



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung GmbH

Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Fröndenberg/ Ruhr 2023

Fassung für die Offenlage



Bearbeitung:

Dr. rer.pol. Urs Christoph Fürst

Lörrach, 23. Oktober 2023

Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH

Geschäftsführer:

Prof. Dr. Donato Acocella
Dipl.-Geograph Peter Helbig

Handelsregister:

Amtsgericht Freiburg im Breisgau
HRB: 723138



0. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Die Stadt Fröndenberg/ Ruhr verfolgt seit 2009 ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept. 2022/ 23 erfolgte die Vorbereitung der Fortschreibung. Diese beruht auf einem Gutachten des Büros Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH:

Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Fröndenberg/ Ruhr - Berichtsentwurf,
Nürnberg/ Lörrach, 23. August 2023

Dieses Gutachten dient als Begründung des vorliegenden Konzeptes.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept besteht aus

- den Zielen, die durch dieses Konzept erreicht werden sollen,
- der Sortimentsliste, in der nach der Zentrenrelevanz der einzelnen Sortimente unterschieden wird,
- den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung und dem auf diesen basierenden Standortkatalog sowie
- den Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt und Dellwig.

Der Rat der Stadt Fröndenberg/ Ruhr hat in seiner Sitzung am 08.11.23 die Offenlage dieses Konzeptes beschlossen.

Nach der Offenlage werden die eingegangenen Anregungen einer Würdigung unterzogen und im Hinblick auf die daraus abgeleiteten Konsequenzen gewertet.

Im Anschluss ist ein Beschluss des *endgültigen* Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes durch den Rat der Stadt vorgesehen. Mit diesem Beschluss wird das Konzept zu einem städtebaulichen Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist. Damit besteht auch die Möglichkeit der Anwendung von § 9 (2a) BauGB für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB).

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept berücksichtigt die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Über die verbindlichen Vorgaben der Regional- und Landesplanung hinaus befasst sich die räumliche Steuerung aber nicht nur mit dem großflächigen Einzelhandel.

Ein wichtiges Ziel des Konzeptes ist es, eine Vielzahl im Einzelfall verträglicher Vorhaben, die in der Summe aber städtebaulich nicht erwünschte Wirkungen erzeugen, zu vermeiden.



1. ZIELKATALOG

Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept sollen folgende Ziele erreicht werden (vgl. Gutachten, Kap. 6):

- Erhaltung und Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion
- Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt
- Erhaltung und Stärkung der Identität des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt
- Schaffung/ Erhaltung kurzer Wege ("Stadt der kurzen Wege") durch kompakte Strukturen
- Erhaltung/ Stärkung der Nahversorgungsstrukturen
- Schaffung von Investitionssicherheit (nicht Renditesicherheit) und Entscheidungssicherheit
- Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe



2. SORTIMENTSLISTE

Als Basis für die räumliche Beschränkung der Genehmigungsfähigkeit von Einzelhandelsvorhaben dient die folgende Sortimentsliste (vgl. Gutachten, Kap. 8.1).

Sortimentsliste Fröndenberg/ Ruhr

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> • Augenoptik • Bekleidung aller Art und Zubehör • Bücher • Elektrokleingeräte • Glas/ Porzellan/ Keramik • Haushaltswaren, Bestecke/ Hausrat • Haus-/ Bett-/ Tischwäsche • Haus-/ Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/ Sonnenschutz) • Hörgeräte • Künstlerbedarf und Bastelartikel • Kunstgewerbe, Bilder, -rahmen • Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten • Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme • medizinische, orthopädische und pharmazeutische Artikel • Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien • neue Medien/ Unterhaltungselektronik (inkl. Computer, Software, Telekommunikation, Foto/ Video, Ton-/ Bildträger) • Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren • Schuhe und Zubehör • Spielwaren • Sportartikel einschl. Sportgeräte, -bekleidung, Campingartikel • Uhren, Schmuck 	<ul style="list-style-type: none"> • Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör • Baumarktsortiment im engeren Sinne (Bauelemente/ Baustoffe, Holz; Eisenwaren/ Beschläge; Bodenbeläge/ Teppichboden/ Tapeten; Farben/ Lacke; Installationsmaterial; Werkzeuge) • Bettwaren • Boote, Bootszubehör • Büromaschinen (ohne Computer) • Elektrogroßgeräte • Fahrräder, E-Bikes/ Pedelecs und Zubehör • Fliesen • Gartenbedarf (inkl. Gartengeräte, Gartenhäuser) • Kamine, (Kachel-)Öfen • Kinderwagen • Küchen (inkl. Einbaugeräte) • Leuchten/ Lampen • Matratzen • Möbel (inkl. Büro-/ Garten-/ Campingmöbel) • motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör • Pflanzen, Samen, Pflanzgefäße • Reit-, Angel-, Jagdartikel (ohne Bekleidung), Waffen • Rollläden und Markisen • Teppiche (Einzelware) • Zooartikel - lebende Tiere und Tiermöbel
Nahversorgungsrelevante Sortimente <ul style="list-style-type: none"> • (Schnitt-)Blumen • Nahrungs-/ Genussmittel, Reformwaren • Parfümerieartikel, Drogeriewaren, Kosmetika (inkl. Wasch-/ Putzmittel) • Zeitungen/ Zeitschriften • Zooartikel - Tiernahrung und -zubehör 	

