



## Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Meschede inkl. Potenzialflächenbetrachtung Innenstadt

AUFTRAGGEBER: Kreis- und Hochschulstadt Meschede

PROJEKTLEITUNG: Birgitt Wachs, Dipl.-Geogr. / Geschäftsführerin

PROJEKTBEARBEITUNG: Saskia May, M. Eng. Stadtplanung  
Lauritz Scheulen, M.Sc. Wirtschaftsgeographie

## Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit auf eine genderkonforme Schreibweise. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Foto Deckblatt: GMA 2025



**Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH**  
**Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München**

Büro Köln  
Siegburger Straße 215  
50679 Köln

Geschäftsführung: Birgitt Wachs, Markus Wagner

Tel 0221 989438-0  
office.koeln@gma.biz / www.gma.biz

## Vorbemerkung

Die Kreis- und Hochschulstadt Meschede beauftragte die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, mit der Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Meschede. Ziel der Analyse ist es, vor dem Hintergrund der bisherigen Einzelhandelsentwicklung ein Konzept zur Sicherung und Weiterentwicklung der Versorgungsstrukturen zu erarbeiten. Unter Berücksichtigung der Nachfrage- und Angebotssituation des Einzelhandels in der Stadt Meschede werden Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel sowie Ziele und Grundsätze für die planungsrechtliche Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel aufgezeigt.

Für die Bearbeitung der vorliegenden Untersuchung standen der GMA neben eigenen Daten und Erkenntnissen Informationen und Daten des Statistischen Bundesamtes, des Landesbetriebs IT.NRW, der Bundesagentur für Arbeit und der Stadt Meschede sowie Kennzahlen des EHI, des Hahn-Verlags und der Michael Bauer Research GmbH zur Verfügung. Im Mai 2025 erfolgte eine Erhebung des Einzelhandelsbestandes im Stadtgebiet sowie eine Kartierung der sonstigen zentrenprägenden Nutzungen (z. B. Dienstleistungen, Gastronomie) und der Leerstände in den zentralen Versorgungsbereichen sowie in den Gewerbegebiet Enste und Gewerbegebiet Jahnstraße / Schwarzer Bruch durch GMA-Mitarbeiter.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes fand ein Werkstattgespräch mit Akteuren des Mescheder Einzelhandels, des Stadtmarketings, der Werbegemeinschaft, der Industrie- und Handelskammer, Vertretern aus Schule und Jugend sowie der Stadtverwaltung statt. Ergänzend wurden Expertengespräche mit den in Meschede vertretenen Filialisten des Lebensmitteleinzelhandels geführt, um vertiefte Einschätzungen zur lokalen Einzelhandelssituation sowie zu den Potenzialflächen der Innenstadt zu gewinnen. Während der Erarbeitung des Gutachtens erfolgte zudem eine enge Abstimmung mit der Stadt Meschede.

Sämtliche Ausgangsdaten wurden von den Mitarbeitern der GMA nach bestem Wissen erhoben, mit der gebotenen Sorgfalt aufbereitet und nach neuesten wissenschaftlichen Standards ausgewertet. Die Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Stadt Meschede und stellt die Grundlage für eine Beschlussfassung durch die politischen Gremien dar.

G M A  
Gesellschaft für Markt- und  
Absatzforschung mbH

Köln, 19.02.2026  
WA / MYS / SNL

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Grundlagen</b>	<b>7</b>
<b>1. Ausgangslage und Aufgabenstellung</b>	<b>7</b>
<b>2. Anforderungen an das Einzelhandelskonzept</b>	<b>8</b>
2.1 Anforderung 1: Das Einzelhandelskonzept als ganzheitliches strategisches Entwicklungsinstrument	9
2.2 Anforderung 2: Das Einzelhandelskonzept zur rechtssicheren räumlichen Steuerung des Einzelhandels	10
2.3 Anforderung 3: Das Einzelhandelskonzept als Anpassungsstrategie zu veränderten Konsumverhalten und Flächenbedarfen	11
<b>3. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im         Einzelhandel</b>	<b>14</b>
3.1 Bauplanungsrecht	14
3.1.1 Gebiete mit Bebauungsplan	14
3.1.2 Gebiete ohne Bebauungsplan	15
3.2 Landes- und Regionalplanung	16
3.3 Aufgabe und Bedeutung von kommunalen Einzelhandelskonzepten	19
<b>4. Methodik und Untersuchungsablauf</b>	<b>20</b>
<b>II. Einzelhandelsrelevante Rahmendaten der Stadt Meschede</b>	<b>23</b>
<b>1. Räumliche Einordnung und verkehrliche Anbindung</b>	<b>23</b>
<b>2. Siedlungsstruktur, Bevölkerungsentwicklung und wirtschaftliche Rahmen-         bedingungen</b>	<b>23</b>
<b>III. Angebots- und Nachfragesituation</b>	<b>27</b>
<b>1. Angebotssituation</b>	<b>27</b>
1.1 Einzelhandelsbestand in der Stadt Meschede	27
1.2 Einzelhandelsbestand nach Ortsteilen	29
1.3 Einzelhandelsbestand nach Standortlagen	31
1.4 Darstellung der wesentlichen Veränderungen im Einzelhandel seit 2006	33
1.5 Nahversorgungssituation	35
1.6 GPS Datenauswertung Oeventrop und Bestwig	39
1.7 Digitalisierungs-Check für den Innenstadteinzelhandel	42
<b>2. Nachfragesituation</b>	<b>48</b>
<b>3. Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen</b>	<b>49</b>

3.1	Kennziffern zum Einzelhandel	49
3.1.1	Verkausflächenausstattung	49
3.1.2	Einzelhandelszentralität	50
3.2	Zusammenfassende Bewertung des Einzelhandelsangebotes und der Potenziale	52
<b>4.</b>	<b>Potenzialflächen für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel</b>	<b>58</b>
4.1	Potenzialfläche: Post	60
4.2	Potenzialfläche: Bahnschiene West	62
4.3	Potenzialfläche: Le-Puy-Straße	64
4.4	Potenzialfläche: Brückenstraße	66
4.5	Potenzialfläche: Kolpingstraße	68
4.6	Potenzialfläche: Kreishaus	70
4.7	Potenzialfläche: Rautenschemm	72
4.8	Gesamtbewertung: Eignung der untersuchten Potenzialflächen für die Nahversorgung	74
<b>IV.</b>	<b>Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Meschede</b>	<b>75</b>
<b>1.</b>	<b>Städtebauliche Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung</b>	<b>75</b>
<b>2.</b>	<b>Sortimentskonzept</b>	<b>76</b>
2.1	Begriffsdefinition	76
2.2	Kriterien zentren- / nahversorgungsrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente	78
2.3	Fortschreibung der Sortimentsliste der Stadt Meschede	79
<b>3.</b>	<b>Standortkonzept</b>	<b>82</b>
3.1	Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“	82
3.2	Abgrenzung und Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche	83
3.3	Überprüfung des Standortkonzepts (2021)	84
3.4	Fortschreibung des Standortkonzepts (2025)	85
3.5	Zentrale Versorgungsbereiche in Meschede	87
3.5.1	Innenstadt	87
3.5.2	Stadtteilzentrum Freienohl-Süd/südliche Bahnhofstraße	92
3.6	Sonstige Lagen	96
3.6.1	Siedlungsräumlich integrierte Lagen	96
3.6.2	Sonderstandorte	96
3.6.3	Siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen	100
<b>4.</b>	<b>Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung in Meschede</b>	<b>100</b>
4.1	Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche	101
4.1.1	Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt	101

4.1.2	Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Freienohl-Süd/ südl. Bahnhofsstraße	101
4.2	Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (sonstige Lagen)	102
4.2.1	Siedlungsräumlich integrierte Lagen	102
4.2.2	Sonderstandorte Gewerbegebiet Enste-Süd und Gewerbegebiet Jahnstraße/ Im Schwarzen Bruch	103
4.2.3	Sonstige siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen	104
<b>5.</b>	<b>Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes</b>	<b>105</b>

## I. Grundlagen

### 1. Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die Kreis- und Hochschulstadt Meschede (rd. 30.324 Einwohner<sup>1</sup>) liegt im Hochsauerlandkreis und ist in der zentralörtlichen Gliederung Nordrhein-Westfalens als Mittelzentrum eingestuft. Die maßgeblichen Einzelhandelsstandorte befinden sich in den zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt und Freienohl / südliche Bahnhofstraße sowie in den Gewerbegebieten Enste-Süd und Jahnstraße / Schwarzer Bruch. Das bestehende Einzelhandelskonzept der Stadt Meschede geht auf das Jahr 2006 zurück. Die letzte Fassung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2021 umfasst wesentliche konzeptionelle Steuerungsregeln, basiert jedoch nicht auf aktuellen Angebots- und Nachfrageanalysen. Darüber hinaus wurde in Ergänzung zum Einzelhandelskonzept im Jahr 2016 ein Nahversorgungskonzept für die östlichen Stadtteile Meschedes erstellt.

In den vergangenen Jahren hat sich durch die Schließung der Lebensmittelmärkte Aldi und Rewe eine wesentliche Verschlechterung der (Nah-)Versorgungssituation innerhalb der Kernstadt ergeben. Bisherige Versuche der Nachbelegung der leerstehenden Ladeneinheiten sind erfolglos geblieben. Ein Fokus des Einzelhandelskonzeptes soll daher darin liegen, eine objektive Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation vorzunehmen, um auf dieser Basis Empfehlungen für Neuansiedlungen von Lebensmittelmärkten zu treffen. In diesem Zusammenhang wurden fünf ausgewiesene Potenzialflächen in der Innenstadt und zwei weitere Flächen südlich der Innenstadt bewertet.

Darüber hinaus gab es in den vergangenen Jahren Veränderungen in den landesplanerischen Vorgaben zur Einzelhandelssteuerung, die im Rahmen der Neuaufstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Meschede zu berücksichtigen sind. Hierbei ist vor allem auf den Landesentwicklungsplan NRW 2017 (LEP) und den Einzelhandelserlass NRW 2021 hinzuweisen. Da sich auch die Rechtsprechung zur Einzelhandelssteuerung, insbesondere zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, seither weiterentwickelt hat und maßgebliche Urteile zur Steuerung des Einzelhandels erfolgt sind (vgl. Euskirchen-Urteil; OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 21.04.2023)<sup>2</sup>, wurden die entsprechenden Aussagen des bisherigen Einzelhandelskonzeptes analysiert und bewertet.

Vor dem Hintergrund dieser Ausgangssituation, den grundsätzlichen Entwicklungen des stationären Einzelhandels, dem weiterhin anhaltenden Wachstum des Onlinehandels und angesichts des langen Zeitraums seit der Erstellung des letzten Einzelhandelskonzeptes haben sich Veränderungen in den Handelsstrukturen von Meschede ergeben, die eine Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes bedingen. Dabei werden die wesentlichen Aussagen (u. a. Definition und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, Sortimentsliste für die Stadt Meschede) überprüft, deren Grundlagen aktualisiert und bestehende Branchen- und Standortpotenziale herausgearbeitet.

---

<sup>1</sup> Quelle: Einwohnerstatistik der Kreis- und Hochschulstadt Meschede (VOIS MESO), nur Hauptwohnsitze, Stand 31.12.2024.

<sup>2</sup> OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 21.04.2023 - 7 D 291/21.NE.

Der vorliegende Bericht umfasst im Wesentlichen folgende Inhalte:

- /// Darstellung der allgemeinen Tendenzen der Einzelhandelsentwicklung,
- /// Darstellung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel,
- /// Darstellung und Bewertung des Einzelhandelsangebotes in Meschede,
- /// Analyse der gegenwärtigen Nachfragesituation,
- /// Bewertung der Versorgungssituation,
- /// Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes,
- /// städtebauliche Zielsetzungen für die Einzelhandelsentwicklung in Meschede,
- /// Aktualisierung der Sortimentsliste für die Stadt Meschede,
- /// Überprüfung und Anpassung der Zentren- und Standortstruktur,
- /// Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche nach funktionalen und städtebaulichen Kriterien,
- /// Darstellung des Handlungsbedarfs und der Perspektiven für die zentralen Versorgungsbereiche,
- /// Bewertung und Empfehlung für Potenzialflächen,
- /// Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung unter Berücksichtigung der regionalplanerischen und landesplanerischen Entwicklungsziele sowie der Rechtsprechung.

## 2. Anforderungen an das Einzelhandelskonzept

In den zurückliegenden Jahren haben sich der Handel selbst und seine Umfeldbedingungen in Deutschland wie in Europa gewandelt:

- /// Der Handel verändert sich ständig: Die Einzelhandelsunternehmen setzen in einem ausdifferenzierten Wettbewerb der Betriebsformen<sup>3</sup>, Standorte und Vertriebskanäle<sup>4</sup> zunehmend auf **ganzheitliche Marktbearbeitungsstrategien**<sup>5</sup>.
- /// In der europäischen Konkurrenz der Regionen und im regionalen Wettbewerb der zentralen Orte stehen die **strategischen Zielsetzungen für die Handelsentwicklung** auf dem Prüfstand.
- /// Die **rechtlichen Rahmenbedingungen** haben ebenfalls Veränderungen erfahren. Hier ist neben der landes- und regionalplanerischen Steuerung zunächst die mittlerweile ausdifferenzierte Rechtsprechung (z. B. hinsichtlich der Begrifflichkeiten, der Festsetzungs-

<sup>3</sup> Nach Standorten werden etwa im Lebensmitteleinzelhandel vom gleichen Betreiber unterschiedliche Betriebsformen eingesetzt, so z. B. kleinere Lebensmittelvollsortimenter wie auch größere Supermärkte oder SB-Warenhäuser.

<sup>4</sup> Umgangssprachlich auch Multi-Channel-Selling oder Omni-Channeling.

<sup>5</sup> Bis hin zu vertikalen Marktbearbeitungsstrategien im Textilhandel oder im Möbeleinzelhandel. Dort nutzen einzelne Anbieter die ganze Wertschöpfungskette vom Entwurf der Produkte über die Fertigung, eigene Logistik bis hin zur Beschickung in die Vertriebskanäle stationärer Handel und Onlinehandel, um Wettbewerbsvorteile auf unterschiedlichen Ebenen zu generieren.

und Abgrenzungserfordernisse zentraler Versorgungsbereiche) zu nennen. Zudem beobachtet die EU die räumliche Einzelhandelssteuerung kritisch.<sup>6</sup>

Um den Handelsstandort Meschede in einem sich dynamisch ändernden Marktumfeld zukunftsfähig aufstellen zu können, ist neben der strategischen und planungsbezogenen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes eine ganzheitliche Betrachtung unabdingbar.<sup>7</sup> Teilaspekte dieser Betrachtung sind neben der positiven Entwicklung der Kaufkraft der Wohnbevölkerung auch die Wettbewerbsverschärfung durch den Onlinehandel.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Meschede ist in diesem Sinne als strategisches Steuerungsinstrument zu verstehen und aus folgenden Gründen notwendig:

- /// Der Einzelhandel ist **ganzheitlich, strategisch und städtebaulich geordnet** zu entwickeln (Anforderung 1, Kapitel I., 2.1).
- /// Das Konzept muss ein **rechtssicheres räumliches Entwicklungsinstrument** sein (Anforderung 2, Kapitel I., 2.2), um so eine belastbare und transparente Steuerung von Einzelhandelsvorhaben zu gewährleisten. Es muss in die übergeordneten Planungssysteme der Landes- und Regionalplanung gemäß den rechtlichen Anforderungen eingebettet sein.
- /// Veränderte **Konsum- und Flächenentwicklungen** machen es notwendig, die Schlussfolgerungen zur strategischen Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Meschede zu überprüfen (Anforderung 3, Kapitel I., 2.3).

Mit der Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes kann die Stadt Meschede den Wandel im Handel aktiv gestalten und begleiten. Ein solches Konzept bildet die fachliche Grundlage für die Bewertung von Einzelhandelsvorhaben und für eine rechtssichere Steuerung über die Bauleitplanung. Es handelt sich somit um ein strategisches Steuerungskonzept, jedoch weniger um ein aktives Handlungskonzept.

## 2.1 Anforderung 1: Das Einzelhandelskonzept als ganzheitliches strategisches Entwicklungsinstrument

Für das Mittelzentrum Meschede sind der Erhalt (Mindestziel) und ggf. der Ausbau der zentralörtlichen Versorgungsfunktion (Maximalziel) mit leistungsfähigen, vitalen und starken Einzelhandelsstandorten wesentliche Ziele der Einzelhandelsentwicklung. Deshalb sind im Einzelhandelskonzept die Möglichkeiten zur Erreichung dieser Ziele des Einzelhandels herauszuarbeiten, sortiments- bzw. standortbezogen abzuwägen und in ein strategisches Gesamtkonzept einzuarbeiten. Das Einzelhandelskonzept ist eine informelle Entwicklungs- und Planungsgrundlage. Erst mit Beschluss des Stadtrates wird es zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1

<sup>6</sup> Dabei ist auf das Urteil des Europäischen Gerichtshofs (Urteil C-31/16) vom 30. Januar 2018 hinzuweisen, wonach Beschränkungen von Einzelhandelsnutzungen in Bauleitplänen am Maßstab der Europäischen Dienstleistungsrichtlinie (RL 2006/123/EG) zu messen sind. Damit sind sie auf Verstöße gegen das Diskriminierungsverbot sowie auf ihre europarechtliche Erforderlichkeit und Verhältnismäßigkeit zu prüfen. Niederlassungsfreiheit bedeutet aus GMA-Sicht hier, dass für ansiedlungswillige Unternehmen auch Standorte ermöglicht werden; einer Kontingentierung von Standorten oder Verkaufsflächen – etwa bedingt durch eine wie auch immer wahrgenommenen Marktsättigung – hat die Europäische Kommission eine klare Absage erteilt.

<sup>7</sup> Neben dem sehr dynamischen Handel werden vermehrt städtebauliche Aspekte (Verknüpfung von Handel mit anderen Funktionen der (Innen-)Städte im Wettbewerb der Standorte) zu berücksichtigen sein.

Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen ist.

## 2.2 Anforderung 2: Das Einzelhandelskonzept zur rechtssicheren räumlichen Steuerung des Einzelhandels

Im Baugesetzbuch ist als Grundsatz der Einzelhandelssteuerung zunächst der **Schutz und die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche** verankert. Die Rechtsprechung hat die Anforderungen an die Begründung, Abgrenzung und die Inhalte dieser Gebietskategorie präzisiert<sup>8</sup>; durch die räumliche Konzentration wichtiger Einzelhandelsbetriebe auf zentrale Versorgungsbereiche sollen diese gestärkt werden.

Ein weiterer Aspekt der Begründung planerischer Steuerung ist die **Sicherung und Weiterentwicklung der verbrauchernahen Versorgung**. Auch in der Baunutzungsverordnung wird die verbrauchernahe Versorgung als „Schutzgut“ genannt (vgl. § 11 Abs. 3 BauNVO). Bürger denken beim Einkauf oft an den Lebensmitteleinkauf; auch in Meschede kommt der Nahversorgung eine wichtige Rolle zu. Ferner stellt auch die **Sicherung des jeweiligen Baugebietscharakters**<sup>9</sup> bei anhaltender Flächenknappheit eine oft verfolgte Zielsetzung der Einzelhandelssteuerung dar.

Das **Urteil des Europäischen Gerichtshofs** vom 30. Januar 2018 unterstreicht die Anforderungen an kommunale Planungskonzepte, die immer städtebaulich zu begründen sind.<sup>10</sup> In einer gesonderten Mitteilung der Europäischen Kommission wird verdeutlicht, wie wichtig ein zeitnaher und zügiger Marktzugang in Form von „Verkaufsstellen“ für Einzelhändler ist.<sup>11</sup> In der Folge sind insbesondere wirtschaftliche Bedarfsprüfungen, die letztlich zu einer wirtschaftlichen Bewertung einer Einzelhandelsaktivität führen, untersagt. Dagegen sind Regelungen für die weitere Einzelhandelsentwicklung, die städtebauliche und raumordnerische Ziele verfolgen, grundsätzlich möglich.

Wo Kommunen die weitere Handelsentwicklung auf Grundlage städtebaulicher Ziele steuern, haben sich kommunale Einzelhandelskonzepte mit Einsatz der folgenden Instrumente als rechtssicher erwiesen:

- /// **Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche** aufgrund nachvollziehbarer Kriterien (z. B. Versorgungsfunktion über den Nahbereich hinaus),
- /// Ableitung einer **ortsspezifischen Liste** zur sortimentsgenauen Steuerung (Sortimentsliste),

<sup>8</sup> Vgl. Urteile BVerwG (27.03.2013), Az. BVerwG 4 CN 7.11 und OVG NRW (28.01.2014), Az 10 A 152/13.

<sup>9</sup> Durch den generellen bzw. gezielten Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten sind diese für das produzierende und verarbeitende Gewerbe zu sichern.

<sup>10</sup> Vgl. Urteil des EuGH vom 30.01.2018 (C-31/16).

<sup>11</sup> Vgl. Mitteilung der Kommission an das europäische Parlament, den Rat, den europäischen Wirtschafts- und Sozialausschuss und den Ausschuss der Regionen (2018): Ein den Anforderungen des 21. Jahrhunderts gewachsener europäischer Einzelhandel. Drucksache 127/18, Dokument COM (2018) 219 final vom 19.08.2018, Brüssel. Hierin setzt sich die Kommission mit der vielerorts beklagten Dauer und Komplexität der Niederlassungsverfahren in den Ländern der Union auseinander. Die Beschränkungen von Einzelhandelsnutzungen in Bauleitplänen haben sich am Maßstab der europäischen Dienstleistungsrichtlinie zu messen.

- /// **Zuweisung von Entwicklungsmöglichkeiten** zu einzelnen Standortkategorien / Abschluss von Handelstätigkeit an anderen Standorten.

Mit Ratsbeschluss auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB wird das Einzelhandelskonzept im Rahmen der kommunalen Planungshoheit als Entwicklungskonzept beschlossen. Somit dient es als Grundlage für alle einzelhandelsrelevanten Vorhaben.

Für die großmaßstäbliche Einzelhandelsentwicklung und raumordnerische Bewertung von Einzelhandelsgroßprojekten sind – neben den einschlägigen Vorschriften des BauGB und der BauNVO – die Ziele der Raumordnung und Landesplanung festgelegt im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2017 (LEP NRW) zu beachten (vgl. Kapitel I., 3). Das Einzelhandelskonzept dient als notwendiges Vermittlungsinstrument zwischen den raumordnerischen Anforderungen auf Ebene der Landes- und Regionalplanung und den bauleitplanerischen und bauordnungsrechtlichen Prozessen auf kommunaler Ebene.

### **2.3 Anforderung 3: Das Einzelhandelskonzept als Anpassungsstrategie zu veränderten Konsumverhalten und Flächenbedarfen**

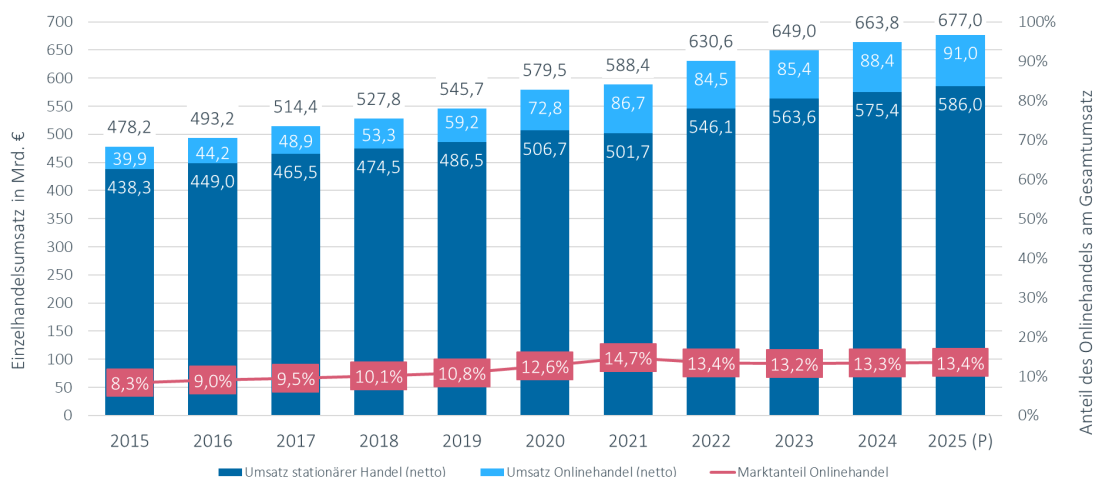
Diskussionen zur Einzelhandelsentwicklung waren in Deutschland noch bis vor wenigen Jahren v. a. durch den Gegensatz von „Grüner Wiese“ und innerstädtischen Geschäftslagen geprägt. Seit Beginn des letzten Jahrzehnts bestimmt jedoch die fortgeschrittene Digitalisierung und aktuell die möglichen Spätfolgen der Corona-Pandemie sowie die hohe Inflation in Folge des Ukrainekrieges maßgeblich die Diskussion um die Zukunft des stationären Einzelhandels:

- /// War die Einzelhandelsentwicklung bis in die beginnenden 2010er Jahre noch durch ein beachtliches Verkaufsflächenwachstum gekennzeichnet, hat sich das Flächenwachstum bundesweit mittlerweile deutlich abgeschwächt bzw. ist gänzlich zum Stillstand gekommen.
- /// Obwohl der gesamte Handelsumsatz infolge des insgesamt guten konjunkturellen Umfelds in Deutschland während der letzten Dekade kontinuierlich anstieg, entfällt ein guter Teil des Umsatzwachstums auf den Onlinehandel (vgl. Abbildung 1).
- /// Durch die hohe Inflation ist aktuell jedoch eine andere Entwicklung zu erwarten; so wird sich der Umsatzzuwachs voraussichtlich nicht halten können. Gemäß Handelsverband Deutschland (HDE) führt vielerorts der russische Krieg in der Ukraine zu einer schlechteren Konsumstimmung und zur Verunsicherung der Verbraucher hinsichtlich der steigenden Inflation und Verbraucherpreise in Kombination mit Sorgen um die Stabilität von Arbeitsplätzen und Einkommen, sodass daraus eine Konsumzurückhaltung resultiert.<sup>12</sup> Inwieweit sich diese Entwicklungen jedoch langfristig niederschlagen, ist bisher noch nicht abzusehen.

---

<sup>12</sup> Destatis.de

**Abbildung 1: Umsatzentwicklung im deutschen Einzelhandel zwischen 2015 und 2025**



Einzelhandel im engeren Sinne; bezeichnet die institutionellen Einzelhandelsformen in Deutschland einschließlich ihrer Onlineumsätze, ohne Apotheken, Kfz-, Brenn- und Kraftstoffhandel; P = Prognose 2025

Quelle: GMA-Darstellung nach HDE Online-Monitor 2025 sowie EHI handelsdaten

Die **Nahversorgung** gilt als wesentlicher **Treiber** der **Umsatz- und Einzelhandelsentwicklung**. Allerdings werden an attraktive Grund- und Nahversorgungsstandorte nach wie vor hohe funktionale und emotionale Anforderungen gestellt (vgl. Abbildung 2). Einer wohnortnahen Grundversorgung kommt vor dem Hintergrund der zentralen stadtentwicklungspolitischen Ziele der „Stadt der kurzen Wege“ und „Verkehrsmengenreduzierung“ eine hohe Bedeutung zu.

**Abbildung 2: Anforderungen an Grund- und Nahversorgungsstandorte**

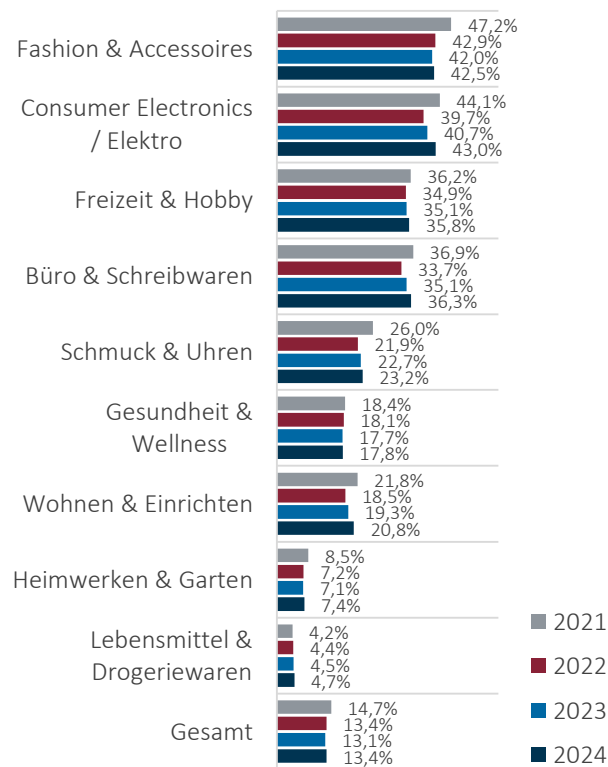


Quelle: GMA-Grundlagenforschung und -Darstellung 2025

Die Folgen der **Digitalisierung als Treiber der weiteren Einzelhandelsentwicklung** sind im Non-food-Segment bereits deutlich spürbar. Dabei zählen Textil- und Schuhanbieter sowie Elektronik- und Buchhandel zu den innenstadtorientierten Sortimenten, welche die höchsten Umsatzanteile an den Onlinehandel abgegeben haben. Im **Lebensmittelbereich** zeigt sich aktuell, dass die (kosten) intensiven Bemühungen der Händler zum Aufbau ihrer Marktanteile bislang nur geringen Erfolg haben.

Einigkeit besteht darin, dass der **digitale Handel als ergänzender Vertriebskanal** seinen festen Platz in der Konsumentenwelt gefunden hat. Insbesondere die zentrenrelevanten Sortimente (z. B. Fashion und Accessoires, Bücher und Medien) werden vergleichsweise stark vom Onlinehandel bedient (vgl. Abbildung 3). Demnach werden in diesen Warengruppen künftig weniger Verkaufsflächen nachgefragt. An gut im Markt positionierten Standorten eröffnen sich hingegen auch für den stationären Handel weiterhin Chancen, da Entwickler und Handelsunternehmen vorrangig dort Standorte nachfragen werden. Hier ist am ehesten mit einer Zunahme im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zu rechnen, während grundsätzlich von einer Stagnation des sonstigen Einzelhandels auszugehen ist. Dennoch ist in der Innenstadt – wenngleich überschaubar – auch von Entwicklungspotenzialen im zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Handel auszugehen. Im Ergebnis lässt die aktuelle Entwicklung eine Dreiteilung erwarten:

**Abbildung 3: Online-Marktanteile nach Branchen-  
gruppen am jeweiligen Gesamtmarkt**



Quelle: GMA-Berechnungen 2025 auf Basis von HDE Online-Monitoren der letzten Jahre.

- / **Zentrale Innenstadtlagen** und ausreichend große Einkaufszentren **von Metropolen und Großstädten** können nach wie vor eine anhaltend hohe Flächennachfrage erzeugen. Dort ist die Grundlage für einen guten Branchenmix mit attraktiven Marken und ausgeprägten Synergien vorhanden (z. B. Gastronomie, Kultur).
- / Eine differenzierte Betrachtung ist für die **Mittelstädte**, wie Meschede, vorzunehmen, wo die Herausforderungen durch den digitalen Wandel am größten sind. Unter Einzelhandels Gesichtspunkten werden jenen Zentren die größten Entwicklungschancen zugesprochen, die es ähnlich wie die Großstädte schaffen, ein umfassendes, freizeitorientiertes Angebot vorzuhalten und die von einem weitreichenden Einzugsgebiet profitieren können.
- / Die Handelsbedeutung von **Kleinstädten** wird bis auf wenige Ausnahmen (z. B. Kultur- oder Tourismusorte) deutlich zurückgehen und sich auf die Nahversorgung (Lebensmittelmärkte, Drogeriemärkte u. a.) beschränken.

### 3. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel

Städte und Gemeinden haben mit dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein planungsrechtliches Instrumentarium zur Hand, mit dem die Standortentwicklung im Einzelhandel gesteuert werden kann.

#### 3.1 Bauplanungsrecht

##### 3.1.1 Gebiete mit Bebauungsplan

In Gebieten mit Bebauungsplänen kommt es auf deren Festsetzungen an. 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 – in allen Baugebieten möglich<sup>13</sup>:

- /// Sie sind zulässig in allgemeinen und besonderen Wohngebieten sowie in urbanen Gebieten, Dorf-, Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten (§§ 4 bis 9 BauNVO),
- /// in Kleinsiedlungsgebieten und reinen Wohngebieten können sie als Ausnahme zugelassen werden (§§ 2 und 3 Bau NVO).

Für Einzelhandelsgroßbetriebe enthält der **§ 11 Abs. 3 BauNVO** eine Sonderregelung für alle Baugebiete:

- „1. Einkaufszentren,
2. großflächige 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,
3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

*sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.*

*Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m<sup>2</sup> nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“*

<sup>13</sup> Dies gilt auch für solche Vorhaben, die in einem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB liegen, bei dem die Eigenart der näheren Umgebung jedoch einem der Baugebiete der BauNVO entspricht.

Wenn die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsvorhabens die Grenze zur Großflächigkeit von 800 m<sup>2</sup><sup>14</sup> und die Geschossfläche die Regelvermutungsgrenze von 1.200 m<sup>2</sup> nach § 11 Abs. 3 BauNVO überschreitet, so ist zunächst davon auszugehen, dass das Vorhaben den Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegt und damit kern- oder sondergebietspflichtig ist. Bei einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der auf Grund seiner Art der Regelung des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegt, kann somit die Regelvermutung unabhängig von den tatsächlichen Auswirkungen des Vorhabens nicht überwunden werden.

Handelt es sich dagegen um einen Betrieb, der aus städtebaulichen oder betrieblichen Gründen gerade nicht unter die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO fällt, obwohl er mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche aufweist, liegt eine sogenannte atypische Fallgestaltung vor.<sup>15</sup> Dann sind in einem nächsten Schritt die konkreten Auswirkungen des Vorhabens auf Basis des § 11 Abs. 3 BauNVO zu prüfen. Sollten keine potenziellen Auswirkungen ermittelt werden, sind solche Betriebe auch in anderen Gebietstypen der BauNVO zulässig (z. B. Baustoffhandel in einem Gewerbegebiet oder Lebensmittelhandel in einem Mischgebiet)<sup>16</sup>.

### 3.1.2 Gebiete ohne Bebauungsplan

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und gleichzeitig die Erschließung gesichert ist. Nach § 34 Abs. 2 BauGB ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die BauNVO anzuwenden, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO (z. B. Gewerbegebiet, Mischgebiet) entspricht. Nach § 34 Abs. 3 BauGB dürfen vom Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Ansiedlungsgemeinde oder in einer Nachbarkommune ausgehen. Gemäß § 34 Abs. 3a BauGB kann im Einzelfall (z. B. bei Erweiterungen) vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden, wenn der Bestandsbetrieb zulässigerweise errichtet wurde, die Erweiterung städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Für Einzelhandelsbetriebe, welche die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können, kann vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung dagegen nicht abgewichen werden.

Bei Gebieten ohne Bebauungsplan kann es sich auch um Gebiete im Außenbereich nach § 35 BauGB handeln; hier sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

<sup>14</sup> Einzelhandelsbetriebe sind großflächig, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreiten (BVerwG, Urteil vom 24. 11.2005 – 4 C 14.04). Sofern ein Betrieb demnach eine Verkaufsfläche von genau 800 m<sup>2</sup> aufweist, ist er noch nicht großflächig.

<sup>15</sup> Eine betriebliche Atypik kann z. B. bei einem schmalen und schwer transportablen Warenangebot vorliegen (z. B. Baustoffhandel), eine städtebauliche Atypik z. B. bei einem Nahversorger, der vorrangig die Bevölkerung in einem fußläufigen Einzugsbereich versorgt und einen klaren Angebotsschwerpunkt bei Waren des täglichen Bedarfs hat.

<sup>16</sup> Dies gilt auch für solche Vorhaben, die nach § 34 Abs. 2 BauGB zu bewerten sind, da die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO entspricht.

## 3.2 Landes- und Regionalplanung

Für den großflächigen Einzelhandel setzt der **LEP NRW 2017** im Kapitel 6.5 folgende Ziele und Grundsätze fest:

### **„6.5 Großflächiger Einzelhandel**

#### **Ziele und Grundsätze**

#### **6.5-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen**

*Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.*

#### **6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen**

*Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur*

- *in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie*
- *in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.*

*Zentrenrelevant sind*

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

*Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:*

- *eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild nicht möglich ist und*
- *die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und*
- *zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“*

#### **„6.5-3 Ziel Beeinträchtigungsverbot**

*Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

#### **6.5-4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche**

*Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten*

*Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohnerinnen und Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.*

**6.5-5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente**

*Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.*

**6.5-6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente**

*Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten.*

**6.5-7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel**

*Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.*

**6.5-8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen**

*Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.*

**6.5-9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte**

*Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.*

**6.5-10 Ziel Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung**

*Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von*

*nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.“*

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat am 14. März 2025 die **3. Änderung des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen** beschlossen. In der aktuell vorliegenden **Entwurfsfassung (13.03.2025)** wurde u. a. zur Umsetzung der aktuellen Rechtsprechung zum großflächigen Einzelhandel die „Nahversorgungsausnahme“ in Ziel 6.5-2 angepasst:

**6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen**

*Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur*

- *in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie*
- *in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.*

*Zentrenrelevant sind*

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

*Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:*

- *die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und*
- *eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich oder aus siedlungsstrukturellen Gründen nicht zweckmäßig zur wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist und*
- *zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“*

Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich das Änderungsverfahren des LEP NRW derzeit noch in Durchführung befindet. Im Anschluss an die Beteiligung der Öffentlichkeit (Beteiligungsphase vom 03. April bis einschließlich 30. Juni 2025) werden die eingegangenen Anregungen zum LEP-Entwurf ausgewertet. Bei umfangreichen Änderungen ist ggf. nochmals eine zweite Beteiligungsphase möglich. Die geplante 3. Änderung des LEP NRW sowie die darin enthaltenen Anpassungen in Ziel 6.5-2 sind als ein in Aufstellung befindliches Ziel zu betrachten.

Der **Regionalplan Arnsberg – Räumlicher Teilplan Kreis Soest und Hochsauerlandkreis** (30.03.2012) trifft in Ergänzung zur Landesplanung folgende Regelungen zum großflächigen Einzelhandel:

### **„Ziel 12**

*(1) Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Entwicklung von Kerngebieten sowie Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Die Absätze 2 und 3 bleiben unberührt.*

*(2) Abweichend von der Vorgabe des Abs. 1 können Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesen werden, wenn*

*- der Standort innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches liegt und*

*- der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente nicht mehr als maximal 10 % der Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 2.500 m<sup>2</sup> beträgt.*

*(3) Vorhandene Standorte können als Sondergebiete für Vorhaben i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesen werden, sofern es sich um eine Festschreibung des Bestandes handelt. Im Rahmen dieser Bestandsfestschreibung sind ausnahmsweise noch begrenzte Erweiterungen im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente zulässig.*

### **Ziel 13**

*(1) Standorte für Vorhaben des großflächigen Einzelhandels haben in Art und Umfang der Funktion des zentralörtlichen Versorgungsbereichs, in dem sie geplant werden, zu entsprechen (Kongruenzgebot).*

*(2) Bei Vorhaben, die aufgrund ihrer Verkaufsflächengröße oder speziellen Angebote auch Kaufkraft für diese Sortimente aus benachbarten Kommunen abschöpfen, kann von dem Kongruenzgebot abgewichen werden, sofern die im Einzugsbereich des Vorhabens liegenden Gemeinden dieser Planung zustimmen. Wird bei dem angestrebten Gesamtumsatz des Vorhabens zu der dem Vorhaben zuzuordnenden Kaufkraft der Kommune (oder des Stadt-/Ortsteiles) das Verhältnis von 2:1 überschritten, ist eine Zustimmung des Regionalrates erforderlich.“*

## **3.3 Aufgabe und Bedeutung von kommunalen Einzelhandelskonzepten**

Kommunale Einzelhandelskonzepte dienen v. a. der Erarbeitung von Leitlinien für eine zielgerichtete und nachhaltige Einzelhandelsentwicklung. Diese werden in Form eines Zentren- und Sortimentskonzeptes konkretisiert. Das im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes erarbeitete **Sortimentskonzept** (sog. „Sortimentsliste“) stellt einen gutachterlichen Vorschlag zur künftigen Einstufung der Sortimente in nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente dar. Mithilfe des **Standortkonzeptes** soll eine Funktionsteilung zwischen zentralen und dezentralen Einzelhandelslagen erfolgen. Der Fokus liegt dabei v. a. auf der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, deren Lage, Ausdehnung und Funktion im Einzelhandelskonzept definiert wird. Die Grundlage des Sortiments- und Standortkonzeptes stellt die aktuelle Einzelhandelssituation in der jeweiligen Kommune dar, die im Rahmen der Konzepterarbeitung erhoben und ausgewertet wird.

Ein kommunales Einzelhandelskonzept ermöglicht folglich die Steuerung des Einzelhandels auf gesamtstädtischer Ebene. Dabei stellt es zunächst eine informelle Planungsgrundlage ohne rechtliche Bindungswirkung gegenüber Dritten dar. Durch einen Beschluss des jeweiligen Rates wird diese informelle Planungsgrundlage zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen. Im begründeten Einzelfall kann die Kommune von den Vorgaben eines Einzelhandelskonzeptes abweichen. Dies mindert jedoch das städtebauliche Gewicht des Konzeptes und stellt letztlich seine Steuerungswirkung und die rechtliche Bedeutung in Frage.

#### 4. Methodik und Untersuchungsablauf

Die vorliegende Untersuchung stützt sich auf eine umfassende Datenbasis. Dabei handelt es sich um überwiegend primärstatistisches Datenmaterial, welches durch die GMA erfasst und ausgewertet wurde. Darüber hinaus standen der GMA sekundärstatistische Daten der Stadt Meschede, des statistischen Bundesamtes und des Landesbetriebs für Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT NRW) zur Verfügung. Nachfolgend werden die im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Gutachtens durchgeführten **primärstatistischen Erhebungen** in Kürze vorgestellt.

Die **Angebotssituation** wurde durch eine flächendeckende Vor-Ort-Aufnahme der genutzten Verkaufsflächen aller Einzelhandelsbetriebe<sup>17</sup> im gesamten Stadtgebiet von Meschede im Mai 2025 erfasst. Die Erhebung erfolgte auf Grundlage der in Tabelle 1 angeführten Sortimentsgruppen. Für die Darstellung und Auswertung der Einzelhandelsdaten wurden die einzelnen Sortimente den in Tabelle 1 aufgeführten Branchen zugeordnet.

