Personen zuzurechnen.

Das Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet beläuft sich derzeit auf ca. 53,9 Mio. €.

9.2 Entwicklung des Versorgungszentrums seit 2000

Die wesentlichen Veränderungen des Versorgungszentrums Barbarossastraße in den letzten Jahren lassen sich bezogen auf den seinerzeit abgegrenzten Bereich wie folgt zusammenfassen:

- Die Zahl der Betriebe ist konstant geblieben,

- die Verkaufsfläche ist ebenfalls unverändert,
- der Umsatz ist nominal konstant und hat sich real um ca. 10 % verringert.

9.3 Handlungsbedarf und Entwicklungspotenziale aus ökonomischer Sicht

Mit Blick auf den im Stadtgebiet begrenzten Verkaufsflächenzusatzbedarf und die Größe des Einzugsgebietes wird empfohlen, die Versorgungsfunktionen des Zentrums zu stabilisieren und anzustreben, das bestehende Angebot auf dem derzeitigen Niveau zu erhalten.¹ Allerdings sollten bestehende Betriebe im Sinne von Bestandsicherungsmaßnahmen die Möglichkeit zur Erweiterung am Standort erhalten.

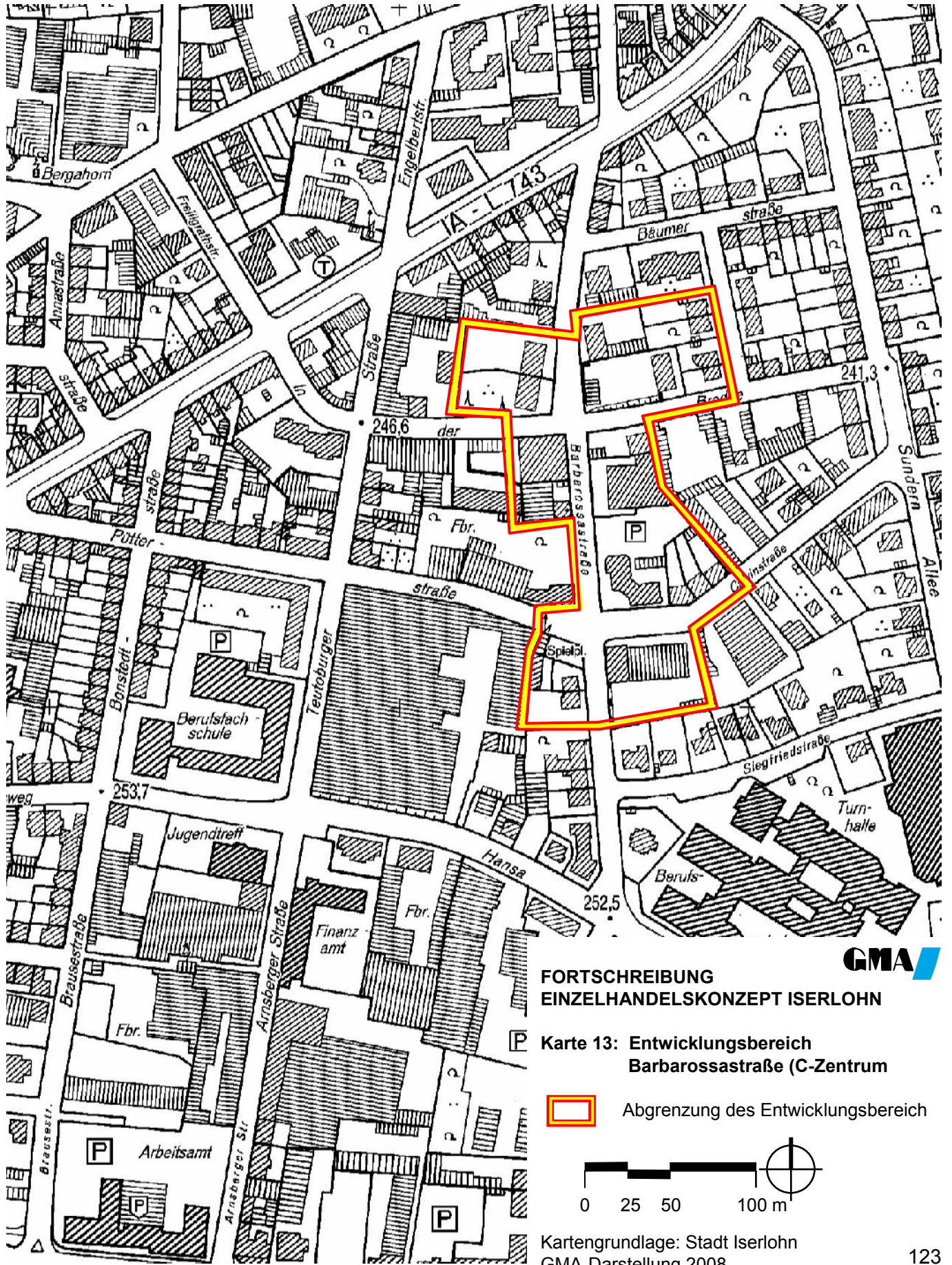
9.4 Bewertung

Tabelle 27: Bewertung Versorgungszentrum Barbarossastraße

Kriterien	
Zentrenkategorie	→ C-Zentrum / Nahversorgungszentrum
Lage im Stadtgebiet	→ Lage im östlichen Stadtgebiet → entlang der Barbarossastraße → Einzelhandelsschwerpunkt der wohnungsnahen Versorgung
Verkehrsanbindung	→ Barbarossastraße → Lage an untergeordneter Straße
Einwohnerpotenzial	→ ca. 10.080 EW (2007)
Fortsetzung nächste Seite	


¹ vgl. Karte 13: Entwicklungsbereich Barbarossastraße (C-Zentrum)

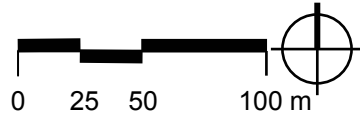
Fortsetzung von vorheriger Seite	
Kriterien	
Einzelhandelsbedeutung	<ul style="list-style-type: none"> → starke Ausrichtung auf den kurzfristigen Bedarf, insbesondere Nahrungs- und Genussmittel → innerhalb des Versorgungszentrums befinden sich ein Lebensmitteldiscounter mit ergänzenden Betrieben, die Nahversorgungsfunktionen erfüllen → keine Leerstände → Erhalt des bestehenden Angebotes auf derzeitigem Niveau, Erweiterungsmaßnahmen bestehender Betriebe im Sinne des Bestandsschutzes
siedlungsstrukturelle / städtebauliche Situation	→ vergleichsweise niedrige Nutzungsvielfalt öffentlicher und privater Versorgungseinrichtungen
Einzelhandelsfunktionen	→ in den letzten Jahren stabile Geschäftssituation
Entwicklungsperspektiven	<ul style="list-style-type: none"> → Erhaltung des Versorgungszentrums → vorrangige Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs / Stabilisierung der Nahversorgung
Quelle: GMA 2008	