Quelle: Büro Dr. Acocella, Tab. 6

Diese Sortimentsliste muss zukünftig Teil der Bebauungspläne mit Aussagen zur Steuerung von Einzelhandel sein, wenn in diesen Aussagen zur Begrenzung von Einzelhandel hinsichtlich seiner Zentrenrelevanz enthalten sind.



3. GRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSENTWICKLUNG

Für die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben gelten die folgenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung (vgl. Gutachten, Kap. 8.2).

Grundsatz 1:

Zentrenrelevante Sortimente nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

- a) Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Fröndenberg/ Ruhr:
 - Einzelhandelsbetriebe regelmäßig zulässig - auch großflächig (gemäß landes-/ regionalplanerischer Vorgaben)
- b) Ausnahme sonstige integrierte Lagen und zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Dellwig:
 - nahversorgungsrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel bei standortgerechter Dimensionierung zur "Gebietsversorgung" ausnahmsweise zulässig
 - Lebensmittelbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise auch großflächig zulässig - sofern sie den Vorgaben des LEP entsprechen (im Einzelfall zu prüfen)
- c) Ausnahme für nicht integrierte Standorte: zentrenrelevante Sortimente nur als Randsortimente bis max. 10% der Gesamtverkaufsfläche und insgesamt max. 800 m² Verkaufsfläche zulässig
- d) Verkaufsstätten von produzierenden Gewerbe-/ Handwerksbetrieben ausnahmsweise auch an anderen Standorten zulässig, wenn dem Hauptbetrieb flächen-/ umsatzmäßig deutlich untergeordnet und dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet



Grundsatz 2:

Nicht zentrenrelevante Sortimente in den zentralen Versorgungsbereichen und außerhalb (sonstige integrierte und nicht integrierte Standorte)

- vornehmlich an bereits durch Einzelhandel geprägten Standorten
- in den zentralen Versorgungsbereichen Flächenverfügbarkeit und Sinnhaftigkeit beachten
- sensibler Umgang mit Ansiedlungswünschen: "Leerstandsdomino" vermeiden
- Prognoseergebnis berücksichtigen
- für großflächigen Einzelhandel sind die landes- und regionalplanerischen Vorgaben zu beachten
- max. 10% bzw. 800 m² Verkaufsfläche zentrenrelevante Randsortimente

Der folgende Standortkatalog zeigt zusammenfassend, welche Vorhaben an welchen Standorten angesiedelt und erweitert werden können.

Standortkatalog nach den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung

Zentrenrelevanz	nahversorgungsrelevanter Einzelhandel		sonst. zentrenrelevanter Einzelhandel		nicht zentrenrelevanter Einzelhandel	
	nicht großflächig	großflächig	nicht großflächig	großflächig	nicht großflächig	großflächig
ZVB Fröndenberg	entspricht grundsätzlich dem Konzept	ggf. konzeptkonform nach Prüfung	entspricht grundsätzlich dem Konzept	ggf. konzeptkonform nach Prüfung	entspricht grundsätzlich dem Konzept	ggf. konzeptkonform nach Prüfung
sonst. integrierter Standort	standort-gerechte Dimension	LM-Betrieb/ standort-gerechte Dimension	widerspricht dem Konzept grundsätzlich	widerspricht dem Konzept grundsätzlich	entspricht grundsätzlich dem Konzept	ggf. konzeptkonform nach Prüfung
durch Einzelhandel geprägter nicht integrierter Standort	Bestandssicherung		Bestandssicherung		max. 10% zentrenrelevante Randsort., max. 800 m ²	ggf. konzeptkonform nach Prüfung
nicht etablierter und nicht integrierter (Einzel-)Standort	Bestandssicherung		Bestandssicherung		vorrangig an EH-geprägten Standorten; max. 10% zentrenrel. Randsort., max. 800 m ²	ggf. konzeptkonform nach Prüfung