**Tabelle 1: GMA-Branchensystematik**

Branche	Sortimente	Bedarfsgruppe
Nahrungs- und Genussmittel	Lebensmittel (inkl. Back- und Fleischwaren), Reformwaren, Getränke, Spirituosen, Tabak	kurzfristiger Bedarf
Gesundheit/ Körperpflege	Drogerie, Kosmetik, Parfümerie- / Apotheker- / Sanitätswaren	kurzfristiger Bedarf
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften	Schnittblumen, Zimmerpflanzen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften	kurzfristiger Bedarf
Bücher, Schreib- / Spielwaren	Bücher, Schreib-, Papierwaren, Büroartikel (inkl. Büromaschinen), Bastelbedarf, Spielwaren (ohne PC-Spiele), Modellbau	mittelfristiger Bedarf
Bekleidung, Schuhe, Sport	Oberbekleidung, Damen-, Herren-, Kinderbekleidung, Schuhe, Lederwaren, Handtaschen, Koffer, Schirme, Hüte, Sport (Bekleidung, Schuhe)	mittelfristiger Bedarf
Elektrowaren, Medien, Foto	Elektrohaushaltsgeräte, Telekommunikation (Telefon, Fax, Mobil- und Smartphones), Unterhaltungselektronik (Audio,	langfristiger Bedarf

<sup>17</sup> Darunter ist der „Einzelhandel im engeren Sinne“ bzw. der „funktionale Einzelhandel“ zu verstehen. Dieser umfasst den Absatz von Waren an den Endverbraucher ohne den Handel mit Kraftfahrzeugen und Brennstoffen.

Branche	Sortimente	Bedarfs- gruppe
	Video, Spiele, Speichermedien, Foto), Informationstechnologie (Computer, Drucker etc.)	
Hausrat, Einrichtung, Möbel	GPK (Glas / Porzellan / Keramik), Haushaltswaren, Möbel (inkl. Matratzen, Gartenmöbel, Badmöbel, Spiegel, Küchenmöbel / -einrichtung), Antiquitäten, Kunst, Rahmen, Bilder, Heimtextilien (Haus-, Tischwäsche, Bettwäsche, Bettwaren, Gardinen, Wolle, Stoffe), Leuchten und Zubehör	langfristiger Bedarf
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf (inkl. Gartencenter, Pflanzen, Sanitär, Holz, Tapeten, Farben, Lacke), Teppiche, Bodenbeläge (Laminat, Parkett)	langfristiger Bedarf
Optik / Akustik, Uhren / Schmuck	Optik, Hörgeräte (inkl. Service-Flächen), Uhren, Schmuck	langfristiger Bedarf
Sonstige Sortimente	Autozubehör (ohne Multimedia), Motorradzubehör, -bekleidung, Sportgeräte (Fahrräder, Camping, u. a.), Sonstiges (Musikalien, Waffen, Gebrauchtwagen, Second-Hand, Münzen, Stempel, Briefmarken, Nähmaschinen)	langfristiger Bedarf

GMA-Darstellung 2025

**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 sowie 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).“*

Darüber hinaus erfolgte im Rahmen der Einzelhandelsbestandserfassung auch eine Zuordnung der Betriebe zu den folgenden **Lagekategorien**:

- /// **Zentrale Lagen:** Lagen in den zentralen Versorgungsbereichen (= ZVB) Innenstadt und Freienohl-Süd / südliche Bahnhofstraße, basierend auf der vorliegenden Fassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.
- /// **Siedlungsräumlich integrierte Lagen:** Lagen mit zusammenhängender Bebauung und Wohngebietsbezug mit Gewicht (u. a. in Bereichen der Ortsteile Meschede, Freienohl, Eversberg, Wennemen).
- /// **Siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen:** Lagen mit keinem bzw. nur geringem Wohngebietsbezug (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten).

Zur Darstellung wesentlicher Standortlagen des Einzelhandels in Meschede sind über den Einzelhandelsbesatz hinaus weitere Informationen über sonstige innenstadttypische Nutzungsstrukturen von Bedeutung. Zusätzlich zur Einzelhandelserhebung erfolgte im Mai 2025 eine

**Aufnahme der Erdgeschossnutzungen** in den zentralen Versorgungsbereichen. Neben den genutzten Einheiten (z. B. Gastronomie, Dienstleistung) wurden dabei auch leerstehende Ladeneinheiten erfasst. Die Auswertung erfolgte auf Basis einer kartografischen Darstellung. Die Ergebnisse der Kartierungen dienen u. a. als wichtige Grundlage der sachgerechten Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche. Darüber hinaus wurden die Erdgeschossnutzungen auch an den **Gewerbegebieten** Enste-Süd und Jahnstraße / Schwarzer Bruch aufgenommen.

Im Rahmen intensiver Vor-Ort-Arbeiten wurden durch Mitarbeiter der GMA auch die **städtebaulichen Rahmenbedingungen** der verschiedenen Einzelhandelslagen im Stadtgebiet von Meschede analysiert und bewertet. Die Analyse der städtebaulichen Situation stellt im Zusammenwirken mit den vorhandenen Nutzungen einen unerlässlichen Arbeitsschritt für eine sachgerechte Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche einer Kommune dar.

Um das Konzept möglichst transparent zu gestalten und einen breiten Konsens über zentrale Strategien und Maßnahmen der Einzelhandels- und Standortentwicklung zu erreichen, fand am 09. Juli 2025 im Rahmen der Neuaufstellung ein **Werkstattgespräch** statt. Daran nahmen Vertreter des Einzelhandels, des Stadtmarketings, der Werbegemeinschaft, der Industrie- und Handelskammer, aus Schule und Jugend sowie der Stadtverwaltung teil.

Ziel der Veranstaltung war es, Einschätzungen und Hinweise aus der Stadtgesellschaft zur zukünftigen Entwicklung des Einzelhandels in Meschede zu gewinnen und in den weiteren Konzeptionsprozess einzubeziehen. Nach einer Einführung in Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen erfolgte die Arbeitsphase in Kleingruppen zu folgenden Fragestellungen:

- /// Welche Funktionen haben die unterschiedlichen Einzelhandelsstandorte für den Einzelhandel in Meschede?
- /// Welche Einzelhandelsangebote fehlen in Meschede? Was spricht für Meschede als Einkaufsstandort und sollte ausgebaut werden?
- /// Welche Bedeutung haben die unterschiedlichen Innenstadtlagen als Einkaufsbereiche? Wie sind sie abzugrenzen?
- /// Welche Nutzungen sind in den markierten Potenzialbereichen denkbar?
- /// Welche Funktion haben die Standorte Hauptstraße und Bahnhofstraße in Freienohl?

Die im Werkstattgespräch gewonnenen Hinweise wurden im weiteren Verlauf des Planungsprozesses fachlich geprüft und in die Ausarbeitung des Einzelhandelskonzeptes einbezogen. Insbesondere Aspekte zur funktionalen Einordnung der Versorgungsbereiche, zur Stärkung der Innenstadt, zur Bewertung von Potenzialflächen sowie zur Weiterentwicklung der Angebotsstruktur wurden im Rahmen der konzeptionellen Ableitungen berücksichtigt.

Darüber hinaus wurden **Expertengespräche** mit Vertretern von Lebensmittelmarkt-Filialisten durchgeführt, um tiefere Einschätzungen zu den Potenzialflächen der Innenstadt zu erhalten. Zudem fand während der Erarbeitung des Gutachtens eine enge Abstimmung mit der Stadt Meschede statt.

## II. Einzelhandelsrelevante Rahmendaten der Stadt Meschede

### 1. Räumliche Einordnung und verkehrliche Anbindung

Die Stadt Meschede liegt im Norden des Hochsauerlandkreises im Regierungsbezirk Arnsberg und ist in der landesplanerischen Hierarchie des Landes Nordrhein-Westfalen als Mittelzentrum eingestuft. Im Norden grenzt Meschede an die Mittelzentren Arnsberg und Warstein an, im Osten an das Grundzentrum Bestwig. In südlicher Richtung befinden sich das Mittelzentrum Schmallenberg und das Grundzentrum Eslohe. Westlich liegt das Mittelzentrum Sundern. Die nächstgelegenen Oberzentren Dortmund, Hagen und Paderborn sind rund 50 km bis 60 km (Luftliniendistanz) entfernt (vgl. Karte 1).

Die verkehrliche Anbindung der Stadt Meschede an das regionale und überregionale Straßennetz erfolgt über die Bundesstraße B 55 (Olpe – Warstein – Lippstadt), die das Stadtgebiet in Nord-Süd-Richtung durchquert, sowie über die Landesstraße L 743, die von Arnsberg kommend durch Meschede nach Brilon weiterführt. Darüber hinaus ist Meschede direkt an die Bundesautobahn A 46 angebunden, die westlich nach Arnsberg und zur A 44 sowie östlich bis Bestwig führt.

Im Hinblick auf den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist Meschede zentraler Knotenpunkt für die regionalen Buslinien im Hochsauerlandkreis, die sowohl die Ortsteile innerhalb des Stadtgebietes als auch das Umland erschließen. Zudem verfügt Meschede über einen Bahnhof an der Oberen Ruhrtalbahn mit Direktverbindungen nach Hagen, Dortmund, Schwerte sowie in östlicher Richtung nach Bestwig, Winterberg und Kassel.

### 2. Siedlungsstruktur, Bevölkerungsentwicklung und wirtschaftliche Rahmenbedingungen

In Meschede leben derzeit insgesamt ca. 30.324 Einwohner.<sup>18</sup> Die Kernstadt Meschede bildet mit einem Einwohneranteil von rd. 50 % (ca. 15.188 Einwohner) den deutlichen Siedlungsschwerpunkt. Darüber hinaus entfällt ein größerer Bevölkerungsanteil auf Freienohl (ca. 4.031 Einwohner bzw. rd. 13 %). Die restlichen Ortsteile weisen deutlich niedrigere Einwohnerzahlen auf (vgl. Tabelle 2). Die Siedlungsbereiche in Meschede erstrecken sich, unter anderem bedingt durch die naturräumlichen Gegebenheiten, überwiegend entlang der Tal- und Hanglagen der Hauptwasseradern Henne, Wenne und Ruhr. Dabei konzentrieren sich die wesentlichen Siedlungsgebiete zum einen auf die Kernstadt Meschede sowie auf die angrenzenden Ortsteile im Norden, die im Naturpark Arnsberger Wald liegen. Zum anderen erstrecken sich weitere Siedlungsschwerpunkte im Süden in der Landschaft der Homert, angrenzend an den Naturpark Sauerland-Rothaargebirge.

<sup>18</sup> Quelle: Einwohnerstatistik der Kreis- und Hochschulstadt Meschede (VOIS MESO), nur Hauptwohnsitze, Stand 31.12.2024.

**Tabelle 2: Bevölkerung in Meschede**

Ortsteile	Einwohner (31.12.2024)	Anteil
Meschede (Kernstadt)	15.188	50 %
Freienohl	4.031	13 %
Wennemen	1.686	6 %
Remblinghausen	1.086	4 %
Eversberg	1.676	6 %
Berge	1.118	4 %
Wehrstapel	952	3 %
Calle	614	2 %
Grevenstein	829	3 %
Olpe	635	2 %
Sonstige Ortsteile (u. a. Heinrichsthal, Wallen, Visbeck)	2.477	8 %
<b>Gesamt</b>	<b>30.324</b>	<b>100 %</b>

Quelle: Einwohnerstatistik der Kreis- und Hochschulstadt Meschede (VOIS MESO), nur Hauptwohnsitze, Stand 31.12.2024.

Die **Bevölkerungsentwicklung** im Stadtgebiet war in der zurückliegenden Dekade insgesamt rückläufig. So ist für den Zeitraum 2014 – 2024 ein Bevölkerungsrückgang von ca. 387 Einwohnern bzw. - 1,3 % zu verzeichnen. Im Hochsauerlandkreis verringerte sich die Einwohnerzahl im gleichen Zeitraum um ca. - 0,3 %. In Nordrhein-Westfalen ist dagegen eine positive Bevölkerungsentwicklung festzustellen (+ 2,3 %).<sup>19</sup>

Gemäß **Bevölkerungsfortschreibung**<sup>20</sup> des Landes Nordrhein-Westfalen ist bis zum Jahr 2040 für die Stadt Meschede ein Bevölkerungsrückgang um ca. 9,3 % (ca. 2.815 Personen) gegenüber 2021 anzunehmen. Diese Entwicklung entspricht dem Landestrend, nach dem bis zum Jahr 2050 für Mittelstädte ein Bevölkerungsrückgang zu erwarten ist.<sup>21</sup> Auch im Hochsauerlandkreis und in Nordrhein-Westfalen geht die Bevölkerungsvorausberechnung im Vergleichszeitraum von einer (leicht) rückläufigen Bevölkerungsentwicklung im Vergleichszeitraum aus (- 7,7 % im Hochsauerlandkreis bzw. - 0,8 % in Nordrhein-Westfalen). Demnach ist für die Stadt Meschede in den nächsten Jahren von einer tendenziell sinkenden Nachfrageplattform für den Einzelhandel auszugehen.

Die Zahl der **sozialversicherungspflichtig Beschäftigten**<sup>22</sup> am Arbeitsort betrug Mitte 2024 rd. 15.512 Personen. Meschede weist mit rd. 9.040 Einpendlern gegenüber 6.101 Auspendlern einen deutlich positiven Pendlersaldo (+ 2.939 Personen) auf. Dieser Einpendleranteil ist relevant für den Einkaufsstandort Meschede, da Einkäufe oftmals auf der Fahrt von und zur Arbeit

<sup>19</sup> Quelle: IT.NRW, Düsseldorf, Stand: jeweils 31.12. Die Angaben der Fortschreibung des Bevölkerungsstandes auf Basis des Zensus weichen leicht von den Meldedaten der Städte und Gemeinden ab und liegen i. d. R. unterhalb der Einwohnermeldedaten. Die Bevölkerungszahlen bis 2021 beruhen auf der Fortschreibung des Zensus 2011. Ab 2022 erfolgt die Fortschreibung auf Basis des Zensus 2022. Ein Vergleich zwischen 2014 und 2024 umfasst daher auch Effekte aus der Umstellung der Berechnungsgrundlage.

<sup>20</sup> Quelle: IT NRW, Düsseldorf, Bevölkerungsvorausberechnung 2021 bis 2050. Die Bevölkerungsvorausberechnung erfolgt auf Basis des Einwohnerbestandes zum 01.01.2021.

<sup>21</sup> Quelle: IT.NRW, Düsseldorf, Gemäß Bevölkerungsvorausberechnung für NRW 2021 bis 2050/2070 zeigt sich, dass bis zum Jahr 2050 ein Bevölkerungsrückgang sowohl für die Mittelstädte mit 20.000 bis unter 100.000 Einwohnern (- 3,1 Prozent) als auch für die Kleinstädte und Landgemeinden mit weniger als 20.000 Einwohnern (- 4,9 Prozent) absehbar ist.

<sup>22</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30.06.2024.

erledigt werden. Mit einer Arbeitslosenquote von 4,8 % liegt der Hochsauerlandkreis unter dem nordrhein-westfälischen Durchschnitt (7,5 %).<sup>23</sup>

Die Stadt Meschede bietet vielfältige **touristische Potenziale** mit Naherholungsangeboten wie dem Hennesee, gut ausgebauten Rad- und Wanderwegen sowie kulturellen Sehenswürdigkeiten wie die Abtei Königsmünster und die Pfarrkirche St. Walburga. Die Lage im Naturpark Arnsberger Wald sowie im Naturpark Sauerland Rothaargebirge macht die Stadt besonders attraktiv für Natur- und Kulturtouristen.

### Übersicht 1: Standortprofil der Stadt Meschede

<b>zentralörtliche Funktion</b>	Mittelzentrum
<b>Einwohner (31.12.2024)<sup>1</sup></b>	30.324
<b>bisherige Einwohnerentwicklung<sup>2</sup></b>	2014 – 2024
Stadt Meschede	rückläufig (- 1,3 %)
Hochsauerlandkreis	rückläufig (- 0,3 %)
Nordrhein-Westfalen	steigend (+ 2,3 %)
<b>Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex 2024<sup>3</sup></b>	Bundesdurchschnitt = 100
Stadt Meschede	durchschnittlich (100,3)
Hochsauerlandkreis	leicht unterdurchschnittlich (99,1)
Nordrhein-Westfalen	leicht unterdurchschnittlich (98,7)
<b>Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (30.06.2024)<sup>4</sup></b>	15.512 Beschäftigte
<b>Pendlersaldo (30.06.2024)<sup>4</sup></b>	+ 2.939 Personen (9.040 Einpendler – 6.101 Auspendler)
<b>Arbeitslosenquote (2025)<sup>5</sup></b>	
Stadt Meschede	k. A.
Hochsauerlandkreis	4,8 %
Nordrhein-Westfalen	7,5 %

<sup>1</sup> Quelle: Einwohnerstatistik der Kreis- und Hochschulstadt Meschede (VOIS MESO), nur Hauptwohnsitze, Stand 31.12.2024.

<sup>2</sup> Quelle: IT.NRW, Düsseldorf, Stand: jeweils 31.12 (Hinweis: Zensuswechsel)

<sup>3</sup> Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2024.

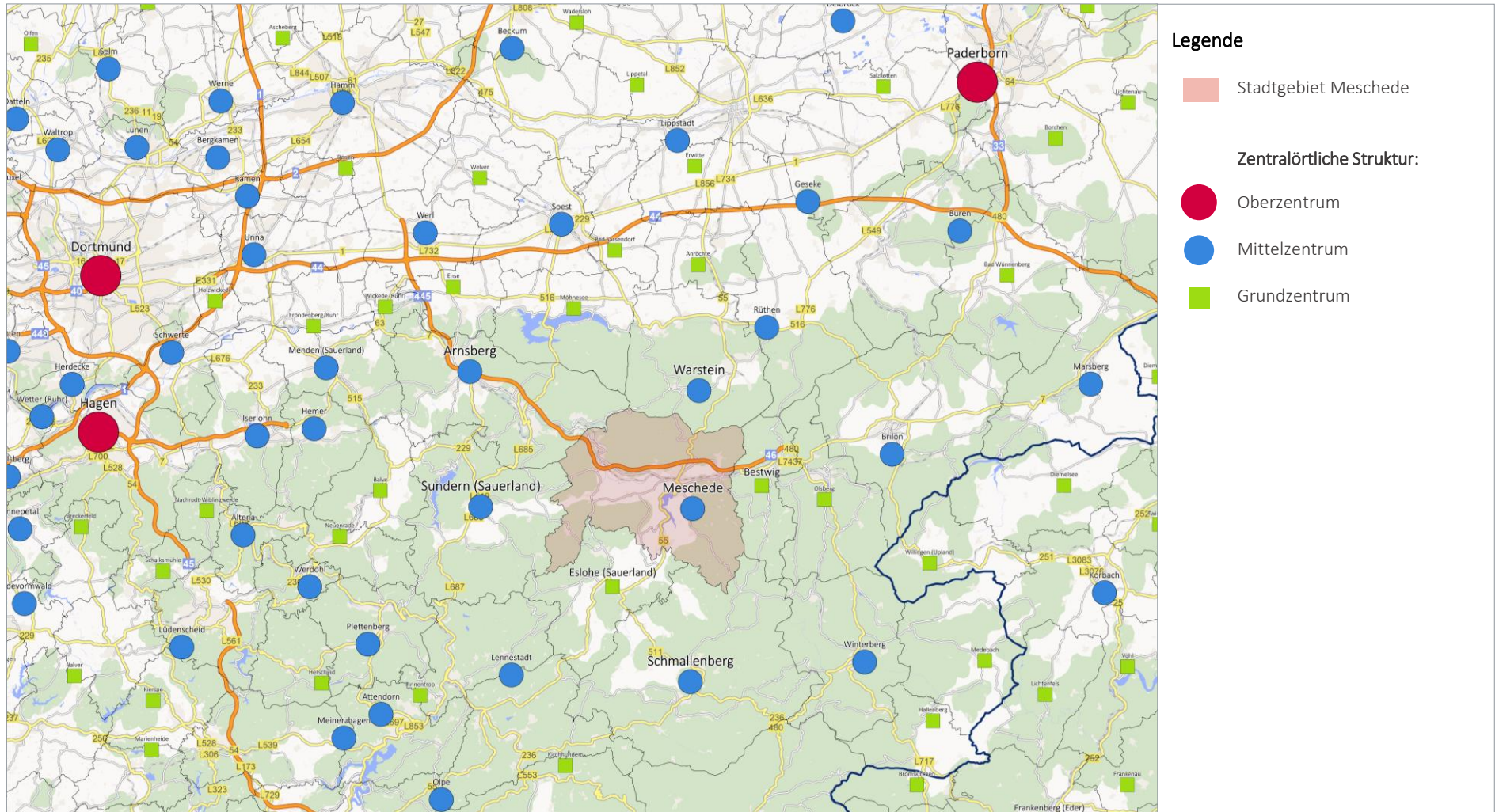
<sup>4</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stichtag 30.06.2024.

<sup>5</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2024, bezogen auf zivile Erwerbspersonen.

GMA-Zusammenstellung 2025

<sup>23</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2024, bezogen auf zivile Erwerbspersonen.

**Karte 1: Lage der Stadt Meschede und zentralörtliche Struktur in der Region**



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2025

### III. Angebots- und Nachfragesituation

#### 1. Angebotssituation

Zur Erfassung der Angebotssituation in Meschede wurde im Mai 2025 eine Vor-Ort-Erhebung des Einzelhandels durch GMA-Mitarbeiter durchgeführt, deren Ergebnisse der nachfolgenden Bestandsanalyse zugrunde liegen.

##### 1.1 Einzelhandelsbestand in der Stadt Meschede

Zum Zeitpunkt der Erhebungen stellt sich der Einzelhandelsbestand in Meschede wie folgt dar (zur Einordnung der Sortimente vgl. Kap. I,4; Tabelle 1):

**Tabelle 3: Einzelhandelsbestand nach Branchen**

Branche	Anzahl der Betriebe*	Verkaufsfläche** in m <sup>2</sup>	Umsatz** in Mio. €
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	<b>64</b>	<b>14.295</b>	<b>84,7</b>
Gesundheit/Körperpflege	11	2.490	16,1
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf, Zeitschriften	9	2.045	5,6
<b>Summe kurzfristiger Bedarf</b>	<b>84</b>	<b>19.030</b>	<b>106,3</b>
Bücher, Schreib- / Spielwaren	3	960	3,6
Bekleidung, Schuhe, Sport	27	8.990	25,0
<b>Summe mittelfristiger Bedarf</b>	<b>30</b>	<b>9.950</b>	<b>28,6</b>
Elektrowaren, Medien, Foto	10	705	3,8
Hausrat, Einrichtung, Möbel	15	20.135	22,9
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	19	24.285	29,1
Optik / Akustik, Uhren / Schmuck	12	555	4,2
Sonstige Sortimente***	11	2.795	6,9
<b>Summe langfristiger Bedarf</b>	<b>67</b>	<b>48.475</b>	<b>66,8</b>
<b>Nichtlebensmittel</b>	<b>117</b>	<b>62.960</b>	<b>117,1</b>
<b>Summe Einzelhandel</b>	<b>181</b>	<b>77.255</b>	<b>201,7</b>

\* Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

\*\* Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

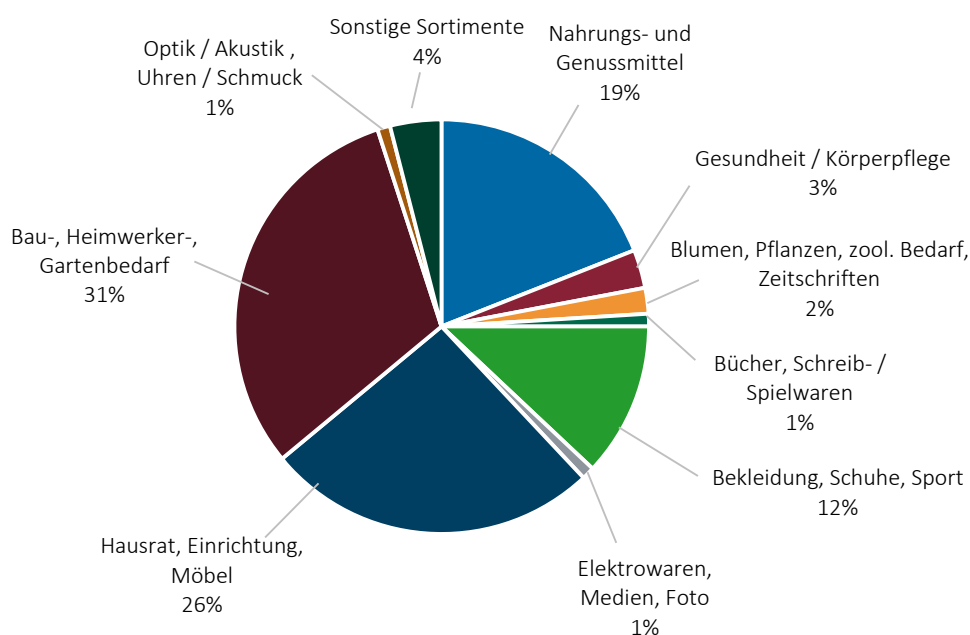
\*\*\* Sonstige Sortimente (z. B. Fahrräder, Second-Hand-Waren)

Quelle: GMA-Erhebung 05 / 2025 (ca. -Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Demnach liegt der **Angebotsschwerpunkt** in Meschede auf Angeboten im Nahrungs- und Genussmittelsegment. Dieser Sortimentsbereich umfasst rd. 35 % der Betriebe sowie rd. 19 % der Gesamtverkaufsfläche und erwirtschaftet etwas weniger als die Hälfte (rd. 42 %) des gesamten lokalen Einzelhandelsumsatzes. Ein weiterer Schwerpunkt liegt im Sortiment Bekleidung, Schuhe, Sport im mittelfristigen Bedarfsbereich. Maßgeblich sind hier das Modehaus Heide, die H&M-Filiale sowie Intersport Pilz; weiterhin sind sowohl Fachmarktstrukturen als auch kleinteilige Betriebe auszumachen. Insgesamt entfallen auf dieses typisch zentrenrelevante Sortiment rd. 15 % aller Einzelhandelsbetriebe (27 Betriebe), welche sich auf eine Verkaufsfläche von rd. 8.990 m<sup>2</sup> (rd. 12 % der Gesamtverkaufsfläche) verteilen. Im langfristigen

Bedarfsbereich liegt ein bedeutender Schwerpunkt im Mescheder Einzelhandel im Bereich des Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarfs. Dieses Sortiment umfasst 19 Betriebe, was einem Anteil von 10 % aller Einzelhandelsbetriebe entspricht. Mit einer Verkaufsfläche von 24.285 m<sup>2</sup> belegt es den größten Flächenanteil im Stadtgebiet und macht rd. 31 % der gesamten Verkaufsfläche aus. Umsatzseitig liegt das Sortiment mit 29,1 Mio. € bei einem Anteil von rd. 14 % am Gesamtumsatz. Wesentlich sind hier die großflächigen Baumärkte Obi und Hagebau. Ebenfalls flächenprägend ist das Sortiment Hausrat, Einrichtung, Möbel. Mit 15 Betrieben (rd. 8 %), einer Verkaufsfläche von 20.135 m<sup>2</sup> (rd. 26 %) und einem Umsatz von 22,9 Mio. € (rd. 11 %), bildet es einen weiteren räumlichen Schwerpunkt. Der wichtigste Anbieter in diesem Bereich ist der Einrichtungsfachmarkt Möbel Knapstein. Der verbleibende Anteil der Gesamtverkaufsfläche entfällt auf die restlichen Sortimente, wobei keine weiteren wesentlichen Schwerpunkte hervorzuheben sind (vgl. Abbildung 4).

**Abbildung 4: Verkaufsflächenanteile nach Branchen**

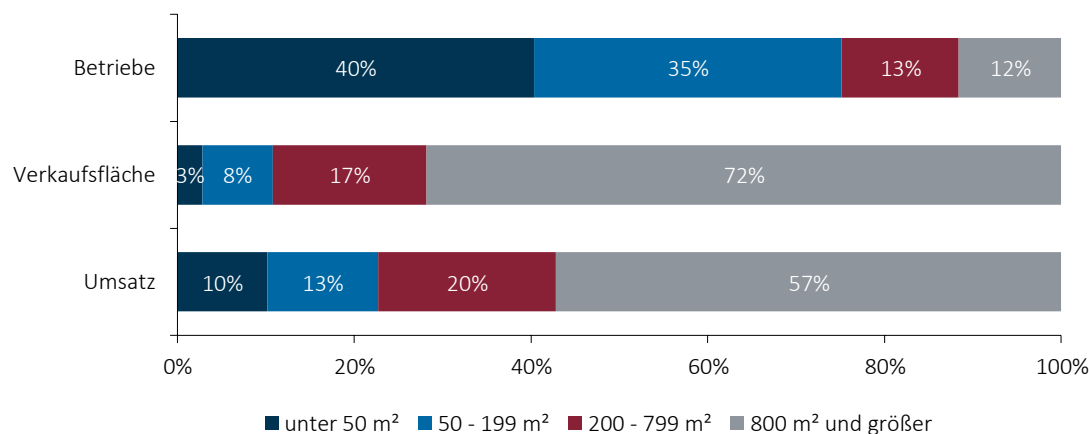


Quelle: GMA-Erhebung 05 / 2025 (ca. -Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Die Betrachtung der **Betriebsgrößenstruktur** (vgl. Abbildung 5) macht deutlich, dass der Einzelhandelsbestand in Meschede sowohl durch kleinflächige als auch großflächige Betriebe geprägt ist. Von den insgesamt 181 Einzelhandelsbetrieben entfallen rd. 40 % der Betriebe auf sogenannte Kleinbetriebe mit unter 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (u. a. Bäckereien, Fleischereien, Kioske, Fachgeschäfte), welche einen Verkaufsflächenanteil am Gesamtbestand von nur ca. 3 % repräsentieren. Betriebe zwischen 50 und 199 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (u. a. Apotheken, Lebensmittelgeschäfte, Fachgeschäfte für Bekleidung oder Schmuck, Floristen, Optiker / Hörakustiker) machen ca. 35 % des gesamten Betriebsbestandes aus und nehmen einen Verkaufsflächenanteil von rd. 8 % ein. In die Kategorie 200 bis unter 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche fallen 17 %, darunter u. a. einzelne Märkte der Lebensmittelfilialisten Combi, Lidl und Netto Marken-Discount, Getränkemarkte wie z. B. der Betreiber Trinkgut, der Drogeriefachmarkt dm, der Zoofachmarkt Fressnapf, der Einrichtungsfachmarkt Jysk oder Textilfilialisten wie z. B. KiK. Großflächige Betriebe (mit > 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) machen etwa 72 % der Gesamtverkaufsfläche aus – neben Einrichtungsfachmärkten wie z. B. Möbel Knapstein, Baumärkten wie u.

a. Obi und Hagebau sowie Raiffeisen, dem Drogeriemarkt Müller sowie Bekleidungsfachmärkten wie u. a. dem Modehaus Heide handelt es sich hierbei in erster Linie um Supermärkte und Lebensmitteldiscounter. Verkaufsflächen- und umsatzseitig (ca. 57 % des gesamten Handelsumsatzes) stellen Betriebe dieser Größenklasse somit den Schwerpunkt in Meschede dar.

**Abbildung 5: Betriebsgrößenstruktur**



Quelle: GMA-Erhebung 05 / 2025 (ca. -Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

In Hinblick auf die **Betriebstypenstrukturen** zeigt sich für Meschede eine vorrangige Stellung der Fachgeschäfte / des filialisierten Einzelhandels. Mit 111 Betrieben und damit rd. 61 % der Betriebe entfällt der Großteil der vorhandenen Anbieter auf diesen Betriebstyp.

## 1.2 Einzelhandelsbestand nach Ortsteilen

Differenziert nach Ortsteilen liegt der eindeutige Einzelhandelsschwerpunkt in der Kernstadt Meschede; hier ist sowohl die höchste Verkaufsflächenausstattung als auch die größte Anzahl an Betrieben vorzufinden (vgl. Tabelle 4).<sup>24</sup>

**Tabelle 4: Einzelhandelsbestand nach Ortsteilen und zentralen Lagen**

Ortsteil	Anzahl der Betriebe*		Verkaufsfläche**	
	abs.	in %	in m²	in %
Meschede (Kernstadt)	127	70	32.205	42
<i>davon ZVB Innenstadt</i>	81	45	13.775	18
Freienohl	24	13	16.010	21
<i>davon ZVB Freienohl-Süd / südl. Bahnhofstraße</i>	9	5	14.085	18
Enste	12	7	26.940	34
Sonstige Ortsteile (u. a. Berge, Eversberg, Wennemen)	18	10	2.100	3
<b>Stadt Meschede (gesamt)</b>	<b>181</b>	<b>100</b>	<b>77.255</b>	<b>100</b>

Quelle: GMA-Erhebung 05 / 2025,

\* Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

\*\* Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen von Mehrbranchenunternehmen wurden den jew. Branchen zugeordnet

<sup>24</sup> Für die Ausweisung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche siehe Kapitel IV, 3.5.

Für die einzelnen Ortsteile sind folgende Aspekte festzuhalten:

Die **Kernstadt Meschede** weist mit 127 Betrieben (rd. 70 %) und einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 32.205 m<sup>2</sup> (rd. 41 %) die größte Betriebsanzahl und Verkaufsflächenausstattung im Stadtgebiet auf. Auf den zentralen Versorgungsbereich (= ZVB) Innenstadt entfallen dabei rd. 45 % der Betriebe (81 Betriebe) und 18 % der Verkaufsfläche (13.775 m<sup>2</sup>). In der Innenstadt befinden sich als Magnetbetriebe u. a. H&M und Deichmann sowie die Drogeriefachmärkte dm und Müller. Darüber hinaus sind hier zahlreiche Fachgeschäfte angesiedelt. Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ist in der Kernstadt v. a. auf die Lebensmittelmärkte Hit, Aldi, Lidl, Netto Marken-Discount und Combi hinzuweisen.

Die Einzelhandelslandschaft im **Ortsteil Freienohl** wird im Wesentlichen durch die Einzelhandelsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich (= ZVB) Freienohl-Süd / südliche Bahnhofstraße geprägt. Insgesamt sind hier zwar nur 9 Betriebe ansässig, diese machen aber rd. 14.085 m<sup>2</sup> bzw. 18 % der Verkaufsfläche aus. Zu den flächenseitig größten Betrieben zählen der Baumarkt Obi, Möbel Schröder und die Lebensmittelmärkte Edeka und Lidl. Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sind neben Netto Marken-Discount noch wenige weitere Betriebe mit eher geringen Verkaufsflächen vorhanden (u. a. Bäckereien, Apotheke, Modegeschäft, Raumausstatter).

Der Ortsteil **Enste** ist mit 12 Betrieben (rd. 7 %) und etwa 26.940 m<sup>2</sup> (rd. 34 %) ausgestattet, die sich alle in dem Gewerbegebiet Enste-Süd befinden. Alle Betriebe befinden sich in Gewerbegebietslage. Etwa die Hälfte der Verkaufsfläche wird dabei durch den Möbelanbieter Möbel Knappstein bereitgestellt. Darüber hinaus sind insbesondere die großformatigen Angebote der Baumärkte Bauking und Hagebau und des Sportgeschäfts Intersport Pilz zu nennen.

Die **weiteren Ortsteile** (u. a. Berge, Eversberg, Wennemen) weisen, mit Ausnahme des Pflanzencenters Lenze in Berge, nur vereinzelt kleinteilige Einzelhandelsstrukturen auf (bspw. Bäckereien, Fleischereien, Dorfläden, Blumengeschäft).

### 1.3 Einzelhandelsbestand nach Standortlagen

Nach **Lagekategorien**<sup>25</sup> differenziert (vgl. Tabelle 5) liegt der **Verkaufsflächenschwerpunkt** auf dem Gewerbegebiet Enste-Süd (rd. 35 %), was v. a. auf die dort ansässigen großflächigen Einzelhandelsbetrieben (u. a. Möbel Knappstein, Hagebau, Bauking) zurückzuführen ist. Die zentralen Versorgungsbereiche weisen mit einem Verkaufsflächenanteil von jeweils ca. 18 % die zweitgrößte Verkaufsflächenausstattung im Stadtgebiet auf. Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sind u. a. die großflächigen Bekleidungs- bzw. Schuhanbieter H&M und Deichmann, der Einrichtungsfachmarkt Jysk und der Drogeriemarkt Müller ansässig, während sich im zentralen Versorgungsbereich in Freienohl der Baumarkt Obi, die Lebensmittelmärkte Lidl und Edeka, der Fahrradhandel Lucky Bike sowie der Möbelanbieter Möbel Schröer befinden. Rd. 13 % der Verkaufsfläche sind in siedlungsräumlich integrierten Lagen verortet; wobei hier die höchsten Verkaufsflächen auf Filialen von Netto-Marken Discount und den Raiffeisen Bau- und Gartenmarkt entfallen. Das **Gewerbegebiet Jahnstraße / Im Schwarzen Bruch** vereint rd. 10 % der Verkaufsflächen; hier sind als großflächige Betriebe v. a. die Lebensmittelanbieter Hit und Aldi sowie das Teppichland Meschede zu benennen. Auf die siedlungsräumlich nicht integrierten Lagen entfällt der geringste Anteil der Verkaufsflächen, hier befinden sich unter anderem der Sonderpreis Baumarkt, Lidl, der Holzhandel Schulte sowie der Möbelhersteller Rose-Handwerk mit seinem Werksverkauf.

Bei Betrachtung der **Betriebsanzahl** zeigt sich eine etwas andere Verteilung, wobei der Schwerpunkt mit ca. 45 % auf dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt liegt. Im zentralen Versorgungsbereich Freienohl-Süd / südliche Bahnhofstraße ist, obgleich hier gemeinsam mit der Innenstadt der zweithöchste Verkaufsflächenschwerpunkt vorzufinden ist, eine vergleichsweise geringe Anzahl an Betrieben (rd. 5 %) vorhanden, was vor allem auf die hier ansässigen großflächigen Formate zurückzuführen ist. Auch in den Gewerbegebieten ist eine geringe Ausstattung festzustellen (ca. 5 % bzw. ca. 8 %). Auf die siedlungsräumlich integrierten Lagen entfallen mit rd. 34 % die zweithöchste Anzahl an Betrieben. Hier ist auf eine große Anzahl an kleinen und mittelgroßen Betrieben hinzuweisen (u. a. Bäckereien, Fleischereien, Apotheken etc.). Die siedlungsräumlich nicht integrierten Lagen vereinen mit sechs Betrieben die geringste Betriebsanzahl.

Hinsichtlich der **Umsätze** ist zu konstatieren, dass auch der Umsatzschwerpunkt im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (rd. 25 %) zu finden ist. Dies ist, neben der hohen Anzahl an Betrieben vor allem auf die leistungsfähigen Filialen Müller, dm und H&M zurückzuführen. Die Betriebe im zentralen Versorgungsbereich in Freienohl erwirtschaften, trotz der vergleichsweise geringen Betriebsanzahl, rd. 17 % des Umsatzes, was u. a. durch den großflächigen und umsatzstarken Baumarkt Obi sowie den hier ansässigen Lebensmitteleinzelhandel zu begründen ist. Die Betriebe in den **Gewerbegebieten** Enste-Süd (ca. 14 %) und Jahnstraße / Im Schwarzen Bruch (ca. 19 %) sowie die siedlungsräumlich integrierten Lagen (ca. 19 %) erwirtschaften einen ähnlich hohen Umsatz. Dies ist mit dem leistungsfähigen, großformatigen Lebensmittelfilialisten Hit und dem großflächigen Möbelanbieter Möbel Knappstein in den Gewerbegebieten sowie mit den Netto-Filialen in den siedlungsräumlich integrierten Lagen zu begründen. Die Betriebe in siedlungsräumlich nicht integrierten Lagen erwirtschaften etwa 4 % des einzelhandelsrelevanten Umsatzes in Meschede.

<sup>25</sup> Für die Ausweisung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche siehe Kapitel IV, 3.5.

**Tabelle 5: Einzelhandelsbestand nach Standortlagen**

Standortbereich	Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	Anzahl	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %
ZVB Innenstadt	81	45	13.775	18	50,7	25
ZVB Freienohl-Süd / südl. Bahnhofstraße	9	5	14.085	18	34,8	17
Enste-Süd	10	5	26.300	35	29,2	14
Jahnstraße / Im Schwarzen Bruch	14	8	7.860	10	37,9	19
siedlungsräumlich integrierte Lagen	61	33	10.485	13	39,2	19
siedlungsräumlich nicht integrierte La- gen (u. a. Gewerbegebiete)	6	3	4.750	6	9,9	4
<b>Summe</b>	<b>181</b>	<b>100</b>	<b>77.255</b>	<b>100</b>	<b>201,7</b>	<b>100</b>

GMA-Berechnungen 2025 (ca. -Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Sortimentspezifisch zeigen sich bei der Verkaufsflächenaufteilung nach Lagekategorien jedoch noch gewisse Unterschiede (vgl. Abbildung 6):<sup>26</sup>

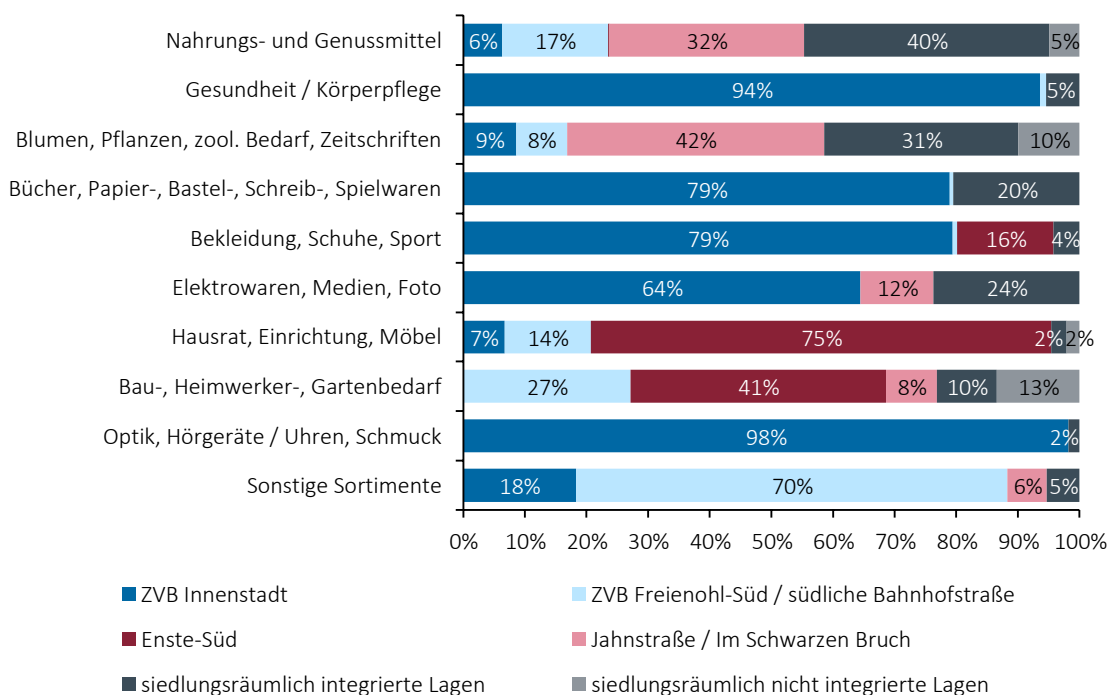
- /// In den meisten der innenstadtrelevanten Sortimente befindet sich der Verkaufsflächenschwerpunkt im **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt**, was sehr positiv hervorzuheben ist. Insbesondere bei den Branchen Optik, Hörgeräte / Uhren, Schmuck (ca. 98 %), Gesundheit/Körperpflege (rund 94 %), Elektrowaren, Medien und Foto (rd. 64 %) und Bekleidung, Schuhe, Sport (rd. 79 %) ist ein Großteil der Verkaufsfläche in dieser Standortlage verortet. Darüber hinaus erreicht der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt in Meschede insbesondere im Sortimentsbereich Bücher, Papier-, Bastel-, Schreib- und Spielwaren mit rund 79 % einen Verkaufsflächenschwerpunkt, der u. a. durch die dort ansässige Buchhandlung geprägt ist. Im nahversorgungsrelevanten Sortiment Gesundheit und Körperpflege weist der zentrale Versorgungsbereich mit dem ansässigen Drogeriemarkt dm einen sehr hohen Verkaufsflächenanteil auf, dagegen fehlt ein ausgeprägtes Angebot im Lebensmittelsegment
- /// Der **zentrale Versorgungsbereich Freienohl-Süd / Südliche Bahnhofstraße** wird stark durch den Einzelhandel im Bereich der sonstigen Sortimente („u. a. Campingartikel, Motorgeräte und Autozubehör) sowie den Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf geprägt. Ergänzend sind rd. 17 % der Gesamtverkaufsfläche bei Nahrungs- und Genussmitteln im ZVB Freienohl verortet.
- /// Im **Gewerbegebiet Enste-Süd** lassen sich – u. a. bedingt durch den dort ansässige Möbel Knappstein und die beiden Baumärkte Hagebaumarkt und Bauking – insbesondere bei den Branchen Hausrat, Einrichtung, Möbel (rd. 75%) und Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf (rd. 41 %) Verkaufsflächenschwerpunkte konstatieren.
- /// Im **Gewerbegebiet Jahnstraße / Im Schwarzen Bruch** entfallen rund 32 % der Verkaufsflächen auf das nahversorgungsrelevante Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. In diesem Segment sind insbesondere die großflächigen Lebensmittelanbieter HIT und Aldi angesiedelt. Darüber hinaus entfallen rund 42 % der gesamtstädtischen

<sup>26</sup> Für die Ausweisung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche siehe Kapitel IV, 3.5.