**FORTSCHREIBUNG
EINZELHANDELSKONZEPT ISERLOHN**

**P Karte 13: Entwicklungsbereich
Barbarossastraße (C-Zentrum)**

 Abgrenzung des Entwicklungsbereich



Kartengrundlage: Stadt Iserlohn
GMA-Darstellung 2008

10. Versorgungszentrum Iserlohn, Gerlingser Platz (C-Zentrum)

10.1 Ausstattung und Leistungsfähigkeit

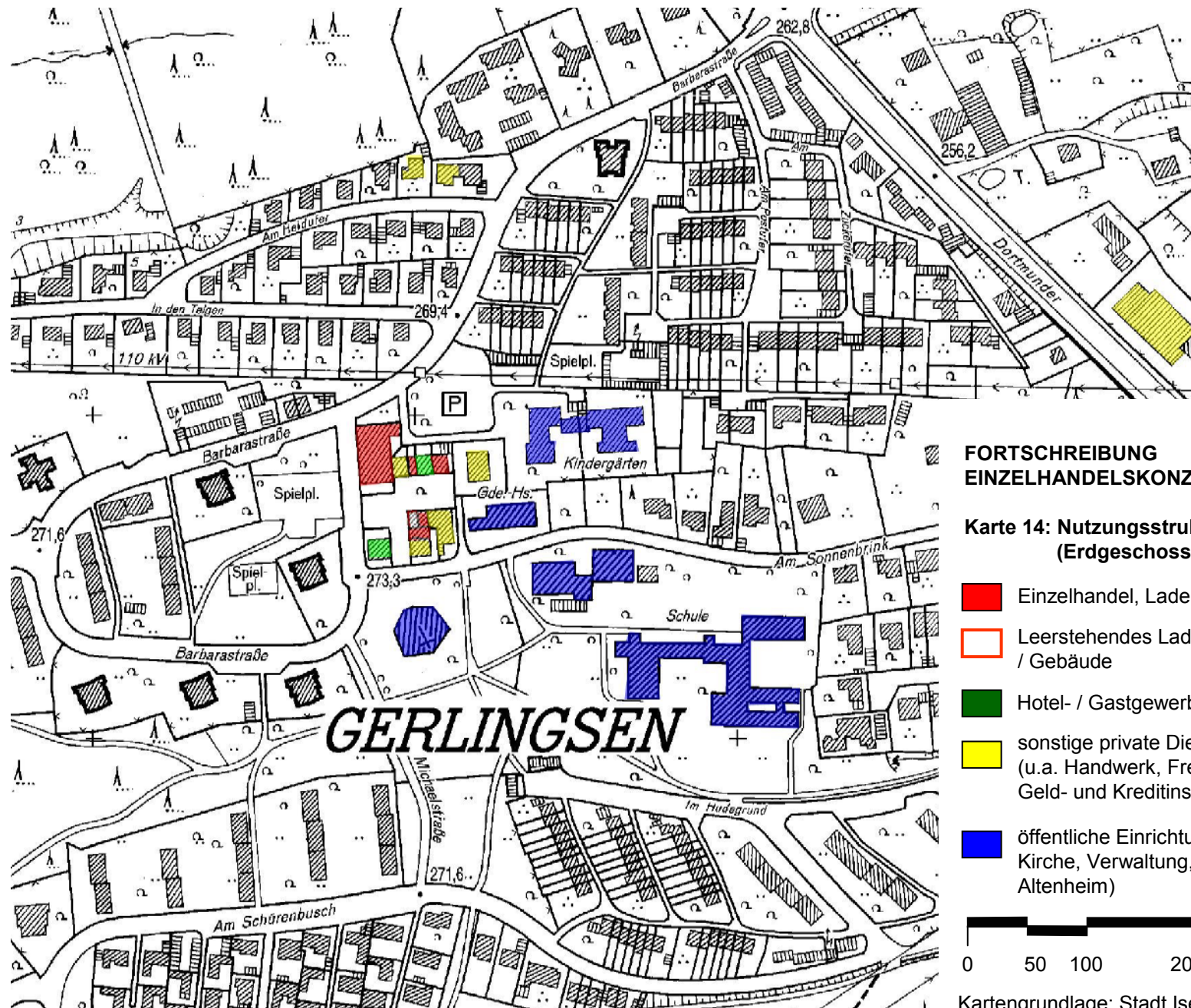
10.1.1 Ausgewählte Daten zur Einzelhandelsstruktur

Dem Versorgungszentrum Gerlingser Platz¹ kommt im Vergleich der Iserlohner Versorgungszentren lediglich eine nachgeordnete Bedeutung zu:

- Mit 5 Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetrieben ist nur ca. 1 % der Betriebsstätten des gesamten Stadtgebietes dem Versorgungszentrum Gerlingser Platz zuzuordnen;
- die Betriebe belegen eine Verkaufsfläche von ca. 930 m² (= ca. 1 % der im Stadtgebiet durch Einzelhandel genutzten Fläche);
- im Jahr 2007 wurde ein Umsatz von ca. 3,7 Mio. € erzielt, der ca. 1 % des Gesamtumsatzes im Iserlohner Einzelhandel entspricht.

Der Angebotsschwerpunkt liegt nach der Verkaufsflächen- und Umsatzbedeutung der Hauptwarengruppen im Segment der Nahrungs- und Genussmittel. Alle ansässigen Betriebe sind als nahversorgungsrelevant einzustufen. Ein Lebensmittelsupermarkt übernimmt aufgrund seiner Spezialisierung (Schwerpunkt: russische Waren) nur eingeschränkte Magnetfunktionen für die übrigen Einzelhandelsbetriebe.

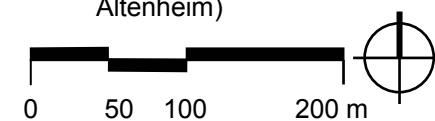
¹ vgl. Karte 14: Nutzungsstruktur Gerlingser Platz (C-Zentrum)



**FORTSCHREIBUNG
EINZELHANDELSKONZEPT ISERLOHN**

**Karte 14: Nutzungsstruktur Gerlingser Platz
(Erdgeschossnutzung)**

- Einzelhandel, Ladenhandwerk
- Leerstehendes Ladengeschäft / Gebäude
- Hotel- / Gastgewerbe, Kino
- sonstige private Dienstleistungen (u.a. Handwerk, Freie Berufe, Geld- und Kreditinstitute)
- öffentliche Einrichtungen (u.a. Kirche, Verwaltung, Schule, Altenheim)



Kartengrundlage: Stadt Iserlohn
GMA-Darstellung, Stand: Januar 2008

Tabelle 28: Versorgungsrelevante Einzelhandelsausstattung des Versorgungszentrums Gerlingser Platz

Nahversorgungsausstattung Sortiment/Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	abs.	in %	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	4	80	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Gesundheit, Körperpflege	1	20	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	0	0	0	0	0	0
Nahversorgung gesamt	5	100	930	100	3,7	100
mittelfristiger Bedarf	0	0	0	0	0	0
langfristiger Bedarf	0	0	0	0	0	0
sonst. Einzelhandel gesamt	0	0	0	0	0	0
Einzelhandel gesamt	5	100	930	100	3,7	100
k.A. aus Datenschutzgründen werden Sortimente / Warengruppen mit weniger als 5 Betrieben nicht getrennt ausgewiesen						
Quelle: GMA-Bestandserhebung Januar 2008, ggf. Rundungsdifferenzen						

10.1.2 Räumliche Ausstrahlung / Einzugsgebiet

Der Einzugsbereich des Versorgungszentrums Gerlingser Platz umfasst ausschließlich den Stadtteil Gerlingsen und damit ein Bevölkerungspotenzial von derzeit ca. 4.220 Einwohnern. Diesen Einwohnern steht ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial von insgesamt ca. 22,5 Mio. € zur Verfügung.

10.2 Entwicklung des Versorgungszentrums seit 2000

Die wesentlichen Veränderungen des Versorgungszentrums Gerlingser Platz seit dem Jahr 2000 lassen sich bezogen auf den seinerzeit abgegrenzten Raum wie folgt zusammenfassen:

- Die Zahl der Betriebe ist leicht rückgängig (- 1 Betrieb),
- die Verkaufsfläche hat sich positiv entwickelt (ca. + 70 m² VK, ca. + 8 %),

- der Umsatz ist nominal um ca. 12 % (ca. - 0,5 Mio. €); real um ca. 22 % gesunken.

10.3 Handlungsbedarf und Entwicklungspotenziale aus ökonomischer Sicht

Der Standort Gerlingser Platz übernimmt für den Stadtteil Gerlingsen und die hier ansässige Bevölkerung eine Nahversorgungsfunktion, die sich in den letzten Jahren (vgl. Betriebs-, Umsatzentwicklung) leicht negativ entwickelt hat. Aufgrund des eingeschränkten Einzugsgebietes sollte angestrebt werden, das bestehende Angebot auf dem derzeitigen Niveau zu halten.¹