- entspricht grundsätzlich dem Konzept
- ggf. konzeptkonform nach Prüfung
- gemäß landes-/ regionalplanerischer Vorgaben
- widerspricht dem Konzept grundsätzlich

Quelle: Büro Dr. Acocella, Tab. 7



4. ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

Die folgenden Karten zeigen die zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt und Nahversorgungszentrum Dellwig (vgl. Gutachten, Kap. 8.3).

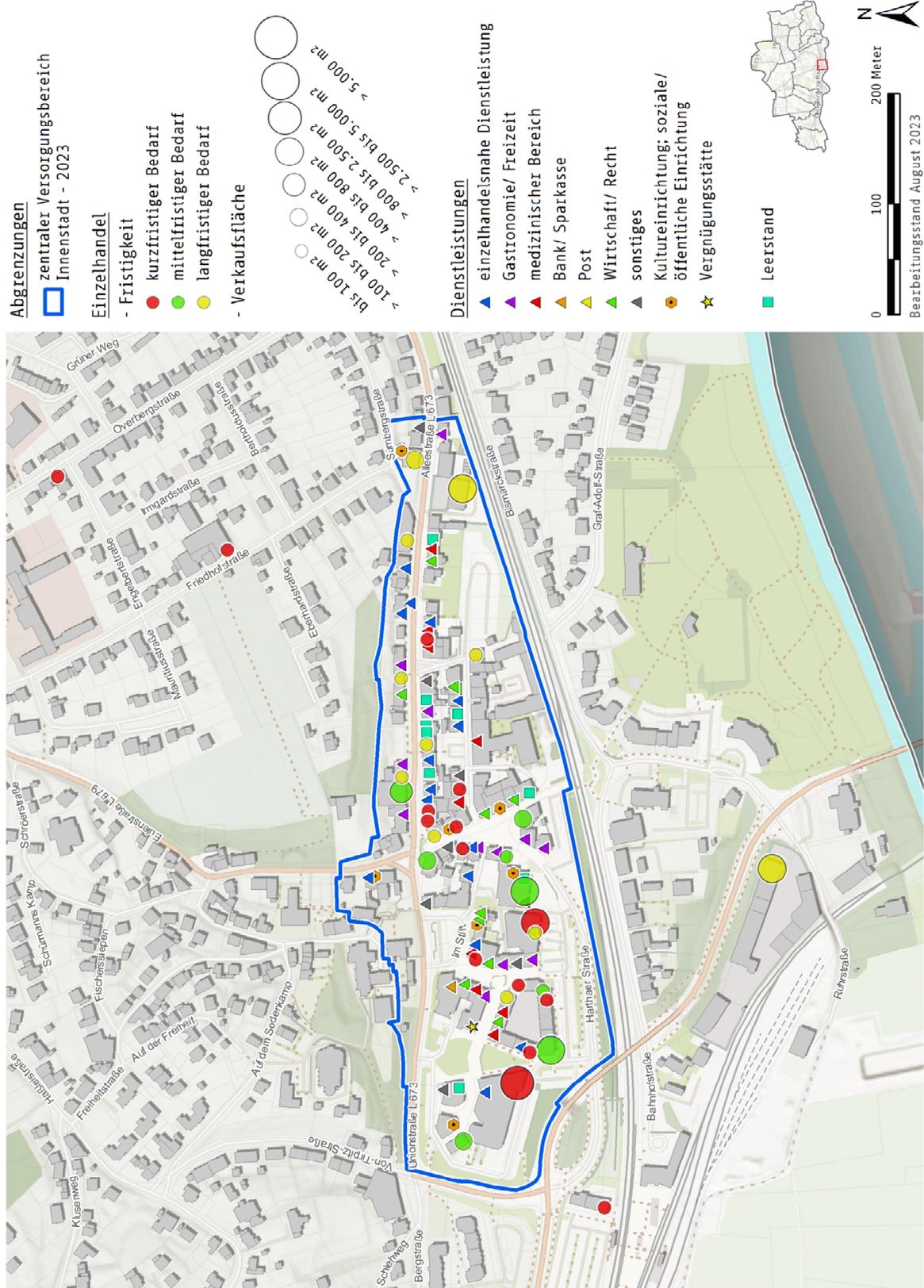
Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Dellwig