Verkaufsfläche im Sortiment Blumen und Pflanzen auf diesen Bereich, maßgeblich be-  
dingtdurch den Standort von „Blumenshop Piet Meinen“.

- / In **siedlungsräumlich integrierten** Lagen sind rund 40 % der Verkaufsflächen des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel sowie rund 31 % der Verkaufsflächen des Sortiments Blumen und Pflanzen verortet. Das Angebot wird dabei überwiegend durch klein- und mittelgroße Einzelhandelsbetriebe getragen.
- / Auf die **siedlungsräumlich nicht integrierten Lagen** entfallen nur geringere Verkaufsflächenanteile (Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf mit rd. 13 %, Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf, Zeitschriften mit 10 % und Hausrat, Einrichtung, Möbel mit rd. 2 %). Diese Lagen spielen in der gesamtstädtischen Einzelhandelsstruktur damit eine geringe Rolle.

**Abbildung 6: Verkaufsflächenanteile\* nach Standortlagen und Branchen**



Quelle: GMA-Berechnungen 2025 (ca. -Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

\* Verkaufsflächen von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

#### 1.4 Darstellung der wesentlichen Veränderungen im Einzelhandel seit 2006

Nachfolgend wird eine vergleichende Betrachtung und Bewertung mit den Einzelhandelsdaten aus dem Jahr 2006 vorgenommen<sup>27</sup>.

Die Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Meschede seit 2006 ist geprägt von den bundesweiten Trends des fortschreitenden Strukturwandels im stationären Handel, den

<sup>27</sup> Die letzte Fassung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2021 umfasst wesentliche konzeptionelle Steuerungsregeln, basiert jedoch nicht auf aktuellen Angebots- und Nachfrageanalysen. Daher wird auf die Daten aus dem Konzept von 2006 zurückgegriffen (GMA (2006): Zentrenkonzept für die Stadt Meschede).

Auswirkungen aufeinanderfolgender Krisen und weltpolitischen Unsicherheiten sowie der zunehmenden Verlagerung von Umsätzen in den Online-Handel.

Die **Anzahl der Betriebe** war seit 2006 insgesamt rückläufig (- 70 Betriebe bzw. - 28 %). Dies ist v. a. auf Betriebsaufgaben im (inhabergeführten) Fachhandel, aber auch bei größeren Betrieben zurückzuführen, was dem deutschlandweiten Entwicklungstrend entspricht. Der Rückgang der Einzelhandelsbetriebe stellt deutschlandweit für Städte große Herausforderungen dar, da Handelsflächen nicht mehr einfach durch Einzelhandel belegt werden können – insbesondere kleinere Leerstände und Randlagen sind in der Vermarktung äußerst herausfordernd. Der bereits langjährig anhaltende Rückgang des kleinteiligen Handels wurde in den vergangenen Jahren durch **aufeinanderfolgende Krisen** massiv beschleunigt. Die Corona-Pandemie führte zu monatelangen Schließungen, einem veränderten Konsumverhalten und einer verstärkten Abwanderung in den Online-Handel, wodurch viele kleine Händler wirtschaftlich geschwächt wurden. Kaum hatten sich einige erholt, verschärften die Folgen des Ukraine-Krieges die Lage: Hohe Energiekosten und Inflation belasteten Betriebe und Verbraucher gleichermaßen, wodurch Kaufzurückhaltung und sinkende Margen viele kleinere Geschäfte existenziell bedrohten. Doch nicht nur der kleinteilige Handel leidet – auch große Handelsketten stehen unter Druck. In den letzten Jahren häuften sich Insolvenzen großer Einzelhändler, und viele Filialnetze wurden verkleinert oder ganz aufgegeben. Besonders betroffen sind innerstädtische Verkaufsflächen, die durch hohe Fixkosten und sinkende Kundenfrequenzen zunehmend unrentabel werden. Dieser Strukturwandel stellt Städte und Kommunen vor große Herausforderungen, da neben der Wiederbelebung kleinteiligen Handels auch alternative Nutzungskonzepte für leerstehende Handelsimmobilien gefragt sind. Der Rückgang der Betriebseinheiten zeigt, dass auch Meschede vom Strukturwandel im Einzelhandel betroffen ist.

Die **Verkaufsflächenentwicklung** verlief seit 2006 im Gegensatz zum Rückgang der Betriebsanzahl positiv (+ 9.085 m<sup>2</sup> bzw. + 13 %). Dabei sind die höchsten Verkaufsflächenzuwächse mit + 8.440 m<sup>2</sup> bzw. + 16 % im Nichtlebensmittelbereich zu verzeichnen, aber auch der Lebensmitteleinzelhandel, konnte einen leichten Zuwachs von + 645 m<sup>2</sup> bzw. + 5 % verzeichnen. Besonders stark ausgebaut wurden die Flächen im Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf (u. a. Ansiedlung Bauking und Sonderpreis Baumarkt) sowie im Bereich Hausrat, Einrichtung und Möbel (u. a. Ansiedlung Jysk, Erweiterung Möbel Knappstein). Auch das Sortiment Gesundheit / Körperpflege (Ansiedlung dm und Müller) konnte die Flächen moderat ausweiten. Demgegenüber sind vor allem bei Elektrowaren, Medien, Foto spürbare Flächenverluste zu beobachten. Hier bestätigt sich auch in Meschede die deutschlandweit zu beobachtende Flächenreduktion, die vor allem durch den Online-Handel und verändertes Kaufverhalten bedingt ist. Rückgänge der Verkaufsfläche in Meschede sind durch die Aufgabe verschiedener kleinflächiger Anbieter zustande gekommen. Auch der Verkaufsflächenrückgang in der Warengruppe Bekleidung, Schuhe, Sport (u. a. Schließung Karstadt, Intersport Göttinge) entspricht der deutschlandweiten Entwicklung im Bekleidungseinzelhandel, die von einer anhaltenden Marktberäumung, zunehmendem Online-Wettbewerb, zahlreichen Großinsolvenzen und dem stetigen Rückgang des kleinteiligen Facheinzelhandels geprägt ist.

Der **Einzelhandelsumsatz** in Meschede ist im Vergleichszeitraum gestiegen (ca. +23 %). Dies ist im Wesentlichen auf die allgemeinen Umsatzgewinne im Lebensmitteleinzelhandel sowie die Preissteigerungen der letzten Jahre zurückzuführen. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Meschede ist ebenfalls angestiegen (ca. + 21 %). Dies verdeutlicht, dass die zusätzliche

verfügbare Kaufkraft weiterhin im stationären Einzelhandel in Meschede gebunden wird. In Hinblick auf die erfolgten Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft Meschedes, dem generellen Strukturwandel im stationären Handel und den Zuwächsen im Online-Handel ist dies als positive Entwicklung hervorzuheben.

**Insgesamt** zeigt sich für Meschede größtenteils ein typisches Bild des stationären Einzelhandels in mittelgroßen Städten: Die Zahl der Betriebe ist deutlich zurückgegangen und es kam zu einer Konzentration auf größere Anbieter. Auffällig ist jedoch, dass die Verkaufsfläche entgegen dem bundesweiten Trend nicht zurückgegangen, sondern gewachsen ist, vor allem durch den Ausbau in den Sortimenten Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf sowie Hausrat, Einrichtung, Möbel. Neben dem Schutz und der Weiterentwicklung der Nahversorgung kommt es künftig darauf an, zentrale Handelslagen zu stärken, flexible Nutzungskonzepte für leerstehende Handelsimmobilien zu entwickeln und alternative städtebauliche Nutzungen stärker zu integrieren. Neben neuen Einzelhandelsnutzungen gewinnen insbesondere Nutzungen wie Gastronomie, Dienstleistungen, Freizeitangebote und kulturelle Einrichtungen sowie Bildungs- und Gesundheitsangebote an Bedeutung und tragen dazu bei, Innenstädte und Zentren lebendig und attraktiv zu halten.

### 1.5 Nahversorgungssituation

Zur **Bewertung der räumlichen Versorgungssituation** und zur Ableitung von Entwicklungspotenzialen für die Stadt Meschede wird die tatsächliche **fußläufige 700- Meter-Netzabdeckung** um die wesentlichen Lebensmittelmärkte (größer 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) dargestellt (vgl. Karte 2).<sup>28</sup> Auf diese Weise finden die örtlichen siedlungsstrukturellen Gegebenheiten Berücksichtigung, da beispielsweise topographische oder städtebauliche Zäsuren (z. B. mehrspurige Straßen oder Bahntrassen) in die Betrachtung einfließen. So wird aufgezeigt, wie viele Wohngebiete in kurzer Distanz zu einem Lebensmittelmarkt stehen und damit theoretisch als „versorgt“ zu klassifizieren sind.

**Räumlich** betrachtet, konzentrieren sich die vorhandenen Lebensmittelbetriebe auf die Kernstadt Meschede und Freienohl. In **Meschede** (Kernstadt) besteht mit zwei Vollsortimentern (Hit, Combi) und vier Lebensmitteldiscountern (Aldi, Lidl, 2x Netto) die umfassendste Ausstattung. Die Märkte konzentrieren sich dabei vor allem auf den nördlichen Siedlungsbereich, wodurch südlich der Bahnschienen – und somit auch in der Innenstadt – eine größere räumliche Versorgungslücke besteht. Zudem liegen die Märkte Hit, Aldi und Lidl im Gewerbegebiet Jahnstraße / Im Schwarzen Bruch, sodass diese Märkte nur begrenzt zur Nahversorgung beitragen. Im weiteren Verlauf des Konzeptes werden daher geeignete Potenzialflächen zur Schließung dieser Versorgungslücke bewertet und mögliche Ansiedlungsinteressen betrachtet, um die integrierte Nahversorgung in Meschede zu verbessern (vgl. Kap. III. 4). In **Freienohl** sind der Vollsortimenter Edeka und die beiden Lebensmitteldiscounter Lidl und Netto Marken-Discount vertreten. Die fußläufigen Nahbereiche dieser Betriebe decken Freienohl nur in Teilen ab; aufgrund der Lage der Märkte im Süden des Ortsteils bestehen größere Versorgungslücken in der nördlich gelegenen Hauptsiedlungslage. In den **weiteren Ortsteilen** existieren Versorgungslücken, welche allerdings keine ausreichenden Einwohnerpotenziale für eigene Nahversorgermärkte bieten und derzeit über die Lebensmittelmärkte aus der Kernstadt,

<sup>28</sup> Im Gegensatz zur reinen Luftlinienbetrachtung basiert die Analyse auf dem tatsächlichen Wegenetz, sodass topographische und städtebauliche Barrieren – wie mehrspurige Straßen, Bahntrassen oder Hanglagen – in die Abgrenzung einbezogen werden.

Freienohl und dem Umland mitversorgt werden. Insgesamt befinden sich etwa 8.511 Einwohner, entsprechend ca. 28 % der Bevölkerung Meschedes, im fußläufigen 700-Meter-Einzugsbereich der Lebensmittelmärkte.

Bezogen auf die gesamte Stadt beträgt die Verkaufsflächenausstattung mit drei Lebensmittelvollsortimentern und sechs Lebensmitteldiscountern in Meschede<sup>29</sup> rd. 361 m<sup>2</sup> je 1.000 Einwohner. Diese liegt somit unter dem Bundesdurchschnitt von ca. 448 m<sup>2</sup> je 1.000 Einwohner.<sup>30</sup> Damit ist die **quantitative Ausstattung** im Lebensmittelbereich in Meschede als ausbaufähig zu bewerten.

Hinsichtlich der **qualitativen Bewertung** der Nahversorgung ist zunächst festzuhalten, dass in Meschede hinsichtlich des Betriebstypenmixes ein leichtes Übergewicht an Lebensmitteldiscountern (1x Aldi, 2x Lidl, 3x Netto Marken-Discount) gegenüber den Vollsortimentern (1x Hit, 1x Combi, 1x Edeka) festzustellen ist. Verkaufsflächenseitig zeigt sich hingegen ein annähernd gleichgewichtiges Verhältnis, da die drei Vollsortimenter mit insgesamt rund 5.080 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche den sechs Lebensmitteldiscountern mit insgesamt rund 5.870 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gegenüberstehen. Potenziell ist eine Ergänzung des Nahrungs- und Genussmittelangebotes durch die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarkts in Meschede – auch in Anbetracht der unterdurchschnittlichen quantitativen Ausstattung – darstellbar. Ergänzt wird das Angebot im Nahrungs- und Genussmittelbereich durch Getränkemarkte (u. a. Ricke Getränkemarkt, Getränke Oase Hartleb), Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Fleischerieien) sowie kleinere Spezialanbieter (u. a. Dorfläden, Supermärkte mit internationalem Sortiment, Kioske), die ebenfalls wichtige Nahversorgungsfunktionen übernehmen. Somit ist in Meschede ein ausgewogener Mix verschiedener Betriebstypen vorhanden.

Der Großteil der Supermärkte und Discounter verfügt über durchschnittliche bis zeitgemäße Marktauftritte. Der Lebensmitteldiscounter **Lidl (Im Schwarzen Bruch)** wurde zuletzt 2018 modernisiert, ohne die Verkaufsfläche zu erweitern. Aufgrund der planungsrechtlichen Voraussetzungen am Standort der Filiale ist eine Erweiterung des Marktes in die Großflächigkeit am Bestandsstandort derzeit jedoch nicht möglich. Auch der 2024 sanierte **Combi-Markt** am Standort **Hückeler Höhe** ist verkaufsflächenseitig kleinteilig dimensioniert. Hierbei handelt es sich allerdings im Wesentlichen um einen Nahversorgermarkt, der insbesondere auf die Versorgung der unmittelbar angrenzenden Wohnquartiere ausgerichtet ist. Damit übernimmt der Lebensmittelvollsortimenter eine wichtige Nahversorgungsfunktion und sollte im Bestand gesichert werden. Der bestehende **Netto-Markt in Freienohl** weist hingegen einen Modernisierungs- und Erweiterungsbedarf auf. Zugleich übernimmt er eine zentrale Nahversorgungsfunktion für das angrenzende Wohngebiet, sodass auch dieser Standort eine besondere Bedeutung für die Sicherung der wohnortnahen Versorgung hat.

**Insgesamt** ist für die Nahversorgung in Meschede zu empfehlen, die bestehenden Lebensmittelmärkte in den zentralen Versorgungsbereichen sowie in den siedlungsräumlich integrierten Lagen langfristig zu sichern und qualitativ weiterzuentwickeln. Die unterdurchschnittliche

<sup>29</sup> Bei der Berechnung der Verkaufsflächenausstattung in Meschede wurden die neun wesentlichen Lebensmittelbetriebe ab 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Hit, Combi, Edeka, Aldi, 2x Lidl, 3x Netto Marken-Discount) berücksichtigt; die kleinteiligen Betriebe sowie Lebensmittelhandwerk (Bäckerei, Metzgerei) bleiben in dieser Kennziffer unberücksichtigt.

<sup>30</sup> Quelle: EHI Handelsdaten 2024, bezogen auf Lebensmittelmärkte ab 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Datenstand: 2023).


quantitative Ausstattung und das räumliche Defizit südlich der Bahnschiene in der Kernstadt bieten Potenzial für die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes. Die konkrete Dimensionierung ist anhand einer Einzelfallbetrachtung unter Abwägung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen im Verhältnis zur Zielsetzung der Verbesserung der Nahversorgung zu ermitteln.

## Karte 2: Nahversorgungssituation in Meschede



### Legende

#### Lebensmittelmärkte über 400 m<sup>2</sup>

 700 Meter fußläufiger Einzugsbereich  
= tatsächliche fußläufige Netzabdeckung

*Anteil versorgte Einwohner im 700-Meter-Einzugsbereich:  
8.511 Einwohner, ca. 28 %*

Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; panadress: Stand 2024; GMA-Bearbeitung 2025

## 1.6 GPS Datenauswertung Oeventrop und Bestwig

Zur Ermittlung potenzieller Kaufkraftabflüsse aus Meschede in benachbarte Handelsstandorte wurde für zwei bedeutende Nahversorgungsbereiche außerhalb Meschedes eine Analyse der Kundenherkunft durchgeführt. Untersucht wurden die folgenden Standorte:

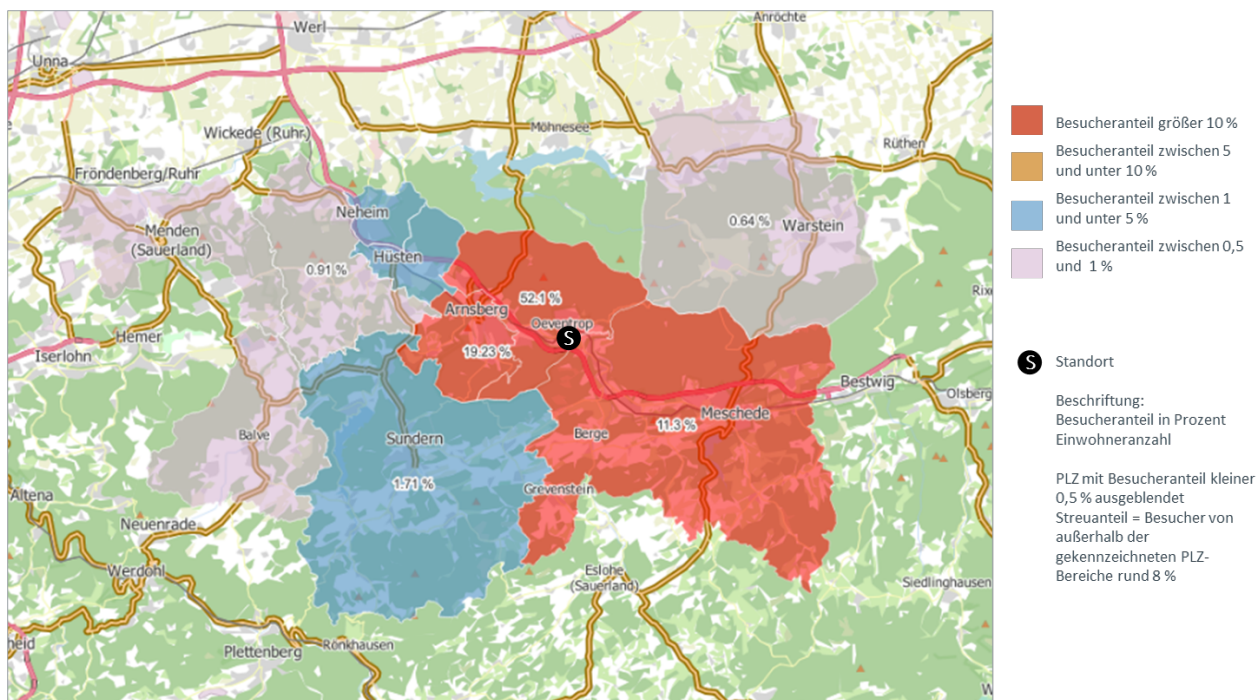
- /// **Arnsberg-Oeventrop:** Fachmarktzentrum Widayweg (REWE, Aldi, dm, Jysk, Takko)
- /// **Bestwig:** Handelsstandorte entlang Borghausen / Bundesstraße (REWE, Aldi, Tedi, KiK, Netto, Lidl)

Die Datenerhebung erfolgte auf Basis von **GPS-Bewegungsdaten**, die objektive Informationen zu Besucherfrequenzen, Einzugsbereichen und Aufenthaltsdauern liefern. Smartphones senden über im Hintergrund aktive Apps fortlaufend ihre Standortinformationen an die jeweiligen App-Betreiber. Diese sogenannten In-App-Daten (u. a. von Wetter-, Navigations- oder Spiele-Apps) werden in einem mit dem Bundesbeauftragten für den Datenschutz und die Informationsfreiheit abgestimmten Verfahren anonymisiert, DSGVO-konform verarbeitet und ausschließlich in aggregierter Form bereitgestellt.

Durch diese Methode können die Besucherfrequenzen der untersuchten Standorte mit hoher zeitlicher Auflösung (stunden- und tagesgenau) erfasst und nach unterschiedlichen Kriterien ausgewertet werden. Die zugrunde liegenden Bewegungsdaten stammen von rund 30 % der Bevölkerung in Deutschland; mithilfe statistischer Hochrechnungsverfahren erfolgt eine Extrapolation auf die Gesamtbevölkerung, sodass **repräsentative Ergebnisse** erzielt werden.

Auf Basis dieser Daten wurde die **Herkunft der Besucher aus Meschede** für beide Standorte ermittelt. Die Auswertung erfolgte kleinräumig über sogenannte **Geomarkets**, wodurch detaillierte Aussagen zur Kundenherkunft möglich werden.

**Karte 3: Einzugsgebiet Arnsberg-Oeventrop Fachmarktzentrum Widayweg auf PLZ-Ebene**

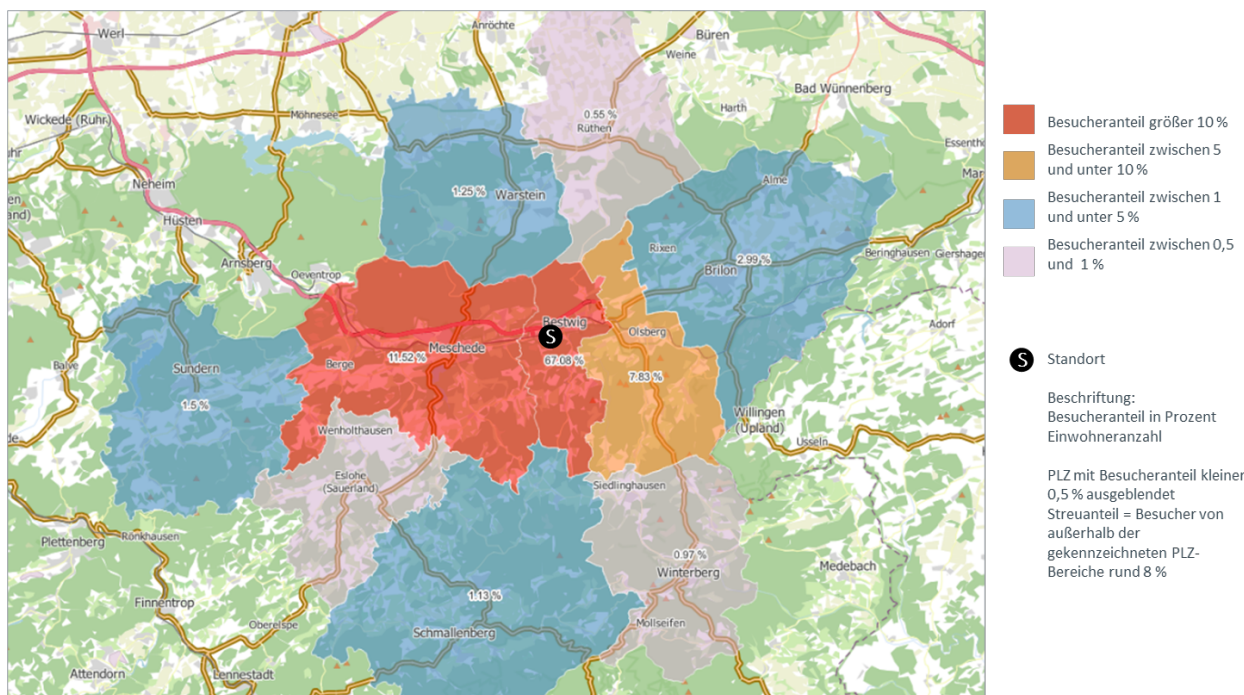


Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; panadress: Stand 2024; GMA-Bearbeitung 2025

Für das **Fachmarktzentrum Widayweg** am Standort **Arnsberg-Oeventrop** zeigt die Auswertung der GPS-Bewegungsdaten, dass der überwiegende Teil der Besucherinnen und Besucher aus dem direkten Umfeld des Standortes stammt. Rund 52 % der registrierten Aufenthalte entfallen auf den Stadtteil Oeventrop selbst. Ein weiterer wesentlicher Anteil, etwa 19 %, kommt aus der Arnsberger Innenstadt.

Bemerkenswert ist, dass **11,3 %** der erfassten Bewegungsdaten von Personen stammen, deren Wohnort in Meschede liegt. Trotz der räumlichen Distanz deutet dieser Befund auf relevante Kaufkraftabflüsse aus Meschede in Richtung des westlich gelegenen Stadtteils Oeventrop hin. Gleichzeitig wird sichtbar, dass zwischen beiden Räumen **enge Kundenverflechtungen** bestehen, die über das unmittelbare Nahversorgungsumfeld hinausreichen.

**Karte 4: Einzugsgebiet Bestwig Handelsstandorte Borghausen / Bundesstraße auf PLZ-Ebene**



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; panadress: Stand 2024; GMA-Bearbeitung 2025

Für den **Bestwiger Handelsstandort Borghausen / Bundesstraße** zeigt die Analyse der GPS-Bewegungsdaten eine deutliche **lokale Prägung** der Besucherstruktur. Rund **67 %** der registrierten Aufenthalte stammen aus Bestwig bzw. dem unmittelbaren Stadtteil selbst. Dies belegt eine starke Bindung der Bevölkerung an den eigenen Nahversorgungsstandort.

Darüber hinaus weisen die Daten darauf hin, dass der Standort auch von Einwohnern aus Meschede genutzt wird: **11,5 %** der erfassten Bewegungen entfallen auf Personen mit Wohnsitz in Meschede. Dieser Anteil zeigt, dass der Bestwiger Standort eine **gewisse überörtliche Wahrnehmung** erfährt und relevante Kaufkraftströme aus Meschede anzieht.

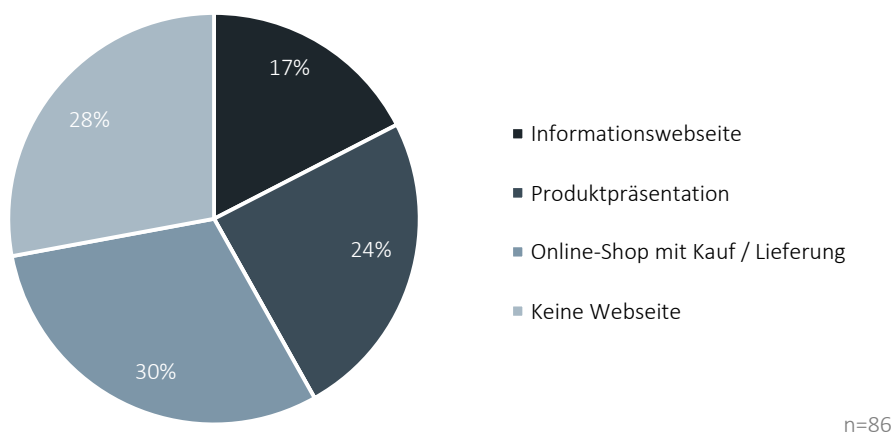
Insgesamt verdeutlichen die GPS-Analysen, dass sowohl Oeventrop als auch Bestwig spürbare Besucheranteile aus Meschede verzeichnen. Dies weist darauf hin, dass beide Orte für die Mescheder Bevölkerung eine **überörtliche Anziehungskraft** besitzen und damit mitunter Kaufkraftabflüsse auslösen. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass diese Bewegungen nicht allein auf Defizite des Mescheder Einzelhandels zurückzuführen sein müssen, sondern auch durch **Pendlerbeziehungen, Wegebequemlichkeiten oder standortbedingte Alltagsroutinen** erklärt werden können. Die Ergebnisse zeigen damit vor allem ein regional verflochtenes Versorgungsverhalten, das von verschiedenen Mobilitäts- und Nutzungsfaktoren geprägt ist.

## 1.7 Digitalisierungs-Check für den Innenstadt Einzelhandel

Auch die Online-Awareness der Innenstadt-Einzelhändler sowie deren Nutzung digitaler Kommunikationskanäle wurde von der GMA analysiert. Das Internet hat sich inzwischen als zentrale Informationsquelle und Kommunikationsplattform für Verbraucher aller Altersgruppen etabliert. Für die heranwachsende Konsumentengruppe der „digital natives“ stellen Internetauftritte und soziale Netzwerke häufig den primären Zugang zum stationären Geschäft dar. Entsprechend ist eine Präsenz in digitalen Medien für Gewerbetreibende heute ein unverzichtbares Instrument für Werbung, Kundenansprache und Austausch.

Im Rahmen der Untersuchung im August 2025 wurden sämtliche im Untersuchungsgebiet erhobenen Einzelhandelsbetriebe hinsichtlich ihrer digitalen Präsenz auf Webseiten und in sozialen Medien überprüft. Darüber hinaus wurden die online verfügbaren Angebote und Serviceleistungen, beispielsweise Click & Collect, sowie die Bewertungen der Betriebe auf Plattformen wie Google und in sozialen Netzwerken erfasst und ausgewertet.

**Abbildung 7: Digitale Präsenz des Innenstadt Einzelhandels: Webseite**



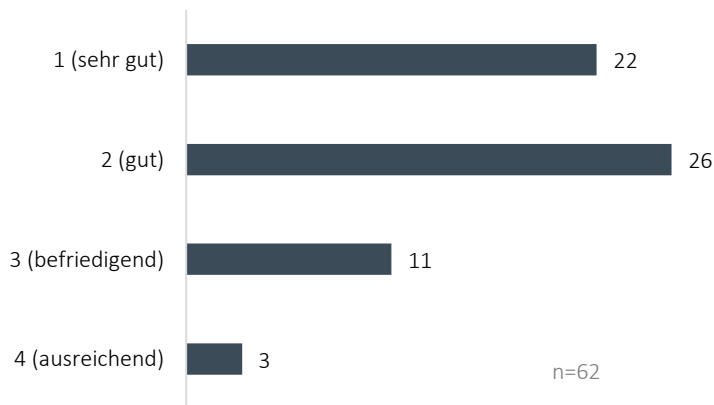
Die Ergebnisse zeigen, dass der Innenstadt Einzelhandel insgesamt über eine grundlegende digitale Sichtbarkeit verfügt, diese jedoch in weiten Teilen nicht strategisch genutzt wird. Zwar besitzen rund 70 % der Betriebe eine eigene Website, allerdings beschränkt sich diese bei einem erheblichen Teil auf reine Informations- oder Produktdarstellungen ohne direkte Kauf- oder Interaktionsmöglichkeiten. Lediglich rund 30 % der Betriebe bieten einen Online-Shop mit Kauf- bzw. Lieferfunktion an und nutzen damit digitale Vertriebskanäle aktiv zur Umsatzgenerierung.

Demgegenüber verfügt mehr als ein Viertel der erhobenen Betriebe über keinerlei eigene Website. Diese Betriebe sind im digitalen Raum praktisch nicht präsent und für zunehmend online-orientierte Kundengruppen nur eingeschränkt auffindbar. Dies stellt insbesondere vor dem Hintergrund veränderter Informations- und Kaufgewohnheiten ein strukturelles Wettbewerbsdefizit dar.

Insgesamt verdeutlichen die Ergebnisse, dass der digitale Reifegrad des Innenstadt Einzelhandels heterogen ausgeprägt ist. Daraus ergibt sich ein erhebliches Entwicklungspotenzial,

insbesondere im Hinblick auf die Verknüpfung stationärer Angebote mit digitalen Services (z. B. Online-Shop, Click & Collect, Reservierungsfunktionen)

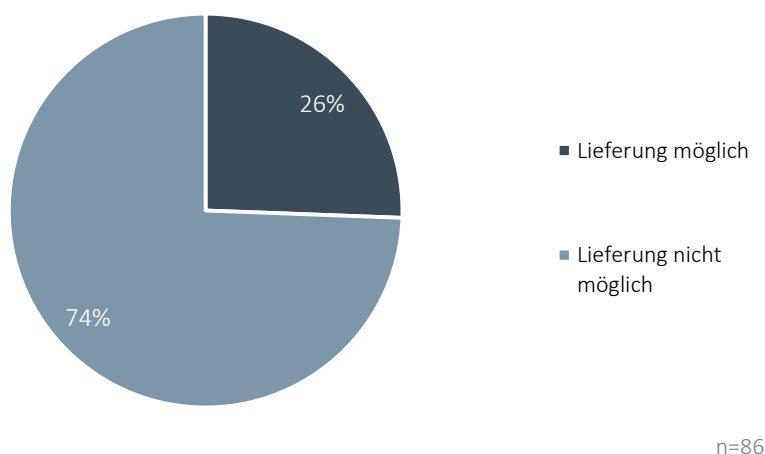
**Abbildung 8: Digitale Präsenz des Innenstadteinzelhandels: Design und Qualität der Webseite**



Die Bewertung von Design und Qualität der Websites zeigt, dass die vorhandene digitale Präsenz des Innenstadteinzelhandels überwiegend auf einem soliden bis guten Niveau liegt. Mit einer durchschnittlichen Bewertungsnote von 1,9 wird deutlich, dass die Mehrzahl der Websites funktional, übersichtlich und gestalterisch zeitgemäß aufgebaut ist. Rund zwei Drittel der bewerteten Auftritte wurden als „sehr gut“ oder „gut“ eingestuft, während nur ein geringer Anteil lediglich ein befriedigendes oder ausreichendes Qualitätsniveau erreicht.

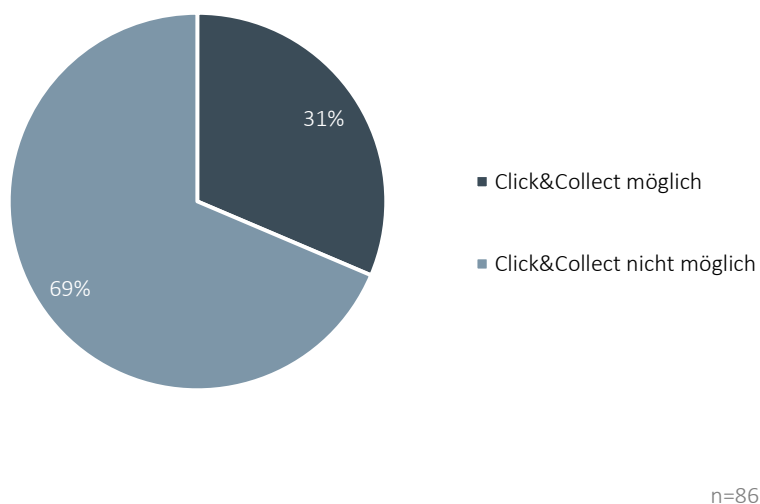
Diese Ergebnisse verdeutlichen, dass dort, wo Einzelhändler in eine eigene Website investieren, die Umsetzung in der Regel professionell erfolgt. Der qualitative Anspruch an Design und Nutzerführung ist somit grundsätzlich vorhanden. Gleichzeitig zeigt sich jedoch ein strukturelles Spannungsfeld: Während die gestalterische Qualität der Websites überwiegend überzeugt, bleibt die funktionale Tiefe – insbesondere im Hinblick auf digitale Verkaufs- und Serviceangebote – häufig begrenzt. Dies zeigen auch die beiden folgenden Abbildungen.

Abbildung 9: Digitale Präsenz des Innenstadt Einzelhandels: Lieferung



Die Auswertung der digitalen Serviceangebote zeigt, dass Liefer- und Click-&-Collect-Optionen im Innenstadt Einzelhandel bislang nur von einer Minderheit der Betriebe genutzt werden. Lediglich rund ein Viertel der untersuchten Einzelhändler bietet eine Liefermöglichkeit an, während bei der überwiegenden Mehrheit entsprechende Services nicht verfügbar sind.

Abbildung 10: Digitale Präsenz des Innenstadt Einzelhandels: Click & Collect

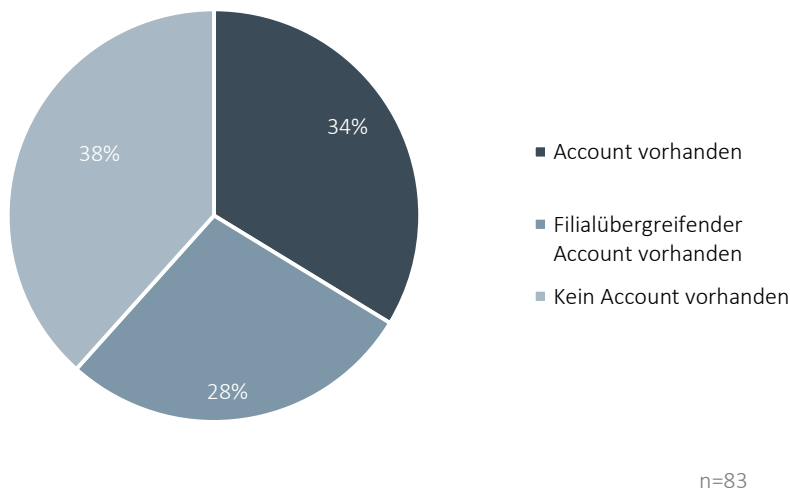


Ein ähnliches Bild ergibt sich bei der Betrachtung von Click & Collect-Angeboten. Rund 30 % der Betriebe ermöglichen ihren Kunden die Online-Reservierung oder den Online-Kauf mit anschließender Abholung im Geschäft, während etwa 70 % diese Verknüpfung von stationärem und digitalem Handel bislang nicht anbieten. Gerade vor dem Hintergrund veränderter Konsumgewohnheiten und steigender Erwartungen an Flexibilität und Bequemlichkeit stellt dies ein relevantes Entwicklungsdefizit dar.

In der Gesamtschau zeigen die Ergebnisse, dass der Innenstadt Einzelhandel in Teilen bereits über eine qualitativ solide digitale Basis verfügt, diese jedoch bislang nur vereinzelt durch weiterführende digitale Serviceangebote ergänzt wird. Lieferdienste und Click-&-Collect-Modelle können grundsätzlich dazu beitragen, die Attraktivität des stationären Angebots zu erhöhen

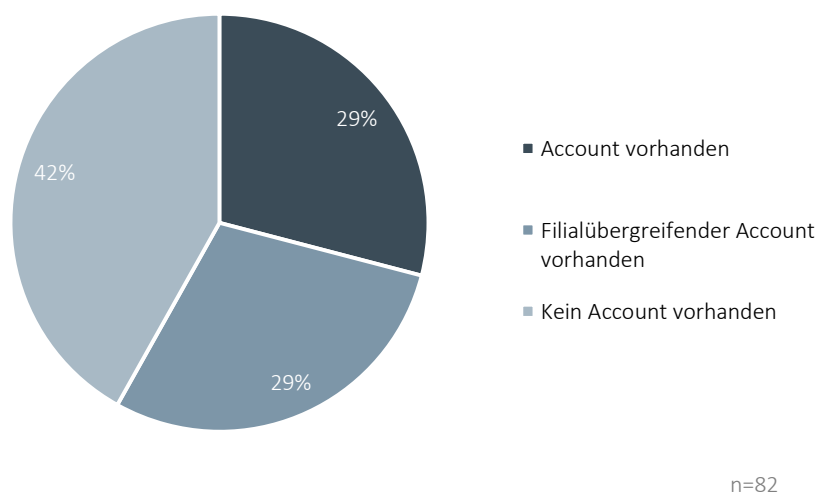
und zusätzliche Kundengruppen anzusprechen. Die bislang begrenzte Verbreitung solcher Angebote lässt darauf schließen, dass deren Umsetzung derzeit vor allem von betrieblichen und organisatorischen Rahmenbedingungen beeinflusst wird.

**Abbildung 11: Digitale Präsenz des Innenstadt Einzelhandels: Facebook**



Auf Instagram sind rund 58 % der Einzelhandelsbetriebe präsent. Der im Vergleich zu Facebook (vgl. Abb.12) geringere Verbreitungsgrad deutet darauf hin, dass visuell orientierte und stärker interaktive Formate bislang selektiver genutzt werden. Gleichzeitig zeigt die dennoch mehrheitliche Präsenz, dass insbesondere für image- und sortimentsorientierte Betriebe die Ansprache jüngerer und digital affiner Kundengruppen an Bedeutung gewinnt.