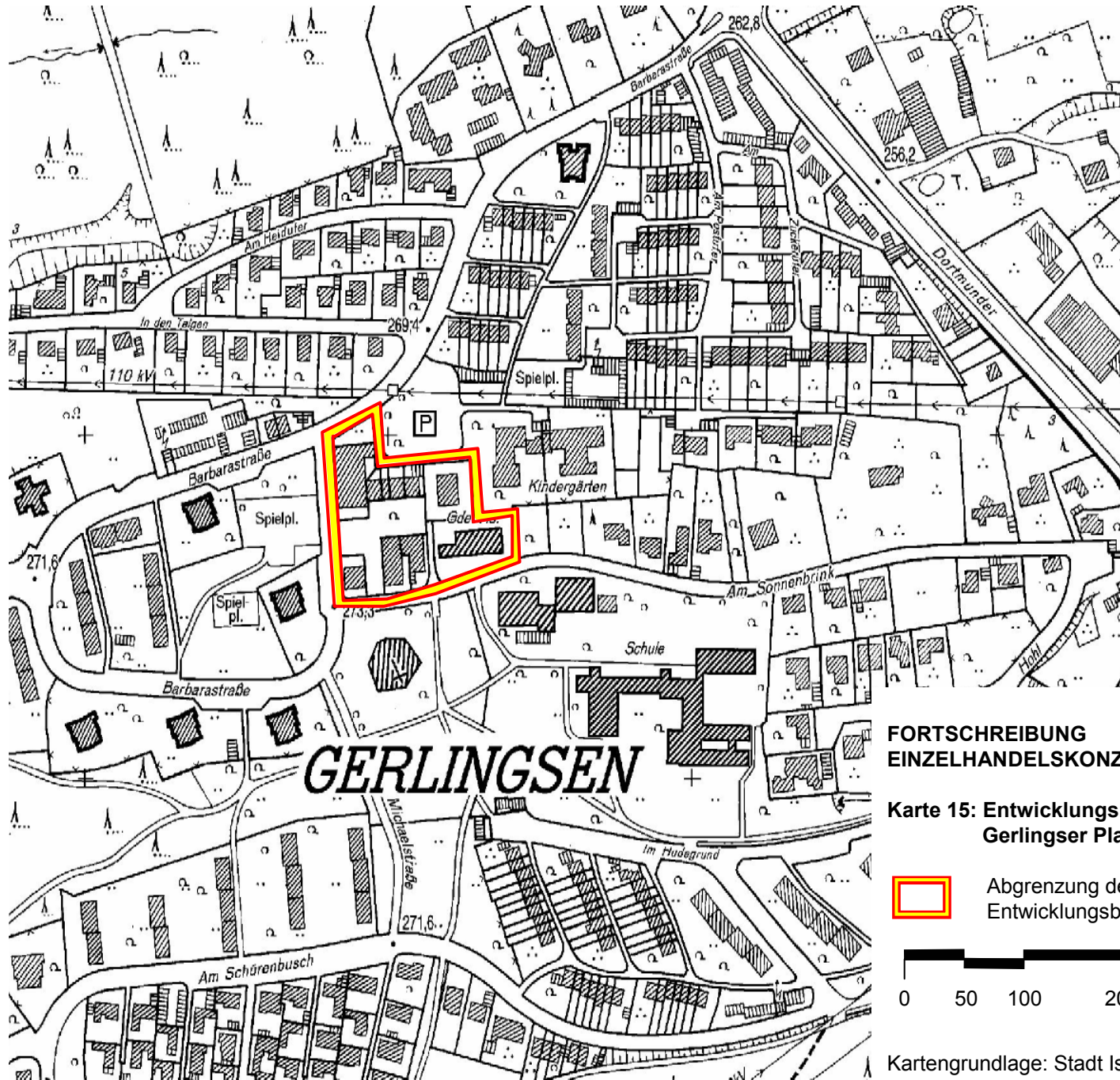
10.4 Bewertung

Tabelle 29: Versorgungszentrum Gerlingser Platz

Kriterien	
Zentrenkategorie	→ C-Zentrum / Nahversorgungszentrum
Lage im Stadtgebiet	→ Gerlingsen → Wohnsiedlungsbereich der Stadt → Versorgungsschwerpunkt inmitten des Siedlungsbereichs
Verkehrsanbindung	→ Lage an untergeordneter Straße
Einwohnerpotenzial	→ ca. 4.220 EW
Einzelhandelsbedeutung	→ Versorgungszentrum mit stadtteilbezogenen Funktionen → dominierende Bedeutung des kurzfristigen Bedarfs → geringe Angebotskonzentration und überwiegend kleine Betriebseinheiten schaffen schwierige Ausgangssituation
Fortsetzung nächste Seite	


¹ vgl. Karte 15: Entwicklungsbereich Gerlingser Platz (C-Zentrum)

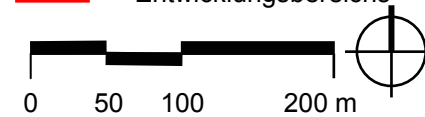
Fortsetzung von vorheriger Seite	
Kriterien	
siedlungsstrukturelle / städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> → in Siedlungsbereich integriert → geringe Nutzungsdichte / -vielfalt öffentlicher und privater Versorgungseinrichtungen → fehlende Entwicklungsflächen → bauliche Überalterung des Zentrums
Einzelhandelsfunktionen	<ul style="list-style-type: none"> → in den letzten Jahren leicht negative Entwicklung des Versorgungszentrums hinsichtlich Betriebsstättenzahl und Umsatz → 1 Leerstand (Leerstandsquote: ca. 20 %)
Entwicklungsperspektiven	→ Erhaltung der wohnungsnahen Versorgung
Quelle: GMA 2008	



**FORTSCHREIBUNG
EINZELHANDELSKONZEPT ISERLOHN**

**Karte 15: Entwicklungsbereich
Gerlingser Platz (C-Zentrum)**

 Abgrenzung des
Entwicklungsbereichs



Kartengrundlage: Stadt Iserlohn
GMA-Darstellung 2008

11. Versorgungszentrum Iserlohn, Untergrüne (C-Zentrum)

11.1 Ausstattung und Leistungsfähigkeit

11.1.1 Ausgewählte Daten zur Einzelhandelsstruktur

Dem Versorgungszentrum Untergrüne¹ kommt im Vergleich der Iserlohner Versorgungszentren eine eher nachgeordnete Bedeutung zu:

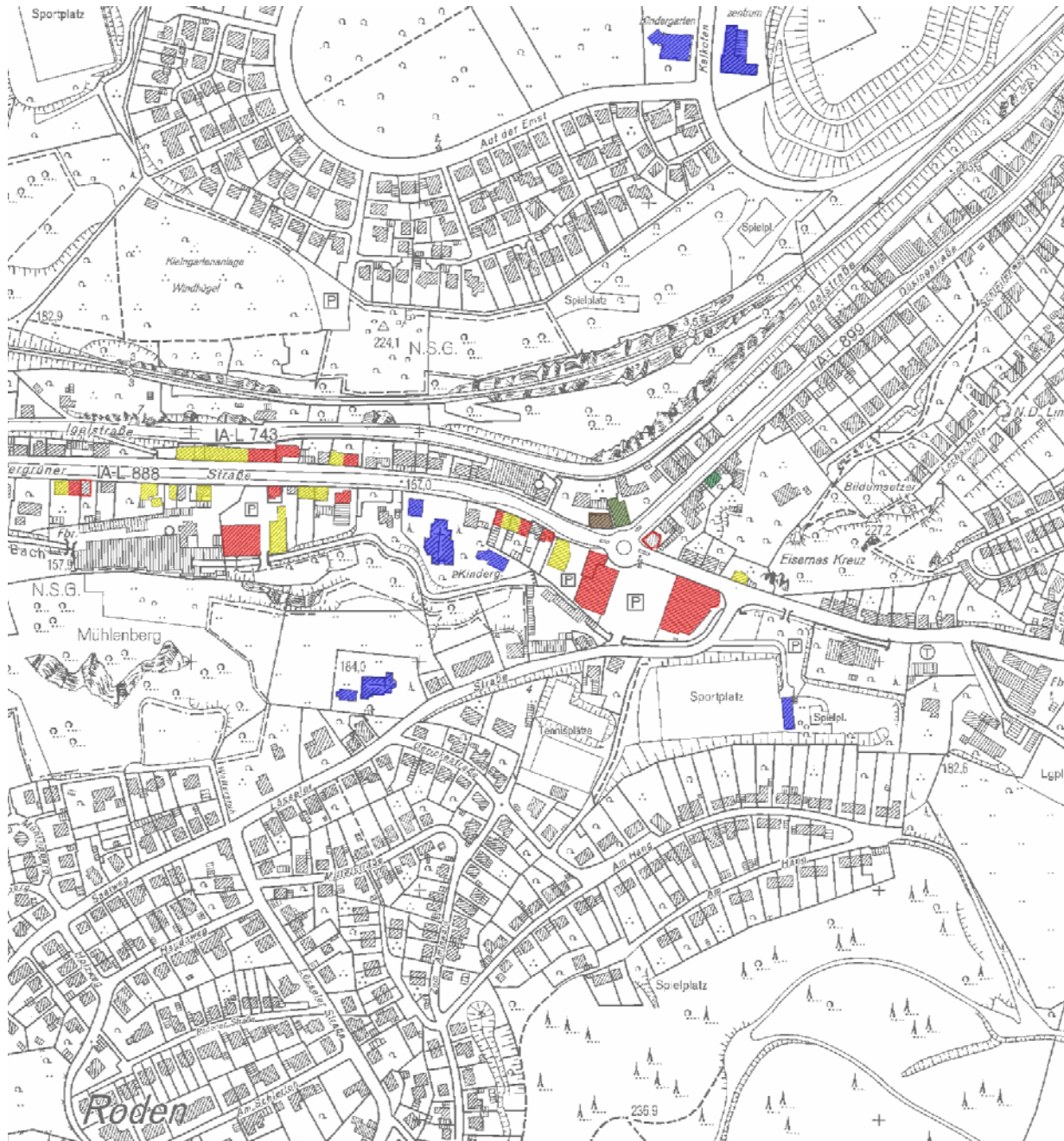
- Mit 15 Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetrieben sind ca. 2 % der Betriebsstätten des gesamten Stadtgebietes dem Versorgungszentrum Untergrüne zuzuordnen;
- die Betriebe belegen eine Verkaufsfläche von insgesamt ca. 3.135 m² (= ca. 2 % der im Stadtgebiet durch Einzelhandel genutzten Fläche);
- im Jahr 2007 wurde ein Umsatz von ca. 14,9 Mio. € erzielt, der ca. 3 % des Gesamtumsatzes im Iserlohner Einzelhandel entspricht.

