



Stadt Plettenberg

Stadt- und Umweltplanung

Änderung Einzelhandelskonzept 2013
hier: Änderung aus dem Jahr 2018

Plettenberg, den 04.07.2018

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Anlass.....	1
2. Veränderungen im Einzelhandelsbestand seit 2013.....	2
2.1 Ansiedlung Modepark Röther am Maipplatz 5	5
3. Bewertung Sonderstandort Grafweg/Alte Ziegelei.....	6
3.1 Gegenstand der Änderungen	6
4. Verfahren.....	7
4.1 Ergebnisse der Auslegung	7
<u>Anhang:</u> Gutachten zur Einordnung des ACTION-Vertriebskonzepts in die Betriebstypensystematik des deutschen Einzelhandels	nach 7

1. Anlass

Das zurzeit gültige Einzelhandelskonzept der Stadt Plettenberg wurde vom Rat am 09.07.2013 als städtebauliches Entwicklungskonzept iSd § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Das Konzept beinhaltet gegenüber der früheren Fassung folgende wesentliche Inhalte:

- die Einbeziehung des Mylaeus-Areals als perspektivischen Ergänzungsbereich in den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt
Das Konzept formuliert Prämissen und gibt Empfehlungen zur Entwicklung des Mylaeus-Areals, die mittels der Bauleitplanung umgesetzt werden sollen.
- die Ausweisung der Flächen des real-Marktes, des ehemaligen Postamts und der südlichen Maiplatzbebauung als Entwicklungsstandort
Das Konzept verlangt für diesen zentralen Standort eine städtebauliche/gestalterische Aufwertung und Nachnutzungen von Leerständen.
- die Reduzierung des zentralen Versorgungsbereichs im Bereich der Kaiserstraße
Die Bebauung an der Kaiserstraße soll mit ihrer kleinteiligen städtebaulichen Struktur und den gemischten Nutzungen erhalten bleiben.
- die Aktualisierung der Plettenberger Liste der nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente
Hier hat es folgende wesentliche Änderungen gegeben:
 - bisher zentrenrelevant, jetzt nicht zentrenrelevant: Babyartikel (sperrig), Bettwaren, Eisenwaren, handgefertigte Teppiche und Tierfutter
 - bisher nicht zentrenrelevant, jetzt zentrenrelevant: Computer, Campingkleinartikel, Fahrräder, Fahrradzubehör

Mit der Realisierung des Mylaeus-Areals als Ergänzungsstandort und der Modernisierung der Immobilie Maiplatz 5 für den Modepark Röther wurden bzw. werden wesentliche Bausteine des Konzepts umgesetzt.

Für den Sonderstandort Ziegelstraße / Grafweg enthält das Einzelhandelskonzept folgende Aussagen:

Der Sonderstandort Ziegelstraße / Grafweg befindet sich im südlichen Bereich des Ortsteils Stadtmitte und erstreckt sich im Wesentlichen entlang des Grafwegs zwischen der Einmündung Im Steinkamp im Norden sowie der Zeppelinstraße im Süden. Er ist durch großflächige Anbieter geprägt und weist einen Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich auf (nahversorgungsrelevante Kernsortimente). Ankermieter sind der große Supermarkt Kaufpark, der Lidl Lebensmitteldiscounter und der toom Getränkemarkt. Am Sonderstandort wurden zum Zeitpunkt der Vor-Ort-Erhebungen (September 2012) insgesamt 7 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 5.150 m² und einer Umsatzleistung von ca. 17,7 Mio € erfasst. Der Standort erfüllt insbesondere eine Versorgungsfunktion für das umliegende Stadtgebiet (südliche Kernstadt, Holthausen) sowie ergänzend für die südlich gelegenen, ländlich geprägten Ortsteile. Die Nutzungsstrukturen in der direkten Umgebung des Standorts sind teilweise stark durchmischt (Wohnstraßen, gewerbliche Nutzungen, Sportplatz, Friedhof etc.), so dass der Sonderstandort nur zum Teil an Wohnbebauung anschließt und auch unter Berücksichtigung der Größe der Betriebe im Wesentlichen auf den autokundenorientierten Einkauf angewiesen ist. Folglich kann nicht von einer ausgeprägten Nahversorgungsfunktion des Standortes gesprochen werden.