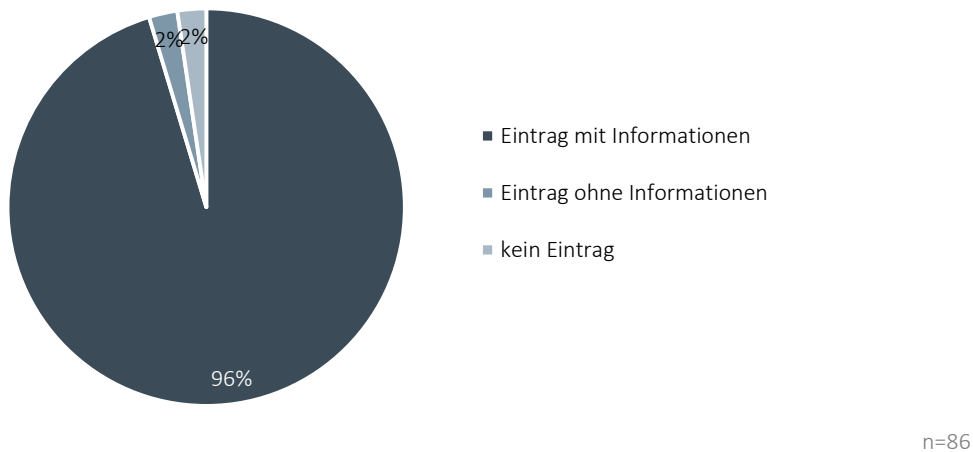
**Abbildung 12: Digitale Präsenz des Innenstadt Einzelhandels: Instagram**



Die Auswertung der Social-Media-Präsenz zeigt, dass ein relevanter Teil der Innenstadt Einzelhändler auf den Plattformen Facebook und Instagram vertreten ist, wobei sich Unterschiede in der Reichweite und Nutzung der Kanäle erkennen lassen. Auf Facebook verfügen rund zwei

Drittel der Betriebe über einen eigenen oder filialübergreifenden Account. Damit ist Facebook weiterhin der am weitesten verbreiteter Social-Media-Kanal im Innenstadte Einzelhandel und erfüllt vor allem eine Funktion als Informations- und Kommunikationsplattform gegenüber einer breiten, eher altersübergreifenden Zielgruppe.

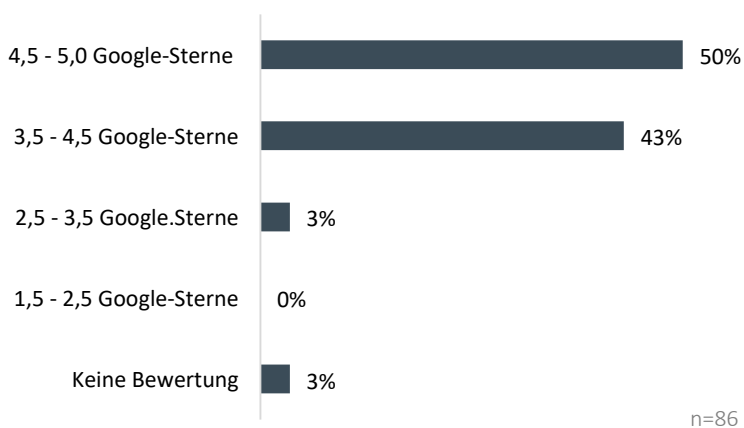
**Abbildung 13: Digitale Präsenz des Innenstadte Einzelhandels: Google-Business-Eintrag**



Die Auswertung der Google-Business-Einträge zeigt eine sehr hohe Grundpräsenz der Innenstadte Einzelhändler auf Google. Der überwiegende Teil der Betriebe verfügt über einen Google-Business-Eintrag mit hinterlegten Informationen, sodass die grundlegende Sichtbarkeit in der lokalen Online-Suche weitgehend gewährleistet ist. Nur ein sehr geringer Anteil der Betriebe weist entweder keinen Eintrag oder lediglich einen unvollständig gepflegten Auftritt auf.

Dies verdeutlicht, dass Google-Business-Profile im Innenstadte Einzelhandel inzwischen als nahezu selbstverständlicher Bestandteil der digitalen Grundausstattung etabliert sind. Die Plattform erfüllt damit eine zentrale Funktion für die kurzfristige Informationssuche, etwa zu Öffnungszeiten, Standort oder Kontaktmöglichkeiten, insbesondere im Kontext spontaner oder anlassbezogener Kaufentscheidungen.

**Abbildung 14: Digitale Präsenz des Innenstadte Einzelhandels: Google-Sterne-Bewertung**

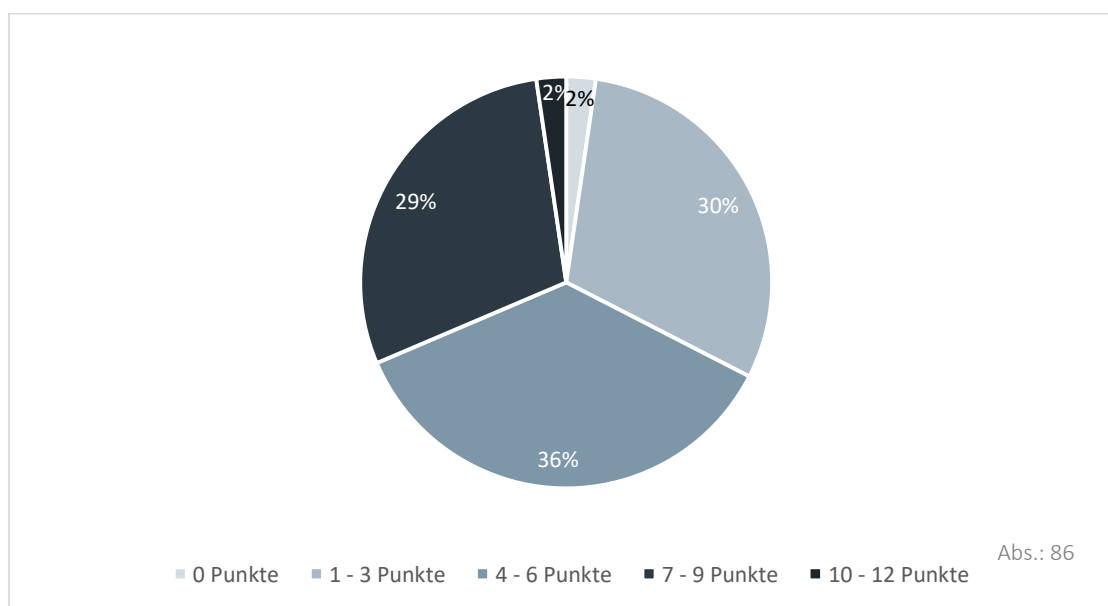


Google-Bewertungen sind ein relevanter Indikator für Kundenzufriedenheit und digitale Sichtbarkeit. Sie unterliegen jedoch subjektiven Einschätzungen und erfassen nicht alle Kundenerfahrungen. Insgesamt bieten sie einen wichtigen, aber ergänzenden Hinweis auf die Attraktivität und Servicequalität der Betriebe.

Die Auswertung der Google-Sternebewertungen zeigt insgesamt ein positives Bild der wahrgenommenen Angebots- und Servicequalität des Innenstadteinzelhandels. Rund die Hälfte der Betriebe erreicht sehr hohe Bewertungen zwischen 4,5 und 5,0 Sternen. Weitere 43 % der Einzelhändler liegen im Bereich von 3,5 bis 4,5 Sternen und weisen damit ebenfalls überwiegend gute bis sehr gute Kundenbewertungen auf. Nur ein sehr geringer Anteil der Betriebe erzielt niedrigere Bewertungen zwischen 2,5 und 3,5 Sternen.

In der Gesamtschau deutet dies auf eine hohe Kundenzufriedenheit und eine grundsätzlich positive Wahrnehmung des Innenstadteinzelhandels im digitalen Raum hin. Die Ergebnisse unterstreichen zugleich die Bedeutung von Online-Bewertungen als relevanten Faktor für die Sichtbarkeit und Attraktivität der Betriebe, insbesondere im Rahmen der digitalen Informations- und Entscheidungsprozesse der Kunden.

**Abbildung 15: Digitale Präsenz des Innenstadteinzelhandels: Digitalisierungsindex**



Auf Basis der erhobenen Daten wurde ein Digitalisierungsindex entwickelt, der das „digitale Bewusstsein“ der Einzelhandelsbetriebe in einem Punktesystem abbildet. Bewertet wurden die vier Kategorien Google Maps, Social Media, Homepage sowie Click & Collect/Webshop. Die Auswertung zeigt deutliche Unterschiede in der digitalen Präsenz der Betriebe: 2 % erreichen 0 Punkte, 30 % liegen bei 1–3 Punkten, 36 % bei 4–6 Punkten, 29 % bei 7–9 Punkten und lediglich 2 % bei 10–12 Punkten; eine maximale Punktzahl von 12 wurde von keinem Betrieb erreicht. Betriebe mit höheren Punktzahlen sind überwiegend Filialketten mit mehreren

Standorten (z. B. Ernsting's family). Einzelne inhabergeführte Betriebe zeigen dagegen deutlichen Nachholbedarf in der digitalen Umsetzung ihrer Geschäftsstrategie.

Die Untersuchung der digitalen Präsenz des Innenstadteinzelhandels zeigt, dass viele Betriebe bereits über eine solide Grundausstattung verfügen, etwa durch eigene Websites, Social-Media-Profile und Google-Business-Einträge. Die vorhandenen Online-Auftritte sind überwiegend gestalterisch ansprechend und funktional aufgebaut, werden jedoch häufig nur als Informations- oder Kommunikationsinstrument genutzt. Die Nutzung digitaler Vertriebskanäle und Serviceangebote wie Online-Shops, Click & Collect oder Lieferdienste ist dagegen noch begrenzt.

Insgesamt zeigt sich, dass der Innenstadteinzelhandel zwar über eine qualitative digitale Basis verfügt, diese jedoch nur teilweise strategisch und funktional ausgeschöpft wird. Es besteht ein deutliches Entwicklungspotenzial, insbesondere durch die stärkere Integration digitaler Services und die systematische Nutzung digitaler Kanäle, um die Attraktivität für Kunden zu steigern und die Wettbewerbsfähigkeit nachhaltig zu sichern.

## 2. Nachfragesituation

Nachfolgend werden die nachfragebestimmenden Rahmenbedingungen des Einzelhandelsstandortes Meschede aufgezeigt, bevor das aktuell zur Verfügung stehende Kaufkraftvolumen dargelegt wird.

In Meschede leben derzeit ca. **30.324 Einwohner**<sup>31</sup>; davon entfallen ca. 15.188 Einwohner (rd. 50 %) auf die Kernstadt Meschede sowie ca. 15.136 Einwohner (rd. 50 %) auf die anderen Ortsteile. In den letzten Jahren wies die Stadt einen leichten Bevölkerungsrückgang auf und auch für das Jahr 2040 ist von einer negativen Einwohnerentwicklung in Meschede auszugehen (vgl. Kapitel II., 2).

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie GMA-eigenen Berechnungen liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf der Wohnbevölkerung in Deutschland derzeit bei ca. 6.864 €/Jahr<sup>32</sup>. Davon entfallen auf

- /// Nahrungs- und Genussmittel ca. 2.930 €/Jahr,
- /// Nichtlebensmittel ca. 3.934 €/Jahr.

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft der lokale Kaufkraftkoeffizient zu berücksichtigen. Dieser wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet, d. h. in einer Kommune mit einkommensstarken Bürgern und geringer Arbeitslosigkeit liegt ein höheres Kaufkraftniveau als in Kommunen mit geringen Einkommen vor. Für die Stadt Meschede ist für das Jahr 2024 mit einem lokalen Kaufkraftkoeffizienten von 100,3 ein Kaufkraftniveau im Bundesdurchschnitt (= 100) zu konstatieren.<sup>33</sup>

<sup>31</sup> Quelle: Einwohnerstatistik der Kreis- und Hochschulstadt Meschede (VOIS MESO), nur Hauptwohnsitze, Stand 31.12.2024.

<sup>32</sup> Ohne Anteil verschreibungspflichtiger Sortimente bei Apotheken. Die Pro-Kopf-Ausgaben ermitteln sich aus den Einzelhandelsumsätzen der jeweiligen Branchen und beziehen sich auf das Jahr 2024.

<sup>33</sup> Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2024 basierend auf Statistisches Bundesamt.

Unter Zugrundelegung der aktuellen Einwohnerwerte und des lokalen Kaufkraftkoeffizienten errechnet sich für die Stadt Meschede ein jährliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen von **rd. 208,8 Mio. €**. Nach Branchen und Bedarfsbereichen differenziert verteilt sich das Kaufkraftvolumen für die Stadt Meschede wie in nachfolgender Tabelle dargestellt:<sup>34</sup>

**Tabelle 6: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Meschede**

Branchen	Kaufkraft in Mio. €
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	<b>89,1</b>
Gesundheit / Körperpflege	14,2
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf, Zeitschriften	6,3
<b>Summe kurzfristiger Bedarf</b>	<b>109,6</b>
Bücher, Schreib- / Spielwaren	7,3
Bekleidung, Schuhe, Sport	20,9
<b>Summe mittelfristiger Bedarf</b>	<b>28,3</b>
Elektrowaren, Medien, Foto	17,9
Hausrat, Einrichtung, Möbel	19,6
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	16,7
Optik / Akustik, Uhren / Schmuck	4,9
Sonstige Sortimente <sup>1</sup>	12,0
<b>Summe langfristiger Bedarf</b>	<b>71,0</b>
<b>Nichtlebensmittel</b>	<b>119,7</b>
<b>Summe Einzelhandel</b>	<b>208,8</b>

GMA-Erhebung und -Berechnung 2025 (ca. -Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

<sup>1</sup> Sonstige Sortimente (z. B. Fahrräder, Second-Hand-Waren)

### 3. Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen

#### 3.1 Kennziffern zum Einzelhandel

Die vergleichende Betrachtung ausgewählter Einzelhandelskennziffern liefert Anhaltspunkte zur Bewertung der Ausstattung eines Einzelhandelsstandortes und ergänzt die absoluten Angaben zum Einzelhandelsbestand in Meschede. Dabei handelt es sich um eine rechnerische Beurteilung des Bestandes, die erste Rückschlüsse auf die Leistungsfähigkeit, besondere Stärken bzw. Schwächen sowie Entwicklungspotenziale zulässt. Diese quantitative Analyse wird später durch eine qualitative Bewertung – differenziert nach Branchen – ergänzt und mögliche Entwicklungsperspektiven abgeleitet.

##### 3.1.1 Verkaufsflächenausstattung

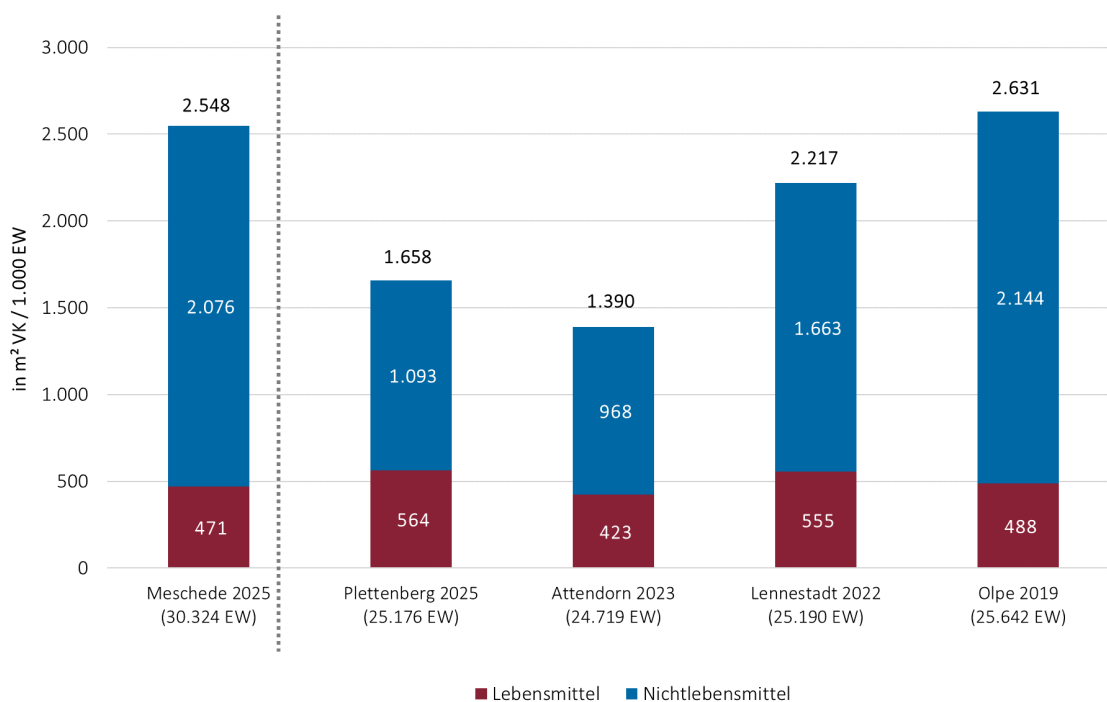
Im **Vergleich mit anderen Gemeinden und Städten** ähnlicher Größenordnung zeigt sich Meschede bezüglich der Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner im Lebensmittelsegment leicht

<sup>34</sup> Die nachfolgende Tabelle 7 ist lediglich deskriptiv gedacht. Hieraus werden keine Flächenpotenziale für den Einzelhandelsplatz Meschede abgeleitet.

unterdurchschnittlich aufgestellt; wohingegen bei Nichtlebensmitteln eine überdurchschnittliche Ausstattung festzuhalten ist (vgl. Abbildung 16). Im Lebensmittelbereich ist Meschede besser aufgestellt als die Referenzstadt Attendorn, weist jedoch geringere Ausstattungswerte als Lennestadt, Olpe oder Plettenberg auf. Bei Nichtlebensmitteln verfügt Meschede über den zweithöchsten Ausstattungswert nach Olpe.

Die hier zugrunde gelegten Daten basieren auf den jeweiligen kommunalen Einzelhandelskonzepten, die z. T. auf anderen Erhebungssystematiken (z. B. bereinigte / unbereinigte Verkaufsflächen in Mehrbranchenunternehmen) basieren. Darüber hinaus ist zu beachten, dass die Daten der Referenzstädte aus den jeweiligen Einzelhandelskonzepten resultieren, deren Erstellung z. T. bereits einige Jahre zurückliegt. Aus diesen Gründen ist eine direkte Vergleichbarkeit nicht gegeben, vielmehr liefert die Darstellung nur Anhaltswerte.

**Abbildung 16: Regionaler Vergleich der Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 Einwohner**



Quelle: GMA-Erhebung 2025 sowie vorliegende Einzelhandelskonzepte der aufgeführten Städte und Gemeinden (die Jahreszahlen beziehen sich auf den Zeitpunkt der Einzelhandelserhebung; die Einwohnerstände basieren auf den zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des jeweiligen Einzelhandelskonzepts gültigen Zahlen der städtischen Einwohnermeldeämter; ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich).

### 3.1.2 Einzelhandelszentralität

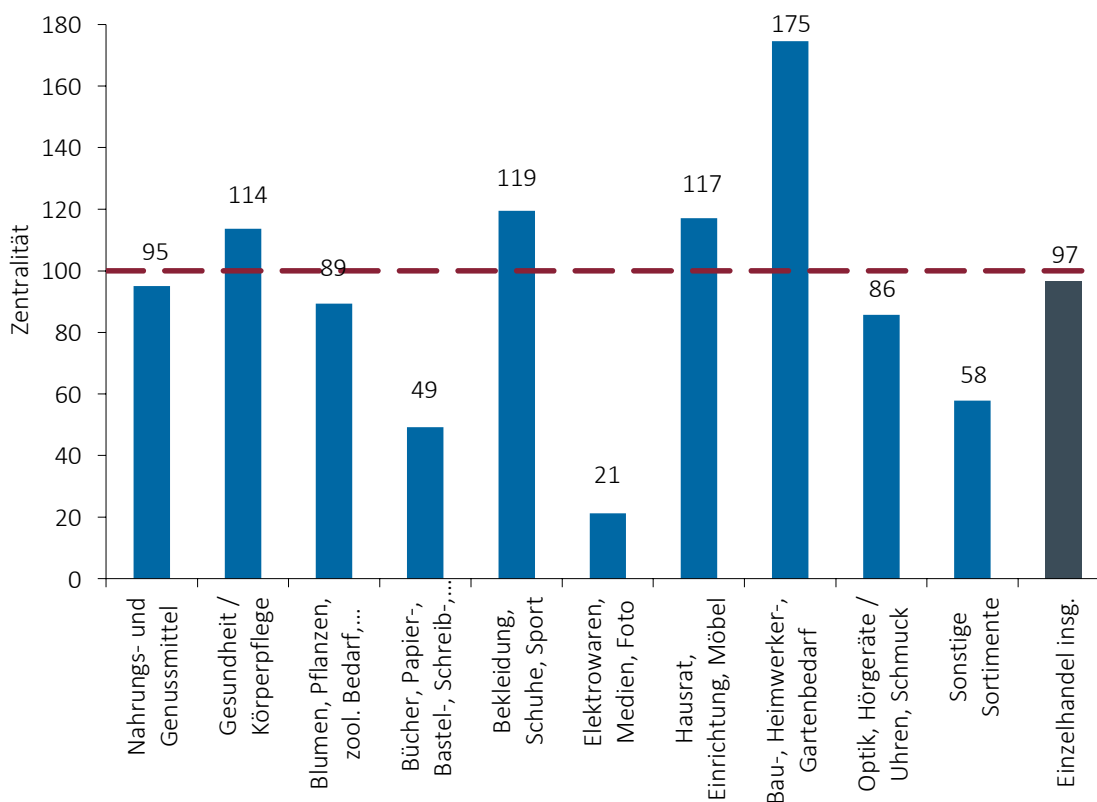
Als wichtige Orientierung für die Versorgungsbedeutung des Einzelhandels einer Stadt bzw. Gemeinde sowie für deren Entwicklungspotenzial dient die Zentralitätskennziffer. Die einzelhandelsrelevante Zentralität zeigt das Verhältnis zwischen Umsatz und einzelhandelsbezogener Kaufkraft der Bevölkerung. Werte über 100 weisen dabei – per Saldo – auf einen Bedeutungsüberschuss hin, Werte unter 100 entsprechend auf einen Kaufkraftabfluss.

Die Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Meschede erwirtschafteten in 2024 einen Umsatz von ca. 201,7 Mio. €. Diesem Umsatz steht ein Kaufkraftvolumen von ca. 208,8 Mio. € gegenüber, sodass die Zentralität – bezogen auf alle Einzelhandelsbranchen – bei etwa 97 % liegt. Die

Betrachtung der Einzelhandelszentralität in Meschede zeigt, dass je nach Branche im Vergleich zum örtlichen Kaufkraftvolumen mehr oder weniger Umsätze getätigt werden (vgl. Abbildung 17). Für die Einzelhandelszentralität nach Branchen differenziert sind folgende Aussagen zu treffen:

- /// Den höchsten Zentralitätswert erreicht das Sortiment Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf (175). Durch die vorhandene Ausstattung in Meschede ist von starken Kaufkraftzuflüssen aus dem Umland auszugehen.
- /// Im nahversorgungsrelevantem Sortiment Gesundheit / Körperpflege (114) sowie in den Warengruppen Bekleidung, Schuhe, Sport (119) und Hausrat, Einrichtung, Möbel (117) werden ebenfalls Zentralitäten über 100 erreicht, sodass hier per Saldo davon auszugehen ist, dass die Betriebe vor Ort die in Meschede bestehende Kaufkraft gut binden können und insbesondere auch von Kaufkraftzuflüssen auszugehen ist.
- /// In den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel (95), Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf, Zeitschriften (89) und Optik, Hörgeräte / Uhren, Schmuck (86) werden Zentralitäten von knapp unter 100 erreicht, sodass hier nur von geringfügigen Kaufkraftabflüssen ins Umland und an den Onlinehandel auszugehen ist.
- /// Die Zentralitätswerte im Sortimentsbereich Bücher, Papier-, Bastel-, Schreib-, Spielwaren (49) sowie der sonstigen Sortimente (58) zeigen bereits deutlichere Kaufkraftabflüsse auf. Die höchsten Kaufkraftabflüsse sind im Sortiment Elektrowaren, Medien, Foto (21) zu konstatieren. Viele dieser Sortimente stehen deutschlandweit stark durch die gewachsenen Marktanteile des Onlinehandels unter Druck.

Abbildung 17: Einzelhandelszentralität nach Branchen in Meschede



100 = ausgeglichene Einzelhandelszentralität; GMA-Berechnungen 2025 (ca. -Werte, Rundungsdifferenzen möglich).

### **3.2 Zusammenfassende Bewertung des Einzelhandelsangebotes und der Potenziale**

Zusammenfassend sind hinsichtlich der branchenbezogenen Einzelhandelssituation sowie möglicher Entwicklungspotenziale folgende Bewertungen und Empfehlungen zu treffen:

## Übersicht 2: Branchenbezogene Entwicklungspotenziale für Meschede

Sortiment	Aktuelle Situation	Empfehlungen
Nahrungs- und Genussmittel	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zentralität liegt bei rd. 95; für ein Mittelzentrum besteht leichter Nachholbedarf; unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung mit Lebensmittelmärkten (rd. 361 m<sup>2</sup> je 1.000 Einwohner) in Meschede</li> <li>▪ mit insgesamt drei Vollsortimentern und sechs Lebensmitteldiscountern besteht ein Übergewicht an Discountern; verkaufsflächenseitig besteht jedoch ein annähernd gleichgewichtetes Verhältnis der Vollsortimenter (insgesamt rd. 5.080 m<sup>2</sup>) gegenüber den Lebensmitteldiscountern (insgesamt rd. 5.870 m<sup>2</sup>); Ergänzung des Angebotes durch Getränkemärkte, Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Fleischereien) und kleinere Spezialanbieter (Dorfläden, Supermärkte mit internationalem Sortiment, Ki-oske)</li> <li>▪ wesentliche Anbieter sind in der Kernstadt Meschede (Hit, Combi, Aldi, Lidl, Netto Marken-Discount) und im Ortsteil Freienohl (Edeka, Lidl, Netto Marken-Discount) vertreten; Konzentration der Lebensmittelmärkte auf die einwohnerstärksten Ortsteile; räumliche Versorgungslücke im südlichen Bereich der Kernstadt</li> <li>▪ Mitversorgung der weiteren Ortsteile durch die Lebensmittelmärkte in der Kernstadt und Freienohl</li> <li>▪ bestehende Anbieter verfügen über weitestgehend zeitgemäße und moderne Marktauftritte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ausbau der Nahversorgung in der Kernstadt, insbesondere im Vollsortimentsbereich, potenziell darstellbar</li> <li>▪ Prüfung von Potenzialstandorten zur Schließung der Versorgungslücke im Süden der Kernstadt (vgl. Kapitel III., 4)</li> <li>▪ ggf. Ergänzung der Nahversorgung in kleineren Ortsteilen durch Ansiedlung von Kleinflächenkonzepten / Smart-Store-Konzepten<sup>35</sup></li> <li>▪ Insgesamt: Sicherung der bestehenden Lebensmittelmärkte im ZVB Freienohl-Süd / südliche Bahnhofstraße sowie Bestandssicherung in den siedlungsräumlich integrierten Lagen</li> </ul>
Gesundheit, Körperpflege	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zentralität von rd. 114; sehr gute Ausstattung mit Bedeutungsüberschuss (per Saldo Kaufkraftzuflüsse)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bestehenden Mix aus Drogeriemärkten, Parfümerien, Apotheken und Sanitätshäusern sichern und erhalten.</li> </ul>

<sup>35</sup> Smart Stores 24/7 sind weitgehend automatisierte, unbemannte Einzelhandelsformate mit durchgehendem 24/7-Betrieb. Kennzeichnend sind geringe Verkaufsflächen, bargeldlose Bezahlverfahren sowie eine vorherige Nutzerregistrierung. Der Einkaufsvorgang erfolgt automatisiert, z. B. über Self-Checkout-Lösungen, Smartphone-Scanning oder sogenannte „Grab-&-Go“-Technologien auf Basis von Sensorik und Künstlicher Intelligenz. Die Konzepte gelten inzwischen als etablierte Nische und werden insbesondere zur Sicherstellung der Nahversorgung in strukturschwächeren Räumen eingesetzt. Als Betreiber treten bundesweit mit z.T. regionalen Schwerpunkten Tante Enso, Tante M, teo, MeinMarkt24, Rewe (nahkauf Box) in Erscheinung.

Sortiment	Aktuelle Situation	Empfehlungen
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ in Meschede sind zwei Drogeriefachmärkte (dm, Müller), eine Parfümerie, ein Sanitätshaus sowie mehrere Apotheken ansässig</li> <li>▪ Ergänzung des Drogeriewarenangebots durch Randsortimente in den Supermärkten und Lebensmitteldiscountern</li> <li>▪ räumliche Fokussierung des Angebotes auf die Kernstadt</li> </ul>	
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf, Zeitschriften	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zentralität von rd. 89</li> <li>▪ im Bereich Blumen, Pflanzen fünf Floristen (davon 3x Kernstadt, 1x Eversberg, 1x Wallen) vorhanden, zudem über Randsortimente der Supermärkte und Lebensmitteldiscounter sowie Angebote im Baumarkt gut abgedeckt</li> <li>▪ diversifiziertes Angebot im zoologischen Bedarf durch spezialisierten Zoofachmarkt Tierbedarf Kirschstein im Gewerbegebiet Enste sowie Zoofachmarkt Fressnapf im Gewerbegebiet Jahnstraße / Im Schwarzen Bruch; ergänzt durch die Randsortimente der Lebensmittel- und Drogeriemärkte</li> <li>▪ Deckung des Angebotes bei Zeitschriften v. a. durch Kioske und Randsortimente der Lebensmittelmärkte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ bestehender Sortimentsmix aus Fachgeschäften und Randsortimenten sollte erhalten bleiben, um die Grundversorgung sicherzustellen</li> <li>▪ in den Zentren noch Verbesserungsmöglichkeiten beim Angebot mit (Schnitt-)Blumen</li> <li>▪ im zoologischen Bedarf gute Ausstattung, kein akuter Handlungsbedarf</li> <li>▪ bei Zeitschriften solides Angebot, kein akuter Handlungsbedarf</li> </ul>
Bücher, Papier-, Bastel-Schreib- und Spielwaren	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zentralität liegt bei rd. 49, zeigt deutliche Kaufkraftabflüsse an</li> <li>▪ in der Kernstadt eine Buchhandlung (Innenstadt), ein Post-/Schreibwarengeschäft mit Copyshop sowie ein Abteiladen mit Bücherabteil; weitere spezialisierte Anbieter existieren derzeit nicht in Meschede</li> <li>▪ Angebotsergänzung durch Teilsortimente des Drogeriemarkts Müller und der Lebensmittelvollsortimenter sowie durch Randsortimente des Textildiscounters KiK und des Warenkaufhauses Woolworth)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eine Verbesserung oder Erweiterung des Angebots wäre grundsätzlich wünschenswert, erscheint aufgrund der starken Marktanteile des Onlinehandels und der geringen Expansionsbereitschaft in dieser Branche jedoch eher unwahrscheinlich.</li> </ul>
Bekleidung, Schuhe, Sport	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zentralität von rd. 119, für ein Mittelzentrum außergewöhnlich hoher Wert im Sortiment</li> <li>▪ wesentliche Bekleidungsanbieter sind das Modehaus Heide, H&amp;M, Woolworth, KiK sowie diverse filialisierte und inhabergeführte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ vor dem Hintergrund der bereits überdurchschnittlichen Ausstattung in Meschede ist im Bekleidungssegment vornehmlich die Bestandssicherung zu empfehlen.</li> </ul>

Sortiment	Aktuelle Situation	Empfehlungen
	<p>Bekleidungsfachgeschäfte (u. a. Humpert, Big Apple Fashion, Stil-echt) zu nennen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kinderbekleidung wird durch die Geschäfte Ernesting's Family und Paul+Pauline angeboten</li> <li>▪ Angebot bei Schuhen wird durch den Schuhfachmarkt Deichmann und drei Schuhfachgeschäfte (Schuhhaus Stratmann, Schuhpark und Götde Schuhe) gedeckt</li> <li>▪ ein spezialisierter Betrieb für Sportbekleidung (Intersport Pilz in Enste) und ein spezialisierter Betrieb für Outdoor- / Jagdbekleidung</li> <li>▪ räumliche Konzentration der Betriebe auf die Kernstadt und hier v. a. auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eine Verbesserung und Diversifizierung des Angebots (z. B. junge Mode, nachhaltige Mode, Mixed-Use-Konzepte) wäre bei entsprechenden Anfragen grundsätzlich möglich. Größere Neuansiedlungen sind jedoch aufgrund des hohen Online-Marktanteils (ca. 43 % im Jahr 2023<sup>36</sup>), der geringen Expansionsaktivität der Branche und der Vielzahl an Insolvenzen derzeit eher unwahrscheinlich.</li> </ul>
Elektrowaren, Medien, Foto	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zentralität von 21 (niedrigster Zentralitätswert in Meschede)</li> <li>▪ in der Warengruppe Elektrowaren, Medien, Foto sind vereinzelte kleinteilig strukturierte (Spezial-)Anbieter in Meschede ansässig (Elektro Kramer, Interfunk Förster, Solzbacher, PC Center Meschede, Telekommunikationsanbieter)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Zentralitätskennziffer von 21 deutet grundsätzlich auf Potenziale für die Ansiedlung eines (größeren) Elektrofachmarktes hin. Aufgrund des begrenzten Einzugsgebiets von Meschede und der moderaten Marktdurchdringung durch potenzielle Anbieter sowie der starken Konkurrenz durch umliegende Zentren und den Onlinehandel (ca. 43 % Marktanteil im Jahr 2023<sup>37</sup>) sind größere Entwicklungschancen jedoch kaum gegeben. Auch die Expansionsbereitschaft der größeren Filialisten ist in kleineren Mittelzentren sehr gering. Eine Diversifizierung oder Erweiterung des Angebots durch kleinere Anbieter wäre zwar grundsätzlich wünschenswert, sollte jedoch zugunsten der Sicherung des Bestands vorrangig betrachtet werden.</li> </ul>

<sup>36</sup> Quelle: HDE Online-Monitor 2025, S. 12.

<sup>37</sup> Quelle: HDE Online-Monitor 2025, S. 12.

Sortiment	Aktuelle Situation	Empfehlungen
Hausrat, Einrichtung, Möbel	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zentralität von insgesamt rd. 117; für ein Mittelzentrum in der Größe von Meschede überdurchschnittliches Angebot</li> <li>▪ im Bereich Möbel wird das Angebot durch das Möbelhaus Möbel Knappstein mit zusätzlichem Markt für Gartenmöbel, der Einrichtungsfachmakt Jysk, die Möbelgeschäft Möbel Schröer und Rose-Handwerk geprägt</li> <li>▪ in der Warengruppe sind außerdem vereinzelt inhabergeführte Fachgeschäfte (u. a. Raumausstatter, Kunsthändler) vertreten; Haushaltswaren werden u. a. bei Tchibo angeboten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Für eine Stadt der Größe Meschedes ist das Angebot insgesamt sehr gut, eine Ansiedlung von Spezialanbietern (z. B. Küchenmöbel) könnte jedoch zusätzlich zur weiteren Diversifizierung beitragen.</li> </ul>
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zentralität liegt bei rd. 175, deutlich überdurchschnittliches Angebot für ein Mittelzentrum (höchster Zentralitätswert in Meschede)</li> <li>▪ mit den großflächigen Baumärkten Hagebau, Raiffeisen und Obi sehr gute Ausstattung vorhanden</li> <li>▪ ergänzt wird das Angebot durch Spezialanbietern für Bad, Heizung, Sanitär und Keramik, Handwerker-Fachgeschäften, Fliesengeschäften (Hempelmann Fliesen, Fliesenzentrum Linnenbecker) dem Pflanzencenter Lenze und den Baustoffhändlern BauKing und Noeke</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ aktuell kein Ansiedlungsbedarf</li> </ul>
Optik / Hörgeräte, Uhren / Schmuck	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zentralität rd. 86</li> <li>▪ im Bereich Optik / Akustik drei Optiker und zwei Hörgerätekustiker gute Ausstattung; Konzentration auf den zentralen Versorgungsbe- reich Innenstadt</li> <li>▪ Uhren / Schmuck werden über kleinere Fachgeschäfte in der Innen- stadt sowie Teilsortimente der Bekleidungsgeschäfte vertrieben</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ aktuell kein Handlungsbedarf</li> </ul>
Sonstige Sortimente	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zentralität rd. 58</li> <li>▪ im Sortiment Fahrräder mit dem großflächigen Anbieter Lucky Bike und zwei weiteren kleinen Fahrradfachgeschäften sehr gute Aus- stattung in Meschede vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ insgesamt besteht kein Handlungsbedarf; Len- kung der Anbieter mit zentrenrelevantem Kernsortiment auf den zentralen Versorgungs- bereich ist grundsätzlich positiv; weitere bran- chenspezifische Ansiedlungen sind theoretisch möglich</li> </ul>

Sortiment	Aktuelle Situation	Empfehlungen
	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ ergänzt wird das Angebot u. a. durch einen Fachbetrieb für Kfz-Zubehör, ein Geschäft für An- und Verkauf von Edelmetallen sowie mehrere Second-Hand-Geschäfte</li></ul>	

GMA-Empfehlungen 2025

#### 4. Potenzialflächen für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel

Zur Einschätzung der künftigen städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Innenstadt sowie südlich der Innenstadt werden im Folgenden sieben Potenzialflächen hinsichtlich ihrer Entwicklungsfähigkeit für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel analysiert und bewertet. Die Analyse der Nahversorgungsstrukturen in Meschede hat aufgezeigt, dass insbesondere südlich der Bahnschiene größere räumliche Versorgungslücken in der Nahversorgung bestehen und in der Innenstadt ein Lebensmittelmarkt fehlt.

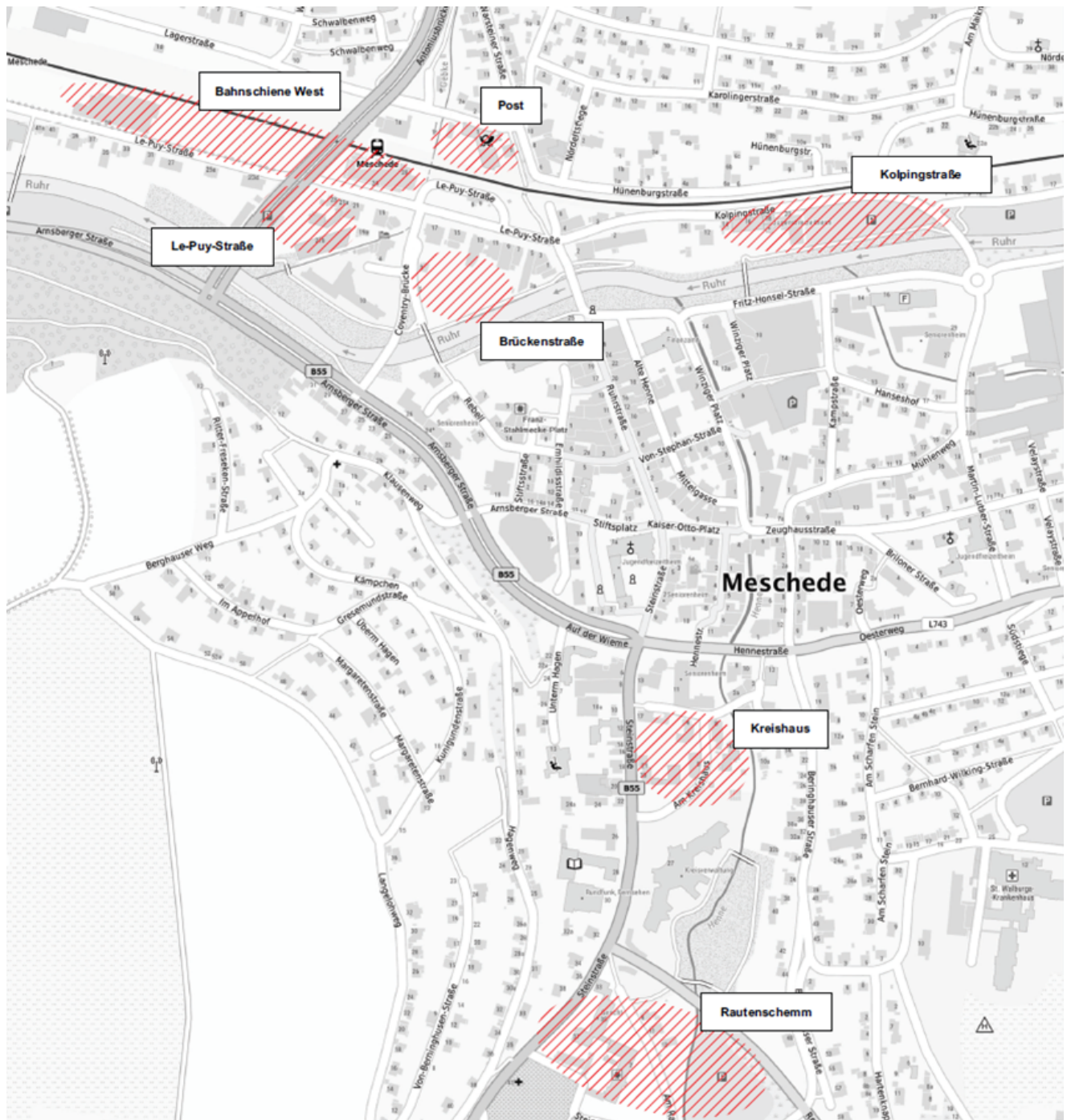
Im Rahmen der Mikrostandortanalyse werden die Flächen nicht im Sinne einer umfassenden Detailbetrachtung untersucht, sondern anhand zentraler standortbezogener Parameter beschrieben. Hierzu zählen die Standortlage, die aktuelle Nutzung, das umgebende städtebauliche Umfeld, die verkehrliche Erreichbarkeit, der Grundstückstyp, die Grundstücksgröße, die Sichtbarkeit im Stadtraum sowie die Anbindung an die Innenstadt. Diese komprimierten Steckbriefe ermöglichen eine vergleichende Einschätzung der Ausprägung und Bedeutung der jeweiligen Standorte.

Ergänzend wird die Nachfragesituation auf Grundlage des Einwohnerpotenzials im relevanten Einzugsbereich bewertet. Diese Einschätzung liefert Hinweise auf die potenzielle Nutzungsnachfrage und Marktattraktivität der Standorte.

Weiterhin findet eine Prüfung des einschlägigen Planungsrechts statt. Berücksichtigt werden der Regionalplan, der Flächennutzungsplan sowie die gegebenenfalls gültigen Bebauungspläne, um die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und eventuelle Restriktionen in zusammengefasster Form darzustellen.

Abschließend erfolgt eine vergleichende Bewertung aller sieben Potenzialflächen innerhalb einer Matrix. Diese Gegenüberstellung orientiert sich an den Kriterien Mikrostandort, Nachfragesituation und Planungsrecht und ermöglicht eine transparente und nachvollziehbare Einschätzung des jeweiligen Entwicklungspotenzials.