Der Angebotsschwerpunkt liegt nach der Verkaufsflächen- und Umsatzbedeutung der Hauptwarengruppen des Stadtteilangebotes im Segment der Nahrungs- und Genussmittel. Die Einzelhandelsbetriebe mit einem Angebotsschwerpunkt bei Konsumgütern hingegen zeigen kleinere Betriebseinheiten und eine geringe Leistungsfähigkeit auf. Ein im Marktauftritt eingeschränkter Lebensmittelsupermarkt (Dimensionierung, Außenwirkung), ein neuerer Lebensmittelsupermarkt und ein neuerer Lebensmitteldiscountmarkt fungieren als Magnetbetriebe.

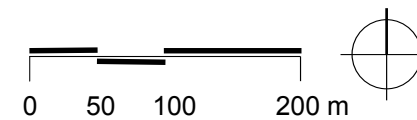
¹ vgl. Karte 16: Nutzungsstruktur Untergrüne (C-Zentrum)

**FORTSCHREIBUNG
EINZELHANDELSKONZEPT ISERLOHN**

**Karte 16: Nutzungsstruktur Untergrüne
(Erdgeschossnutzung)**



- Einzelhandel, Ladenhandwerk
- Leerstehendes Ladengeschäft / Gebäude
- Hotel- / Gastgewerbe, Kino
- sonstige private Dienstleistungen (u.a. Handwerk, Freie Berufe, Geld- und Kreditinstitute)
- öffentliche Einrichtungen (u.a. Kirche, Verwaltung, Schule, Altenheim)



Kartengrundlage: Stadt Iserlohn
GMA-Darstellung, Stand: Januar 2008

Tabelle 30: Versorgungsrelevante Einzelhandelsausstattung des Versorgungszentrums Untergrüne

Nahversorgungsausstattung Sortiment/Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	abs.	in %	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	10	67	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Gesundheit, Körperpflege	1	7	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	1	7	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Nahversorgung gesamt	12	81	2.895	92	14,5	97
mittelfristiger Bedarf	1	7	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
langfristiger Bedarf	2	12	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
sonst. Einzelhandel gesamt	3	19	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Einzelhandel gesamt	15	100	3.135	100	14,9	100

k.A. aus Datenschutzgründen werden Sortimente / Warengruppen mit weniger als 5 Betrieben nicht getrennt ausgewiesen
Quelle: GMA-Bestandserhebung Januar 2008, ggf. Rundungsdifferenzen

11.1.2 Räumliche Ausstrahlung / Einzugsgebiet

Der Einzugsbereich des Versorgungszentrums Untergrüne umfasst vorrangig die Stadtteile Lössel, Kesbern und Dröschede und verfügt über ein Bevölkerungspotenzial von derzeit ca. 12.380 Einwohnern. Diesen Einwohnern steht ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial von insgesamt ca. 66,1 Mio. € zur Verfügung.

11.2 Entwicklung des Versorgungszentrums seit 2000

Die wesentlichen Veränderungen des Versorgungszentrums Untergrüne seit dem Jahr 2000 lassen sich bezogen auf den seinerzeit abgegrenzten Raum wie folgt zusammenfassen:

- Die Zahl der Betriebe ist durch die Ansiedlung neuer Betriebe deutlich gestiegen (+ 9 Betriebe),

- die Verkaufsfläche hat sich dementsprechend ebenfalls positiv entwickelt (ca. + 2.225 m²)
- der Umsatz ist um ca. 9,2 Mio. € gestiegen.

11.3 Handlungsbedarf und Entwicklungspotenziale aus ökonomischer Sicht

Der Standort Untergrüne übernimmt für die Bevölkerung der Stadtteile Lössel, Kesbern und Dröschede Nahversorgungsfunktionen. Aufgrund der derzeit guten Ausstattung im Bereich des nahversorgungsrelevanten Bedarfs erfüllt das Versorgungszentrum Untergrüne in vollem Umfang stadtteilbezogene (Nah-)Versorgungsfunktionen. Es sollte angestrebt werden, das bestehende Angebot auf dem derzeitigen Niveau zu halten.¹

11.4 Bewertung

Tabelle 31: Versorgungszentrum Untergrüne

Kriterien	
Zentrenkategorie	→ C-Zentrum / Nahversorgungszentrum
Lage im Stadtgebiet	→ Lössel → Wohnsiedlungsbereich der Stadt → Versorgungsschwerpunkt inmitten des Siedlungsbereichs
Verkehrsanbindung	→ Lage an klassifizierter Straße (L 888)
Einwohnerpotenzial	→ ca. 12.380 EW
Einzelhandelsbedeutung	→ Versorgungszentrum mit über den Stadtteil Lössel hinausgehenden Funktionen → dominierende Bedeutung des kurzfristigen Bedarfs
Fortsetzung nächste Seite	

¹ vgl. Karte 17: Entwicklungsbereich Untergrüne (C-Zentrum)

Fortsetzung von vorheriger Seite	
Kriterien	
siedlungsstrukturelle / städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> → in Siedlungsbereich integriert → vergleichsweise hohe Nutzungsdichte / -vielfalt privater Versorgungseinrichtungen
Einzelhandelsfunktionen	<ul style="list-style-type: none"> → in den letzten Jahren positive Entwicklung des Versorgungszentrums hinsichtlich Betriebsstättenzahl, Verkaufsfläche und Umsatz → 1 Leerstand (Leerstandsquote: ca. 7 %)
Entwicklungsperspektiven	→ Erhaltung der wohnungsnahen Versorgung
Quelle: GMA 2008	

Karte 17: Entwicklungsbereich Untergrüne (C-Zentrum)

12. Versorgungszentrum Iserlohn, Kalthof (C-Zentrum)

12.1 Ausstattung und Leistungsfähigkeit

12.1.1 Ausgewählte Daten zur Einzelhandelsstruktur

Dem Versorgungszentrum Kalthof¹ kommt folgende Einzelhandelsbedeutung zu:

- Mit 5 Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetrieben ist ca. 1 % der Betriebsstätten des gesamten Stadtgebietes dem Versorgungszentrum Kalthof zuzuordnen;
- die Betriebe belegen eine Verkaufsfläche von ca. 1.070 m² (= ca. 1 % der im Stadtgebiet durch Einzelhandel genutzten Fläche);
- im Jahr 2007 wurde ein Umsatz von ca. 7,1 Mio. € erzielt, der ca. 1 % des Gesamtumsatzes im Iserlohner Einzelhandel entspricht.

Tabelle 32: Versorgungsrelevante Einzelhandelsausstattung des Versorgungszentrums Kalthof

Nahversorgungsausstattung Sortiment/Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	abs.	in %	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	2	40	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Gesundheit, Körperpflege	1	20	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	0	0	0	0	0	0
Nahversorgung gesamt	3	60	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
mittelfristiger Bedarf	2	40	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
langfristiger Bedarf	0	0	0	0	0	0
sonst. Einzelhandel gesamt	2	40	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Einzelhandel gesamt	5	100	1.070	100	7,1	100
k.A. aus Datenschutzgründen werden Sortimente / Warengruppen mit weniger als 5 Betrieben nicht getrennt ausgewiesen						
Quelle: GMA-Bestandserhebung Januar 2008, ggf. Rundungsdifferenzen						

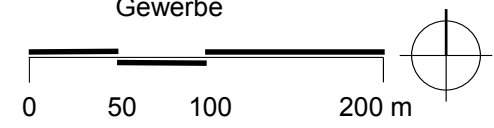
¹ vgl. Karte 18: Nutzungsstruktur Kalthof (C-Zentrum)



FORTSCHREIBUNG 
EINZELHANDELSKONZEPT ISERLOHN

**Karte 18: Nutzungsstruktur Kalthof
 (Erdgeschossnutzung)**

-  Einzelhandel, Ladenhandwerk
-  leerstehendes Ladengeschäft / Gebäude
-  Gastgewerbe, Freizeit
-  sonstige private Dienstleistungen (u.a. Handwerk, Freie Berufe, Geld- und Kreditinstitute)
-  öffentliche Einrichtungen (u.a. Kirche, Verwaltung, Schule, Altenheim)
-  Spielhalle
-  Produzierendes bzw. verarbeitendes Gewerbe



Der Angebotsschwerpunkt liegt nach Anzahl der Betriebe sowie der Verkaufsflächen- und Umsatzbedeutung im Segment der Nahrungs- und Genussmittel und befindet sich fast ausschließlich im sog. Kalthof-Center. Die Angebotsstruktur umfasst mit Ausnahme eines großflächigen Lebensmitteldiscounters, der als einziger Magnetbetrieb fungiert, nur kleinere Betriebseinheiten.