Quelle: Büro Dr. Acocella, Karte 5



Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Fröndenberg/ Ruhr



Quelle: Büro Dr. Acocella, Karte 2



5. NAHVERSORGUNG

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll auch die Grundlage für eine Verbesserung der Nahversorgung bilden. Dem dient zum einen die Differenzierung der zentrenrelevanten Sortimente in nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Sortimente und zum anderen auch die Ausweisung des zusätzlichen zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Dellwig.

Bei Ansiedlungen/ Erweiterungen von großflächigen Lebensmittelbetrieben sind die landes- und regionalplanerischen Vorgaben zu beachten.

- Dabei können bei einzelnen Standorten bezüglich der Beurteilung der Dimensionierung neben den Einwohnerinnen und Einwohnern im fußläufigen Umfeld auch diejenigen in Stadtbereichen berücksichtigt werden, die den Standorten unter Berücksichtigung von Fahrrad-/ E-Bike-Nutzung sowie Nutzung des ÖPNV sinnvoll zugeordnet werden können (vgl. Gutachten Kap. 8.3.2). Dabei ist - insbesondere bezüglich der ÖPNV-Anbindung - auf die Situation zum Zeitpunkt der Ansiedlung/ Erweiterung abzustellen.
- Bei innenstadtnahen Standorten ist jeweils darzulegen, dass eine Ansiedlung im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt nicht möglich ist.
- Schließlich ist darzulegen, dass zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.



6. FESTSETZUNGSTYPEN FÜR GEWERBLICH GEPRÄGTE STANDORTE

Im Grundsatz lassen sich folgende *Festsetzungstypen für gewerblich geprägte Standorte* (§ 34 BauGB bzw. §§ 8 oder 9 BauNVO) unterscheiden:

1. **Festsetzungstyp** *Einzelhandel ist gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.*
2. **Festsetzungstyp** *Einzelhandel ist gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise sind gemäß § 1 (9) BauNVO der Handel mit Kraftfahrzeugen (Lkw, Pkw, Motorräder), Kraftfahrzeugzubehör sowie Mineralölen, Brennstoffen zulässig. (Typische Vertreter der ausnahmsweise zulässigen Handelsbetriebe stellen neben Autohäusern der Reifenhandel sowie Betriebe mit Autoteilen und -zubehör dar.)*
3. **Festsetzungstyp** *Gemäß §§ 1 (5) und (9) BauNVO ist ausschließlich nicht zentrenrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel zulässig. Ausnahmsweise sind branchentypische zentrenrelevante Randsortimente bis maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig.*

Ein Beispiel für einen derartigen Einzelhandelsbetrieb wäre ein Anbieter von Bodenbelägen und Tapeten mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m², der als Ergänzungs- bzw. Randsortiment Haus-/ Heimtextilien oder Gardinen anbietet.
4. **Festsetzungstyp** *Festsetzungstypen 1 bis 3 zusätzlich: Ausnahmsweise ist für Betriebe des Handwerks der Verkauf von selbst hergestellten oder eingekauften Waren auf einer untergeordneten Fläche bis zu xxx m² zulässig (Handwerkerprivileg)¹. Dies gilt jedoch nicht für das Lebensmittelhandwerk (z.B. Bäcker, Metzger, Konditor).*
5. **Festsetzungstyp** *Festsetzungen entsprechend dem § 1 (10) BauNVO - "Fremdkörperfestsetzung": Dies könnte beispielsweise in einem Gewerbegebiet angewendet werden, in dem künftig Einzelhandel ausgeschlossen werden soll. Ein bereits vorhandener Einzelhandelsbetrieb (z.B. Lebensmitteldiscounter) kann dann über die Fremdkörperfestsetzung in seiner Existenz gesichert werden.*

¹ Da nur Anlagentypen festgesetzt werden dürfen oder die m²-Begrenzung städtebaulich begründet werden muss, ist hierzu u.E. eine gesonderte Prüfung notwendig.