Karte 5: Übersicht der Potenzialflächen

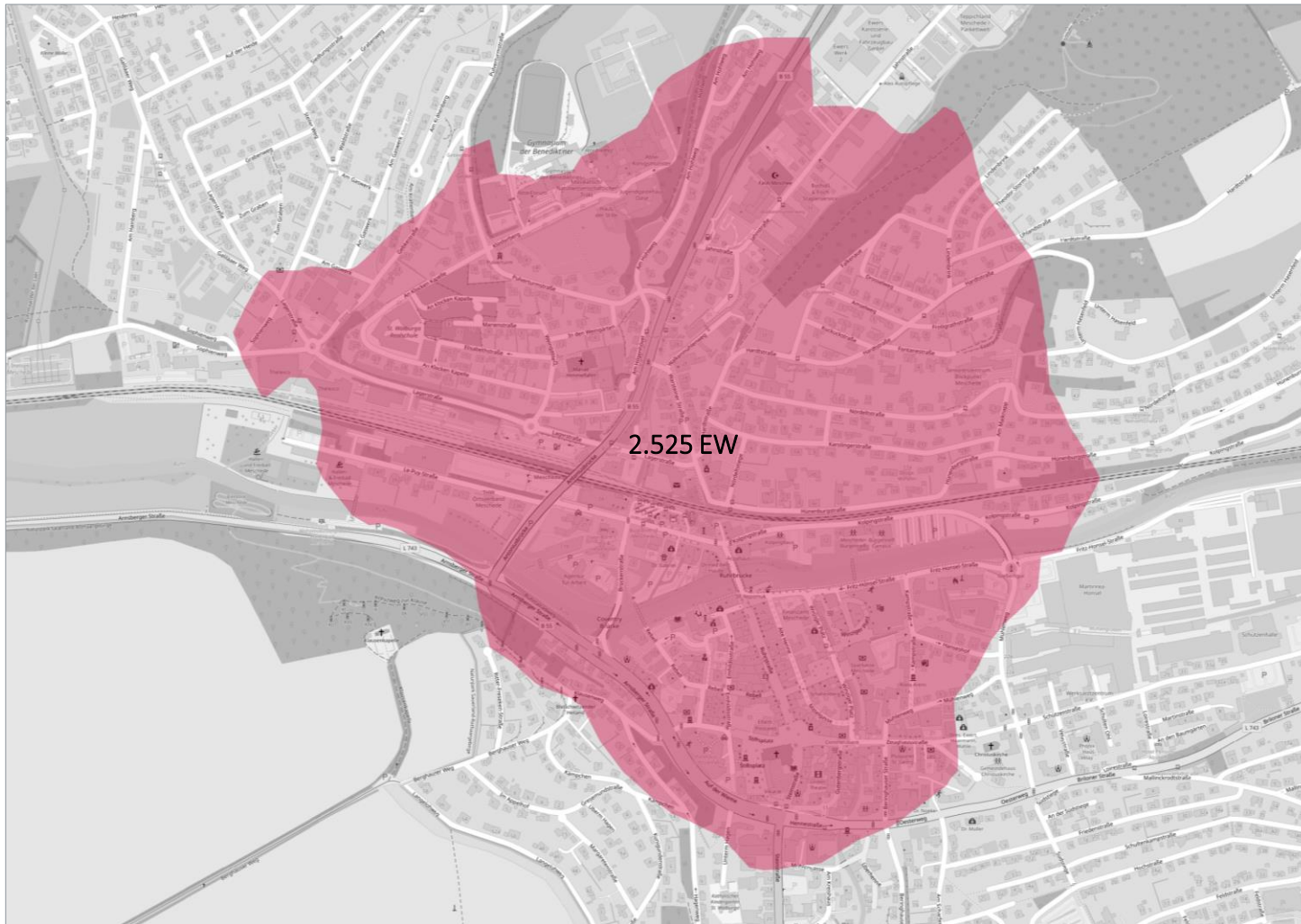


#### 4.1 Potenzialfläche: Post


	Kategorie	Bewertung
<b>Mikro-standort</b>	Standortlage	stadträumlich zentrale Lage, funktional jedoch eher periphere C-Lage bzw. Innenstadtrandlage aufgrund der Trennung durch die Bahnschienen
	Aktuelle Nutzung	Post-/Paketzentrum (Kundenpoststelle geschlossen) und Baudenkmal (untergenutzt / Leerstand). Grundstück Kulturverein (ehem. Blumen Kipp) wäre als Ergänzungsfläche denkbar; jedoch durch Gebkebach getrennt
	Umfeld	nördlich und östlich befinden sich Wohnnutzungen und der auslaufende Nutzungsbesatz der Innenstadt mit Dienstleistungen und kleinteiligem Einzelhandel; westlich sind ein Kulturverein und eine P&R-Anlage gelegen; im Süden schließt, separiert durch die Bahntrasse, die Haupteinkaufslage der Innenstadt an
	Erreichbarkeit	Pkw: zwar verkehrlich durch die Nähe zur B 55 gut erschlossen, jedoch abseits der Pkw-Verbindungen in die Innenstadt gelegen nicht für frequenzstarken Nahversorgungsverkehr geeignet ÖPNV: Bahnhof und Busbahnhof sehr gut erreichbar Fuß / Rad: Umgestaltung der Warsteiner Straße zu Gunsten des Radverkehrs geplant
	Grundstückstyp	Konversionsgrundstück in zentrumsnaher Lage, aktuell nur eingeschränkt genutzt
	Grundstücksgröße	ca. 3.100 m <sup>2</sup>
	Sichtbarkeit	eingeschränkt (prominente Ecklage, jedoch nördlich der Bahnschienen und damit in der Wahrnehmung deutlich benachteiligt)
	Innenstadtanbindung	grundsätzlich gute fußläufige Anbindung an die Innenstadt, jedoch durch die Barrierewirkung der Bahnschienen erheblich geschwächt
<b>Nachfrage-situation</b>	Einwohnerpotenzial	2.525 Einwohner im 700-Meter-Nahbereich
<b>Planungs-recht</b>	Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
	Flächennutzungsplan	Kerngebiet
	Bebauungsplan	nicht vorhanden (Anwendung § 34 BauGB)
<b>Zusammenfassende Bewertung</b>		suboptimale Lage für frequenzstarken Nahversorgungsverkehr nördlich der Bahnschiene und kleine Grundstücksgröße → <b>Standort ist nicht für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel geeignet; empfohlene Nutzung: Dienstleistung / Gesundheitseinrichtung</b>

GMA-Bewertung 2025

Karte 6: Nahbereich Post



Legende

-  700 Meter fußläufiger Einzugsbereich = tatsächliche fußläufige Netzabdeckung



GMA 2025

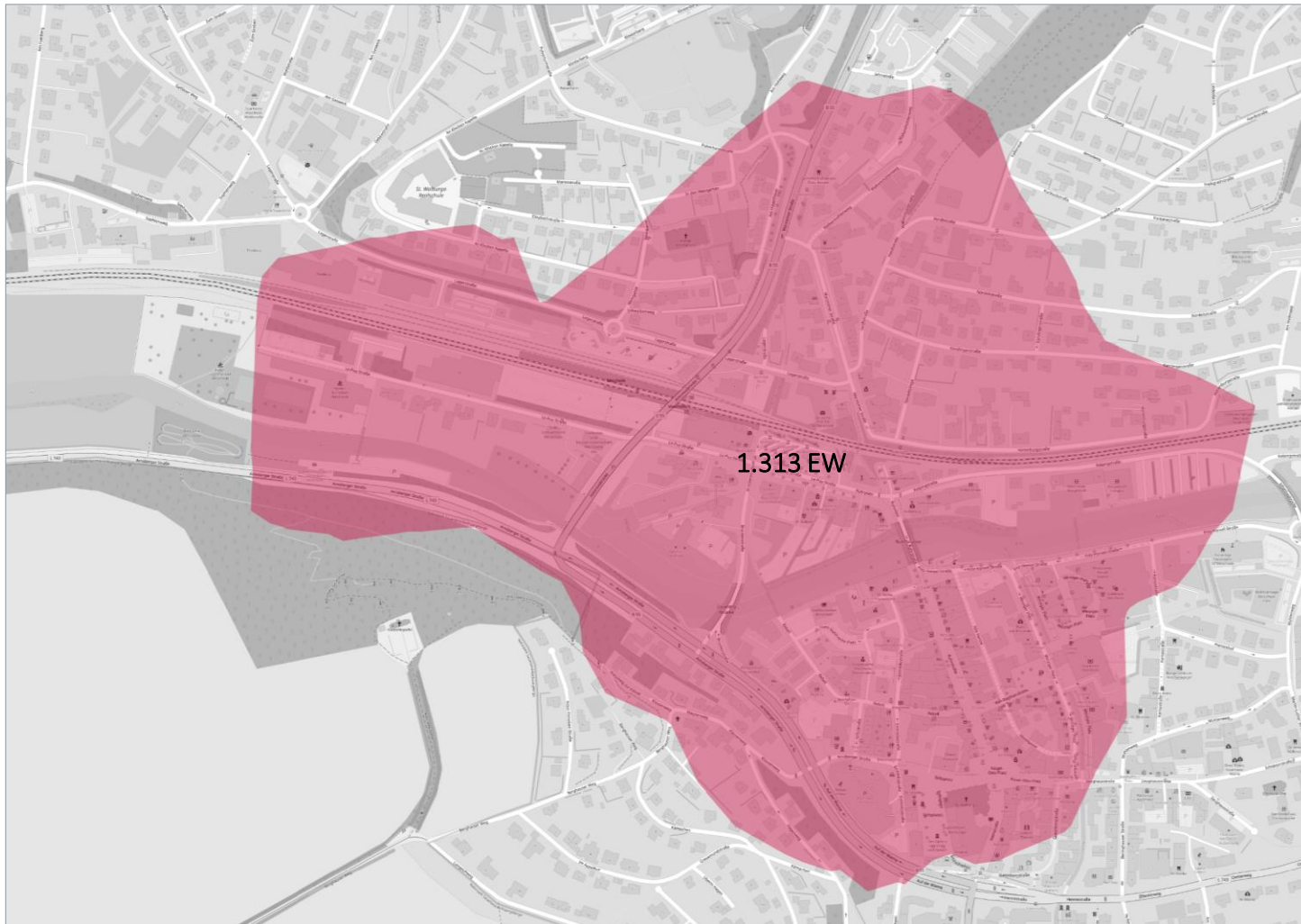
Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; panadress: Stand 2024; GMA-Bearbeitung 2025

## 4.2 Potenzialfläche: Bahnschiene West


	Kategorie	Bewertung
<b>Mikro-standort</b>	Standortlage	nordwestlich des Zentrums, direkt entlang der Bahntrasse
	Aktuelle Nutzung	Brachflächen / Altstandorte (Rewe, Aldi) und Mischnutzungen (McDonalds, Fahrschule, Kiosk)
	Umfeld	im Norden und Osten Verkehrsinfrastruktur (Bahn- und Busbahnhof, Bahntrasse); im Westen befindet sich ein Schwimmbad; südlich Gemengelage mit Hotel, Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben, Gewerbe, Wohnungsbaugenossenschaft, THW und öffentlichem Parkplatz
	Erreichbarkeit	Pkw: Verkehrsanbindung eingeschränkt durch fehlende Durchwegung der Bahnschienen, Sackgassen-Situation reduziert Zufahrtsmöglichkeiten ÖPNV: Bahnhof und Busbahnhof in direkt benachbarter Lage Fuß / Rad: Anbindung ist grundsätzlich gegeben, aber in Teilen nicht besonders attraktiv
	Grundstückstyp	Grundstücks bereits ehemals für Lebensmittelmärkte genutzt, länglicher Grundstückszuschnitt jedoch nicht ideal
	Grundstücksgröße	ca. 20.700 m <sup>2</sup>
	Sichtbarkeit	eingeschränkt (Sichtbarkeit primär aus dem ÖPNV gegeben, für den motorisierten Individualverkehr sowie für Ortsfremde weitgehend nicht wahrnehmbar)
	Innenstadtanbindung	innenstadtnah gelegen mit direkter Einbindung durch ÖPNV; fußläufige Anbindung wenig attraktiv
<b>Nachfrage-situation</b>	Einwohnerpotenzial	1.313 Einwohner im 700-Meter-Nahbereich
<b>Planungs-recht</b>	Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) und Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich
	Flächennutzungsplan	Sonstiges Sondergebiet (Zweckbestimmung: Verbrauchermarkt mit einer VKF von max. 2.000 m <sup>2</sup> ) und Kerngebiet
	Bebauungsplan	Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 140 „Bahnschiene-West / Südseite (Le-Puy-Straße)“: Festsetzung Kerngebiet und Sonstiges Sondergebiet
<b>Zusammenfassende Bewertung</b>		große Fläche mit bestehender Vornutzung im Lebensmittelhandel, daher erneute Nutzung grundsätzlich möglich Einschränkungen durch Bahntrasse und Sackgassenlage, Sichtbarkeit begrenzt <b>→ Standort hat Potenzial zur Ansiedlung von großflächigem Lebensmitteleinzelhandel, aber abhängig von Betreiberinteresse infolge der Standorteinschränkungen ; gemeinsame Entwicklung mit Le-Puy-Str. könnte Attraktivität des Standorts erhöhen</b>

GMA-Bewertung 2025

**Karte 7: Nahbereich Bahnschiene West**



**Legende**

-  700 Meter fußläufiger Einzugsbereich  
= tatsächliche fußläufige Netzabdeckung



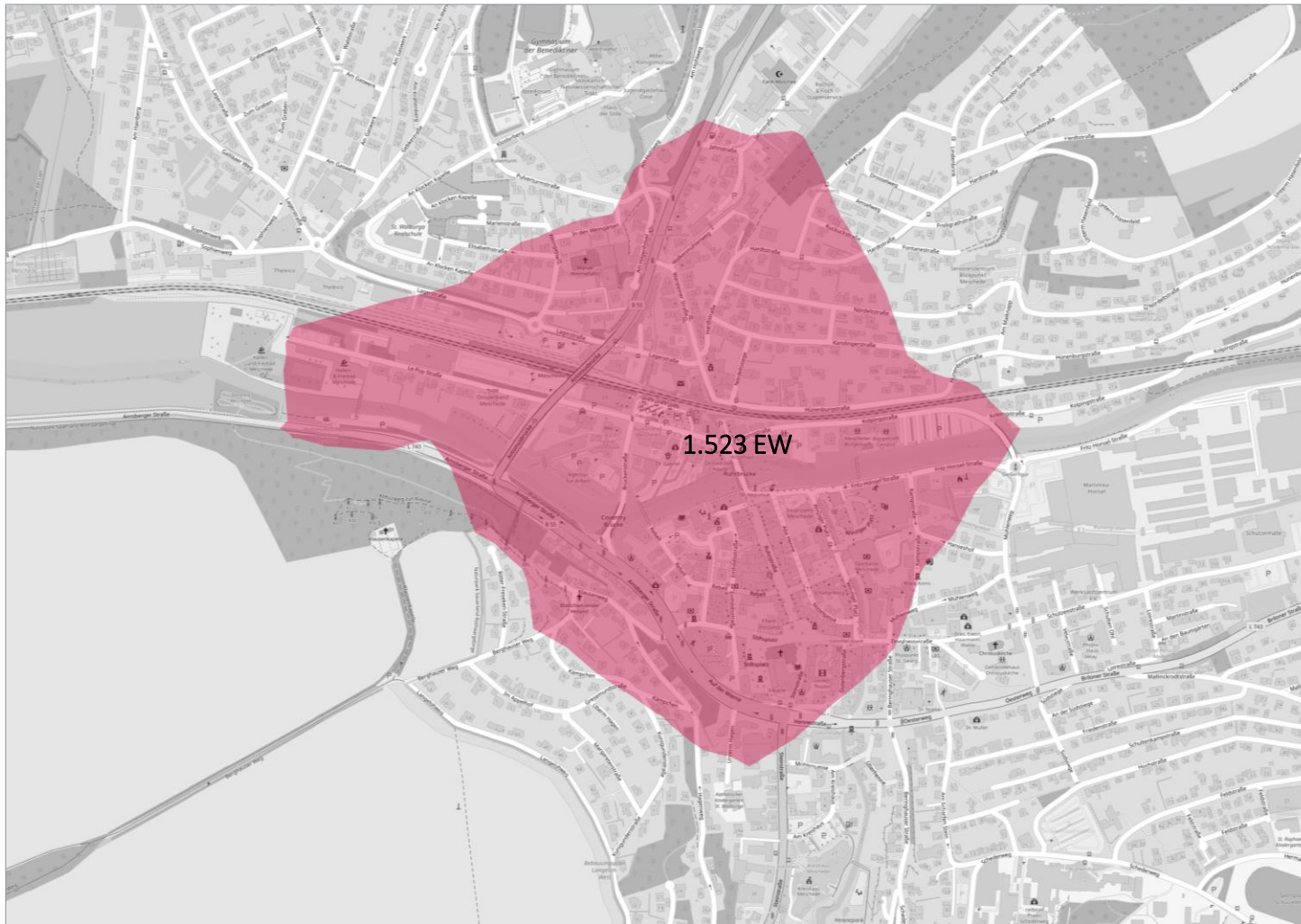
GMA 2025

Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; panadress: Stand 2024; GMA-Bearbeitung 2025


### 4.3 Potenzialfläche: Le-Puy-Straße

	Kategorie	Bewertung
<b>Mikro-standort</b>	Standortlage	nordwestlich des Zentrums, nahe der Bahntrasse
	Aktuelle Nutzung	Gemengelage mit öffentlichem Parkplatz, THW, Wohnungsbaugenossenschaft, Restaurant
	Umfeld	Brachflächen und Verkehrsinfrastruktur (Bahn- und Busbahnhof, Bahntrasse) nördlich; im Osten sind Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe, ein Hotel sowie das Arbeitsamt angesiedelt; im Westen befindet sich ein Schwimmbad; südlich fließt die Ruhr. Kombination mit angrenzendem Bereich westl. Antoniusbrücke denkbar, aber aufgrund Trennung durch Brücke problematisch
	Erreichbarkeit	Pkw: Verkehrsanbindung eingeschränkt durch fehlende Durchwegung der Bahnschienen, Sackgassen-Situation reduziert Zufahrtsmöglichkeiten ÖPNV: Bahnhof und Busbahnhof in direkt benachbarter Lage Fuß / Rad: Anbindung ist grundsätzlich gegeben, aber in Teilen nicht besonders attraktiv
	Grundstückstyp	heterogenes Grundstück mit mehreren Eigentümern und kleinteilige Parzellen; schwierige Topographie; Entwicklung als Gesamtareal anspruchsvoll
	Grundstücksgröße	ca. 12.900 m <sup>2</sup>
	Sichtbarkeit	eingeschränkt (Sichtbarkeit primär aus dem ÖPNV gegeben, für den motorisierten Individualverkehr sowie für Ortsfremde weitgehend nicht wahrnehmbar)
	Innenstadtanbindung	innenstadtnah gelegen mit direkter Einbindung durch ÖPNV; fußläufige Anbindung wenig attraktiv
<b>Nachfrage-situation</b>	Einwohnerpotenzial	1.523 Einwohner im 700-Meter-Nahbereich
<b>Planungs-recht</b>	Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) und Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich
	Flächennutzungsplan	Kerngebiet
	Bebauungsplan	östlicher Teilbereich im Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 29e „Brückenstraße“: Festsetzung als Kerngebiet
<b>Zusammenfassende Bewertung</b>		Einschränkungen durch Topographie, Bahntrasse und Sackgassenlage, Sichtbarkeit begrenzt → Standort solitär nicht für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel geeignet; gemeinsame Entwicklung mit Bahnschiene West erhöht Standortgunst ; empfohlene Nutzung bei Solitärentwicklung: Mischnutzung (Dienstleistung, Gastronomie, etc.)

**Karte 8: Nahbereich Le-Puy-Straße**



**Legende**

-  700 Meter fußläufiger Einzugsbereich  
= tatsächliche fußläufige Netzabdeckung



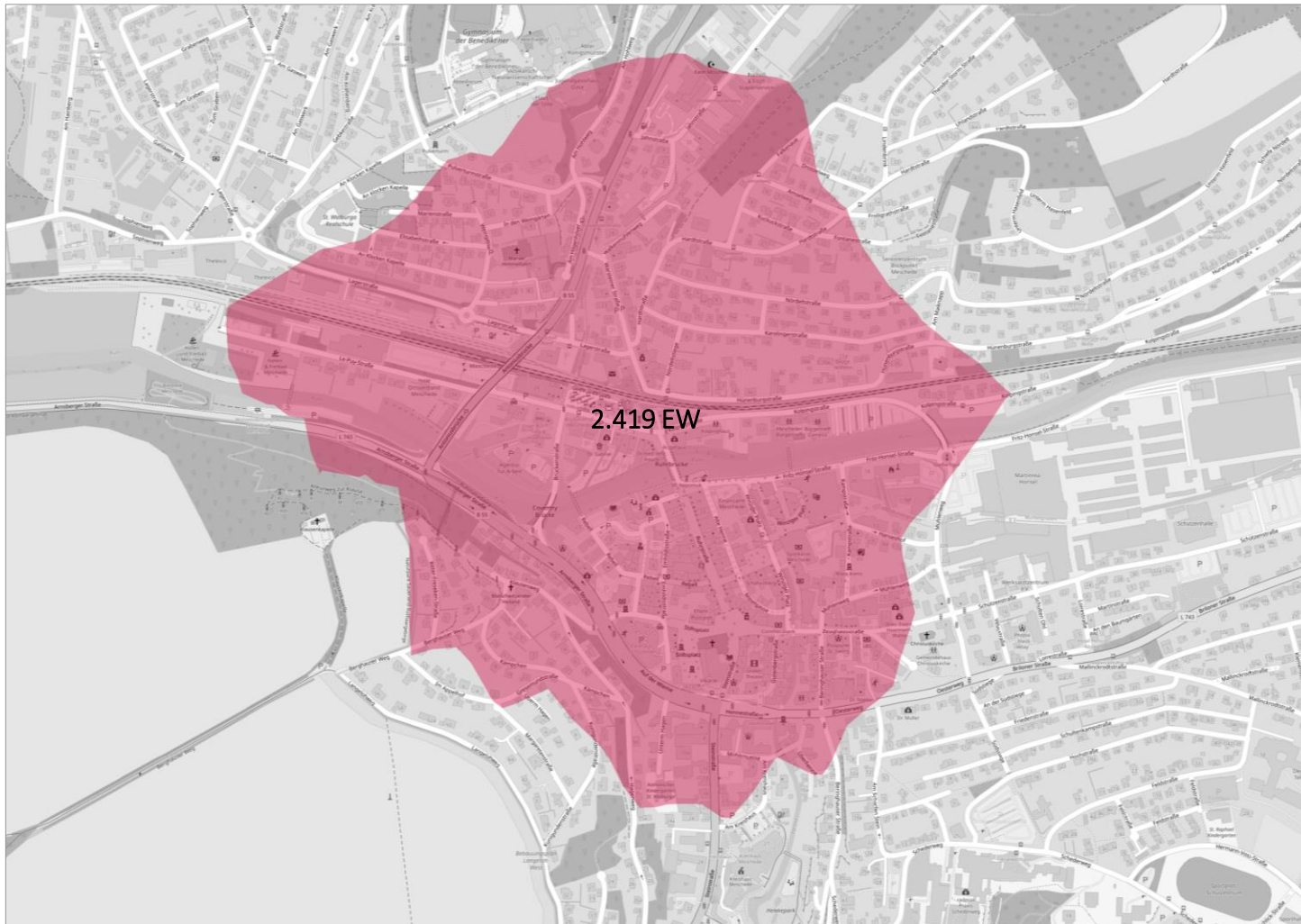
GMA 2025

#### 4.4 Potenzialfläche: Brückenstraße


	Kategorie	Bewertung
<b>Mikro-standort</b>	Standortlage	zentrale Lage im nordwestlichen Innenstadtgefüge zwischen Coventry- und Ruhrbrücke, unmittelbare Flusslage (Ruhr verläuft direkt südlich der Fläche)
	Aktuelle Nutzung	Schotterparkplatz, partiell bebaut
	Umfeld	nördlich Mischung aus Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen angrenzend; im Westen befindet sich, separiert durch die Brückenstraße, das Arbeitsamt; südöstlich schließt die Haupteinkaufslage der Innenstadt an
	Erreichbarkeit	Pkw: gute Anbindung an B 55 über Brückenstraße; Lage jedoch leicht abgesetzt, nicht auf direkter Hauptzufahrt ÖPNV: Bahnhof und Busbahnhof sehr gut erreichbar Fuß / Rad: direkte Lage an bestehenden Fuß- und Radwegen, allerdings abseits der Hauptachsen
	Grundstückstyp	untergenutzte innerstädtische Fläche, geeignet als Nachverdichtungs- und Konversionsstandort
	Grundstücksgröße	ca. 5.800 m <sup>2</sup>
	Sichtbarkeit	eingeschränkt (Fläche aufgrund der topografischen Situation mit der Tieflage zur Coventry-Brücke nur bedingt straßenwirksam wahrnehmbar)
	Innenstadtanbindung	Kernbereich der Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar, sehr gute Anbindung
<b>Nachfrage-situation</b>	Einwohnerpotenzial	2.419 Einwohner im 700-Meter-Nahbereich
<b>Planungs-recht</b>	Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
	Flächennutzungsplan	Kerngebiet
	Bebauungsplan	Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 29e „Brückenstraße“: Festsetzung als Kerngebiet
<b>Zusammenfassende Bewertung</b>		Innenstadtnahe Fläche, Sichtbarkeit begrenzt, kleine Grundstücksgröße → Standort ist nicht für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel geeignet; empfohlene Nutzung: Wohnen, ggf. ergänzt durch Gastronomie

GMA-Bewertung 2025

Karte 9: Nahbereich Brückenstraße



Legende

-  700 Meter fußläufiger Einzugsbereich  
= tatsächliche fußläufige Netzabdeckung



GMA 2025

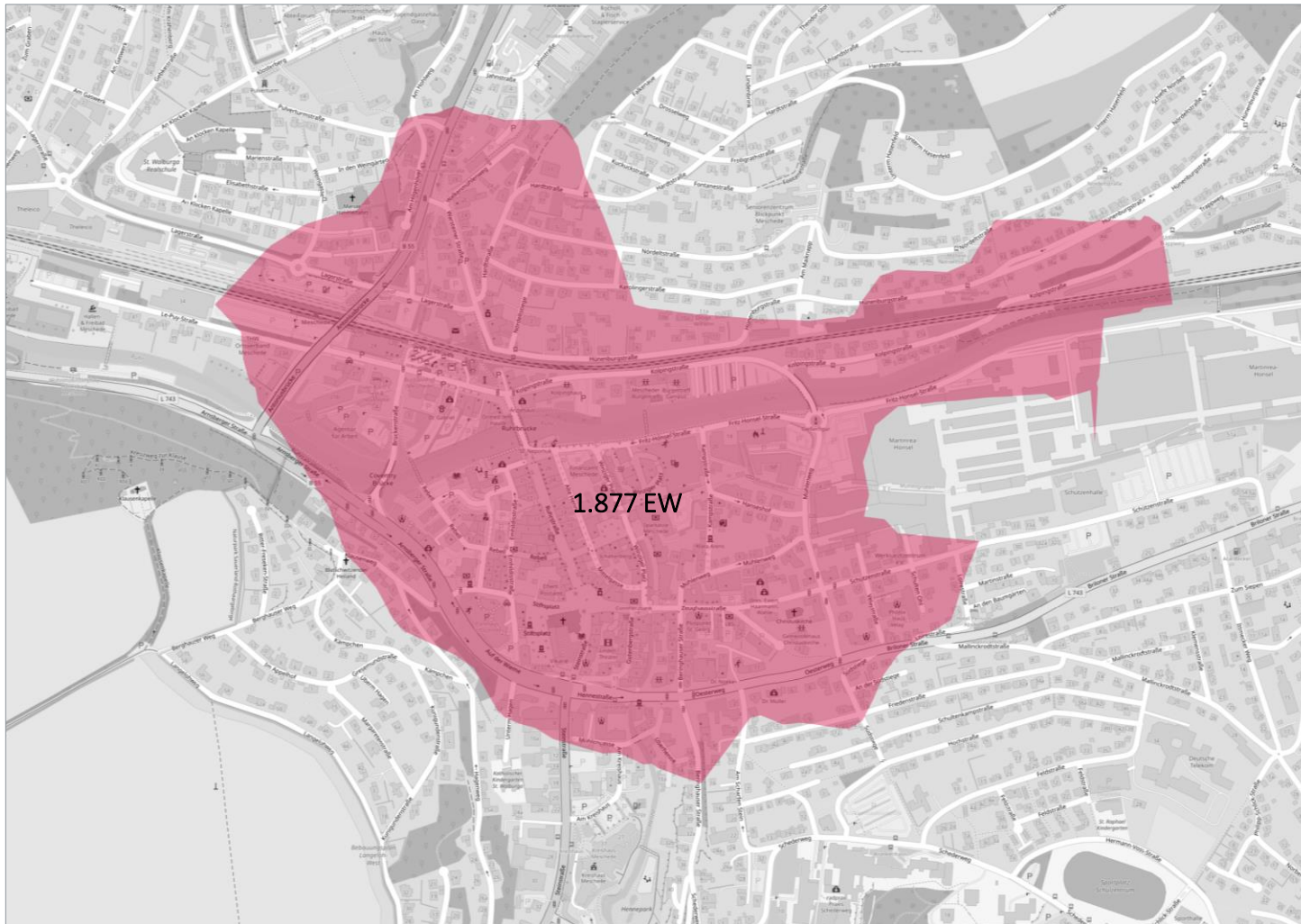
Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; panadress: Stand 2024; GMA-Bearbeitung 2025

#### 4.5 Potenzialfläche: Kolpingstraße


	Kategorie	Bewertung
<b>Mikro-standort</b>	Standortlage	nordöstlich des Zentrums, nahe der Bahntrasse
	Aktuelle Nutzung	öffentlicher Parkplatz, Ehrenamtskneipe „Campus“, Historisches „Wiebelhaus“ mit sozialen Nutzungen (Müttercafé, Schuldner- und Sozialberatung, Jugendcafé)
	Umfeld	die nördlichen Wohngebiete werden durch die Bahntrasse separiert; westlich schließt das Kolpinghaus inkl. Parkplatz an; östlich sind wenige Wohnhäuser zu finden; im Süden befinden sich, separiert durch die Ruhr, die Feuerwehr, die Stadthalle und das Einkaufszentrum HeruM
	Erreichbarkeit	Pkw: Zufahrt über B 55 / L 743 über Johannesbrücke bzw. Kolpingstraße möglich; verkehrlich grundsätzlich erreichbar, jedoch nicht unmittelbar an einer Hauptzufahrt gelegen und daher mit abseitiger Lage zur Innenstadt ÖPNV: Bahn- und Busbahnhof in unter 10 min erreichbar, nächste Bushaltestelle rd. 160 m entfernt Fuß / Rad: Erreichbarkeit über zusätzliche Fußgängerbrücke als Direktverbindung zur Innenstadt
	Grundstückstyp	Potenzial als Konversions- und Nachverdichtungsstandort, länglicher Grundstückszuschnitt jedoch nicht ideal
	Grundstücksgröße	ca. 8.300 m <sup>2</sup>
	Sichtbarkeit	eingeschränkt (Lage abseits der Hauptachsen, für Ortsfremde weitgehend nicht wahrnehmbar)
	Innenstadtanbindung	Nähe zu Stadthalle und Einkaufszentrum HeruM, gleichzeitig jedoch Trennwirkung durch Ruhr
<b>Nachfrage-situation</b>	Einwohnerpotenzial	1.877 Einwohner im 700-Meter-Nahbereich
<b>Planungs-recht</b>	Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
	Flächennutzungsplan	Kerngebiet und Grünfläche
	Bebauungsplan	nicht vorhanden (Anwendung § 34 BauGB)
<b>Zusammenfassende Bewertung</b>		mittlere Grundstücksgröße, Erreichbarkeit und Sichtbarkeit eingeschränkt → Standort hat Potenzial zur Ansiedlung von großflächigem Lebensmitteleinzelhandel, aber abhängig von Betreiberinteresse infolge der Standorteinschränkungen

GMA-Bewertung 2025

### Karte 10: Einzugsgebiet Kolpingstraße



#### Legende

-  700 Meter fußläufiger Einzugsbereich  
= tatsächliche fußläufige Netzabdeckung



GMA 2025

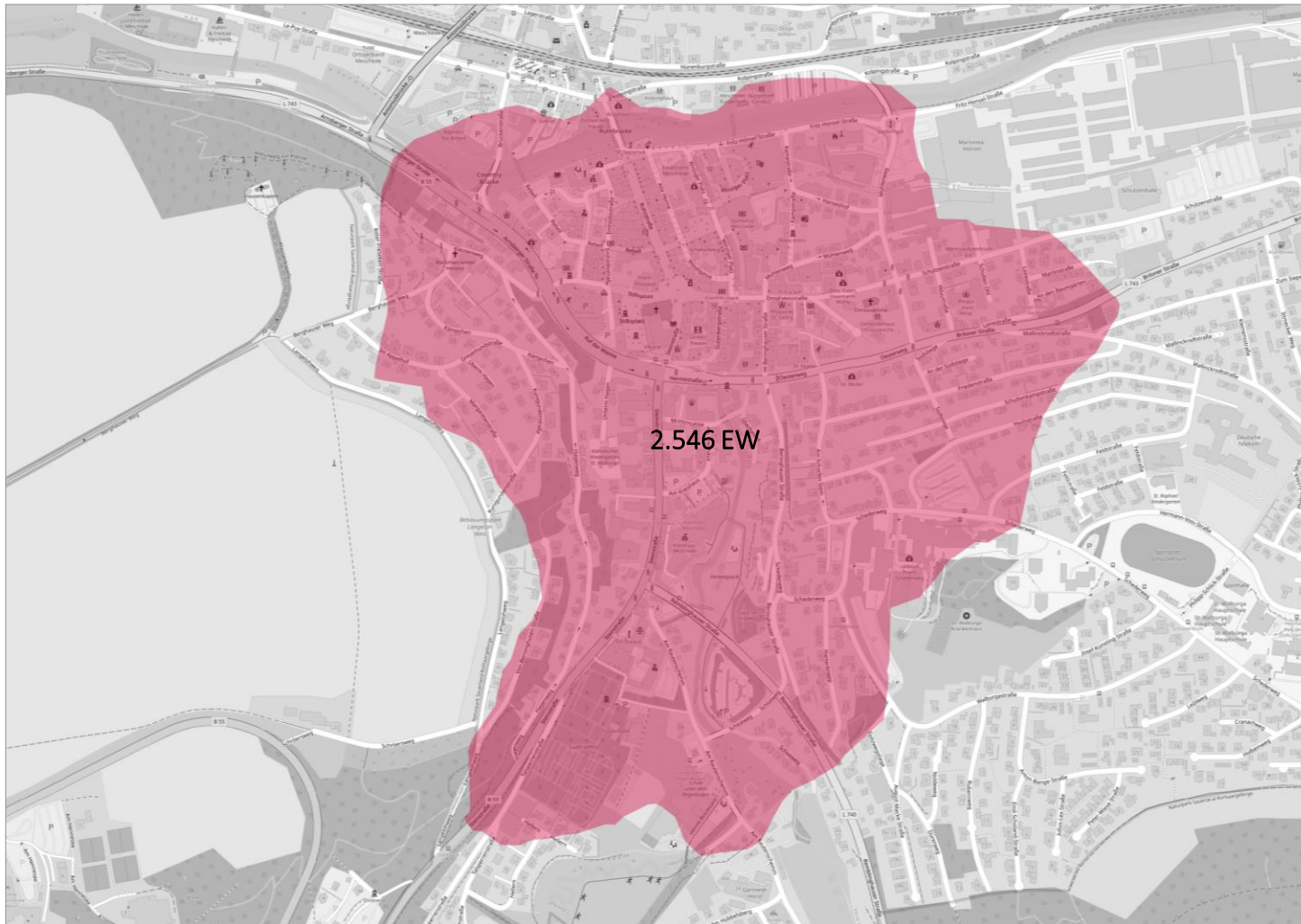
Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; panadress: Stand 2024; GMA-Bearbeitung 2025

#### 4.6 Potenzialfläche: Kreishaus


	Kategorie	Bewertung
<b>Mikro-standort</b>	Standortlage	südliche Innenstadtlage, unmittelbar nördlich des Kreishauses; Schlüsselposition zwischen Innenstadt und Hennepark
	Aktuelle Nutzung	Caritas-Wohnen (Neubau), Elektrofachmarkt und -werkstatt, Park- und Teilbrachflächen
	Umfeld	im Norden und Westen befinden sich Gebäude der Caritas und Einzelhandel; im Osten Wohnbebauung; südlich grenzt das Kreishaus an
	Erreichbarkeit	Pkw: gute Anbindung an B 55 als Hauptverbindungsstraße. Zufahrt zum Grundstück im Nahbereich der großen Kreuzung L743/B55 jedoch schwierig ÖPNV: Bahn- und Busbahnhof in unter 15 min erreichbar, nächste Bushaltestelle rd. 100 m entfernt Fuß / Rad: Verbindung in die Innenstadt aktuell über B 55 (verkehrsbelastet) oder alternativ über den Mühlenweg; insgesamt funktional, aber derzeit wenig attraktiv (perspektivisch Aufwertung durch Henne-Boulevard)
	Grundstückstyp	Potenzial als Konversions- und Nachverdichtungsstandort, allerdings z.T. bebautes Grundstück mit mehreren Eigentümern und kleinteilige Parzellen
	Grundstücksgröße	ca. 10.700 m <sup>2</sup>
	Sichtbarkeit	sehr gut (hohe Lageprägnanz durch Nähe zur B 55, Kreishaus und Hennepark)
	Innenstadtanbindung	funktionale Pkw-Anbindung; perspektivisch gute fußläufige Verbindung durch Henne-Boulevard
<b>Nachfrage-situation</b>	Einwohnerpotenzial	2.546 Einwohner im 700-Meter-Nahbereich
<b>Planungs-recht</b>	Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
	Flächennutzungsplan	Kerngebiet und öffentliche Parkfläche
	Bebauungsplan	Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 28 „Stadtmitte-Süd“: Festsetzung als Kerngebiet
<b>Zusammenfassende Bewertung</b>		Innenstadtnahe Fläche, gute Sichtbarkeit und Erreichbarkeit, Entwicklungsperspektive durch Henne-Boulevard → Standort bietet Potenzial für die Ansiedlung von großflächigem Lebensmitteleinzelhandel, jedoch infolge der Eigentumsverhältnisse und der Grundstücksbebauung Entwicklung eher unrealistisch

GMA-Bewertung 2025

Karte 11: Nahbereich Kreishaus



Legende

-  700 Meter fußläufiger Einzugsbereich = tatsächliche fußläufige Netzabdeckung



GMA 2025

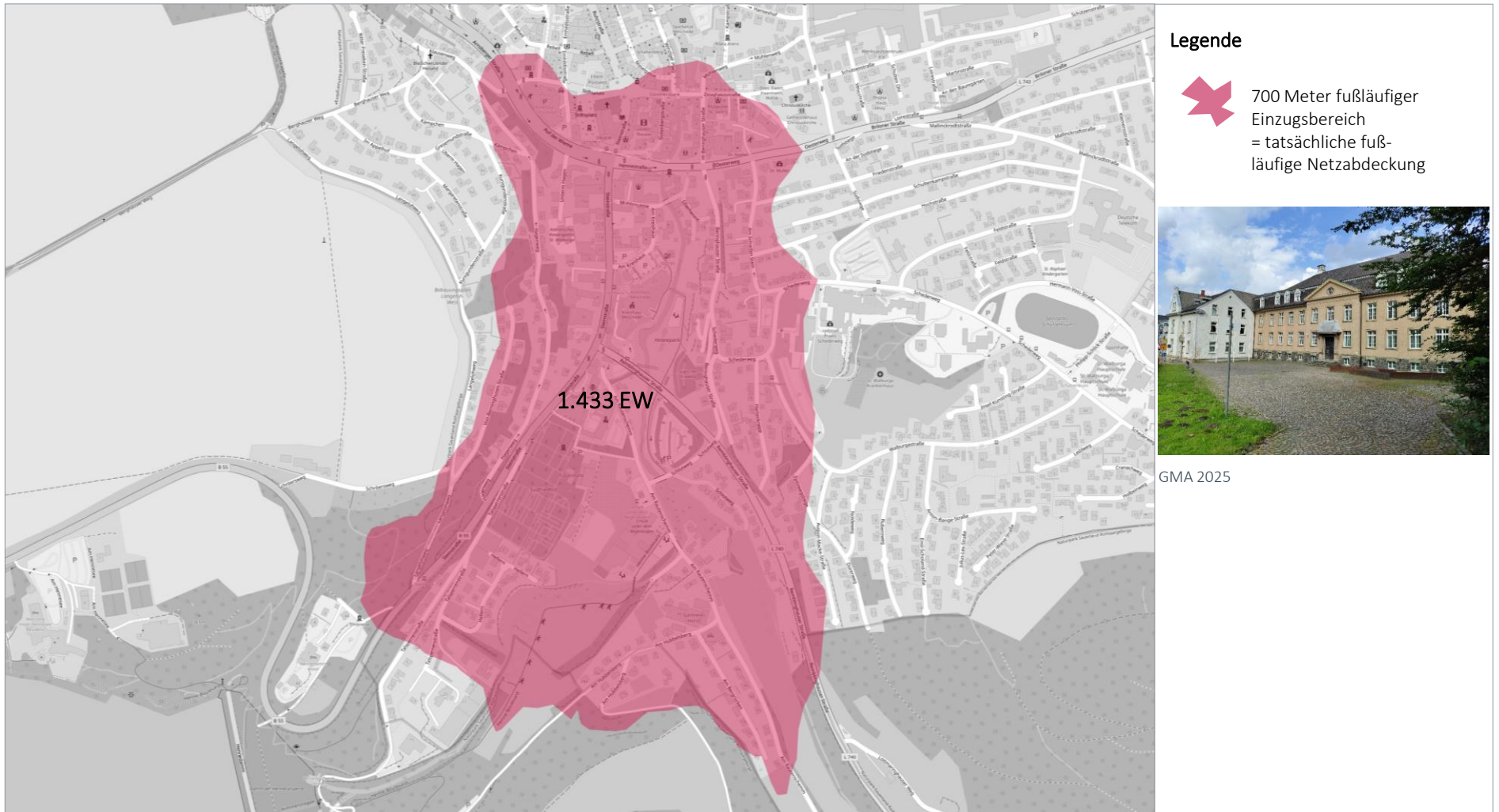
Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; panadress: Stand 2024; GMA-Bearbeitung 2025

#### 4.7 Potenzialfläche: Rautenschemm

	Kategorie	Bewertung
<b>Mikro-standort</b>	Standortlage	Lage abseits der Innenstadt am südlichen Rande der Stadtstruktur
	Aktuelle Nutzung	Kreispolizeibehörde (zur Disposition), Amtsgericht (Baudenkmal) und Parkplatz
	Umfeld	nördlich befindet sich das Kreishaus; im Westen grenzt Wohnbebauung an; im Osten liegen der Hennepark sowie der Kreishausparkplatz; südlich befinden sich ein Friedhof, eine Gärtnerei und eine Schule
	Erreichbarkeit	Pkw: keine direkte Anbindung an B 55 vorhanden; Zufahrt nur über „Nadelöhr Schlotweg“ (Konfliktpotenzial) ÖPNV: nächste Bushaltestelle rd. 200 m entfernt Fuß / Rad: Verbindung in die Innenstadt aktuell über B 55 (verkehrsbelastet); insgesamt funktional, aber aufgrund der größeren Distanz und der Barrieren deutlich weniger attraktiv als am Kreishaus (perspektivisch Aufwertung durch Henne-Boulevard)
	Grundstückstyp	Verwaltungsfläche mit Potenzial als Konversions- und Nachverdichtungsstandort
	Grundstücksgröße	ca. 12.100 m <sup>2</sup>
	Sichtbarkeit	sehr gut (hohe Lagegunst durch Nähe zur B 55, Kreishaus und Hennepark)
	Innenstadtanbindung	Randlage mit fehlender fußläufige Innenstadtverknüpfung; perspektivisch bessere fußläufige Verbindung durch Henne-Boulevard, dennoch relativ weite Distanz
<b>Nachfrage-situation</b>	Einwohnerpotenzial	1.433 Einwohner im 700-Meter-Nahbereich
<b>Planungs-recht</b>	Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
	Flächennutzungsplan	Kerngebiet und Wohnen
	Bebauungsplan	Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 28 „Stadtmitte-Süd“: Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf (Verwaltung)
<b>Zusammenfassende Bewertung</b>		Innenstadtanbindung und Anbindung an B 55 fehlt, gute Sichtbarkeit → Standort ist bedingt für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel geeignet








GMA-Bewertung 2025

Karte 12: Nahbereich Rautenschemm



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; panadress: Stand 2024; GMA-Bearbeitung 2025

#### 4.8 Gesamtbewertung: Eignung der untersuchten Potenzialflächen für die Nahversorgung

Potenzialfläche	Mikrostandort	Nachfragesituation	Planungsrecht	Zusammenfassende Bewertung
Post	--	+	O	nicht geeignet 
Bahnschiene West	-	-	++	eingeschränkt geeignet 
Le-Puy-Straße	-	-	O	solitär nicht geeignet, ggf. gemeinsam mit Bahn- schiene-West 
Brückenstraße	-	+	+	nicht geeignet 
Kolpingstraße	-	+	O	eingeschränkt geeignet 
Kreishaus	O	+	+	eingeschränkt geeignet 
Rautenschemm	O	O	-	eingeschränkt geeignet 

++ sehr gut, + gut, o neutral/teils-teils, - schwach, -- sehr schwach

GMA-Bewertung 2025

## IV. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Meschede

Aufbauend auf den Analyseergebnissen zur Angebots- und Nachfragesituation sowie den abgeleiteten branchenbezogenen Empfehlungen wird das Einzelhandels- und Zentrenkonzept, welches zuletzt im Jahr 2021 fortgeschrieben wurde<sup>38</sup>, zur künftigen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Meschede neu aufgestellt. Dabei werden neben den **städtebaulichen Zielsetzungen** auch das **Sortimentskonzept** sowie das **Standortkonzept** überprüft und angepasst.