12.1.2 Räumliche Ausstrahlung / Einzugsgebiet

Der Einzugsbereich des Versorgungszentrums Kalthof bezieht sich vorrangig auf den Stadtteil Kalthof und umfasst damit ein Bevölkerungspotenzial von derzeit ca. 3.300 Einwohnern, denen ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial von insgesamt ca. 17,6 Mio. € zur Verfügung steht.

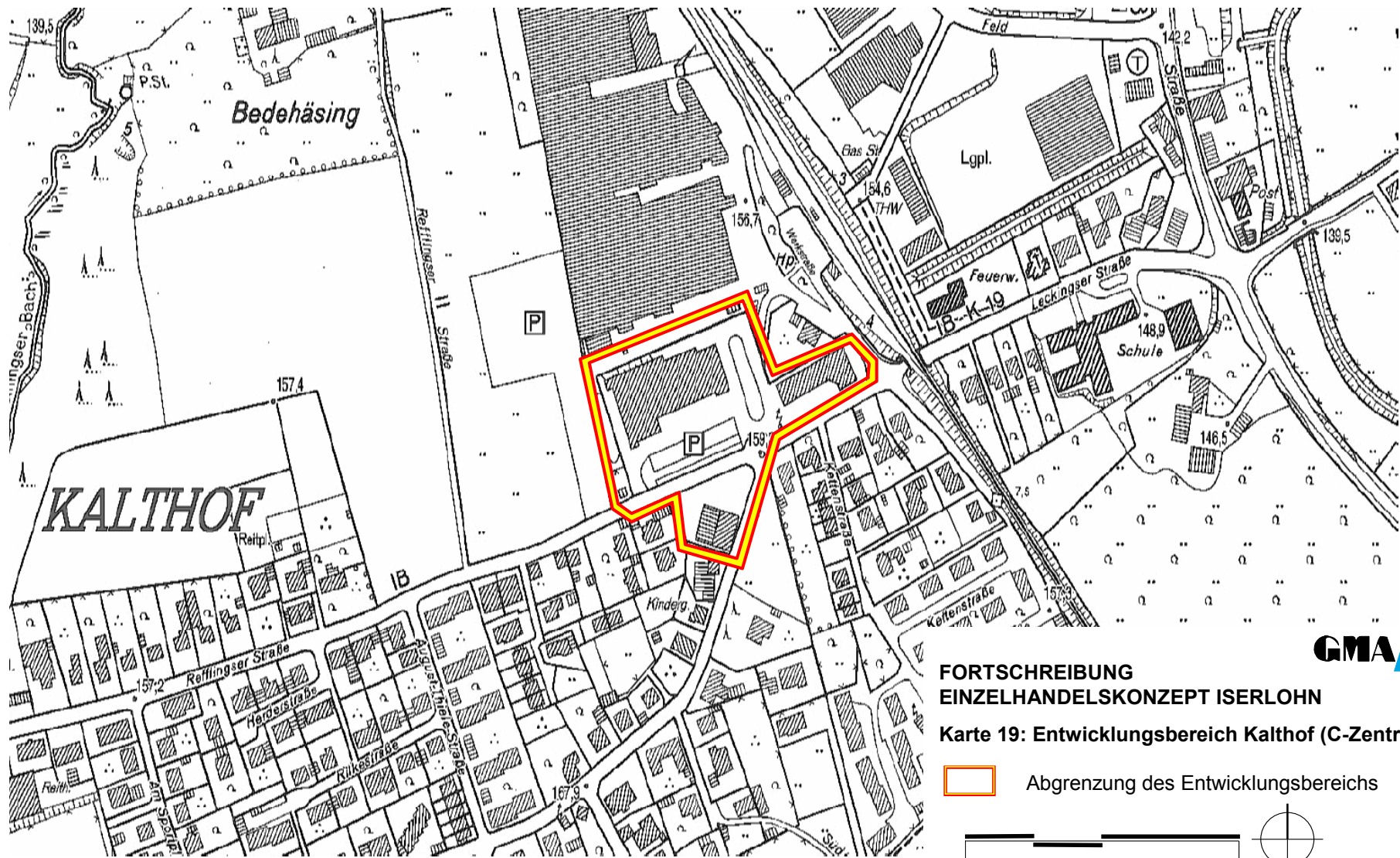
12.2 Entwicklung des Versorgungszentrums seit 2000

Da der Bereich Kalthof in der Einzelhandelsuntersuchung für die Stadt Iserlohn im Jahr 2000 noch nicht als Versorgungszentrum ausgewiesen wurde, können die Veränderungen des Versorgungszentrums Kalthof seit dem Jahr 2000 nicht dargestellt werden.

12.3 Handlungsbedarf und Entwicklungspotenziale aus ökonomischer Sicht

Der Standort Kalthof übernimmt für den Stadtteil Kalthof und die ansässige Bevölkerung Nahversorgungsfunktionen. Aufgrund des eingeschränkten Einzugsgebietes weist das Versorgungszentrum eine ungünstige Lage und Pkw-Erreichbarkeit sowie eine vergleichbar geringe Kundenfrequenz auf, so dass für einen Ausbau des Versorgungszentrums keine Entwicklungschancen und kein Handlungsbedarf gesehen werden.¹

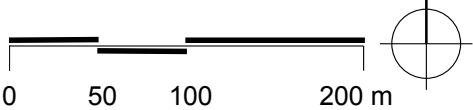
¹ vgl. Karte 19: Entwicklungsbereich Kalthof (C-Zentrum)



**FORTSCHREIBUNG
EINZELHANDELSKONZEPT ISERLOHN**

Karte 19: Entwicklungsbereich Kalthof (C-Zentrum)

Abgrenzung des Entwicklungsbereichs



12.4 Bewertung

Tabelle 33: Versorgungszentrum Kalthof

Kriterien	
Zentrenkategorie	→ C-Zentrum / Nahversorgungszentrum
Lage im Stadtgebiet	<ul style="list-style-type: none"> → Lage im nördlichen Stadtgebiet → Wohnsiedlungsbereich der Stadt → Versorgungsschwerpunkt am Rand des Siedlungsbereichs
Verkehrsanbindung	<ul style="list-style-type: none"> → Bushaltestelle Leckingser Straße → Refflingser Straße / Leckingser Straße (untergeordnete Straßen)
Einwohnerpotenzial	→ ca. 3.300 EW
Einzelhandelsbedeutung	<ul style="list-style-type: none"> → Versorgungszentrum mit stadtteilbezogenen Funktionen → dominierende Bedeutung des kurzfristigen Bedarfs → eingeschränktes Einzugsgebiet und geringe Angebotskonzentration schaffen schwierige Ausgangssituation
siedlungsstrukturelle / städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> → in Randlage des Siedlungsbereichs → geringe Nutzungsdichte / -vielfalt öffentlicher und privater Versorgungseinrichtungen → ungünstige Lage / Pkw-Erreichbarkeit
Einzelhandelsfunktionen	<ul style="list-style-type: none"> → zur Verfügung stehendes Einwohnerpotenzial erfordert keine Angebotsergänzung → 1 größeres leer stehendes Ladenlokal (Leerstandsquote: ca. 20 %)
Entwicklungsperspektiven	→ Erhaltung der wohnungsnahen Versorgung
Quelle: GMA 2008	

13. Dezentrale Agglomerationsbereiche

13.1 Ausgewählte Daten zur Einzelhandelsstruktur

Die dezentralen Agglomerationsbereiche Osemundstraße, Baarstraße und Raiffeisenstraße sind zusammenfassend wie folgt einzuordnen:

- Mit 46 Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetrieben sind ca. 7 % der Betriebsstätten des gesamten Stadtgebietes den drei dezentralen Agglomerationsbereichen zuzuordnen;
- die Betriebe belegen mit einer Verkaufsfläche von ca. 33.765 m² ca. 20 % der im Stadtgebiet durch Einzelhandel genutzten Fläche;
- im Jahr 2007 wurde von den ansässigen Betrieben ein Umsatz von ca. 103,6 Mio. € erzielt, der ca. 20 % des gesamtstädtischen Einzelhandelsumsatzes der Stadt Iserlohn entspricht.