Strukturell ist der Sonderstandort Ziegelstraße/Grafweg zweigeteilt, westlich des Grafwegs befindet sich der Supermarkt Kaufpark, östlich des Grafwegs sind der toom Getränkemarkt sowie der Lidl Lebensmitteldiscounter und ein ergänzendes Ärztezentrum ansässig. **In der Immobilie des toom Getränkemarktes ist außerdem auf eine Entwicklungsfläche hinzuweisen. Diese bietet ein Flächenpotenzial von bis zu 1.000 m² Verkaufsfläche sowie eine direkte Anbindung an den Parkplatz des toom Getränkemarktes.**

Um den weiteren Ausbau des Sonderstandortes Ziegelstraße / Grafweg zu Lasten der Innenstadt zu verhindern, sind in diesem Bereich zukünftig Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten auszuschließen.

Die reale Nutzung des Gebäudes Alte Ziegelei 2+4 besteht seit der Aufgabe des Baumarktes im Jahr 2003 im Obergeschoss aus einem Getränkemarkt mit 1.100 m² VK und einem Leerstand in etwa gleicher Größenordnung, der zwischenzeitlich und temporär für einen Sonderverkauf des am Grafweg und der Ziegelstraße angesiedelten Vollsortimenters genutzt wurde, sowie einem Fitnessstudio und einem Versandhandel für spanische Lebensmittel im Untergeschoss.

Der hier gültige Bebauungsplan Nr. 640 –Grafweg- schließt zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel und zentrenrelevante Dienstleister aus mit Ausnahme der zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung 2008 vorhandenen Nutzungen. Seit einigen Jahren besteht ein Ansiedlungsinteresse zur Nutzung der leer stehenden Teilflächen für einen Sonderpostenmarkt mit einem speziellen Vertriebskonzept („Action-Markt“) und einer Verkaufsfläche von 799 m²; es werden überwiegend zentrenrelevante Sortimente in einem eigenen Vertriebskonzept vermarktet.¹ (Siehe auch Vorlage 199/2014.)

2. Veränderungen im Einzelhandelsbestand seit 2013

Folgende Einzelhandelsflächen wurden aufgegeben:

- im ZVB Stadtmitte

Name Sortiment	Straße	ca. Verkaufsfläche [m²]
Takko	Maiplatz 5	550
real	Maiplatz 5	4.500 ² darunter Lebensmittel (3.000) Spielwaren, Haushaltswaren, Drogeriewaren, Elektronik, Schuhe, Textilien
Blumen	Maiplatz 5	100
Schmuck	Maiplatz 5	150

¹ Gutachten zur Einordnung des ACTION-Vertriebskonzepts in die Betriebstypensystematik des deutschen Einzelhandels, BBE Handelsberatung Köln, September 2013
„Das Action-Vertriebskonzept bewegt sich (irgendwo) im Spannungsfeld von Kleinpreiskaufhaus, Nonfood-Discounter und Sonderpostenmarkt, ohne sich allerdings einer der vorab genannten Betriebsformen eindeutig zuordnen zu lassen und verfügt demnach über ein Alleinstellungsmerkmal in der deutschen Einzelhandelslandschaft.“

² auf zwei Ebenen

Blumen	Umlauf	100
Bücher Lotto/Toto-Annahmestelle	Wilhelmstraße 8	150 ²
Deko Fußböden Gardinen	Wilhelmstraße 16-18	150
Christliche Bücherstube	Im Kobbenrod 3	60
Creativ-Laden	Wilhelmstraße 23	80
Fotoladen	Maipplatz 8	70

- im ZVB Ortskern Eiringhausen

Name Sortiment	Straße	ca. Verkaufsfläche [m ²]
Ethnischer Lebensmittelmarkt	Brauckstraße 4	300

Folgende Einzelhandelsnutzungen sind im ZVB Stadtmitte hinzugekommen:

Name Sortiment	Straße	ca. Verkaufsfläche [m ²]
HIT	Waskebieke 2	2.200 darunter Lebensmittel (1.770) Drogeriewaren (170), Glas/Porzellan/Keramik (115)
K&K Schuhe	Waskebieke 2	315
UPIM Textilien	Waskebieke 2	650
dm Drogeriemarkt	Waskebieke 4	510 darunter Drogeriewaren (300) Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren, Heimtextilien
Erweiterung Kik Textilien	Umlauf 1-3	100
Mariposa Geschenkartikel	Grünestraße 7	75
Fußbodenzentrum	Maipplatz 7	200
Christliche Bücherstube	Wilhelmstraße 23	80
Erweiterung Blumen Schulte	Umlauf 6 / Oberstadtgraben 5	70
piccolo mondo Kindermode Spielzeug	Kaiserstraße 1	80

Folgende Einzelhandelsflächen werden im ZVB Stadtmitte kurzfristig aktiviert:

Name Sortiment	Straße	ca. Verkaufsfläche [m ²]
Modepark Röther	Maipplatz 5	6.000^{2,3} (ab Herbst 2018)

Die Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft haben in der Summe der Verkaufsflächen, bezogen auf die Sortimente, folgende Verschiebungen ergeben:

Kurzfristiger Bedarf

- Lebensmittel: -1.500 m²

³ Die Verkaufsfläche wurde von ca. 7.000 m² auf 6.000 m² reduziert. Grundlage ist die „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung des Textilkauflhauses Modepark Röther in Plettenberg“, GMA Köln, 24.05.2018.

- Drogerie-, Parfümerie-, Apothekenwaren: +50 m²
- Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf: -100 m²

Mittelfristiger Bedarf

- Bücher, Schreibwaren: -150 m²
- Spielwaren: -150 m²
- Bekleidung: -150 m²
- Schuhe, Lederwaren: +100 m²
- Sport-, Freizeitartikel: -

Langfristiger Bedarf

- Elektrowaren, Unterhaltungselektronik: -250 m²
- Foto und Zubehör: -50 m²
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik: -50 m²
- Möbel: -
- Haus-, Tisch-, Bettwäsche, Gardinen: +50 m²
- Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf: -
- Optik, Hörgeräte: -
- Uhren, Schmuck: -150 m²

Bedingt durch die Schließung der real-Kaufimmobilie haben sich durchgängig bis auf wenige Ausnahmen Rückgänge in den Verkaufsflächen der verschiedenen Sortimente ergeben, vor allem bei Lebensmitteln. Mit der Eröffnung des Modeparks Röther wird sich die Situation durchgreifend verändern: Die Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs bei Textilien, Schuhen und Accessoires sowie Randsortimente werden deutliche Zuwächse verzeichnen. Es verbleiben Defizite in den Bereichen Elektrowaren, Unterhaltungselektronik, Bücher, Schreibwaren, und Spielwaren, bei denen schon 2013 eine nur geringe Einzelhandelszentralität in Plettenberg bestand.

Zurzeit bestehende Leerstände im zentralen Versorgungsbereich Stadtmitte:

Name/frühere Nutzung	Straße	ca. Verkaufsfläche [m²]
Centralcafé Ochtendung	Grünestraße 3	150 ²
real-Kaufimmobilie	Maiplatz 5	6.000^{2,3} (bis Herbst 2018)
Bücher Schadwinkel	Wilhelmstraße 8	150 ²
Eis-Café Tonesi	Wilhelmstraße 9	75
Frisör Battenfeld	Wilhelmstraße 10	65
Innenstadtmanagement	Wilhelmstraße 14, Ladenlokal links	50
Haus zur Sonne	Wilhelmstraße 25	160
Imbiss/Restaurant	Wilhelmstraße 29	90 ²
Gaststätte	Graf-Engelbert-Straße 2	80

Fazit:

Viele Leerstände befinden sich in Ladenlokalen, die zu kleine Verkaufsflächen umfassen und/oder die nicht barrierefrei erreichbar sind. Ein Beispiel für die gelungene Zusammenlegung benachbarter Geschäftsflächen sind die Grundstücke Wilhelmstraße 12a und 12b.

2.1 Ansiedlung des Modeparks Röther am Maiplatz 5

Im Frühjahr 2017 wurde das Grundstück Maiplatz 5 an die Röther Immobilien GmbH verkauft. Dort wurde etwa zeitgleich ein Textilkaufhaus mit den Sortimenten Textilien und Accessoires sowie Schuhe auf zunächst ca. 7.000 m² Verkaufsfläche genehmigt. Die Genehmigung erfolgte unter Bezugnahme auf das gültige Einzelhandelskonzept, das Defizite insbesondere bei den genannten Sortimenten festgestellt und auch den Standort Maiplatz als Entwicklungsstandort identifiziert hatte.