### 1. Städtebauliche Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

Die Ziele für die Einzelhandelsentwicklung in Meschede wurden im Vergleich zum Einzelhandelskonzept von 2021 umformuliert und an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Vor dem Hintergrund der gegenwärtigen Rahmenbedingungen (Konkurrenz durch den Online-Handel; Spätfolgen der Corona-Pandemie, Konsumzurückhaltung in Folge der hohen Inflation) ist der Fokus auf den Schutz und die Stabilisierung der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen in Meschede und weniger auf den Ausbau zu richten. Dementsprechend sind die folgenden Ziele zu formulieren:

- /// Steuerung der Einzelhandelsentwicklung nach städtebaulichen Kriterien
- /// Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität und -vielfalt des Mittelzentrums
- /// Stabilisierung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt und Freienohl-Süd / südliche Bahnhofstraße als Versorgungsschwerpunkte der Stadt Meschede
- /// Erhalt und Verbesserung der wohnortnahen Versorgung im Stadtgebiet

Zur Steuerung des Einzelhandels auf kommunaler Ebene werden zwei einander bedingende und aufeinander aufbauende städtebauliche Konzepte benötigt (vgl. Abbildung 18).

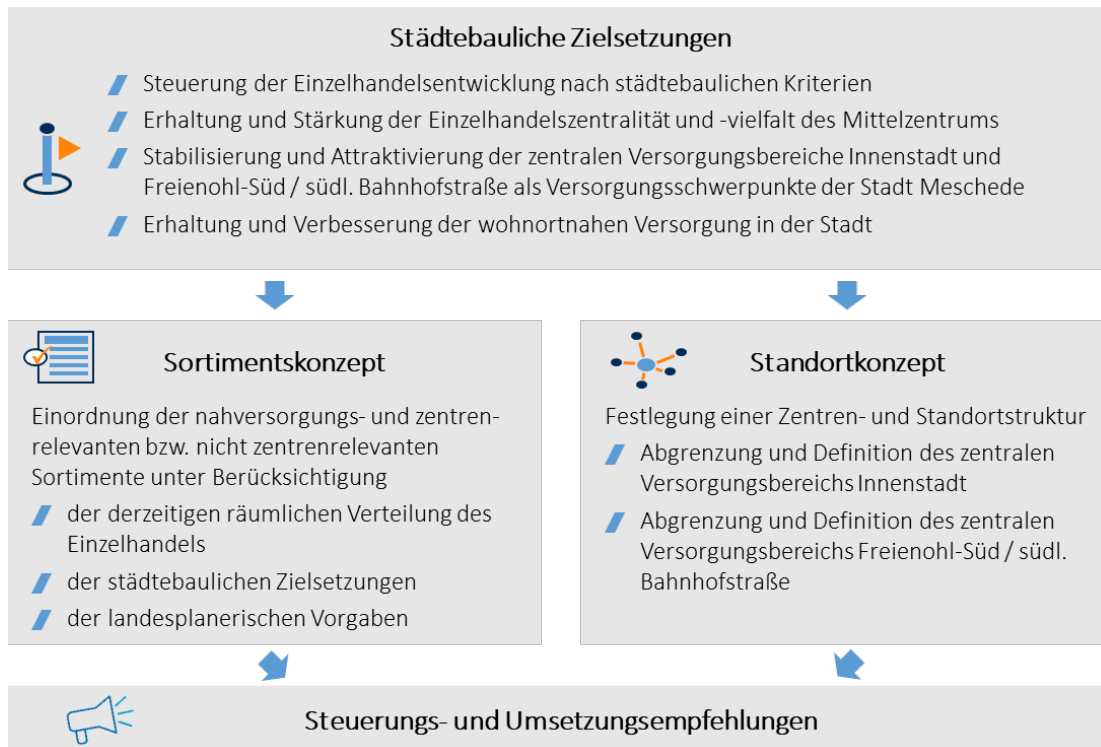
- /// **Sortimentskonzept:** Die Sortimentsliste definiert ortsspezifisch die nahversorgungs- und zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimente und dient damit als Grundlage für die bauplanungsrechtliche Beurteilung großflächiger Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels unter Berücksichtigung der derzeitigen räumlichen Verteilung des Einzelhandels, den städtebaulichen Zielsetzungen und den landesplanerischen Vorgaben.
- /// **Standortkonzept:** Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt die Festlegung und Begründung zentraler Versorgungsbereiche i. S. von § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2 a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO. Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes erfolgt die Abgrenzung und Definition von zentralen Versorgungsbereichen.

Mit dem Sortiments- und Standortkonzept wird die Grundlage für eine zukunftsorientierte und geordnete Einzelhandelsentwicklung geschaffen werden. An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass ein Einzelhandelskonzept nur die Rahmenbedingungen für eine adäquate

<sup>38</sup> Das bestehende Einzelhandelskonzept der Stadt Meschede geht auf das Jahr 2006 zurück. Die letzte Fassung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2021 umfasst wesentliche konzeptionelle Steuerungsregeln, basiert jedoch nicht auf aktuellen Angebots- und Nachfrageanalysen.

Entwicklung bereitstellt. Es entbindet jedoch nicht von betrieblichen oder städtebaulichen Modernisierungs- und Aufwertungsmaßnahmen in den zentralen Versorgungsbereichen.

Abbildung 18: Städtebauliche Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung



GMA-Darstellung 2025

## 2. Sortimentskonzept

Das Sortimentskonzept bildet die branchenbezogene Grundlage für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung bzw. zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung zukünftiger Ansiedlungs- / Erweiterungsvorhaben. Dabei ist zu definieren, welche Einzelhandelsortimente hinsichtlich des Angebotscharakters, der Attraktivität der Sortimente sowie der Betriebsstruktur heute im Wesentlichen den zentralen Versorgungsbereichen zugeordnet werden können bzw. zukünftig zugeordnet werden sollen und welche Sortimente auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden können bzw. sollen.

### 2.1 Begriffsdefinition

Zur Einordnung der in der Praxis üblichen Differenzierung der **zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten** und **nicht zentrenrelevanten Sortimente** erfolgt zunächst eine Definition der Begriffe.

In Nordrhein-Westfalen wird im LEP NRW auf Basis einer Untersuchung<sup>39</sup> ein verbindlicher Kern an Sortimenten festgelegt, die stets als zentrenrelevant anzusehen sind. Gemäß LEP NRW

<sup>39</sup> Grundlagen für die Erarbeitung einer neuen landesplanerischen Regelung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels, Junker + Kruse, 2011.

prägen diese Sortimente in besonderem Maße die Angebotsstrukturen nordrhein-westfälischer Innenstädte. Sie leisten einen wichtigen Beitrag zur Vielfalt des innerstädtischen Einzelhandelsangebotes und tragen aufgrund ihrer Magnetfunktion zu einer Belebung sowie Attraktivität der Innenstädte bei.

Folgende Sortimente sind demnach stets **zentrenrelevant**:

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

Darüber hinaus können ortsspezifische Sortimentslisten weitere zentrenrelevante Sortimente ausweisen. Im Allgemeinen sind **zentrenrelevante Sortimente** Warengruppen, die sich positiv auf die städtebauliche Attraktivität der Zentren auswirken. Auf das Vorhandensein dieser Sortimente und deren Anziehungskraft gründet sich das aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte „Einkaufserlebnis“ bzw. eine zusätzliche Belebung der integrierten Lagen (z. B. durch Verbundkäufe).

Des Weiteren sind Sortimente zu erwähnen, die vorwiegend der Nahversorgung der Bevölkerung dienen, zugleich aber auch zentrenbildende Funktionen aufweisen (v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel). Dabei handelt es sich um Angebote des kurzfristigen Bedarfs, die regelmäßig (täglich bzw. mehrmals die Woche) nachgefragt werden. Infolgedessen sollten diese Angebote in räumlicher Nähe zu den Wohngebieten bzw. verbrauchernah in zentralen Versorgungsbereichen lokalisiert werden. Diese Sortimente sind als **nahversorgungsrelevant** zu bezeichnen. Sie sind eine Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente.

Das Angebot von **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** stellt im Allgemeinen auch an Standorten außerhalb von Zentren keine wesentliche Gefährdung für die zentralen Versorgungsbereiche dar; sie sind an solchen Standorten aus planerischer Sicht aufgrund ihres großen Platzbedarfs und der durch sie hervorgerufenen Verkehrsfrequenz u. U. sogar erwünscht. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind häufig großteilig und werden überwiegend mit dem Pkw transportiert.

## 2.2 Kriterien zentren- / nahversorgungsrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente

Im Allgemeinen und auf Basis der GMA-Erfahrung erfolgt die Einordnung von Sortimenten bezüglich ihrer Zentren-, Nahversorgungs- bzw. Nichtzentrenrelevanz vor dem Hintergrund folgender Kriterien:

- /// Als erstes Bewertungskriterium ist die aktuelle **Verteilung des Einzelhandelsbesatzes** zu berücksichtigen. Zentrenrelevante Sortimente weisen hierbei i. d. R. einen hohen Anteil der Verkaufsfläche in den zentralen Versorgungsbereichen auf, während nicht zentrenrelevante Sortimente überwiegend außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen an siedlungsräumlich integrierten und nicht integrierten Lagen ansässig sind. Darüber hinaus sind jedoch auch die politischen und **städtebaulichen Zielsetzungen** der Stadt Meschede bezüglich der weiteren Einzelhandelsentwicklung zu berücksichtigen.
- /// Als zweites Kriterium gibt die **„Bedeutung für Attraktivität der Innenstadt“** Auskunft über die Zentrenrelevanz eines Sortiments. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass zentrenrelevante Sortimente eine breite Zielgruppe ansprechen und zu einem vielfältigen Branchenmix in den zentralen Versorgungsbereichen beitragen.
- /// Das dritte Kriterium **„Magnetfunktion“** bezieht sich auf die Bedeutung des Artikels bzw. Anbieters als Anziehungspunkt für Kunden. Betriebe mit einer hohen Bekanntheit und Attraktivität tragen in erheblichem Maße zur Attraktivität einer Einkaufsinnenstadt bei. Weist ein Sortiment eine hohe Attraktivität für die Allgemeinheit auf bzw. führt dazu, einen Einkaufsstandort erheblich zu stärken, indem Kunden gezielt angezogen werden, kann ihm eine Magnetfunktion zugesprochen werden, welche auf eine Zentrenrelevanz hindeutet. Dies gilt auch für Angebote des kurzfristigen Bedarfs.
- /// Als viertes Bewertungskriterium gehen die **„Synergieeffekte mit anderen typischen Innenstadtsortimenten“** in die Bewertung ein. Ein Artikel weist Synergieeffekte auf, wenn Kopplungseffekte zu anderen Sortimenten bestehen. Dies kann z. B. für Bekleidung in Verbindung mit Schuhen abgeleitet werden. In der Regel ist bei einer hohen Spezialisierung eines Sortiments davon auszugehen, dass Mitnahmeeffekte für andere Anbieter im Umfeld überschaubar sind, sodass dies ein Hinweis auf die fehlende Zentrenrelevanz eines Sortiments sein kann.
- /// Das fünfte Kriterium wurde allgemein als **„Warenbeschaffenheit / Transport“** definiert. Dieses schließt neben der Größe des Artikels (Sperrigkeit) auch den Abtransport der Ware durch den Konsumenten ein. Dieser erfolgt bei sperrigen Artikeln i. d. R. mit dem Pkw, wodurch die Zentrenrelevanz deutlich eingeschränkt ist.
- /// Das sechste Kriterium **„Flächenbedarf“** zielt auf die Warenpräsentation und den dafür erforderlichen Flächenbedarf ab. Ist aufgrund der Beschaffenheit des Produktes eine hohe Verkaufsflächengröße unumgänglich, weist dies auf eine tendenzielle Nichtzentrenrelevanz hin. Dies liegt z. B. bei sperrigen Artikeln (z. B. Möbeln), aber auch bei Produkten im Freizeitbereich (z. B. Sportgroßgeräte) vor.

### Übersicht 3: Kriterien der Zentrenrelevanz

Kriterium	Prüfmaßstäbe
1. Räumliche Verteilung sowie städtebauliche Zielsetzungen	Anteil der Verkaufsfläche / in den zentralen Versorgungsbereichen, städtebauliche Zielsetzungen
2. Bedeutung für Attraktivität und Branchenmix in den zentralen Versorgungsbereichen	breite Zielgruppenansprache, Beitrag zu einem vielfältigen Branchenmix
3. Magnetfunktion	Bekanntheit, Anziehungseffekte auf Kunden, Erhöhung der Besucherfrequenz
4. Synergieeffekte mit anderen typischen Innenstadtsortimenten	Kopplungseffekte zwischen Sortimenten und anderen Nutzungen des Zentrums
5. Warenbeschaffenheit / Transport	Sperrigkeit, Abtransport
6. Flächenbedarf	Warenpräsentation, Verkaufsflächenbedarf

GMA-Darstellung 2025

### 2.3 Fortschreibung der Sortimentsliste der Stadt Meschede

Die nachfolgende Übersicht (vgl. Tabelle 7) stellt die zukünftige Einstufung der Sortimente in zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente in der Stadt Meschede dar. Dabei ist zu beachten, dass sich die Einordnung nicht nur an der derzeitigen räumlichen Verteilung des Einzelhandels in Meschede orientiert, sondern auch städtebauliche Zielsetzungen berücksichtigt. So können z. B. Branchen, die derzeit nicht innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches angeboten werden bzw. dort nicht ihren Verkaufsflächenschwerpunkt aufweisen, als zentrenrelevant eingestuft werden, sofern entsprechende Ansiedlungen im zentralen Versorgungsbereich möglich erscheinen und dort zu einer maßgeblichen Steigerung der Attraktivität des Einzelhandelsstandortes beitragen würden.

Die Liste, der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll, aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches nicht kritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes angesehen werden. Die Liste, der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

**Tabelle 7: Sortimentsliste der Stadt Meschede (zusammenfassende Darstellung)**

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente*
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sanitätswaren, <u>medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel</u></li> <li>- <u>Bücher</u></li> <li>- <u>Papier-/ Schreibwaren, Schulbedarf</u></li> <li>- Bastelartikel, <u>Bürobedarf</u></li> <li>- <u>Spielwaren</u></li> <li>- <u>Bekleidung</u> (Herren, Damen, Kinder / Säuglinge), <u>Wäsche</u></li> <li>- <u>Schuhe, Lederwaren</u></li> <li>- <u>Sportbekleidung, -schuhe, -artikel</u> (inkl. Spezial-sportbekleidung, ohne Angelartikel, Jagdartikel, Reitsportartikel und Sportgroßgeräte)</li> <li>- <u>Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik</u>, Korb-waren</li> <li>- Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen / Spiegel</li> <li>- Haus-/ Heimtextilien, Bettwäsche (Bettbezüge, La-ken), Badtextilien</li> <li>- Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe</li> <li>- Baby-, Kinderartikel (Kleinteile wie z.B. Schnuller, Flaschen, Zubehör zum Füttern, Wickeln)</li> <li>- <u>Uhren, Schmuck</u></li> <li>- Optik, Akustik</li> <li>- <u>Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs-, Kommu-nikationselektronik, Foto)</u></li> <li>- Informationstechnologie (<u>Computer</u>, Drucker)</li> <li>- Elektro-Haushaltswaren (Kleingeräte wie z.B. Mi-xer, Bügeleisen) (außer Elektrogroßgeräte)</li> <li>- Musikalien, Musikinstrumente</li> <li>- Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper</li> <li>- Fahrräder / Zubehör</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tiernahrung, Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf</li> <li>- Pflanzen, Pflege, Düngemittel, Gartenartikel (inkl. Gartenmöbel), Gartengeräte (z. B. Rasenmäher)</li> <li>- Baustoffe, Bauelemente, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Leitern</li> <li>- Sanitärartikel, Fliesen, Installationsbedarf</li> <li>- Rollläden, Sicht- und Sonnenschutz, Markisen</li> <li>- Möbel, Antiquitäten, inkl. Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Badmöbel</li> <li>- Matratzen, Lattenroste etc.</li> <li>- Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten</li> <li>- Elektrogroßgeräte</li> <li>- Büromaschinen (Großgeräte wie z. B. gewerbliche Aktenvernichter, Multifunktionsdrucker)</li> <li>- Auto- / Motorradzubehör</li> <li>- Sportgroßgeräte</li> <li>- Reitsportartikel</li> <li>- Angelartikel, Jagdartikel</li> <li>- Kinderwagen, Autokindersitze</li> <li>- Erotikartikel</li> </ul>
<b>nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Nahrungs-/ Genussmittel</u>, Getränke, Tabak-, Re-formwaren</li> <li>- <u>Gesundheits- und Körperpflegeartikel</u> (Drogerie-waren inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika)</li> <li>- Zeitschriften, Zeitungen</li> <li>- Schnittblumen</li> </ul>	

\* Die Liste, der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufge-führten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

unterstrichen = zentrenrelevant gemäß Anlage 1 des LEP NRW.

GMA-Empfehlungen 2025, auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung

Die Sortimentsliste für Meschede ist an die lokale Situation angepasst und damit **ortsspezifisch**. Zur Einordnung der Sortimente im Vergleich zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2021 ist auf folgende Aspekte gesondert hinzuweisen:

- /// **Pharmazeutische Artikel** wurden 2021 noch als nahversorgungsrelevantes Einzelhandelsassortiment eingestuft. **Sanitätswaren, medizinische und orthopädische Artikel** wurden bisher nicht in der Liste der zentrenrelevanten Sortimente geführt. Gemäß Anlage 1 LEP NRW wird nun die Einstufung als zentrenrelevante Sortimente vorgenommen.
- /// In der Mescheder Sortimentsliste 2021 werden **Schnittblumen** als zentrenrelevant klassifiziert. Abweichend davon wird bei diesem Sortiment nun eine Zuordnung zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten empfohlen, da Schnittblumen sowohl als Randsortimente von Lebensmittelmärkten geführt werden als auch typische Einheiten in der Vorkassenzone von Supermärkten sind.
- /// Das Sortiment **Tiernahrung** wurde bisher als nahversorgungsrelevantes Sortiment definiert. Derzeit liegt der Schwerpunkt des Sortiments in den Gewerbegebieten (Fressnapf im Gewerbegebiet Jahnstraße / Im Schwarzen Bruch und Tierbedarf Kirschstein im Gewerbegebiet Enste-Süd), außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Dementsprechend wird das Sortiment 2025 nicht mehr den nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet.
- /// Die Sortimente **Fahrräder, Fahrradzubehör** wurden 2021 als nicht zentrenrelevant klassifiziert. Der Schwerpunkt des Angebots liegt durch den Händler Lucky Bike jedoch im zentralen Versorgungsbereich Freienohl-Süd / südliche Bahnhofstraße. Die beiden weiteren Fachgeschäfte befinden sich im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (Fahrrad Hegener) sowie in siedlungsräumlich integrierter Lage im Ortsteil Wennemen (Jörgs Fahrrad Keller). Somit werden Fahrräder, Fahrradzubehör aktuell als zentrenrelevant eingestuft.
- /// Die Sortimente **Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe** und **Baby-, Kinderartikel** sind künftig als zentrenrelevant einzustufen, da sie durch ihre Fachhandelsstruktur, ihre Beratungserfordernisse und ihre übliche Ansiedlung in zentralen Lagen einen Beitrag zur Angebotsvielfalt und Attraktivität der Zentren leisten.

Weiterhin erfolgten sprachliche Präzisierungen und Anpassungen an die Formulierungen des LEP NRW. Darüber hinaus wurden keine Änderungen vorgenommen.

### 3. Standortkonzept

Das Standortkonzept dient als Grundlage für die räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Hier liegt ein wesentliches Augenmerk auf der zukünftigen Bewertung von Ansiedlungsvorhaben großflächiger Einzelhandelsbetriebe, sowohl bei Ansiedlungen innerhalb der Standortkommune als auch bei Planungen in den Nachbarkommunen. Aus diesem Grund erfolgt im Rahmen des Standortkonzepts eine Einordnung der bestehenden Einkaufslagen in Meschede in eine Zentren- und Standortstruktur.

Des Weiteren werden die zentralen Versorgungsbereiche im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO festgelegt und räumlich abgegrenzt. Auf dieser Basis werden standort- und branchenspezifische Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung formuliert.

Im Folgenden wird zunächst der Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“ erläutert. Anschließend werden die wesentlichen Kriterien zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt.

#### 3.1 Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“

Mit dem § 11 Abs. 3 BauNVO ist der Begriff des „zentralen Versorgungsbereiches“ bereits lange Bestandteil der planungsrechtlichen Grundlagen. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) im Jahr 2004 und der Einführung des zusätzlichen Absatzes 3 in § 34 BauGB erfuhr der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches im Baurecht einen wesentlichen Bedeutungszuwachs<sup>40</sup> und wurde im Rahmen der weiteren Novellierung des BauGB im Jahr 2007 als zusätzlich zu berücksichtigender Belang im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne eingeführt (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“).

Folgende Schutznormen erfassen (auch) zentrale Versorgungsbereiche:

- /// **§ 11 Abs. 3 BauNVO** weist großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige vergleichbare großflächige Handelsbetriebe, die sich u. a. „auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Städten nicht nur unwesentlich auswirken können“, ausdrücklich nur Kerngebieten und speziell für diese Nutzung festgesetzten Sondergebieten zu.
- /// **§ 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB** in der seit dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung erweitert das interkommunale Abstimmungsgebot dahin, dass sich Städte sowohl gegenüber Planungen anderer Städte als auch gegenüber der Zulassung einzelner Einzelhandelsnutzungen auf „Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche“ berufen können.
- /// **§ 34 Abs. 3 BauGB** knüpft die Zulässigkeit von Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich, die sonst nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB zuzulassen wären, zusätzlich daran, dass von ihnen „keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Städten“ zu erwarten sein dürfen.
- /// **§ 9 Abs. 2a BauGB** ermöglicht es den Städten nunmehr, für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile i. S. v. § 34 BauGB „zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler

<sup>40</sup> Quelle: Kuschnerus, Bishopink, Wirth (2018): Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Bonn. vhw-Verlag, S. 87 f.

Versorgungsbereiche“ mit einem einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmter Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzung zu steuern.

Nach **§ 1 Abs. 6 BauGB** sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere „die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ zu berücksichtigen. Durch diese unterschiedlichen Schutznormen sind zentrale Versorgungsbereiche unter verschiedenen Aspekten geschützt. Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches wurde als unbestimmter Rechtsbegriff eingeführt, sodass keine allgemein gültige Definition vorliegt. Das OVG Münster führt in einem Urteil (Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05) hierzu aus:

*„Zentrale Versorgungsbereiche“ sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Stadt zukommt. Ein „Versorgungsbereich“ setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Stadt - ggf. auch nur eines Teiles des Gemeindegebietes - insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind. [...].*

Entscheidend ist, dass der zentrale Versorgungsbereich eine siedlungsräumlich integrierte Einzelhandelslage darstellt und nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich übernimmt<sup>41</sup>. In diesem Bereich ist Einzelhandel vorhanden, welcher aufgrund Qualität und Umfang einen über die eigenen Grenzen und über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehenden Einzugsbereich hat<sup>42</sup>.

Für einen zentralen Versorgungsbereich ist die Konzentration verschiedener Versorgungseinrichtungen maßgeblich, wobei der Einzelhandel durch Komplementärnutzungen (bspw. Dienstleister, Ärzte, Gastronomie / Hotellerie, öffentliche Einrichtungen) ergänzt wird.

### 3.2 Abgrenzung und Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche

Bei der Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches handelt es sich um eine Abwägung unterschiedlicher Kriterien, wenngleich die siedlungsräumliche Integration und die Versorgungsfunktion als „**Muss-Kriterien**“ gelten. Die Abgrenzung<sup>43</sup> erfolgt anhand der faktischen Prägung, wobei folgende Anforderungen mindestens erfüllt sein müssen:

- /// Siedlungsräumlich integrierte Lage:** Diese ist durch die Einbettung in eine bzw. Zuordnung zu einer zusammenhängenden Wohnbebauung charakterisiert, d. h. es muss ein baulicher Zusammenhang mit einem Wohngebietsbezug mit Gewicht vorliegen. Fußläufige Austauschbeziehungen zwischen Wohnumfeld und Einzelhandel sind Voraussetzung. Städtebauliche, natürliche oder topographische Barrieren zwischen Geschäftslage und Wohnbereichen (z. B. Autobahn, Flüsse, Geländesprünge) mindern die Integrationsfähigkeit einer Lage, schließen sie jedoch per se nicht aus. Entscheidend ist die fußläufige Anbindung, welche über ergänzende Hilfsmittel (z. B. Ampelanlagen, Querungshilfen) sichergestellt werden kann. Grundlage ist die Bewertung der konkreten Situation vor Ort.

<sup>41</sup> vgl. u. a. BVerwG Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007 bzw. Urteil 4 C 2.08 vom 17.12.2009.

<sup>42</sup> vgl. u. a. OVG Sachsen, Bautzen, Urteil vom 13.05.2014; AZ 1 A 432 / 10, juris RN 30 ff.

<sup>43</sup> BVerwG, Urteil vom 11.11. 2007; BVerwG, Urteil vom 17.12.2009.

- / **Zusammenhängende Versorgungslage:** Die vorhandenen oder geplanten Einzelhandelsbetriebe müssen in einem räumlichen und funktionalen Kontext stehen. Dies wird v. a. durch kurze Entfernungen zwischen den Geschäften und wenigen Lücken im Besatz, z. B. durch reine Wohnhäuser, wahrgenommen.
- / **Magnetbetriebe:** Eine hohe Kundenfrequenz wird maßgeblich von „Magnetbetrieben“ gewährleistet, wozu (großflächige) Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Drogeriemärkte, Kauf- und Warenhäuser zählen.
- / Auch **informelle Planungen**, wie z. B. integrierte Handlungskonzepte, können bei der Definition bzw. Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche herangezogen werden, sofern diese von einer Kommune als Arbeitsgrundlage für ihre Planungen verwendet werden<sup>44</sup> und sich die Planungsabsichten bereits konkretisiert haben<sup>45</sup>.
- / In Abgrenzung zu Solitärstandorten des Einzelhandels zeichnen sich zentrale Versorgungsbereiche durch **Einzelhandel** und **ergänzende Nutzungen** (z. B. Dienstleister, Gastronomie, Kultur, Freizeit, öffentliche Einrichtungen) aus.
- / **Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus:** Die Betriebe in einem zentralen Versorgungsbereich können sowohl einen überörtlichen Versorgungsbereich als auch einen bestimmten örtlich begrenzten Teilraum als Versorgungsbereich abdecken. Ein übergemeindliches Einzugsgebiet ist nicht Voraussetzung. Auch Betriebe in einer Lage, welche auf die Nahversorgung eines örtlich begrenzten Einzugsgebietes zugeschnitten sind, können einen zentralen Versorgungsbereich ausmachen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherung der wohnortnahen Versorgung. Ein zentraler Versorgungsbereich muss jedoch einen über seine eigenen Grenzen hinausreichenden räumlichen Einzugsbereich haben und über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirken.

Der Idealzustand eines zentralen Versorgungsbereichs ist durch eine durchgängige, kompakte Geschäftslage gekennzeichnet. Die Längenausdehnung spielt i. S. der **fußläufigen Erreichbarkeit** eine entscheidende Rolle. Ein weiterer Faktor ist die Anbindung an den **öffentlichen Personennahverkehr** und eine ausreichende **Pkw-Erreichbarkeit**.

### 3.3 Überprüfung des Standortkonzepts (2021)

Das geltende Standortkonzept der Stadt Meschede aus dem Jahr 2021 sieht folgende Standortstruktur vor:

- / Als **zentrale Versorgungsbereiche** wurden das Hauptzentrum Innenstadt mit einem Ergänzungsbereich und das Nahversorgungszentrum Freienohl-Süd / südliche Bahnhofstraße abgegrenzt.
- / Weiterhin wurden die **dezentralen Agglomerationen** Jahnstraße / Im Schwarzen Bruch und Enste-Süd als nicht integrierte Versorgungsstandorte definiert.

Zur Überprüfung des Standortkonzepts aus dem Jahr 2021 wurden die ausgewiesenen Zentren sowie die Standorte mit Versorgungsfunktion ergebnisoffen anhand aktueller Abgrenzungskriterien aus der Rechtsprechung, der aktuellen Verkaufsflächenausstattung sowie der

<sup>44</sup> vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 30.11.2005, 1ME172/05.

<sup>45</sup> d. h. die Umsetzung muss in einem absehbaren zeitlichen Rahmen erfolgen, vgl. VG München, Urteil vom 07.11.2005, M8K05.1763.

Versorgungsbedeutung untersucht. Zentral waren dabei die Fragen, ob die 2021 ausgewiesenen Zentren den rechtlich bzw. städtebaulich begründeten Festlegungskriterien 2025 entspricht und ihren zugewiesenen Versorgungsauftrag noch wahrnehmen (können).

### 3.4 Fortschreibung des Standortkonzepts (2025)

Unter Berücksichtigung der in Meschede bestehenden Einzelhandelsausstattung und der damit ausgeübten Versorgungsfunktion und Entwicklungsfähigkeit ergibt sich die in Übersicht 4 dargestellte aktualisierte Zentren- und Standortstruktur.

#### Übersicht 4: Zentren- und Standortstruktur der Stadt Meschede

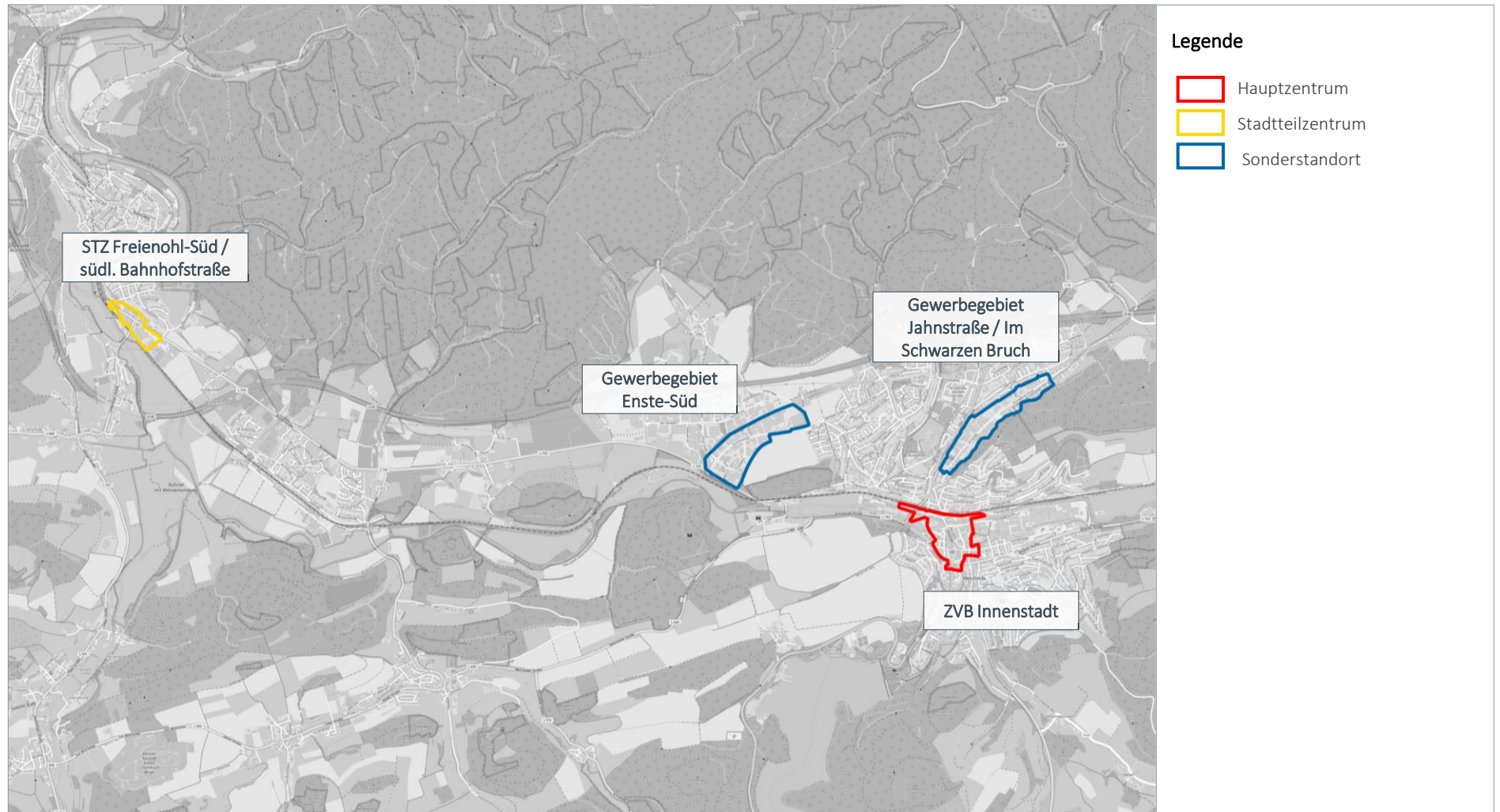
Zentraler Versorgungsbereich i. S. v. BauGB und BauNVO		<b>Hauptzentrum</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Innenstadt</li> </ul>	Zentraler Versorgungsbereich gemäß: § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO § 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 ROG
		<b>Stadtteilzentrum</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Freienohl-Süd / südliche Bahnhofstraße</li> </ul>	
Lagen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche	siedlungsräumlich integrierte Lagen	<b>sonstige siedlungsräumlich integrierte Lagen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>sonstige Handelsnutzungen in wohnsiedlungsräumlich integrierten Lagen</li> </ul>	wohnortnahe, fußläufig erreichbare, siedlungsräumlich integrierte Lagen; versorgungsstruktureller Schutzstatus gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO
	siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen	<b>Sonderstandort</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gewerbegebiet Jahnstraße / Im Schwarzen Bruch</li> <li>Gewerbegebiet Enste-Süd</li> </ul>	autokundenorientierte, siedlungsräumlich nicht-integrierte Standorte, u. a. Gewerbe- und Industriegebiete
		<b>sonstige siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>sonstige siedlungsräumlich nicht integrierte Standortbereiche (z. B. Gewerbegebiet Remblinghausen)</li> </ul>	

GMA-Empfehlung 2025

Weiterhin als **zentrale Versorgungsbereiche** eingestuft werden die **Innenstadt** und der Bereich **Freienohl-Süd / südliche Bahnhofstraße** (vgl. Kapitel IV., 3.5). In Abgrenzung zum Einzelhandelskonzept 2021 wird das Zentrum Freienohl-Süd / südliche Bahnhofstraße künftig als Stadtteilzentrum anstatt als Nahversorgungszentrum eingestuft, um der Funktion des Zentrums Rechnung zu tragen. Die betrachtete Lage erfüllt in ihrer aktuellen Ausprägung deutlich über die Funktion eines klassischen Nahversorgungszentrums hinausgehende Aufgaben. Neben der täglichen Grundversorgung weist der Standort eine zunehmende Vielfalt an ergänzenden Einzelhandelsangeboten (z. B. Fahrräder, Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf) auf.

Dazu kommen die sonstigen Lagen (siehe Kapitel IV., 3.6); hier wird zwischen siedlungsräumlich integrierten Lagen und siedlungsräumlich nicht integrierten Lagen unterschieden. Zu den **siedlungsräumlich integrierten Lagen** zählen wohnortnahe, fußläufig erreichbare Lagen mit zusammenhängender Bebauung und Wohngebietsbezug mit Gewicht. Darüber hinaus existieren **siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen**. Hierzu zählen neben den **Sonderstandorten** Jahnstraße / Im Schwarzen Bruch und Enste-Süd die sonstigen siedlungsräumlich nicht integrierten Lagen, wie Gewerbe- und Industriegebiete (z. B. Gewerbegebiet Remblinghausen).