Die Angebotsschwerpunkte in den dezentralen Standortbereichen **Osemundstraße** und **Baarstraße** liegen im **kurz- und langfristigen Bedarf**, die sowohl Angebote aus der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel als auch aus der Warengruppe Bau- und Gartenbedarf umfassen. Im Standortbereich **Raiffeisenstraße** liegt der Angebotsschwerpunkt v.a. aufgrund des hier ansässigen SB-Warenhauses **im Bereich des kurzfristigen Bedarfs**.

Von den insgesamt 46 Betrieben der Agglomerationsbereiche sind 8 als großflächig einzustufen. Insgesamt werden in den drei dezentralen Agglomerationsbereichen in beachtlichem Umfang auch nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente geführt, so dass Wettbewerbswirkungen zu den stadtteilbezogenen Versorgungszentren vorliegen.

13.2 Räumliche Ausstrahlung / Einzugsgebiet

Die Einzugsbereiche der dezentralen Agglomerationsbereiche Osemundstraße, Baarstraße und Raiffeisenstraße erstrecken sich jeweils auf das gesamte Stadtgebiet von Iserlohn mit ca. 97.260 Einwohnern.

13.3 Handlungsbedarf und Entwicklungspotenziale aus ökonomischer Sicht

Ein Ausbau der v.g. dezentralen Einzelhandelsagglomerationen ist aufgrund des begrenzten ökonomischen Entwicklungspotenzials des Iserlohner Einzelhandels im Hinblick auf gesamtstädtische Flächenverfügbarkeit bis zum Jahr 2020 und der städtebaulichen Rahmenbedingungen nur eingeschränkt möglich. Aus versorgungsstrukturellen Gründen wird empfohlen, zusätzliche Verkaufsflächen ausschließlich für nicht nahversorgungs- / zentrenrelevante Sortimente zuzulassen, die keine Umverteilungswirkungen auf schutzwürdige innerstädtische oder stadtteilbezogene Versorgungsbereiche auslösen.

14. Zusammenfassende Bewertung

Die vorliegende Analyse und Bewertung der Einzelhandelsversorgung der Stadt Iserlohn belegt, dass aufgrund der insbesondere im nördlichen und südlichen Stadtgebiet dispersen Versorgungsstruktur schwierige Rahmenbedingungen für die Schaffung eines flächendeckenden Versorgungsnetzes gegeben sind. Trotz einer insgesamt bedarfsgerechten gesamtstädtischen Einzelhandelsausstattung mit Lebensmittelangeboten sind **stadtteilbezogen erhebliche Ausstattungsungleichgewichte** festzustellen, die im Sinne der Herstellung möglichst gleichwertiger Versorgungsstrukturen für die Wohnbevölkerung abgebaut werden sollten.

Die betriebswirtschaftlichen Anforderungen an wirtschaftlich tragfähige Nahversorgungsstrukturen führen im Zusammenwirken mit nach wie vor steigenden Betriebsgrößen im Lebensmitteleinzelhandel dazu, dass nur noch bei größeren Wohnsiedlungsbereichen eine Lebensmittelvollversorgung realisiert werden kann. Dies bedeutet, dass im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes der Stadt Iserlohn darauf hingewirkt werden muss, funktionsfähige, größere **Einzelhandelsschwerpunkte nur an städtebaulich integrierten**

Standorten auszubauen, statt eine weitere Dezentralisierung der Versorgungsstruktur vorzunehmen.

Aufgrund weniger potenzieller Ansiedlungsstandorte für den Einzelhandel innerhalb der städtebaulich integrierten Versorgungszentren der Stadt Iserlohn besteht die vorrangige Aufgabe der bauleitplanerischen Steuerung darin, angesichts eines unzureichenden Flächenangebotes innerhalb der Versorgungszentren eine städtebaulich ausgerichtete Sicherung und Ergänzung der Stadtteilnahversorgung durchzusetzen. Nach gutachterlicher Einschätzung kann eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung der Versorgungsstruktur nur erreicht werden, indem ein zielgerichtetes Flächen- und Interessenmanagement in enger Zusammenarbeit der Stadt Iserlohn, der Grundstückseigentümer und potenzieller Investoren / Betreiber aufgebaut wird. Hierzu ist eine planerische Rahmensetzung der Stadt Iserlohn erforderlich, die unter **Anlegung städtebaulicher und versorgungsstruktureller Kriterien** eine Standortbestimmung für die Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur vornimmt. Anderenfalls besteht die Gefahr, dass Standortentscheidungen von Investoren und Betreibern überwiegend unter dem Aspekt der Verkehrslage oder der Grundstücksverfügbarkeit getroffen werden, so dass die dezentrale Ansiedlung von nahversorgungs- / zentrenrelevantem Einzelhandel zu einer fortschreitenden Auflösung städtebaulich integrierter Versorgungsstrukturen führen würde. Der damit einhergehende Verlust an Versorgungsqualität gefährdete nicht nur die Wettbewerbschancen der verbleibenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in den Versorgungszentren, sondern stellte zugleich die Lebensqualität und die städtebauliche Entwicklung der Siedlungskerne infrage.

V. Fazit der Untersuchung

Als Fazit der vorliegenden Untersuchung werden nachfolgend die Ergebnisse der Bestandsanalyse und die Handlungsempfehlungen zusammengefasst, die aus gutachterlicher Sicht vorrangig sind:

- Die Versorgungsfunktionen des Mittelzentrums Iserlohn beziehen sich auf das Iserlohner Stadtgebiet sowie auf die Bereiche Altena, Hemer, Nachrodt-Wiblingwerde, Balve, Menden, Neuenrade und Haggen-Hohenlimburg. Das **Einzugsgebiet** des Iserlohner Einzelhandels **umfasst derzeit ca. 275.080 Einwohner**.
- Dem Einzelhandel in der Stadt Iserlohn steht gegenwärtig ein einzelhandelsbezogenes Kaufkraftpotenzial von ca. 1.47 Mrd. € zur Verfügung. Davon entfallen ca. 709,5 Mio. € auf nahversorgungsrelevante Angebote und ca. 759,7 Mio. € auf mittel- und langfristige Bedarfsgüter. Für Ausgaben im Nahrungs- und Genussmittelsektor stehen dabei ca. 499,1 Mio. € zur Verfügung. Von dem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotential in der Stadt Iserlohn (ca. 519,6 Mio. €) werden **durch den ansässigen Einzelhandel aktuell ca. 79 % gebunden**. Mit auswärtigen Kunden wird ein Umsatzanteil von ca. 25 % erzielt. Der Kaufkraftabfluss aus der Stadt Iserlohn bewegt sich im gesamten Einzelhandel in einer Größenordnung von ca. 109,1 Mio. €.
- Die Einzelhandelsausstattung der Stadt Iserlohn umfasst aktuell insgesamt 628 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 172.730 m² und einer Umsatzleistung von ca. 548,0 Mio. €. Davon entfallen auf das nahversorgungsrelevante Einzelhandelsangebot insgesamt 310 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 56.820 m² und einem Bruttoumsatz von ca. 293,3 Mio. €; Betriebe mit einem Umsatzschwerpunkt bei Nahrungs- und Genussmitteln erzielen ca. 79 % (ca. 230,8 Mio. €) des Gesamtumsatzes.
- Das **größte flächenbezogene Angebot** in der Stadt Iserlohn umfassen die Warengruppen **Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung / Schuhe / Sport sowie den sonstigen Einzelhandel**. Einwohnerbezogen ist im Vergleich zu Städten ähnlicher Größe und regionaler Wettbewerbssituation in den Warengruppen Gesund-

heit / Körperpflege und Blumen / Pflanzen / zoologischer Bedarf eine durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung vorgegeben. Eine unterdurchschnittliche Einzelhandelsausstattung ist im innerstädtischen Schlüsselsegment Bekleidung / Schuhe / Sport, in den Warengruppen Bücher, Schreib- und Spielwaren, Elektrowaren sowie Hausrat / Möbel / Einrichtungen zu verzeichnen, wohingegen in der Warengruppe des sonstigen Einzelhandels eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung vorliegt. Der großflächige Einzelhandel nimmt im interkommunalen Vergleich mit einem Flächenanteil von ca. 60 % eine durchschnittliche gesamtstädtische Bedeutung ein.