Zurzeit ist eine Klage der Stadt Attendorn vor dem Verwaltungsgericht Arnsberg anhängig. Hauptklagegrund ist die befürchtete Schädigung des zentralen Versorgungsbereichs der Attendorner Innenstadt. Zur Beurteilung etwaiger Schädigungen wurde eine Auswirkungsanalyse durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung –GMA– in Köln erstellt. Parallel wurde ein 2. Änderungsbauantrag gestellt, der eine Verkaufsfläche von insgesamt 6.000 m² beinhaltet, aufgeteilt auf 5.300 m² für Bekleidung / Accessoires und 700 m² für Schuhe / Lederwaren. Die Analyse lässt sich wie folgt zusammen fassen:

- **Das Standortumfeld weist eine typische innerstädtische Struktur auf; in direkter Nähe befinden sich weitere Einzelhandelsbetriebe sowie Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe.**
- **Gute Erreichbarkeit / Parkmöglichkeiten für Pkw-Kunden sowie ÖPNV-Anbindung über den ZOB in der Grünestraße.**
- **Lage im zentralen Versorgungsbereich, der zudem das Hauptzentrum der Stadt Plettenberg ist.**
- **Das Einzugsgebiet umfasst einen Bereich, der einer Streckendistanz von ca. 30 km entspricht; im nordwestlichen Bereich wurden jedoch hinsichtlich der Wettbewerbssituation und der verkehrlichen Erreichbarkeit Anpassungen vorgenommen.**
- **Das so abgegrenzte Einzugsgebiet gliedert sich in drei Zonen und umfasst insgesamt ca. 235.140 Einwohner, davon entfallen auf Zone I (Kreisfläche mit 0 – 10 km Radius) ca. 25.530 Einwohner, auf Zone II (Kreisfläche mit 10 – 20 km Radius) ca. 117.975 Einwohner und auf Zone III (Kreisfläche mit 20 – 30 km Radius) ca. 91.645 Einwohner.**
- **Kaufkraftpotenzial im Bereich Bekleidung / Accessoires: ca. 125,7 Mio. €**
- **Kaufkraftpotenzial im Bereich Schuhe / Lederwaren: ca. 34,2 Mio. €**
- **Umsatzerwartung Textilkaufhaus: ca. 7,9 Mio. €, davon ca. 6,8 Mio. € Bekleidung / Accessoires, ca. 1,1 Mio. € Schuhe / Lederwaren.**
- **Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen gemäß § 34 Abs. 3 BauGB:**
 - **Umsatzumverteilungsquote gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt Attendorn: ca. 7 % bei Bekleidung und Accessoires, ca. 5 – 6 % bei Schuhe / Lederwaren.**
 - **Keine betriebsgefährdenden Auswirkungen auf Magnetbetriebe.**
 - **Schädliche Auswirkungen nach § 34 Abs. 3 BauGB im Sinne eines Funktionsverlustes des zentralen Versorgungsbereichs bzw. einzelner Branchen sind nicht abzuleiten.**

3. Bewertung Sonderstandort Grafweg/Alte Ziegelei

Auf dem Sonderstandort sollen nach bestehendem Konzept keine zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente zugelassen werden. Die Ansiedlung eines Action-Marktes würde dem widersprechen, da dieser Sortimente enthält, die überwiegend zentrenrelevant sind. Es muss daher überprüft werden, ob Schädigungen der Innenstadt durch eine Ansiedlung ausgelöst würden. Die Entwicklung der Einzelhandelsflächen seit 2013 erlaubt folgende Schlussfolgerungen:

- Die Anzahl der Leerstände konnte in der Stadtmitte deutlich reduziert werden. Im Ortskern Eiringhausen konnte dieser Trend nicht umgekehrt werden.
- Einige Nischensortimente sind erfolgreich.
- Als Folgenutzung werden neben dem Einzelhandel zunehmend Dienstleistungen, Gastronomie und sonst. Gewerbe realisiert.
- Die bereits 2013 festgestellten Sortimente mit geringer Einzelhandelszentralität werden nach der Ansiedlung des Modeparks Röther deutlich reduziert.
- In den Sortimenten Elektrowaren, Unterhaltungselektronik, Bücher, Schreibwaren und Spielwaren bleibt voraussichtlich eine geringe Einzelhandelszentralität bestehen.