Karte 13: Zentren- und Standortstruktur der Stadt Meschede



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2025

### 3.5 Zentrale Versorgungsbereiche in Meschede

#### 3.5.1 Innenstadt

Einwohner <sup>46</sup>	31.12.2024
Stadt Meschede (gesamt)	30.324
<b>Versorgungsgebiet:</b> Stadt Meschede (ca. 30.324 Einwohner)	

#### Ausstattung

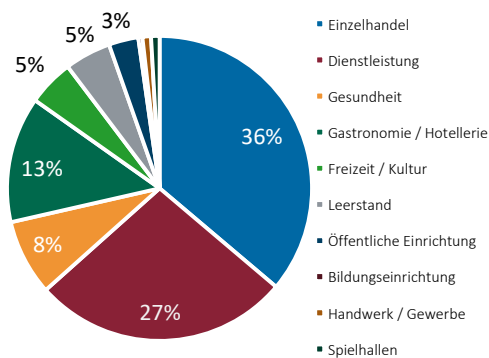
Einzelhandelsdaten	Betriebe *		Verkaufsfläche **		Umsatz **	
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>25</b>	<b>31</b>	<b>3.555</b>	<b>25</b>	<b>16,1</b>	<b>32</b>
Nahrungs- und Genussmittel	15	18	765	5	6,2	12
Gesundheit / Körperpflege	8	10	2.670	19	8,9	17
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften	2	3	120	1	0,9	2
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>26</b>	<b>32</b>	<b>7.915</b>	<b>57</b>	<b>23,5</b>	<b>46</b>
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>30</b>	<b>37</b>	<b>2.305</b>	<b>16</b>	<b>11,2</b>	<b>21</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>81</b>	<b>100</b>	<b>13.775</b>	<b>100</b>	<b>50,7</b>	<b>100</b>

\* Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

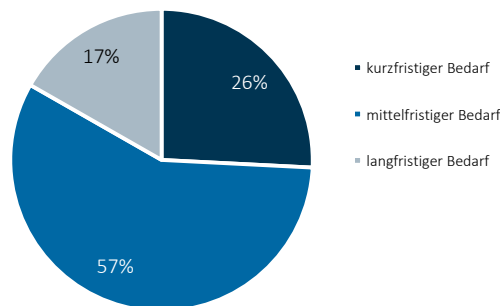
\*\* Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Quelle: GMA-Erhebung 05 / 2025 (ca. -Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

#### Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



#### Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)

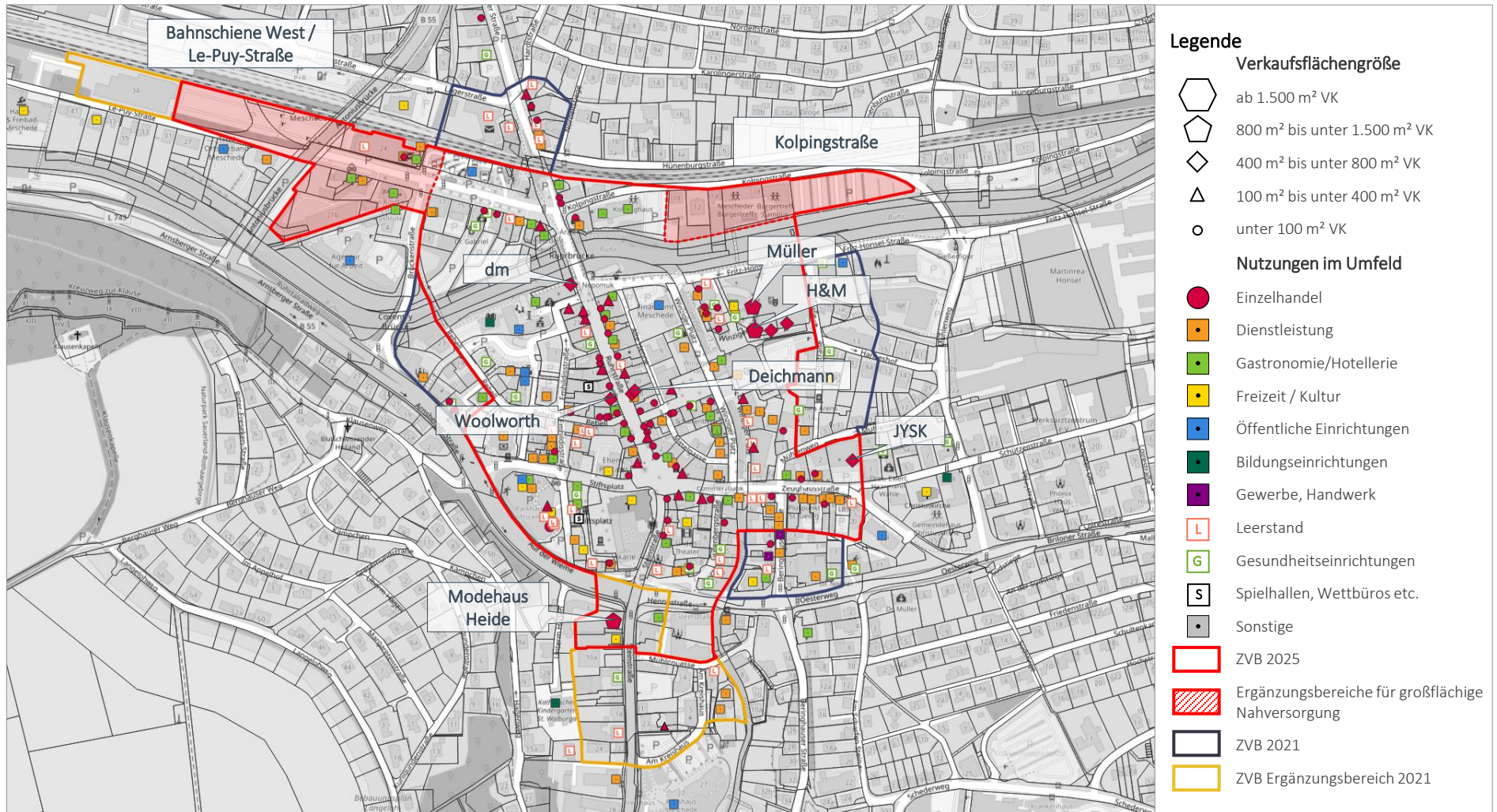


#### strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m<sup>2</sup> -
- größer 800 bis 1.500 m<sup>2</sup> Müller Drogeriemarkt, H&M, Modehaus Heide
- 400 bis 800 m<sup>2</sup> dm Drogeriemarkt, KiK, Woolworth, s. Oliver, Schuhpark, Deichmann, Jysk
- bis unter 400 m<sup>2</sup> u. a. Fielmann, Jeans Fritz, Hunkemöller, Ernsting's Family, Tchibo, Bäckereien, Fleischereien, Parfümerie, Apotheken, Sanitätshaus, Blumengeschäft, Buchhandlung, Fachgeschäfte für Bekleidung, Raumausstatter, Optiker, Hörgeräteakustiker, Schmuckgeschäfte, Fahrradgeschäft

<sup>46</sup> Quelle: Einwohnerstatistik der Kreis- und Hochschulstadt Meschede (VOIS MESO), nur Hauptwohnsitze, Stand 31.12.2024.

Karte 14: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2025

## Räumliche Situation

- Der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt umfasst im Wesentlichen den gewachsenen Geschäftsbereich der Fußgängerzone, die Straßenzüge Rebell, Stiftsstraße, Winziger Platz, Gutenbergstraße, Kampstraße sowie Teile der Zeughausstraße, Fritz-Honsel-Straße, Le-Puy-Straße und Steinstraße
- Im Westen wird das Zentrum durch die Trennwirkung der B55 und Brückenstraße begrenzt und reicht im Norden bis zu den Bahnschienen; im Osten und Süden wird das Zentrum durch auslaufenden Geschäftsbesatz eingegrenzt; das Zentrum erstreckt sich in Ost-West-Richtung über eine Distanz von rd. 450 m; in Nord-Süd-Richtung beträgt die maximale Ausdehnung etwa 500 m
- Gegenüber 2021 wird der zentrale Versorgungsbereich (ZVB) im Norden eingekürzt, nördlich der Bahnschienen, die aufgrund ihrer Trennwirkung eine klare Barriere darstellen. Der Bereich um die Postfiliale gehört demnach nicht mehr zum ZVB. Nordwestlich hingegen wird der ZVB-Ergänzungsbereich „Bahnschiene West“ aus dem Jahr 2021 leicht erweitert. Prägend für diesen Bereich sind die beiden leerstehenden Lebensmittelmärkte entlang der Le Puy-Straße. Im Nordosten wird im Vergleich zu 2021 ein weiterer Ergänzungsbereich ausgewiesen. Dabei handelt es sich um das Areal entlang der Kolpingstraße, das nördlich der Ruhr und südlich der Bahnlinie liegt. Die östliche Begrenzung dieses Bereichs bildet die Johannesbrücke. Im östlichen Bereich wird eine Reduktion des ZVB festgelegt, insbesondere östlich der Kampstraße. Hier wirken sich der auslaufende Geschäftsbesatz sowie die geringe Nutzungsdichte aus. Im südlichen Bereich wird der ZVB im Bereich der Steinstraße/B55 komprimiert, der Ergänzungsbereich südlich des Modehaus Heide entfällt.

## Angebots- und Nachfragesituation

- Der gewachsene Geschäftsbereich innerhalb der Mescheder Innenstadt weist einen Mix aus inhabergeführten Betrieben und Filialen bekannter Ketten wie DM, H&M, Müller und Woolworth auf. Die Ruhrstraße fungiert als Fußgängerzone und Haupteinkaufsstraße und bildet die klare Hauptachse des Zentrums, wobei DM im nördlichen Bereich ein wichtiger Einzelhändler ist. Woolworth und Deichmann liegen zentral und tragen zur Grundfrequentierung bei, das Modehaus Heide schließt im Süden ab.
- Im Nordosten befindet sich die HeruM-Galerie, eine Shopping-Galerie, die das Einkaufsangebot um zahlreiche Fachgeschäfte und Dienstleistungen ergänzt und die Attraktivität der Innenstadt steigert, hier sind vor allem die H&M und Müller Filialen als Frequenzbringer zu nennen
- größte Anzahl an Betrieben im langfristigen Bedarf (ca. 37 %). Etwas geringer im mittelfristigen Bedarf (ca. 32 %) und im kurzfristigen Bedarfsbereich (ca. 31 %), hier vor allem Nahrungs- und Genussmittel (ca. 18%).
- Wesentliche Magnetbetriebe für die Innenstadt sind DM, Woolworth, Deichmann und H&M
- Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet Meschede.
- sehr vielfältiges Angebot bei **Komplementärnutzungen**; diese umfassen Dienstleistungsangebote (u. a. Banken, Versicherung, Friseure, Fahrschule, Reisebüros, Kosmetikstudios), Gesundheitseinrichtungen (u. a. Fachärzte, Allgemeinmediziner), Hotel- und Gastronomiebetriebe (Restaurants, Eis-/Cafés, Imbisse), Freizeit- und Kultureinrichtungen (u. a. Fitnessstudio), Spielhallen, öffentliche Einrichtungen (Rathaus) sowie Bildungseinrichtungen (u. a. Stadtbücherei).

## Potenzialflächen / Planungen

Im Bereich „Bahnschiene West“ entlang der Le Puy-Straße bietet das leerstehende Gebäude des ehemaligen Lebensmittelmarkt Aldi eine Potenzialfläche für eine Einzelhandelsnutzung. Das gesamte Areal kann im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklung reaktiviert und für Einzelhandelsbetriebe erschlossen werden. Derzeit steht das Gebäude leer, und die angrenzenden Parkplatzflächen bieten zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten und Entwicklungsoptionen. Eine Entwicklung ist abhängig von Betreiberinteressen, die trotz der Standorteinschränkungen (Grundstückszuschnitt, Verkehrsanbindung) ein Nutzungskonzept für den Standort entwickeln. Eine weitere Potenzialfläche befindet sich an der Kolpingstraße, nordöstlich des Stadtzentrums und nahe der Bahntrasse. Trotz der mittleren Grundstücksgröße sind Erreichbarkeit und Sichtbarkeit des Standorts eingeschränkt. Grundsätzlich besteht Potenzial für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels, eine Umsetzung

hängt jedoch entscheidend vom Betreiberinteresse und der Entwicklung eines geeigneten Nutzungskonzepts ab.

### Städtebauliche Situation / Verkehr und Parken

- Innenstadt mit weitgehend modernisiertem und attraktiv gestaltetem Stadtkern (z. B. Ruhrstraße, Kaiser-Otto-Platz, Winziger Platz); zentrale Bereiche bieten gute Aufenthaltsqualität und sind fußläufig gut erlebbar; Ruhrpromenade, Ruhrplatz sowie Umgestaltung des Henneverlaufs (Henne-Boulevard) werten das Stadtbild auf und schaffen neue Aufenthaltsqualitäten mit Bezug zum Wasser; teilweise Defizite in Nebenbereichen (z. B. Emhildisstraße, Gutenbergstraße) mit Leerständen und baulichen Mängeln.
- mit insgesamt 25 Leerständen erhöhte Leerstandsquote von 17 %; räumliche Konzentration der Leerstände in den Randbereichen der Emhildisstraße, südlich der Zeughausstraße und östlich des Winziger Platzes.
- Starke Anziehungspole des Zentrums und Einzelhandelsschwerpunkte sind die Fußgängerzone (Ruhrstraße) sowie das HeruM; gewachsene Strukturen mit kleinteiligem Besatz aus Einzelhandel- und Komplementärnutzungen; gastronomischer Schwerpunkt am Kaiser-Otto-Platz und Winziger Platz
- grundsätzlich gute örtliche und überörtliche verkehrliche Anbindung des Zentrums über den Innenstadtring; starke Verkehrsbelastung der B 55
- Anbindung des Zentrums an den ÖPNV über den Bahn- und Busbahnhof Meschede sowie zahlreiche weitere Bushaltestellen im Innenstadtbereich
- gute Radwegeanbindung über RuhrtalRadweg und Sauerland-Radrिंग; touristisches Potenzial
- ausreichendes Parkplatzangebot durch öffentliche Parkplätze am Stiftscenter, der Stadthalle und am Rathaus; straßenbegleitendes Parken sowie kleinere Parkplatzflächen vorhanden

Foto 1: Ruhrstraße aus nördl. Richtung



Foto 2: Stadthalle Meschede & HeruM



Quelle: GMA-Aufnahmen 2025

### Entwicklungspotenziale und Ziele

- Sicherung als Hauptgeschäftsbereich der Stadt Meschede mit Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet sowie Erhalt und Weiterentwicklung des Angebotes.
- Lenkung des zentrenrelevanten Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereich. Weitere Flächen- und Standortentwicklungen mit zentrenrelevanten Sortimenten an dezentralen, nicht integrierten Standorten sind hingegen zu vermeiden.
- Die Schließung der Versorgungslücke im Lebensmitteleinzelhandel sollte in den ausgewiesenen Ergänzungsbereichen für großflächige Nahversorgungsangebote erfolgen (Bahnschiene West / Le-Puy-Straße bzw. Kolpingstraße).

- ▶ Aufgrund der erhöhten Leerstände ist ein aktives Flächenmanagement sinnvoll, um eine gezielte und qualitätsvolle Nachbelegung leerstehender Ladenlokale zu unterstützen. Dadurch können Nutzungsmischung und Attraktivität der Innenstadt stabilisiert und perspektivisch gestärkt werden.
- ▶ Wiederbelegung der derzeit prominent leerstehenden Ladenlokale zur Steigerung der Attraktivität in der Innenstadt. Kleinteilige Einheiten können für spezialisierte Angebote und individuelle Konzepte genutzt werden, um den Einzelhandelsplatz in Zusammenschau mit den städtebaulichen Rahmenbedingungen zu profilieren. Gleichwohl sollte die handelsbezogene Nachbelegung insbesondere in den Randbereichen stets vor dem Hintergrund realistischer Erfolgsaussichten geprüft werden. Gegebenenfalls sind hier auch Umnutzungen, beispielsweise durch Wohnen, in Abstimmung mit den Immobilieneigentümern und unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, in Betracht zu ziehen.
- ▶ Die Angebotsvielfalt durch Komplementärnutzungen, z. B. Cafés, Mixed-Used-Konzepte aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung; soziale Einrichtungen, Freizeit / Kultur ist zu erhalten und zu stärken.
- ▶ Zudem sollte die Verbindung zwischen der Ruhrstraße und der HeruM-Galerie über den Von-Stephan-Platz gestärkt werden, um eine bessere räumliche und funktionale Verflechtung der zentralen Einkaufsbereiche zu erreichen und Besucherströme gezielt in beide Richtungen zu lenken

### 3.5.2 Stadtteilzentrum Freienohl-Süd/südliche Bahnhofstraße

Einwohner <sup>47</sup>	31.12.2024
■ Stadt Meschede (gesamt)	30.324

**Versorgungsgebiet:** Ortsteile Freienohl, Bockum, Olpe, Berge, Wennemen, Calle, Stockhausen (ca. 8.400 Einwohner)

#### Ausstattung

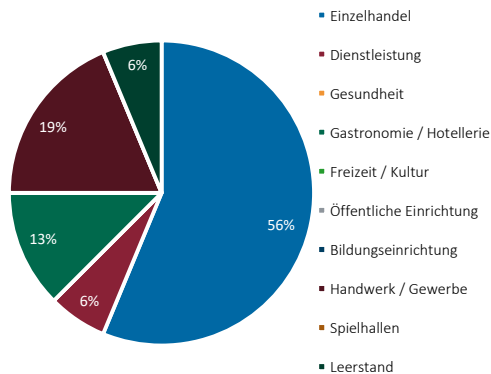
Einzelhandelsdaten	Betriebe *		Verkaufsfläche **		Umsatz **	
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>5</b>	<b>55</b>	<b>2.765</b>	<b>19</b>	<b>16,8</b>	<b>48</b>
davon Nahrungs- und Genussmittel	5	55	2.595	18	15,0	43
davon Gesundheit / Körperpflege; Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften	0	0	170	1	1,8	5
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>75</b>	<b>0,5</b>	<b>0,6</b>	<b>1</b>
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>4</b>	<b>44</b>	<b>11.245</b>	<b>79</b>	<b>17,3</b>	<b>52</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>9</b>	<b>100</b>	<b>14.085</b>	<b>100</b>	<b>34,8</b>	<b>100</b>

\* Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

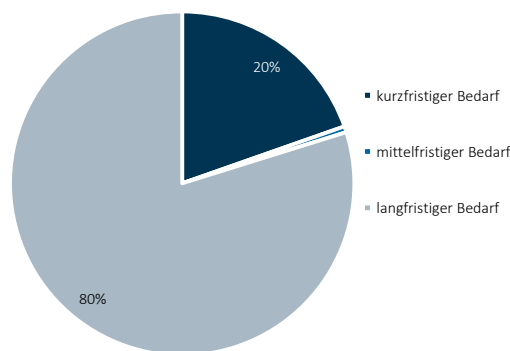
\*\* Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Quelle: GMA-Erhebung 05 / 2025 (ca. -Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

#### Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



#### Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)

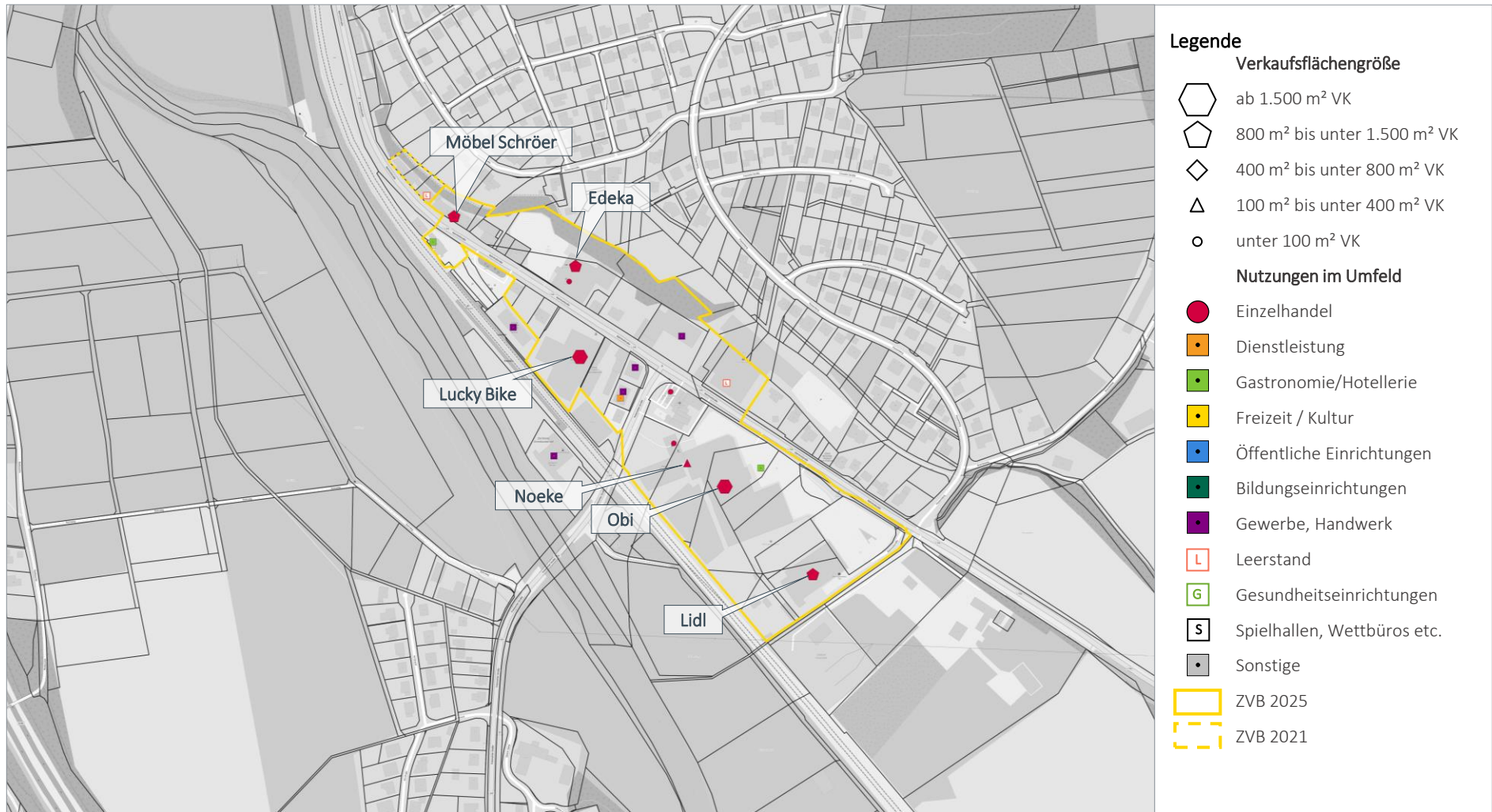


#### strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m<sup>2</sup>      Obi, Lucky Bike
- größer 800 bis 1.500 m<sup>2</sup>      Möbel Schröder, Lidl, Edeka Simon
- 400 bis 800 m<sup>2</sup>
- bis unter 400 m<sup>2</sup>

<sup>47</sup> Quelle: Einwohnerstatistik der Kreis- und Hochschulstadt Meschede (VOIS MESO), nur Hauptwohnsitze, Stand 31.12.2024.

Karte 15: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Stadtteilzentrum Freienohl-Süd/südliche Bahnhofstraße



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2025

## Räumliche Situation

---

- der zentrale Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Freienohl-Süd / südliche Bahnhofstraße umfasst im Wesentlichen den Geschäftsbereich entlang der Bahnhofstraße und der Freienohler Straße; Lage südlich des Ortskerns von Freienohl
- im Norden wird das Zentrum durch auslaufenden Geschäftsbesatz an der Bahnhofstraße begrenzt; südwestlich Trennwirkung durch Bahnschienen und Ruhr; im Südosten grenzen landwirtschaftliche Flächen an; das Zentrum erstreckt sich über eine Distanz von rd. 600 m entlang der Bahnhofstraße und rd. 150 m entlang der Freienohler Straße
- gegenüber 2021 im Norden eine Verkleinerung des zentralen Versorgungsbereichs (Reduktion, Konzentration) durch auslaufenden Nutzungsbesatz
- Weitere Ergänzungen sind zur Funktionserfüllung des ZVB nicht geboten und aufgrund städtebaulicher und landesplanerischer Maßgaben nicht möglich

## Angebots- und Nachfragesituation

---

- Der zentrale Versorgungsbereich wird maßgeblich durch mehrere großflächige Handelsbetriebe geprägt. Hierzu zählen insbesondere der Lebensmitteldiscounter Lidl, der Obi-Baumarkt, der großformatige Fahrradfachmarkt Lucky Bike sowie der Edeka Simon als vollsortierter Lebensmittelanbieter. Bei der Lidl Filiale handelt es sich um einen zeitgemäßen Markt, auch der Edeka ist als marktgängig zu bezeichnen, allerdings entspricht der kleine und separat gelegene Edeka Getränkemarkt nicht den aktuellen Betreiberansprüchen. Diese Betriebe übernehmen eine wesentliche Magnetfunktion innerhalb des Gebietes und bestimmen sowohl die Angebotsstruktur als auch die räumliche Wirkung des Handelsstandortes.
- Die Angebotsstruktur weist eine Mischung aus kurzfristigem und langfristigem Bedarfsbereich auf. Während die Lebensmittelanbieter – insbesondere Edeka Simon und Lidl – die wohnortnahe Versorgung im kurzfristigen Bedarfssegment sicherstellen, wird der langfristige Bedarfsbereich vor allem durch großflächige Anbieter wie Obi sowie den spezialisierten Fahrradfachmarkt Lucky Bike abgedeckt. Dadurch entsteht ein ausgewogenes Versorgungsprofil, das sowohl alltägliche Konsumbedürfnisse als auch mittel- und langfristige Anschaffungen abbildet.
- Die Versorgungsfunktion richtet sich vorrangig an Kunden aus dem Ortsteil Freienohl, zugleich werden jedoch auch Kunden aus den Ortsteilen Bockum, Olpe, Berge, Wennemen, Calle und Stockhausen bedient. Damit erfüllt der Bereich eine über den unmittelbaren Wohnort hinausgehende regionale Bedeutung innerhalb der städtischen Einzelhandelsstruktur.
- Insgesamt neun Einzelhandelsbetriebe verfügen über eine Verkaufsfläche von mehr als 14.000 m<sup>2</sup>, was den großflächigen Charakter des Standortes unterstreicht und die dominierende Rolle weniger, flächenintensiver Betriebe innerhalb des Versorgungsbereichs verdeutlicht.
- Die Nutzungsstruktur im südlichen Bereich Freienohls setzt sich aus einer überschaubaren Anzahl an ergänzenden Angeboten zusammen. Vertreten sind einzelne Betriebe aus den Bereichen Gastronomie, Handwerk/Gewerbe und Dienstleistungen sowie ein Leerstand. Insgesamt ergibt sich eine funktional einfache, eher begrenzte Durchmischung abseits der großflächigen Einzelhandelsnutzungen.
- größte Anzahl an Betrieben (5 Betriebe) im kurzfristigen Bedarfsbereich; Verkaufsflächenschwerpunkt allerdings mit Anteil von ca. 80 % im langfristigen Bedarfsbereich (4 Betriebe) und hier insbesondere bei Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf; niedrigere Verkaufsflächenanteile im kurzfristigen Bedarf (ca. 20 %) und marginale Anteile im mittelfristigen Bedarfssegment (ca. 1 %).
- Zum Erhebungszeitpunkt bestand am Standort ein Leerstand in der ehemaligen Immobilie des Reitsportfachgeschäfts Pfiff.

## Städtebauliche Situation / Verkehr und Parken

---

- eher autokundenorientierte Lage abseits des Ortskerns Freienohl mit vorrangig großflächigen Einzelhandelsnutzungen mit geringem Besatz an Komplementärnutzungen; fußläufige Erlebbarkeit durch Gestaltung des Areals derzeit stark eingeschränkt

- ein Dienstleister und zwei gastronomische Betriebe ansässig, ansonsten wird der Bereich durch Handwerks- / Gewerbebetriebe geprägt
- gute örtliche und überörtliche verkehrliche Anbindung über die Bahnhofstraße (Anbindung nach Freienohl, Oeventrop und östliche Ortsteile) und kurze Wege zur A 46 (überregionale Anbindung Richtung Dortmund und Brilon)
- Anbindung des Zentrums an den ÖPNV über den Bahnhof Freienohl sowie Bushaltestellen mit regionalen Verbindungen
- Parkplatzangebot durch vorhandene Kundenparkplätze der einzelnen Betriebe gedeckt

Foto 3: Discounter Lidl und Obi (Hintergrund)



Foto 4: Aral Tankstelle an Kreuzung Bahnhofstr. / Freienohler Str.



Quelle: GMA-Aufnahmen 2025

### Entwicklungspotenziale und Ziele

- Prüfung von gewerblichen Ergänzungen und Nachnutzungspotenzialen bei Leerständen durch die Ansiedlung raumverträglicher Gewerbe-, Service- und Dienstleistungsnutzungen, die keine hohen Passantenfrequenzen erfordern und zur Reduzierung der strukturellen Monofunktionalität beitragen.
- Optimierung der Stellplatz- und Verkehrsorganisation: Überprüfung der Erschließung, Stellplatzangebote und Zufahrtsbereiche, um betriebliche Anforderungen besser zu unterstützen und Konflikte mit dem Umfeld zu reduzieren.
- Sicherung als Hauptgeschäftsbereich des Ortsteils sowie Erhalt und Weiterentwicklung der Magnetbetriebe Edeka und Lidl zur Sicherung der Versorgungsfunktion des Stadtteilzentrums.

### 3.6 Sonstige Lagen

Neben dem zentralen Versorgungsbereich sind Einzelhandelsbetriebe in **sonstigen Lagen** im Stadtgebiet (Streulagen) verteilt. Hierzu zählen sowohl **siedlungsräumlich integrierte Lagen** als auch dezentrale, **siedlungsräumlich nicht integrierte Standorte** in autokundenorientierter Lage (z. B. in Gewerbe- und Industriegebieten).

#### 3.6.1 Siedlungsräumlich integrierte Lagen

In **sonstigen (siedlungsräumlich) integrierten Lagen** gibt es vereinzelt Betriebe, welche ebenfalls wichtige Nahversorgungsfunktionen übernehmen. Dabei handelt es sich in Meschede um den siedlungsräumlich integriert gelegenen Netto Marken-Discount (Am Ziegeleiteich 2), den Netto Marken-Discount (Briloner Str.) im Osten der Stadt und den siedlungsräumlich integrierten Combi Verbrauchermarkt (Hückeler Höhe). Ferner fallen in diese Kategorie weitere i. d. R. kleinflächige Angebotsformen mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten (z. B. kleine Lebensmittelmärkte, Bäckereien, Fleischereien); aber auch mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. Fahrradfachgeschäft, Heimwerkerfachgeschäft).

#### 3.6.2 Sonderstandorte

Bei den Sonderstandorten Gewerbegebiet Jahnstraße / Im Schwarzen Bruch sowie Gewerbegebiet Enste-Süd handelt es sich um städtebaulich dezentrale Standorte. Sie übernehmen in erster Linie Ergänzungsfunktionen zu den zentralen Versorgungsbereichen, insbesondere für den autokundenorientierten Einkauf. Beide Standorte sind einerseits durch einen Besatz mit zum Teil großflächigen Betrieben des nicht zentrenrelevanten Fachmarktsortiments geprägt (u. a. Baumärkte, Möbelmärkte). Andererseits sind hier auch Betriebe mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten zu finden.

Der **Sonderstandort Gewerbegebiet Enste-Süd** befindet sich im westlichen Stadtbereich und stellt ein dezentral gelegenes Gewerbegebiet ohne direkten Siedlungsbezug dar. Die Standortstruktur ist überwiegend durch großflächige Gewerbe- und Betriebsnutzungen geprägt. Aus einzelhandelsfachlicher Sicht ist insbesondere Intersport Pilz hervorzuheben, der sich in prominenter Lage am Kreisverkehr befindet und trotz seines zentrenrelevanten Sortiments primär Fahrkundschaft anspricht. Darüber hinaus verfügt der Standort über weitere Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Zu den größten Betrieben zählen Möbel Knappstein sowie Hagebau, insgesamt umfasst das Einzelhandelsangebot eine Gesamtverkaufsfläche von 26.300m<sup>2</sup>. Insgesamt ergibt sich eine Standortmischung aus Einzelhandelsbetrieben mit vorwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimenten und großflächigen gewerblichen Nutzungen, verschiedene Handwerksbetriebe, Logistikunternehmen sowie ein Autocenter.

Der **Sonderstandort Gewerbegebiet Jahnstraße / Im Schwarzen Bruch** verfügt über eine hohe Konzentration großflächiger Lebensmittelanbieter (HIT-Supermarkt und Aldi). Diese Betriebe bilden die zentralen Frequenzanker des Gebietes und sind primär auf die Versorgung von Autokunden ausgerichtet. Ergänzt wird das Angebot durch eine Reihe nicht zentrenrelevanter Fachmärkte und gewerblicher Betriebe, darunter Fressnapf, verschiedene Autohäuser und Kfz-Werkstätten, ein Fliesenhändler sowie vergleichbare Nutzungen mit großflächigem Charakter. Die Struktur ist insgesamt heterogen, jedoch deutlich gewerblich geprägt, die Gesamtverkaufsfläche im Einzelhandel liegt bei 7.860m<sup>2</sup>. Darüber hinaus finden sich am Standort auch

soziokulturelle und institutionelle Nutzungen, wie eine Moschee und Einrichtungen der Fachhochschule, die zur funktionalen Durchmischung beitragen. Im Rahmen des vorliegenden Konzeptes wird die räumliche Abgrenzung des Sonderstandortes unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungsstruktur funktional definiert. Ziel ist die räumliche Konzentration und Stärkung des Einzelhandelsschwerpunktes im südlichen Teilbereich, in dem bereits heute eine funktionale Bündelung großflächiger Einzelhandelsbetriebe besteht. Der nordöstliche Bereich ist hingegen überwiegend gewerblich geprägt. Dieser Bereich wird daher nicht in die Abgrenzung des Sonderstandortes einbezogen und soll vorrangig der gewerblichen Entwicklung dienen. Die bestehenden Einzelhandelsbetriebe genießen unabhängig davon Bestandsschutz.

Foto 5: Intersport Enste-Süd

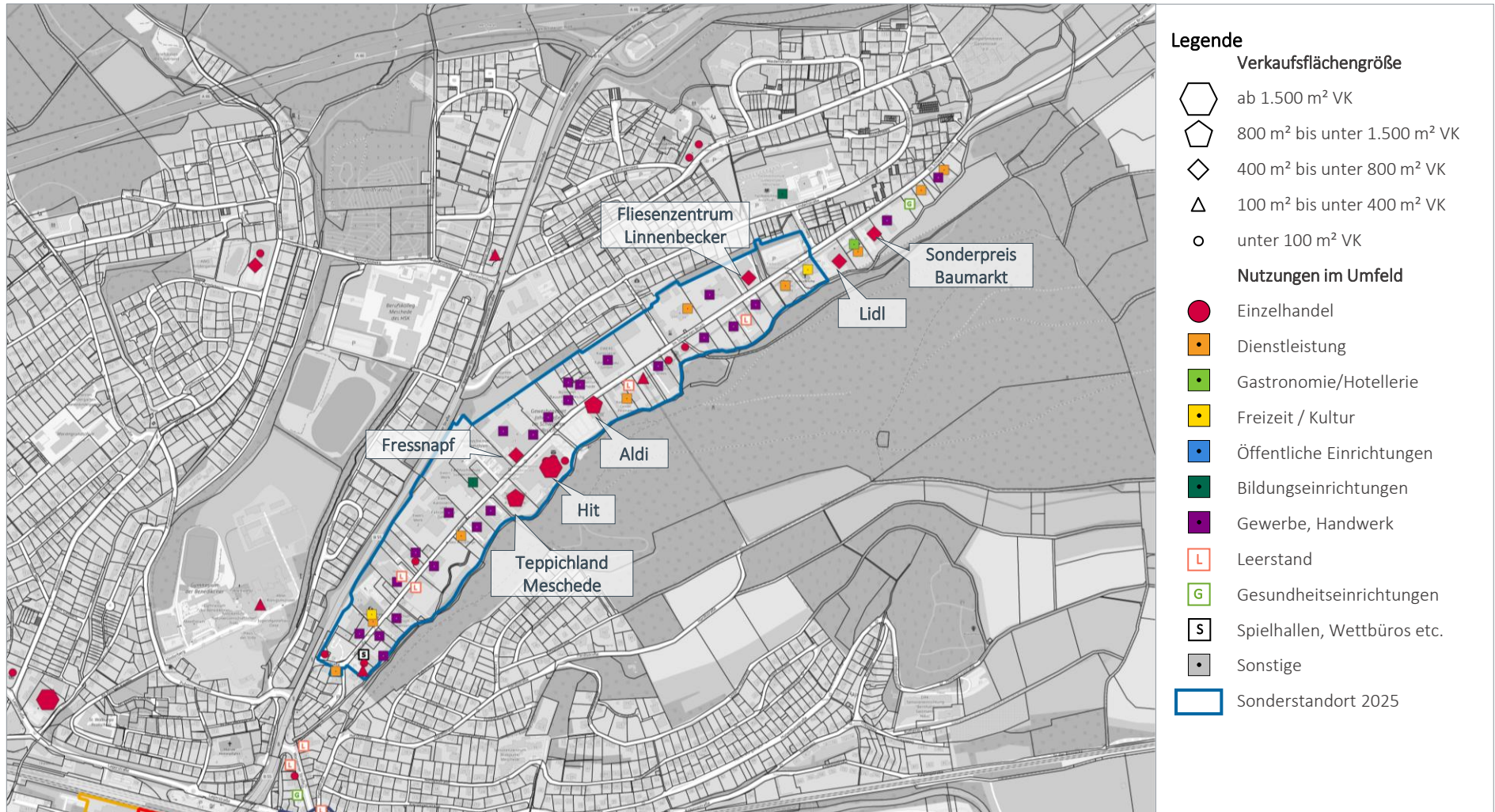


Quelle: GMA-Aufnahmen 2025

Foto 6: HIT & Aldi (Im Schwarzen Bruch)



Karte 16: Sonderstandort Gewerbegebiet Jahnstraße / Im Schwarzen Bruch



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2025

Karte 17: Sonderstandort Gewerbegebiet Enste-Süd



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2025

### 3.6.3 Siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen

Bei **nicht integrierten / dezentralen Lagen** handelt es sich um autokundenorientierte Standorte in Gebieten, die i. d. R. ursprünglich primär für Gewerbebetriebe vorgesehen waren.

Neben den beiden Sonderstandorten liegen in Meschede nur vereinzelt Betriebe in nicht integrierten Lagen vor. Diese weisen jedoch – abgesehen von den beiden Sonderstandorten – keinen maßgeblichen Einfluss auf das Einzelhandelsgefüge der Stadt Meschede auf und spielen daher nur eine untergeordnete Rolle für die gesamtstädtische Struktur.

## 4. Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung in Meschede

Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben erforderlich.<sup>48</sup> Grundsätzlich kommen verschiedene Stufen zur Begrenzung und zum Ausschluss des Einzelhandels in Betracht:

- /// Ausschluss zentrenrelevanter / nahversorgungsrelevanter Sortimente
- /// zusätzlicher Ausschluss großflächigen Einzelhandels i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO
- /// Ausschluss des gesamten Einzelhandels.

Die Regeln folgen dem zentralen Grundsatz, dass Ansiedlungen bzw. Erweiterungen nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führen dürfen und sich die Dimensionierung eines Vorhabens am zugeordneten Versorgungsgebiet orientieren soll.<sup>49</sup> Außerdem sind bei Ansiedlungen bzw. Erweiterungen die landesplanerischen Vorgaben zu beachten.

Im Folgenden werden auf Grundlage des Sortimentskonzeptes sowie der o. g. Zentren- und Standortstruktur in Meschede branchen- und standortbezogene Empfehlungen zur Standortentwicklung gegeben. Abbildung 19 gibt hierzu einen Gesamtüberblick, der nachfolgend textlich erläutert wird.

---

<sup>48</sup> Die Umsetzung der Empfehlung ist vor dem Hintergrund der jeweils örtlichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten zu prüfen.

<sup>49</sup> Das zugeordnete Versorgungsgebiet ist u. a. abhängig vom Betriebstyp und der Sortimentierung des jeweiligen Vorhabens. So beschränkt sich das zu versorgende Gebiet eines Lebensmittelmarktes häufig nur auf einzelne Quartiere, das Versorgungsgebiet eines Elektrofachmarktes umfasst hingegen oftmals ganze Stadtteile oder sogar Stadtgebiete.

Abbildung 19: Übersicht Steuerungsschema Einzelhandelsentwicklung

Ansiedlung in ...  mit ...		Zentraler Versorgungsbereich i. S. v. BauGB und BauNVO		sonstige Lagen			
		Hauptzentrum Innenstadt	Stadtteilzentrum Freienohl-Süd / südl. Bahnstraße	siedlungsräumlich integrierte Lagen	Sonderstandort Enste-Süd	Sonderstandort Jahnstraße / Im Schwarzen Bruch	siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen (u. a. Gewerbegebiete)
nahversorgungs- relevantem Kernsortiment	großflächig <sup>1)</sup>	✓	✓	Q	✗	✗	✗
	nicht großflächig	✓	✓	✓	✗	✗	✗
zentren- relevantem Kernsortiment	großflächig <sup>1)</sup>	✓	Q	✗	✗	✗	✗
	nicht großflächig	✓	✓	✓	✗	✗	✗
nicht zentren- relevantem Kernsortiment	großflächig <sup>1)</sup>	M	Q	✗	Q <sup>2)</sup>	Q <sup>2)</sup>	✗
	nicht großflächig	✓	✓	✓	✓	✓	✗

✓ Ansiedlung möglich bzw. städtebaulich zu empfehlen (Einzelfallprüfung bei großflächigen Vorhaben zu Auswirkungen erforderlich) / Q Einzelfallprüfung erforderlich bzw. zu empfehlen / M Ansiedlung städtebaulich nicht zu empfehlen / ✗ Ansiedlung nicht möglich bzw. nicht zu empfehlen; 1) großflächiger Einzelhandel größer als 800 m<sup>2</sup> VK; 2) Randsortimentsregelungen (10 % Verkaufsflächenanteil zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente, max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche); GMA-Empfehlungen 2025

## 4.1 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels innerhalb der zentralen Versorgungsbe- reiche

### 4.1.1 Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt

Für den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt gelten grundsätzlich keine Beschränkungen hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen; d. h., dass sowohl großflächige<sup>50</sup> Betriebe als auch nicht großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich zulässig sind. Großflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten haben i. d. R. einen hohen Flächenanspruch mit Geschäftsräumen und Parkplätzen. Da diese Voraussetzungen in der Innenstadt kaum gegeben sind, sollten etwaige Flächenpotenziale primär Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten vorbehalten werden, die für die Zentren eine frequenzerzeugende Wirkung haben. Ausnahmen bildet hier die Areale an der Bahnschiene West und Kolpingstraße, an denen Flächen für großflächige Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels vorhanden wären.

### 4.1.2 Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Freienohl-Süd/ südl. Bahnstraße

Für den zentralen Versorgungsbereich Freienohl-Süd / südl. Bahnstraße gelten grundsätzlich keine Beschränkungen hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, d. h., dass sowohl großflächige (größer 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO) Betriebe als auch nicht großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten grundsätzlich zulässig sind. Großflächige Betriebe mit zentrenrelevantem Einzelhandel sind im Stadtteilzentrum Freienohl-Süd / südl. Bahnstraße nicht grundsätzlich auszuschließen, sondern bedürfen einer Einzelfallprüfung. Dabei sind

<sup>50</sup> großflächiger Einzelhandel größer 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO.

insbesondere städtebauliche Belange, die Verträglichkeit mit bestehenden Einzelhandelsstrukturen und die Sicherung der Vorrangstellung des Hauptzentrums zu berücksichtigen. Die Realisierung von großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist ebenfalls nur nach einer Einzelfallprüfung möglich. Betriebe unterhalb der Großflächigkeit sind im Sinne einer Angebotsergänzung für den entsprechenden Versorgungsbereich des Stadtteilzentrums sowohl im zentrenrelevanten als auch im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich möglich.

## **4.2 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (sonstige Lagen)**

### **4.2.1 Siedlungsräumlich integrierte Lagen**

Bei den sonstigen siedlungsräumlich integrierten Lagen handelt es sich um Standorte, die nicht den zentralen Versorgungsbereichen zuzuordnen sind. Zu den sonstigen siedlungsräumlich integrierten Lagen zählen alle wohnortnahen Lagen wie Streulagen des Einzelhandels, u. a. die Standorte der Lebensmittelmärkte Netto Marken-Discount (Am Ziegeleiteich & Briloner Str.) und Combi Verbrauchermarkt (Hückeler Höhe).

Im Lebensmittelsegment streben alle deutschlandweit agierenden Unternehmen (Supermärkte und Lebensmitteldiscounter) im Neubau mittlerweile die Großflächigkeit an, auch werden viele ältere Filialen auf den Prüfstand gestellt und oft Erweiterungen in die Großflächigkeit geplant. Im Sinne einer Verbesserung der wohnortnahen Versorgung kann dies an wohnsiedlungsräumlich integrierten Standorten, gerade bei Vorliegen von Versorgungslücken, durchaus sinnvoll sein. Allerdings sollten solche Vorhaben jeweils im Einzelfall auf ihre städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Auswirkungen hin geprüft werden.

Die Ansiedlung von großflächigem Lebensmitteleinzelhandel ist daher aufgrund der Versorgungslücke im südlichen Kernstadtgebiet Meschedes nur unter der Maßgabe anzustreben, dass die ausgewiesenen Potenzialflächen in der Innenstadt nicht entwickelt werden können. In diesem Fall ist eine Einzelfallprüfung zur Begründung der Nahversorgungsausnahme von Ziel 6.5-2 Landesentwicklungsplan durchzuführen.