- Der Iserlohner **Hauptgeschäftsbereich in der Innenstadt** stellt den mittelzentral bedeutsamen Nutzungsschwerpunkt der Einkaufsstadt dar und repräsentiert mit einem Anteil von ca. 34 % der Betriebe, ca. 30 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche und ca. 35 % der Umsätze den wichtigsten zusammenhängenden Einzelhandelsstandort der Gesamtstadt.
- **Im Entwicklungszeitraum 2000 - 2007** hat sich die Einzelhandelsbedeutung der Stadt Iserlohn **insgesamt positiv entwickelt**. So ist die Zahl der Betriebe um ca. 3 % (20 Betriebe), die Verkaufsflächenausstattung um ca. 5 % (ca. 7.850 m²) und der Umsatz (real) um ca. 5 % gestiegen. Im Zusammenhang mit der Angebotserweiterung stieg die Einzelhandelszentralität der Stadt Iserlohn um ca. 3 Prozentpunkte auf ca. 105,5 %.¹
- Die derzeitige Einzelhandelsstruktur lässt vor dem Hintergrund der Erhöhung der Pro-Kopf-Ausgaben (ca. + 2 - 3 %) bei einer negativen Bevölkerungsprognose (ca. - 8 %) und einer Reduzierung der Kaufkraft bis 2020 einen **Entwicklungskorridor von bis zu 7.850 m² zusätzlicher Verkaufsfläche** zu, der insbesondere zur Diversifizierung der Einzelhandelsangebote und zur Ansiedlung von Betrieben in den integrierten Versorgungszentren genutzt werden sollte. Ziel zusätzlicher Einzelhandelsansiedlungen sollten Angebotsergänzungen in Sortimentsbereichen mit Defiziten sein.
- In der Stadt Iserlohn prägen mehrere Einzelhandelsagglomerationen unterschiedlicher Ausprägung an städtebaulich integrierten Standorten die Versorgungsbe-

¹ Vergleichswert 2000: 102,3 %.

deutung des Mittelzentrums. Das Standortgefüge in Iserlohn gliedert sich in **acht integrierte Versorgungszentren** und **drei dezentrale Agglomerationsstandorte**. Von den im gesamten Stadtgebiet vorhandenen 310 Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von ca. 56.820 m² und einer Umsatzleistung von ca. 293,3 Mio. € befinden sich ca. 43 % (132 Betriebe) in städtebaulich integrierten Versorgungszentren. Diese Betriebe vereinigen ca. 42 % der nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche (ca. 23.825 m²) und ca. 45 % des nahversorgungsrelevanten Umsatzes (ca. 132,5 Mio. €) auf sich.

- Zur Sicherung und Stärkung der städtebaulich integrierten Versorgungszentren ist eine konsequente **bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung**, insbesondere in Bezug auf die Standorte großflächigen Einzelhandels mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten erforderlich. Unter Berücksichtigung des bundesweit zu beobachtenden Trends einer fortschreitenden Dezentralisierung innerstädtischer Einzelhandelsstrukturen wird der Stadt Iserlohn der grundsätzliche Ausschluss zusätzlicher Betriebe außerhalb der abgegrenzten Versorgungszentren für großflächige Betriebe mit nah- und zentrenversorgungsrelevanten Waren empfohlen. Das bedeutet, dass in Einzelfällen, z.B. bei einer drohenden zentrenschädigenden Ansiedlung eines knapp unter der Schwelle der Großflächigkeit liegenden Vorhabens, ein Betrieb mit den v.g. Angebotsschwerpunkten durch Überplanung eines Baugebietes (Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet) verhindert werden sollte (§ 9 Abs. 2a BauGB 2007).
- In Anbetracht der im Jahr 2006 geänderten gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuches und des novellierten Landesplanungsgesetzes (LEPro § 24a) kommt dem **Ausschluss nah- und zentrenversorgungsrelevanter Sortimente** an Standorten außerhalb der abgegrenzten, städtebaulich integrierten Versorgungsbereichen eine Schlüsselrolle für eine städtebaulich ausgerichtete Einzelhandels- und Standortentwicklung zu.
- Als **Vorrangstandort** für die vorgeschlagene Stabilisierung und Stärkung der mittelzentralen Einzelhandelsfunktionen sollte der **Planstandort Schillerplatz** weiter entwickelt werden. Durch Realisierung eines großflächigen Einzelhandelsprojektes kann aus gutachterlicher Sicht ein wichtiger Entwicklungsimpuls zur weiteren Vitalisierung der Iserlohner Innenstadt initiiert werden, sofern folgende Rahmenbedingungen eingehalten werden:

- Die künftige Einzelhandelsentwicklung der Gesamtstadt wird bei großflächigen Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten auf die Innenstadt gelenkt (planungsrechtlicher Ausschluss dieser Sortimente außerhalb der Innenstadt).
 - Das im Bereich Schillerplatz geplante Einkaufszentrum¹ wird so dimensioniert (max. 20 % Zusatzfläche im Verhältnis zur gegenwärtig genutzten Verkaufsfläche der Innenstadt), dass kein strukturgefährdender Umverteilungsprozess im innerstädtischen Einzelhandel entsteht.
 - Es gelingt, am Planstandort Schillerplatz unter Einbeziehung des Karstadt-Hauses ein großflächiges Einzelhandelsprojekt zu realisieren, das die Ausstrahlungskraft der Innenstadt in das Umland erheblich verstärkt (Zunahme der Kaufkraftzuflüsse).
 - Die als Magnetbetriebe fungierenden großflächigen Anbieter des Vorhabens ergänzen den Branchenmix der Stadtmitte sinnvoll (Komplementärfunktion).
 - Die Belegung des Planobjektes wird (vertraglich abgesichert) so konzipiert, dass kein Flächentausch mit namhaften innerstädtischen Anbietern, insbesondere des großflächigen Einzelhandels, ausgelöst wird.
 - Das Bebauungs- und Erschließungskonzept des Vorhabens wird so angelegt, dass eine optimale Erreichbarkeit und Frequentierung gesichert sind.
 - Eine hochwertige städtebauliche und architektonische Lösung führt zu einer Vitalisierung des Quartiers und schafft eine hohe Stadtbild- und Aufenthaltsqualität.
- Im Rahmen einer zielgerichteten Weiterentwicklung der Einkaufsstadt Iserlohn sind neben strukturpolitischen Entscheidungen der Stadt auch **Marketingmaßnahmen zur Positionierung der Stadt** erforderlich. In diesem Zusammenhang sollte geprüft werden, ob ggf. für die Innenstadt / den Hauptgeschäftsbereich eine „**Immobilien-Standortgemeinschaft**“ (**ISG**) nach dem Vorbild eines „Business Improvement District“ (BID) gebildet werden kann, um ein dauerhaft angelegtes, professionelles Standortmanagement aufzubauen.

¹ GEDO, „Sparkassen-Galerie“ Iserlohn, Grünwald, in Kooperation mit KuBuS architektur + stadtplanung, Wetzlar, 11/2007.

A n h a n g

Betriebsformen - Definition¹

Fachgeschäft

Das Fachgeschäft ist ein Einzelhandelsbetrieb, der ein branchenspezifisches oder bedarfsorientiertes Sortiment in großer Auswahl und in unterschiedlichen Qualitäten und Preislagen mit ergänzenden Dienstleistungen (z.B. Kundendienst) anbietet.

Fachmarkt

Der Fachmarkt ist ein meist großflächiger und im allgemeinen ebenerdiger Einzelhandelsbetrieb, der ein breites und oft auch tiefes Sortiment aus einem Warenbereich (z.B. Bekleidungsfachmarkt, Schuhfachmarkt), einem Bedarfsbereich (z.B. Sportfachmarkt, Baufachmarkt) oder einem Zielgruppenbereich (z.B. Möbel- und Haushaltswarenfachmarkt für designorientierte Kunden) in übersichtlicher Warenpräsentation bei tendenziell niedrigen bis mittlerem Preisniveau anbietet. Der Standort ist in der Regel autokundenorientiert entweder isoliert oder in gewachsenen und geplanten Zentren; bei einigen Sortimenten (z.B. Drogeriemarkt) werden überwiegend Innenstadtlagen gewählt.