Die BBE-Studie¹ legt nahe, dass trotz überwiegender zentrenrelevanter Sortimente die Auswirkungen eines Action-Marktes auf zentrale Versorgungsbereiche aus folgenden Gründen relativiert werden dürfen:

- Mit rd. 6.000 bis 6.500 Artikeln ist das Sortiment sehr breit, die einzelnen Warengruppen sind aber nur in sehr schmalen Ausschnitten und geringer Sortimentstiefe vertreten; zudem wechselt das Sortiment aufgrund des hohen Postenanteils sehr schnell.
- In Kombination mit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche zwischen rd. 650 und 800 m² ergeben sich für die einzelnen Teilflächen nur geringe Verkaufsflächenanteile je Waren-/ Produktgruppe.
- Die vorgehaltene Sortimentsstruktur ist somit als äußerst kleinteilig zu bezeichnen. Ein umfassendes Angebot kann in den einzelnen Teilssegmenten demnach nicht vorgehalten werden, zumal es sich bei rd. 70 % der Artikel um nur zeitlich begrenzt vorhandene Postenware handelt.
- Dies gilt auch für die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente, die ebenfalls überwiegend als Postenware angeboten werden.

Wegen der atypischen Strukturen und der jeweils kleinen Verkaufsflächenanteile je Sortiment sind Auswirkungen auf bestehende Wettbewerber gegeben, sie können zurzeit aber als eher gering gewertet werden. Es besteht die Chance, die in Plettenberg bisher unterrepräsentierten Sortimente zum Teil stärker nachfragen zu können. Eine problematische Immobilie in relativer Innenstadtnähe könnte revitalisiert werden. Daher soll das Ansiedlungsvorhaben unterstützt werden. Eine Überschreitung der Grenze der Großflächigkeit ist aber aus landes- und bauplanungsrechtlichen Gründen auszuschließen.

3.1 Gegenstand der Änderungen

Auf dem Sonderstandort Alte Ziegelei / Grafweg werden grundsätzlich Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgeschlossen. Für einen Sonderpostenmarkt, z. B. einem der „Non-Food-Discounter-Ladenkette Action“, wie er im BBE-Gutachten¹ beschrieben ist, kann aufgrund der besonderen Umstände eines langen Leerstandes und wegen der Spezifik dieser Betriebsform der v.g. Grundsatz durchbrochen werden.

4. Verfahren

Das Einzelhandelskonzept 2013 wurde entsprechend einer Empfehlung des Einzelhandelserlasses in analoger Anwendung von § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die jetzt beabsichtigte Konzeptänderung sollte parallel zu den zu ändernden Bauleitplänen auch entsprechend ausgelegt werden.

4.1 Ergebnisse der Auslegung

Die Bezirksregierung Arnsberg weist darauf hin, dass grundsätzlich keine Bedenken gegen die beabsichtigte Ansiedlung des „Action-Marktes“ erhoben werden, da es sich bei dem „discountorientierten Non-Food-Markt“ um einen Anbieter handle, der eine große Sortimentsbreite und mit einer geringen Sortimentstiefe verbinde, weshalb keine wesentlichen Impulse für die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Plettenberg zu erwarten seien.

Die Stadt Attendorn sieht nicht grundsätzlich die Ansiedlung eines Action-Marktes in Plettenberg bedenklich, sondern kritisiert den Standort außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Sie hält eine Ansiedlung innerhalb der Immobilie Maipplatz 5 für besser und lehnt daher die Änderung des Einzelhandelskonzepts ab. Außerdem müsste eine vollständige Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts mit Aussagen zu Kaufkraftbindungen etc. erfolgen.

Die Südwestfälische Industrie- und Handelskammer –SIHK- sieht in der Änderung des Einzelhandelskonzepts mit der Durchbrechung des Ausschlusses von zentrenrelevanten Sortimenten auf einem Sonderstandort eine Schwächung der Innenstadt und des Konzepts insgesamt. Es wird daher angeregt, das Einzelhandelskonzept nicht zu ändern.

Plettenberg, den

Der Bürgermeister
im Auftrag

Vertreter der Stadt Plettenberg