SB-Warenhaus

Das SB-Warenhaus ist ein großflächiger, meist ebenerdiger Einzelhandelsbetrieb, der ein umfassendes Sortiment mit einem Schwerpunkt bei Lebensmitteln ganz oder überwiegend in Selbstbedienung ohne kostenintensiven Kundendienst mit hoher Werbeaktivität in Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspreispolitik anbietet. Der Standort ist grundsätzlich autokundenorientiert, entweder isoliert oder in gewachsenen und geplanten Zentren. Die Verkaufsfläche liegt nach der amtlichen Statistik bei mindestens 3.000 m².

¹ vgl. Ausschuss für Begriffsdefinitionen aus der Handels- und Absatzwirtschaft, Katalog E, Köln 1995

Verbrauchermarkt

Der Verbrauchermarkt ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der ein breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs überwiegend in Selbstbedienung anbietet; häufig wird entweder auf eine Dauerniedrigpreispolitik oder auf eine Sonderangebotspolitik abgestellt. Die Verkaufsfläche liegt nach der amtlichen Statistik bei mindestens 1.000 m². Der Standort ist in der Regel autokundenorientiert, entweder in Alleinlage oder innerhalb von Einzelhandelszentren.

Supermarkt

Der Supermarkt ist ein Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m² Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Frischwaren (z.B. Obst, Gemüse, Südfrüchte, Fleisch) und ergänzend Waren des täglichen und des kurzfristigen Bedarfs anderer Branchen vorwiegend in Selbstbedienung anbietet. Nach der amtlichen Statistik hat der Supermarkt höchstens eine Verkaufsfläche von 1.000 m².

Diskontgeschäft

Das Diskontgeschäft bietet ein enges, auf raschen Umschlag ausgerichtetes Sortiment zu niedrig kalkulierten Preisen an. Bei hoher Werbeintensität ähnelt die Angebotsstrategie einer permanenten Sonderangebotsstrategie. Da Diskontgeschäfte für diese Strategie große artikelspezifische Einkaufsvolumina und hohe Kundenfrequenz benötigen, wird das Diskontgeschäft fast ausschließlich von großen Einzelhandelsunternehmen nach dem Filialbetrieb betrieben.

Warenhaus

Das Warenhaus ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der in der Regel auf mehreren Etagen breite und überwiegend tiefe Sortimente mehrerer Branchen mit tendenziell hoher Serviceintensität und eher hohem Preisniveau an Standorten in der Innenstadt oder in Einkaufszentren anbietet. Die Warensortimente umfassen überwiegend Nichtlebensmittel der Bereiche Bekleidung, Heimtextilien, Sport, Hausrat, Möbel, Einrichtung, Kosmetik, Drogeriewaren, Schmuck, Unterhaltung sowie oft auch Lebensmittel. Dazu kommen

Dienstleistungssortimente der Bereiche Gastronomie, Reisevermittlung und Finanzdienstleistungen.

Kaufhaus

Ein Kaufhaus ist ein größerer Einzelhandelsbetrieb, der überwiegend im Wege der Bedienung Waren aus zwei oder mehr Branchen, davon wenigstens eine Branche in tiefer Gliederung, anbietet. Am stärksten verbreitet sind Kaufhäuser mit Textilien, Bekleidung und verwandten Bedarfseinrichtungen.

Karten-, Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

	Seite
KARTENVERZEICHNIS	
Karte 1: Einzelhandels- und Einwohnerverteilung	24
Karte 2: Großflächige Einzelhandelsbetriebe	28
Karte 3: Zentrenkonzept Iserlohn (Räumliches Ordnungskonzept)	68
Karte 4: Nutzungsstruktur Innenstadt (A-Zentrum)	93
Karte 5: Entwicklungsbereich Innenstadt (A-Zentrum)	95
Karte 6: Nutzungsstruktur Letmathe-Innenstadt (B-Zentrum)	103
Karte 7: Entwicklungsbereich Letmathe-Innenstadt (B-Zentrum)	104
Karte 8: Nutzungsstruktur Sümmern (C-Zentrum)	107
Karte 9: Entwicklungsbereich Sümmern (C-Zentrum)	110
Karte 10: Nutzungsstruktur Hennen (C-Zentrum)	113
Karte 11: Entwicklungsbereich Hennen (C-Zentrum)	117
Karte 12: Nutzungsstruktur Barbarossastraße (C-Zentrum)	119
Karte 13: Entwicklungsbereich Barbarossastraße (C-Zentrum)	123
Karte 14: Nutzungsstruktur Gerlingser Platz (C-Zentrum)	125
Karte 15: Entwicklungsbereich Gerlingser Platz (C-Zentrum)	129
Karte 16: Nutzungsstruktur Untergrüne (C-Zentrum)	131
Karte 17: Entwicklungsbereich Untergrüne (C-Zentrum)	135
Karte 18: Nutzungsstruktur Kalthof (C-Zentrum)	137
Karte 19: Entwicklungsbereich Kalthof (C-Zentrum)	139
TABELLENVERZEICHNIS	
Tabelle 1: Einwohnerverteilung in der Stadt Iserlohn	12
Tabelle 2: Einwohnerentwicklung in der Stadt Iserlohn	13
Tabelle 3: Bevölkerungsprognose	13
Tabelle 4: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet der Stadt Iserlohn im Jahre 2007	16
Tabelle 5: Einzelhandelsausstattung der Stadt Iserlohn nach Sortimenten	20
Tabelle 6: Einzelhandelsausstattung nach Stadtteilen	25
Tabelle 7: Struktur der großflächigen Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Iserlohn	27
Tabelle 8: Kaufkraftbewegungen nach Warengruppen	33

Tabelle 9: Prognostiziertes Kaufkraftpotenzial in der Stadt Iserlohn im Jahre 2020 (zu aktuellen Preisen)	37
Tabelle 10: Szenarien zur Umsatzerwartung für den Einzelhandel in der Stadt Iserlohn im Prognosezeitraum 2020	42
Tabelle 11: Branchenmix der zusätzlichen Verkaufsfläche für das Jahr 2020 nach Standortlagen (Modellrechnung)	45
Tabelle 12: Kriterien zur Abgrenzung der Einzelhandelslagen	63
Tabelle 13: Zentrenstruktur der Stadt Iserlohn	65
Tabelle 14: Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben (mit zentrenrelevanten Sortimenten) mit weniger als 800 m ² Verkaufsfläche gemäß Baunutzungsverordnung	71
Tabelle 15: Prüfkriterien für großflächige Einzelhandelsvorhaben	80
Tabelle 16: Sortimentsliste für die Stadt Iserlohn	84
Tabelle 17: Zusammenfassende Bewertung potenzieller Standorte in der Stadt Iserlohn	89
Tabelle 18: Versorgungsrelevante Einzelhandelsausstattung des Versorgungszentrums Innenstadt	92
Tabelle 19: Bewertung Versorgungszentrum Innenstadt	98
Tabelle 20: Versorgungsrelevante Einzelhandelsausstattung des Versorgungszentrums Letmathe-Innenstadt	100
Tabelle 21: Bewertung Versorgungszentrum Letmathe-Innenstadt	105
Tabelle 22: Versorgungsrelevante Einzelhandelsausstattung des Versorgungszentrums Sümmern	108
Tabelle 23: Bewertung Versorgungszentrum Sümmern	111
Tabelle 24: Versorgungsrelevante Einzelhandelsausstattung des Versorgungszentrums Hennen	112
Tabelle 25: Bewertung Versorgungszentrum Hennen	115
Tabelle 26: Versorgungsrelevante Einzelhandelsausstattung des Versorgungszentrums Barbarossastraße	120
Tabelle 27: Bewertung Versorgungszentrum Barbarossastraße	121
Tabelle 28: Versorgungsrelevante Einzelhandelsausstattung des Versorgungszentrums Gerlingser Platz	126
Tabelle 29: Versorgungszentrum Gerlingser Platz	127
Tabelle 30: Versorgungsrelevante Einzelhandelsausstattung des Versorgungszentrums Untergrüne	132
Tabelle 31: Versorgungszentrum Untergrüne	133
Tabelle 32: Versorgungsrelevante Einzelhandelsausstattung des Versorgungszentrums Kalthof	136
Tabelle 33: Versorgungszentrum Kalthof	140

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1:	Einzelhandelsrelevante Nachfrage	15
Abb. 2:	Entwicklung der Verkaufsflächen nach Warengruppen 2000 - 2008	30
Abb. 3:	Entwicklung der Verkaufsflächen nach Stadtteilen 2000 - 2008	30
Abb. 4:	Vergleich der einwohnerbezogenen Verkaufsflächenausstattung nach Warengruppen	31
Abb. 5:	Entwicklung der Einzelhandelszentralität 2000 - 2008	35