Die Ansiedlung von kleinflächigem nahversorgungsrelevantem Einzelhandel kann in integrierten Lagen möglich sein, da hier i.d.R. keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche vorliegen. Dabei ist zu differenzieren zwischen kleinteiligen Angeboten wie Bäckereien, und Apotheken etc. und mittelflächigen<sup>51</sup> Fachmarktangeboten wie z. B. Drogeriemärkten oder Lebensmittelanbietern. Hier muss im Zweifelsfall der Nachweis erbracht werden, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.<sup>52</sup>

Großflächige Ansiedlungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind aus städtebaulichen Gründen auszuschließen. Nicht großflächige Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten können hingegen grundsätzlich zugelassen werden, wobei eine Feinsteuerung im Zuge von

<sup>51</sup> nicht großflächig, d. h. kleiner 800 m<sup>2</sup> VK, aber größer als ca. 400 m<sup>2</sup> VK. Die bisher von der Rechtsprechung definierte Grenze der Großflächigkeit von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche könnte ggf. im Rahmen der BauNVO-Novelle angehoben werden. Die Bauleitplanung ist jeweils an das entsprechende Baurecht anzupassen.

<sup>52</sup> In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass bestimmte Baugebiete nach BauNVO klein- und mittelflächige Betriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulassen, so dass auch hier eine planungsrechtliche Steuerung erschwert ist.

Bebauungsplänen je nach städtebaulicher Situation weiterhin möglich ist. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind aufgrund ihres erheblichen Flächenbedarfs sowie der zu erwartenden Kundenströme in Wohngebieten in der Regel nicht empfehlenswert, da die hierfür notwendigen Rahmenbedingungen meist nicht vorliegen. Nicht großflächige Ansiedlungen mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten werden dagegen als städtebaulich vertretbar eingeschätzt – auch hier gilt weiterhin die Möglichkeit der städtebaulichen Feinsteuerung im Zuge von Bebauungsplänen. Für bestehende Betriebe gilt der Bestandsschutz.

#### **4.2.2 Sonderstandorte Gewerbegebiet Enste-Süd und Gewerbegebiet Jahnstraße/ Im Schwarzen Bruch**

Die beiden Sonderstandorte Gewerbegebiet Enste-Süd sowie Gewerbegebiet Jahnstraße / Im Schwarzen Bruch übernehmen unterschiedliche Funktionen im Stadtgebiet Meschede und weisen unterschiedliche Ausgangsstrukturen auf. Für beide Standorte werden nachfolgende Grundsätze zur zukünftigen Einzelhandelssteuerung empfohlen.

Der Sonderstandort Gewerbegebiet Jahnstraße / Im Schwarzen Bruch ist bereits heute durch eine deutliche Einzelhandelsvorprägung gekennzeichnet. Mit großflächigen Lebensmittelbetrieben wie Aldi und Hit handelt es sich um einen gewachsenen, nicht integrierten Versorgungsstandort. Für die bestehenden Betriebe besteht Bestandsschutz; hieraus leitet sich jedoch keine planerische Grundlage für weitere großflächige Einzelhandelsansiedlungen ab.

Der Sonderstandort Gewerbegebiet Enste-Süd verfügt hingegen über mehrere größere Einzelhandelsbetriebe sowohl aus dem zentrenrelevanten Segment (Intersport) als auch aus dem nicht zentrenrelevanten Bereich (Möbel Knappstein, Hagebau, Bauking).

Um die zentralen Versorgungsbereiche Meschedes in ihrer bestehenden Struktur, ihrer Funktionsfähigkeit sowie ihrer Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu beeinträchtigen, ist an beiden Sonderstandorten die Ansiedlung von weiteren Betrieben sowie die Erweiterung bestehender Betriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Kernsortimenten (groß- und nicht großflächig) zukünftig auszuschließen.

Die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zur Vervollständigung / Ergänzung des bestehenden Einzelhandelsbesatzes in Meschede soll an den Sonderstandorten grundsätzlich möglich sein, allerdings bei großflächigen Betrieben unter der Voraussetzung einer Einzelfallprüfung.

Zusammengefasst gelten für beide Sonderstandorte folgende Steuerungsregelungen:

- /** Die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten oder zentrenrelevantem Kernsortiment ist grundsätzlich unzulässig; bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz.
- /** Nicht großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment ist zulässig.
- /** Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment können im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung zugelassen werden.



### Randsortimentsregelung:

Aufgrund sortiments- und betriebstypenspezifischer Besonderheiten ist eine ergänzende Regelung hinsichtlich der nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Randsortimente bei Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zu empfehlen. Um der Gefahr einer Ausdünnung des Sortimentskonzeptes durch übermäßige Angebote von zentrenrelevanten Randsortimenten zu begegnen, ist bei Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche eine Randsortimentsbegrenzung im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen erforderlich.

Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben (größer 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Möbel-, Bau- und Gartenmärkte) ist eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche, jedoch maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche notwendig.<sup>53</sup> Um sicherzustellen, dass die insgesamt zulässige Fläche nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann, ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung die Dimensionierung einzelner Sortimente zu prüfen. Auch dies könnte ansonsten zu einer Unterwanderung des Sortimentskonzeptes und letztlich zu Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Strukturen in Meschede führen.

#### 4.2.3 Sonstige siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen

Die siedlungsräumlich nicht integrierten Lagen im Stadtgebiet Meschede – hierzu zählen insbesondere die klassischen Gewerbe- und Industriegebiete – weisen keine funktionale oder räumliche Nähe zu den zentralen Versorgungsbereichen auf und übernehmen keinerlei Versorgungsfunktion für die Bevölkerung. Aufgrund dieser peripheren Lage, der städtebaulichen Zielsetzung einer gewerblich-industriellen Nutzung bzw. der mangelnden Einbindung in fußläufige Versorgungsbeziehungen sind diese Bereiche **grundsätzlich nicht für Einzelhandelsnutzungen geeignet**.

**Bestehende Betriebe**, auch mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, genießen grundsätzlich Bestandsschutz, sofern sie genehmigt worden sind und / oder zu irgendeinem Zeitpunkt in der Vergangenheit diese dem materiellen Baurecht entsprochen haben.

<sup>53</sup> Damit liegt der Schwellenwert noch unter dem Schwellenwert im LEP NRW in Höhe von 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (vgl. Ziel 6.5-5 und Grundsatz 6.5-6 LEP NRW); aus Gutachtersicht handelt es sich dabei um eine für eine Stadt in der Größe von Meschede angemessene Größenordnung.

## 5. Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes

Das vorliegende Einzelhandelskonzept wurde in Abstimmung mit der Stadt Meschede erarbeitet. Um eine Verbindlichkeit dieser informellen Planung herzustellen, sollten folgende Punkte beachtet werden:

/// **Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes** als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB auf der Grundlage dieses Gutachtens. Damit ist das vorliegende Einzelhandelskonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und gilt als Dokumentation der (inter)kommunalen Planungsabsichten. Insbesondere sind hier von Belang:

- Städtebauliche Zielvorstellungen der Stadt Meschede für die Einzelhandelsentwicklung
- Sortimentsliste der Stadt Meschede
- Festlegung der Zentren- und Standortstruktur
- Abgrenzung und Definition der zentralen Versorgungsbereiche
- Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung

### /// **Planungsrechtliche Verankerung im Rahmen der Bauleitplanung**

Es sollte geprüft werden, wie die Standortempfehlungen möglichst zeitnah in gültiges Baurecht umgesetzt werden können. Festsetzungsmöglichkeiten v. a. im unbeplanten Innenbereich eröffnet § 9 Abs. 2a BauGB. Hiermit kann verhindert werden, dass an städtebaulich nicht gewünschten Standorten eine Entwicklung entsteht, die den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes entgegensteht. Für die Begründung kann das dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzept verwendet werden, wenn es durch den Rat der Stadt Meschede beschlossen worden ist. Des Weiteren sind die Möglichkeiten der BauNVO, z. B. die Feinsteuerung von Baugebieten oder Fremdkörperfestsetzungen, in das bauleitplanerische Umsetzungsportfolio zur Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung einzubetten.

### /// **Kommunikation mit Investoren und Handelsunternehmen**

Die vorliegende Untersuchung sollte genutzt werden, um hiermit sowohl Investoren als auch Handelsunternehmen gezielt auf Möglichkeiten zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Meschede anzusprechen. Das Einzelhandelskonzept verdeutlicht zum einen die Ausstattungssituation und mögliche Entwicklungspotenziale im Stadtgebiet und vermittelt zum anderen – durch den Beschluss – Investitionssicherheit.

Das vorliegende Gutachten ist als aktuelle Grundlage der Einzelhandelsentwicklung in Meschede zu verstehen, welches insbesondere vor dem Hintergrund der Dynamik in der Einzelhandelsentwicklung kein „Konzept für die Ewigkeit“ darstellt. Es handelt sich um ein fortschreibungsfähiges Konzept, das i. d. R. mittelfristig einer Überprüfung und ggf. Anpassung bedarf.

## Verzeichnisse

Seite

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Umsatzentwicklung im deutschen Einzelhandel zwischen 2015 und 2025	12
Abbildung 2:	Anforderungen an Grund- und Nahversorgungstandorte	12
Abbildung 3:	Online-Marktanteile nach Branchengruppen am jeweiligen Gesamtmarkt	13
Abbildung 4:	Verkaufsflächenanteile nach Branchen	28
Abbildung 5:	Betriebsgrößenstruktur	29
Abbildung 6:	Verkaufsflächenanteile* nach Standortlagen und Branchen	33
Abbildung 7:	Digitale Präsenz des Innenstadteinzelhandels: Webseite	42
Abbildung 8:	Digitale Präsenz des Innenstadteinzelhandels: Design und Qualität der Webseite	43
Abbildung 9:	Digitale Präsenz des Innenstadteinzelhandels: Lieferung	44
Abbildung 10:	Digitale Präsenz des Innenstadteinzelhandels: Click & Collect	44
Abbildung 11:	Digitale Präsenz des Innenstadteinzelhandels: Facebook	45
Abbildung 12:	Digitale Präsenz des Innenstadteinzelhandels: Instagram	45
Abbildung 13:	Digitale Präsenz des Innenstadteinzelhandels: Google-Business-Eintrag	46
Abbildung 14:	Digitale Präsenz des Innenstadteinzelhandels: Google-Sterne-Bewertung	46
Abbildung 15:	Digitale Präsenz des Innenstadteinzelhandels: Digitalisierungsindex	47
Abbildung 16:	Regionaler Vergleich der Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 Einwohner	50
Abbildung 17:	Einzelhandelszentralität nach Branchen in Meschede	51
Abbildung 18:	Städtebauliche Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung	76
Abbildung 19:	Übersicht Steuerungsschema Einzelhandelsentwicklung	101

### Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage der Stadt Meschede und zentralörtliche Struktur in der Region	26
Karte 2:	Nahversorgungssituation in Meschede	38
Karte 3:	Einzugsgebiet Arnsberg-Oeventrop Fachmarktzentrum Widayweg auf PLZ-Ebene	40
Karte 4:	Einzugsgebiet Bestwig Handelsstandorte Borghausen / Bundesstraße auf PLZ-Ebene	41
Karte 5:	Übersicht der Potenzialflächen	59
Karte 6:	Nahbereich Post	61
Karte 7:	Nahbereich Bahnschiene West	63
Karte 8:	Nahbereich Le-Puy-Straße	65
Karte 9:	Nahbereich Brückenstraße	67
Karte 10:	Nahbereich Kolpingstraße	69
Karte 11:	Nahbereich Kreishaus	71
Karte 12:	Nahbereich Rautenschemm	73
Karte 13:	Zentren- und Standortstruktur der Stadt Meschede	86
Karte 14:	Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt	88
Karte 15:	Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Stadtteilzentrum Freienohl-Süd/südliche Bahnhofstraße	93
Karte 16:	Sonderstandort Gewerbegebiet Jahnstraße / Im Schwarzen Bruch	98

Karte 17: Sonderstandort Gewerbegebiet Enste-Süd	99
--	----

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: GMA-Branchensystematik	20
Tabelle 2: Bevölkerung in Meschede	24
Tabelle 3: Einzelhandelsbestand nach Branchen	27
Tabelle 4: Einzelhandelsbestand nach Ortsteilen und zentralen Lagen	29
Tabelle 5: Einzelhandelsbestand nach Standortlagen	32
Tabelle 6: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Meschede	49
Tabelle 7: Sortimentsliste der Stadt Meschede (zusammenfassende Darstellung)	80

## Fotoverzeichnis

Foto 1: Ruhrstraße aus nördl. Richtung	90
Foto 2: Stadthalle Meschede & HeruM	90
Foto 3: Discounter Lidl und Obi (Hintergrund)	95
Foto 4: Aral Tankstelle an Kreuzung Bahnhofstr. / Freienohler Str.	95
Foto 9: Intersport Enste-Süd	97
Foto 10: HIT & Aldi (Im Schwarzen Bruch)	97

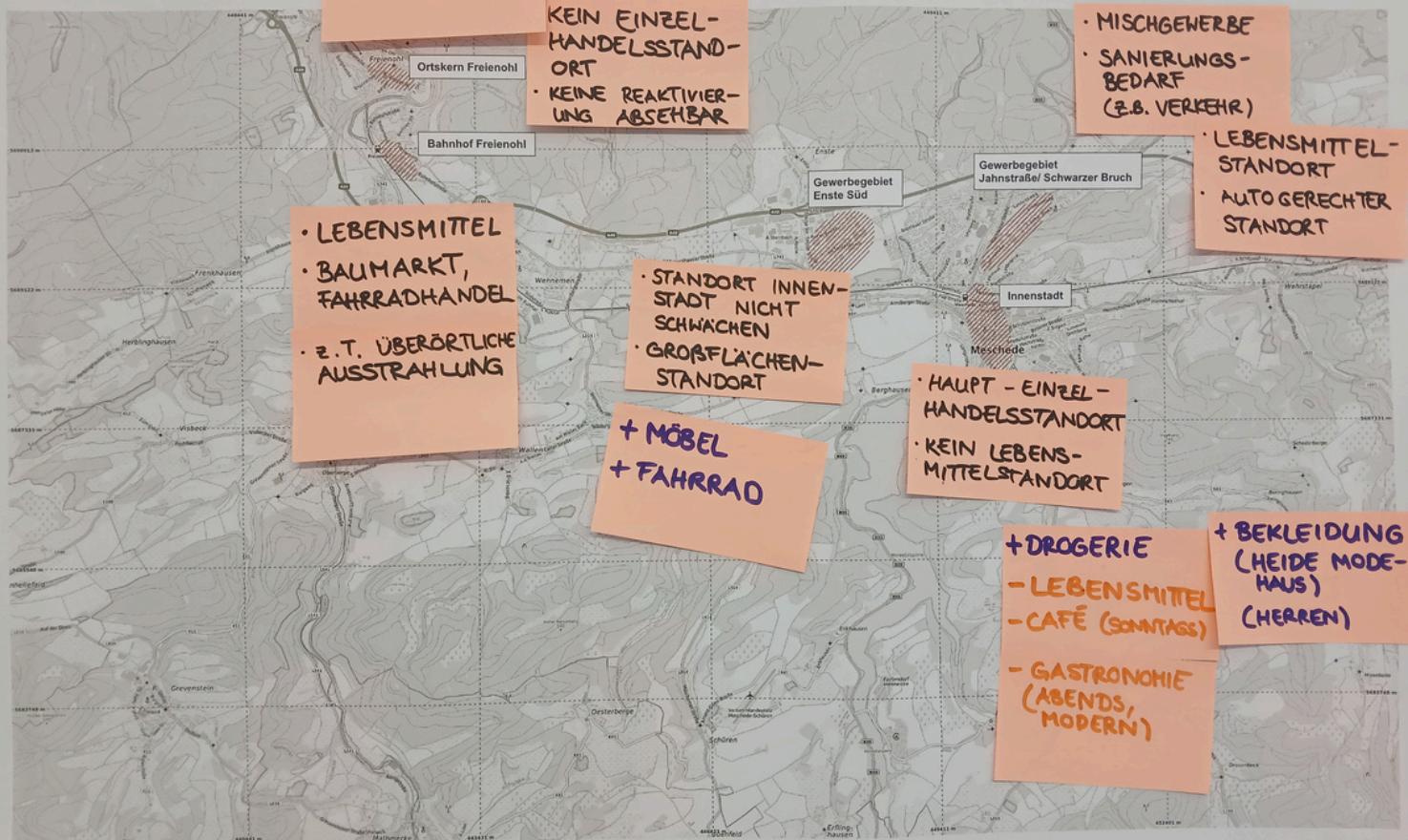
## Übersichten

Übersicht 1: Standortprofil der Stadt Meschede	25
Übersicht 2: Branchenbezogene Entwicklungspotenziale für Meschede	53
Übersicht 3: Kriterien der Zentrenrelevanz	79
Übersicht 4: Zentren- und Standortstruktur der Stadt Meschede	85

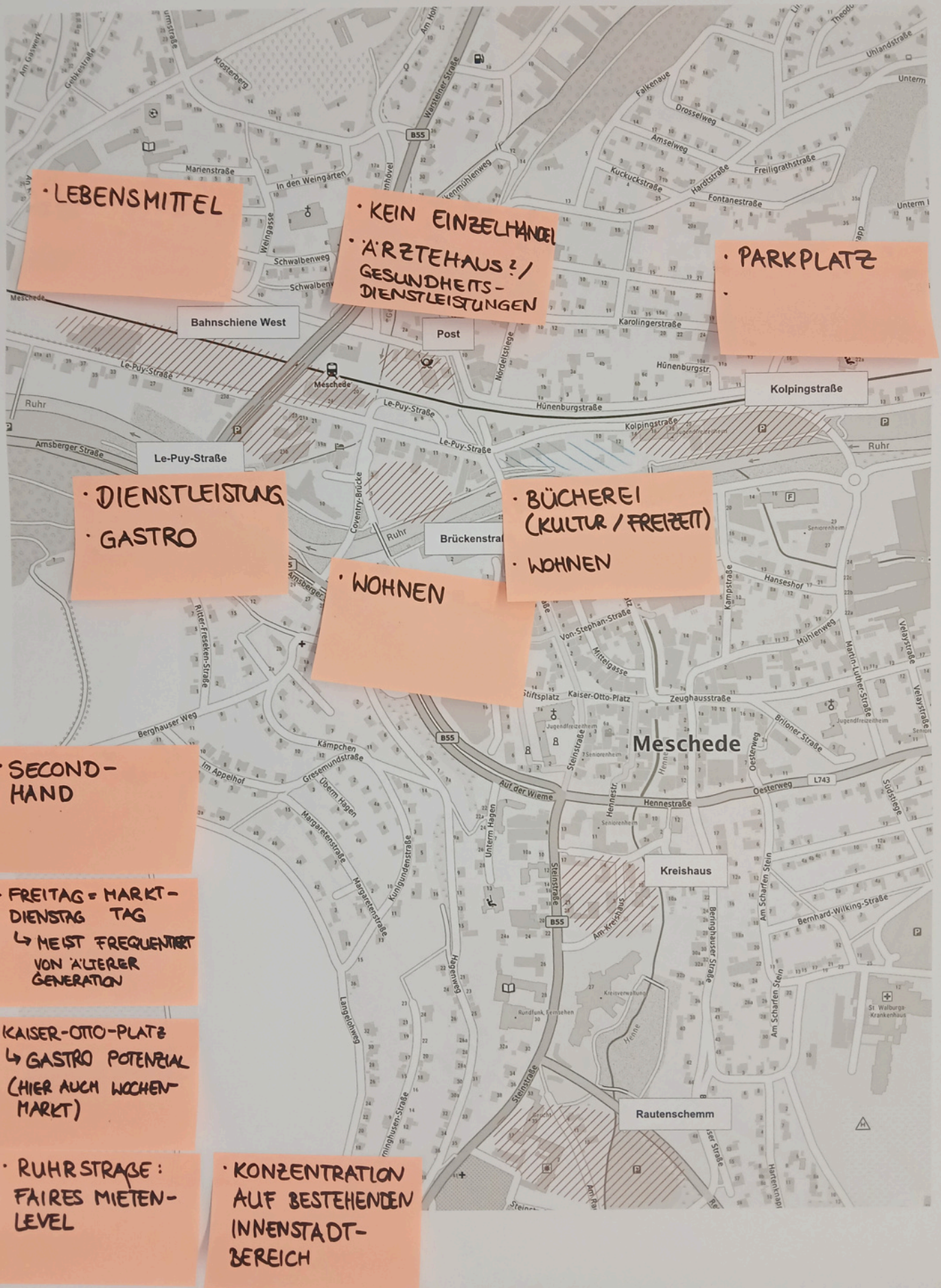
Anhang: Ergebnisse des Werkstattgesprächs

Plan 1: Versorgungsbereiche

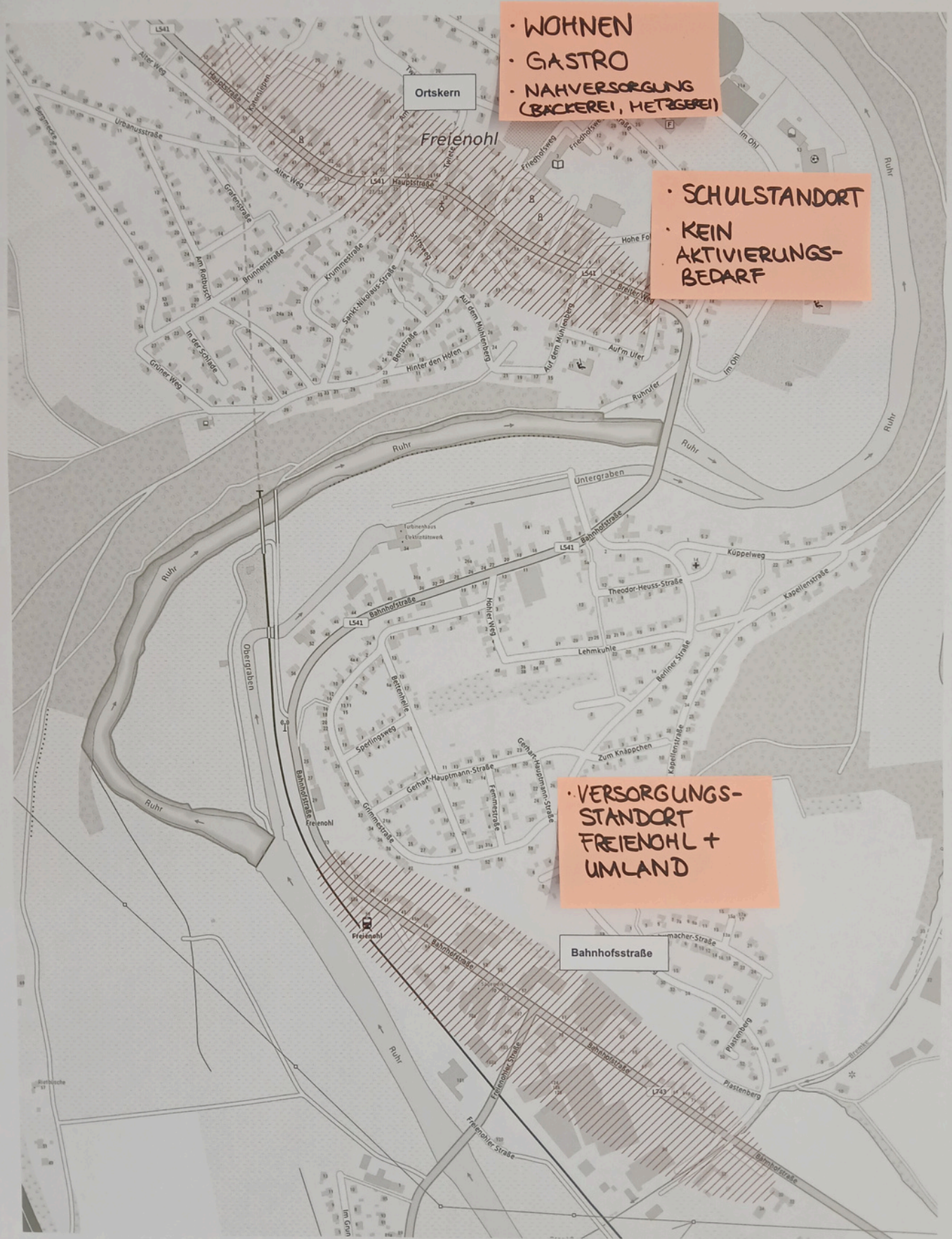
ebiet; Frage a) und b)



## Plan 2: Innenstadt Meschede - Potenzialbereiche; Frage d)



### Plan 3: Freienohl - Bereiche Ortskern und Bahnhofstraße; Frage e)



• WOHNEN  
• GASTRO  
• NAHVERSORGUNG  
(BACKEREI, Metzgerei)

• SCHULSTANDORT  
• KEIN  
AKTIVIERUNGS-  
BEDARF

• VERSORGNUNGS-  
STANDORT  
FREIENOHL +  
UMLAND

Ortskern

Bahnhofstraße

Plan 1: Versorgungsbereiche im Mescheder Stadtgebiet;

- Wochenmarkt
- Zentralisierung in der Innenstadt - Einkaufsstr.
- kein Autoverkehr
- Ruhrtal Radweg
- Filialisten mit Zugkraft
- gute Parksituation
- Wasser positiv  
→ mehr in Vordergrund / Ausbauen

erste  
Zentren relevante  
Angebote  
'einschränken'  
Aktuellen Status sichern  
Großflächiger  
Einzelhandel  
erste

Wocheneinkauf  
Autogerechter  
Standort

Kaufkraft  
- Abzug aus der  
Innenstadt

Gastro / Lebensmittel  
für Beschäftigte  
erste

Großer  
Lebensmittel Markt  
fehlt in der Innenstadt

Mehr Gastro am  
Wasser  
Innenstadt

Mehr  
Sitzgelegenheiten  
(KOP)

Lieferservice  
für Nahversorgung

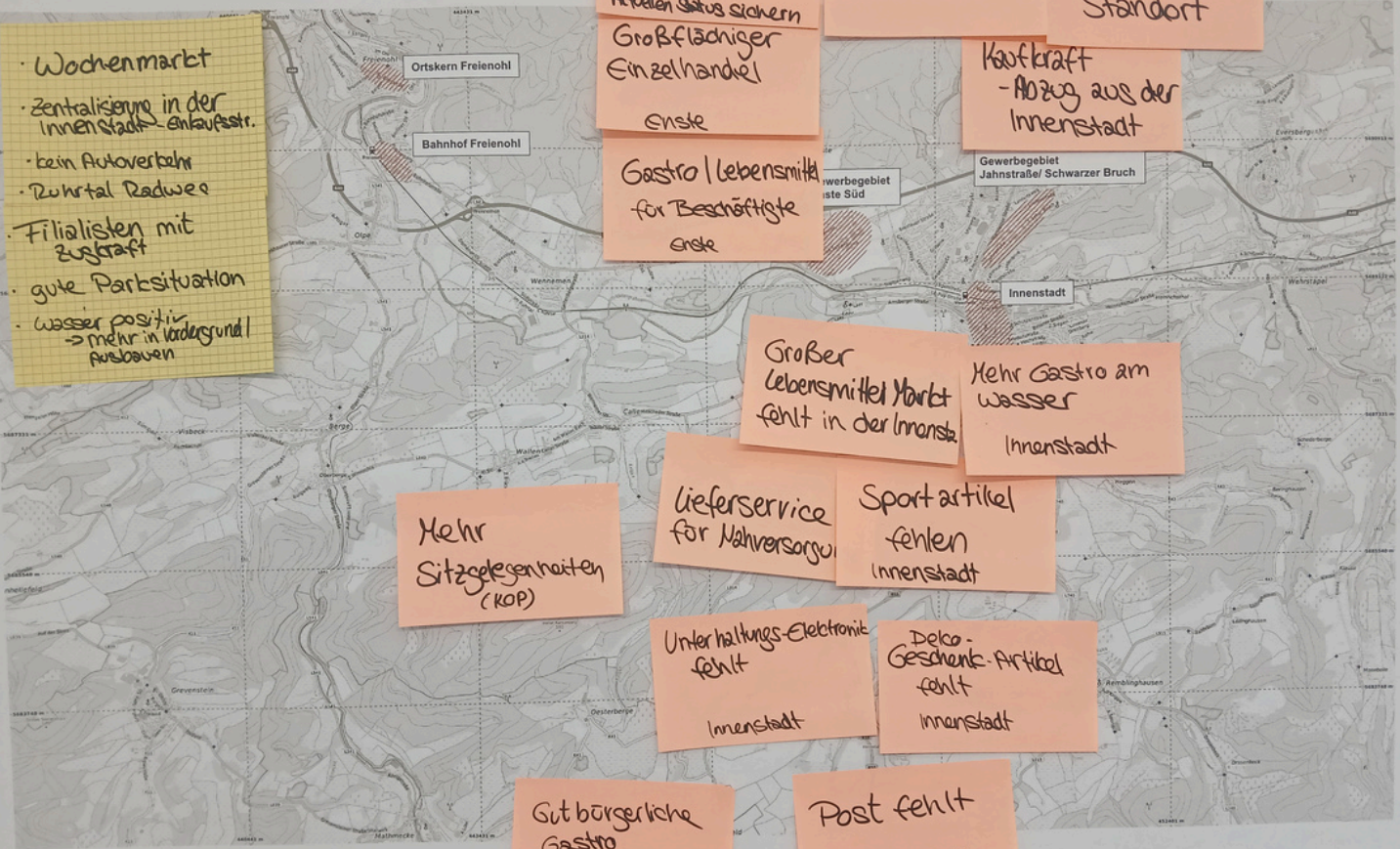
Sport artikel  
fehlen  
Innenstadt

Unterhaltungs-Elektronik  
fehlt  
Innenstadt

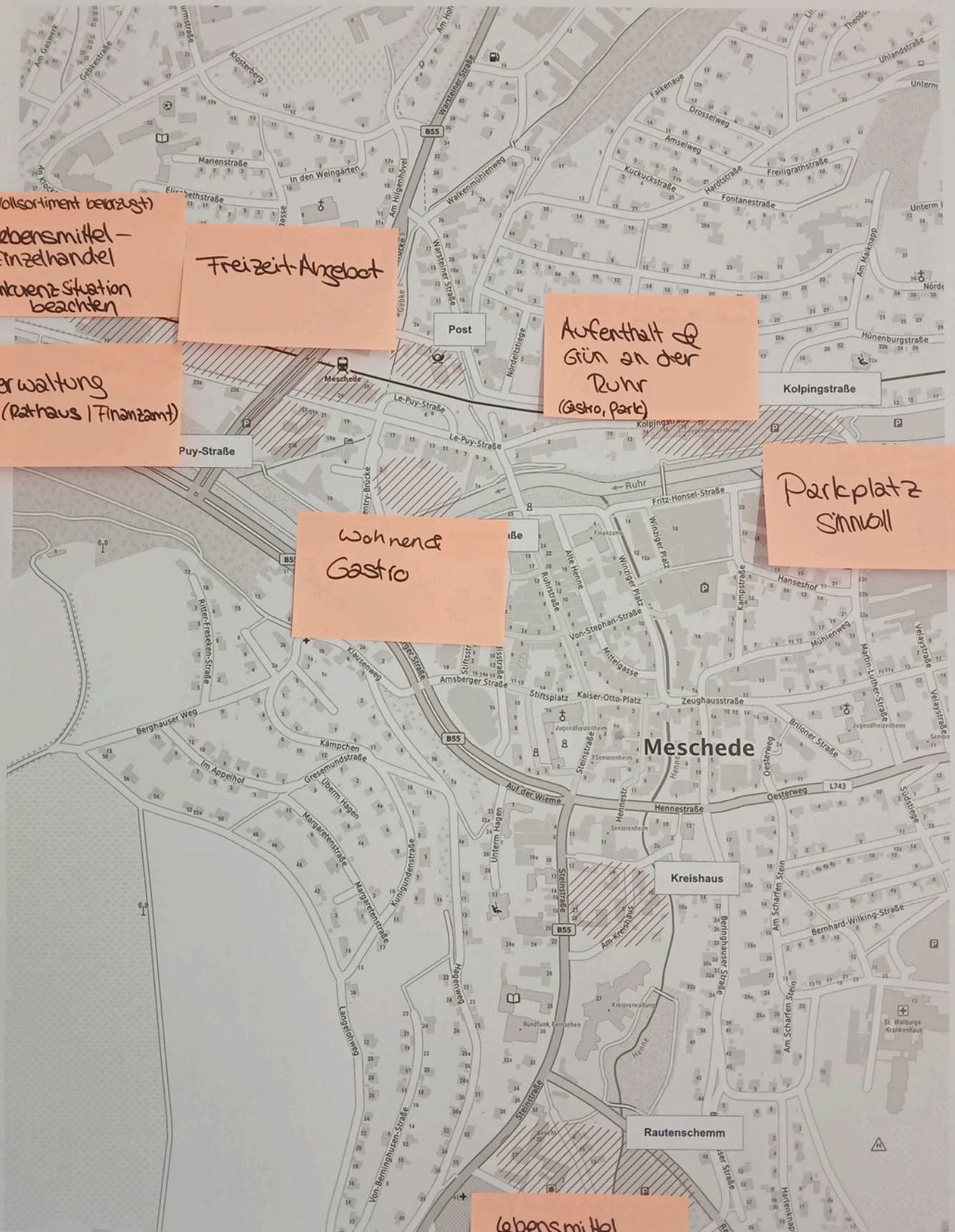
Deko-  
Geschenk-Artikel  
fehlt  
Innenstadt

Gut bürgerliche  
Gastro  
Kneipenkultur  
Nacht leben /  
Cocktailbar /  
Brauhaus  
Innenstadt

Post fehlt  
Innenstadt



Plan 2: Innenstadt Meschede - Potenzialbereiche; Frage d)



(Vollsortiment betragt)  
 Lebensmittel - Einzelhandel  
 Konkurrenz Situation beachten

Freizeit Angebot

Verwaltung  
 (Rathaus / Finanzamt)

Aufenthalt & Grün an der Ruhr  
 (Gastro, Park)

Parkplatz sinnvoll

Wohnend & Gastro

Lebensmittel EZH  
 - nur bei direkter Zufahrt von BSS

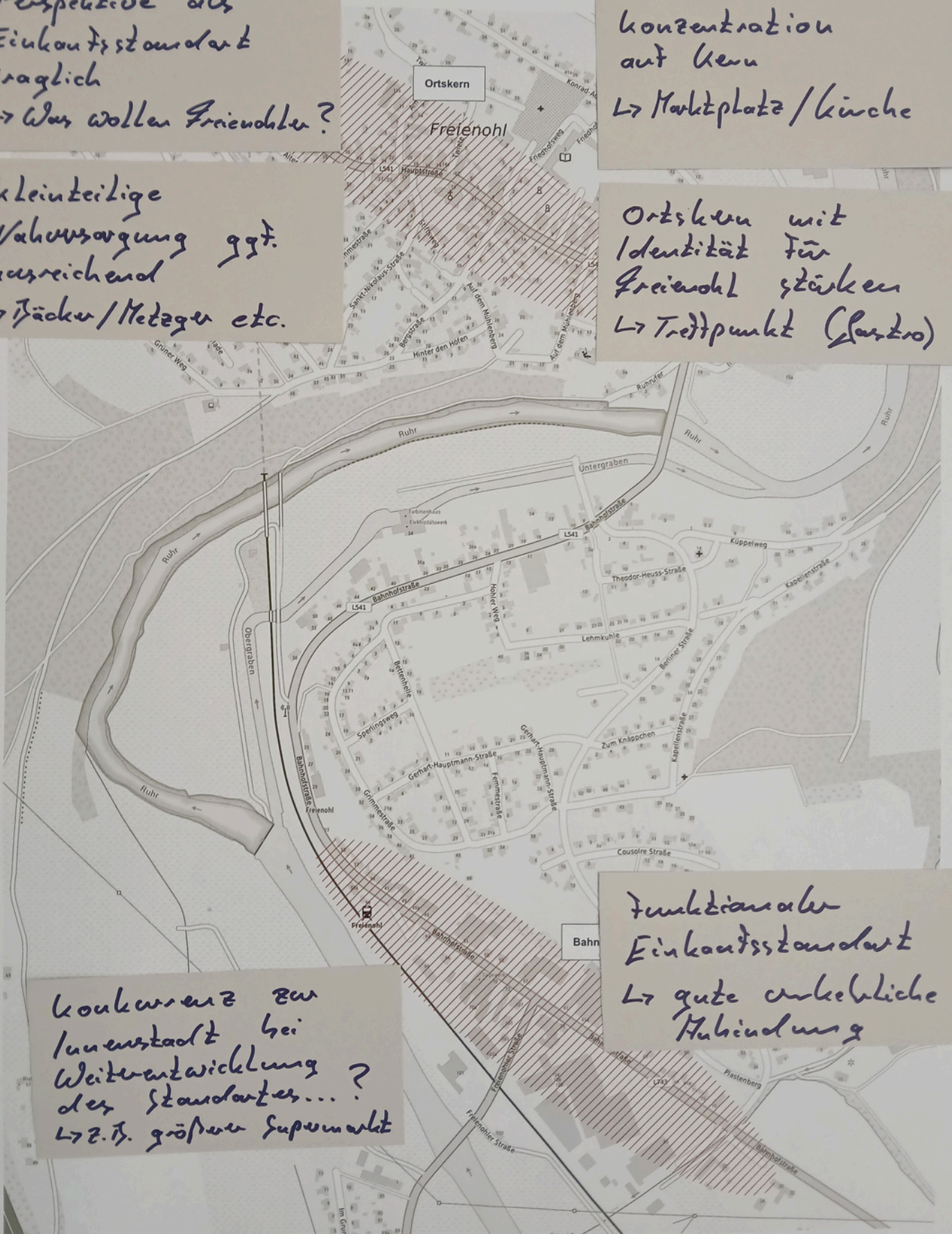
Plan 3: Freienohl - Bereiche Ortskern und Bahnhofstraße; Frage e)

Perspektive als  
Einkaufszentrum  
fraglich  
↳ Was wollen Freienohler?

kleinteilige  
Nahversorgung ggf.  
ausreichend  
↳ Bäcker / Metzger etc.

Konzentration  
auf Kern  
↳ Marktplatz / Kirche

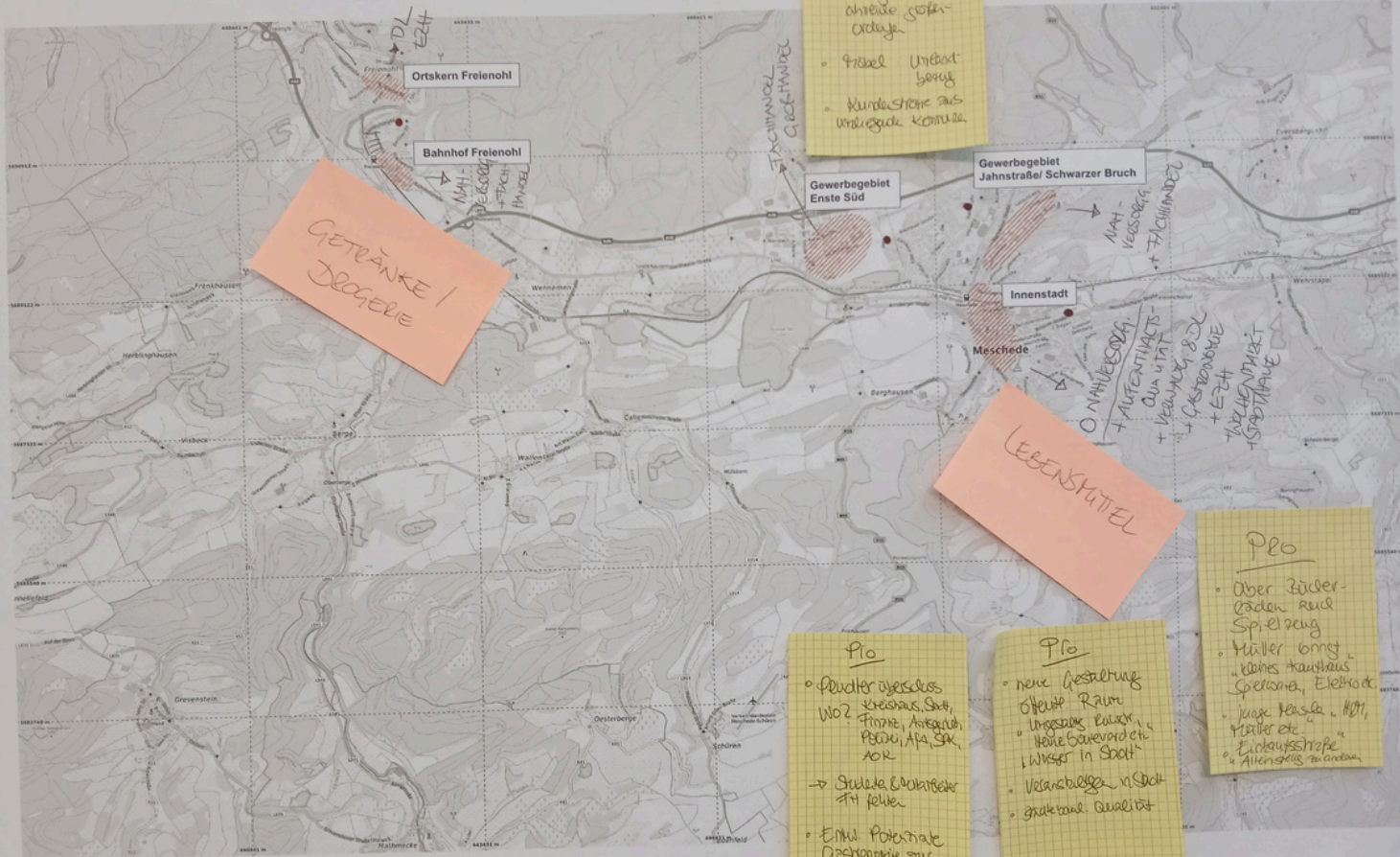
Ortskern mit  
Identität für  
Freienohl stärken  
↳ Treffpunkt (Lustro)



Konkurrenz zur  
Innenstadt bei  
Weiterentwicklung  
des Standortes...  
↳ z.B. größeren Supermarkt

Funktionaler  
Einkaufszentrum  
↳ gute anbahnliche  
Anbindung

Plan 1: Versorgungsbereiche im Mescheder Stadtgebiet; Frage a) und b)



Pro

- <sup>Spot</sup> Sothneutstraße & Höhe in Regenraum ohne große Straßen
- Freizeil Umfeld
- Kundenzone aus Umkreisweite Kontrolle

ZUSATZ. BEREICHEN

GETRÄNKE / BEGETE

LEBENSMITTEL

Pro

- Placenter überschaubar
- Wo? Scheissaus, Süd, Föhne, Atrium, Pöschel, APA, S&K, AOR
- Schule & Wohnbereich in Nähe
- Einmal Potential
- Ökonomie zur Verfügung
- Aktivitäts
- Qualität

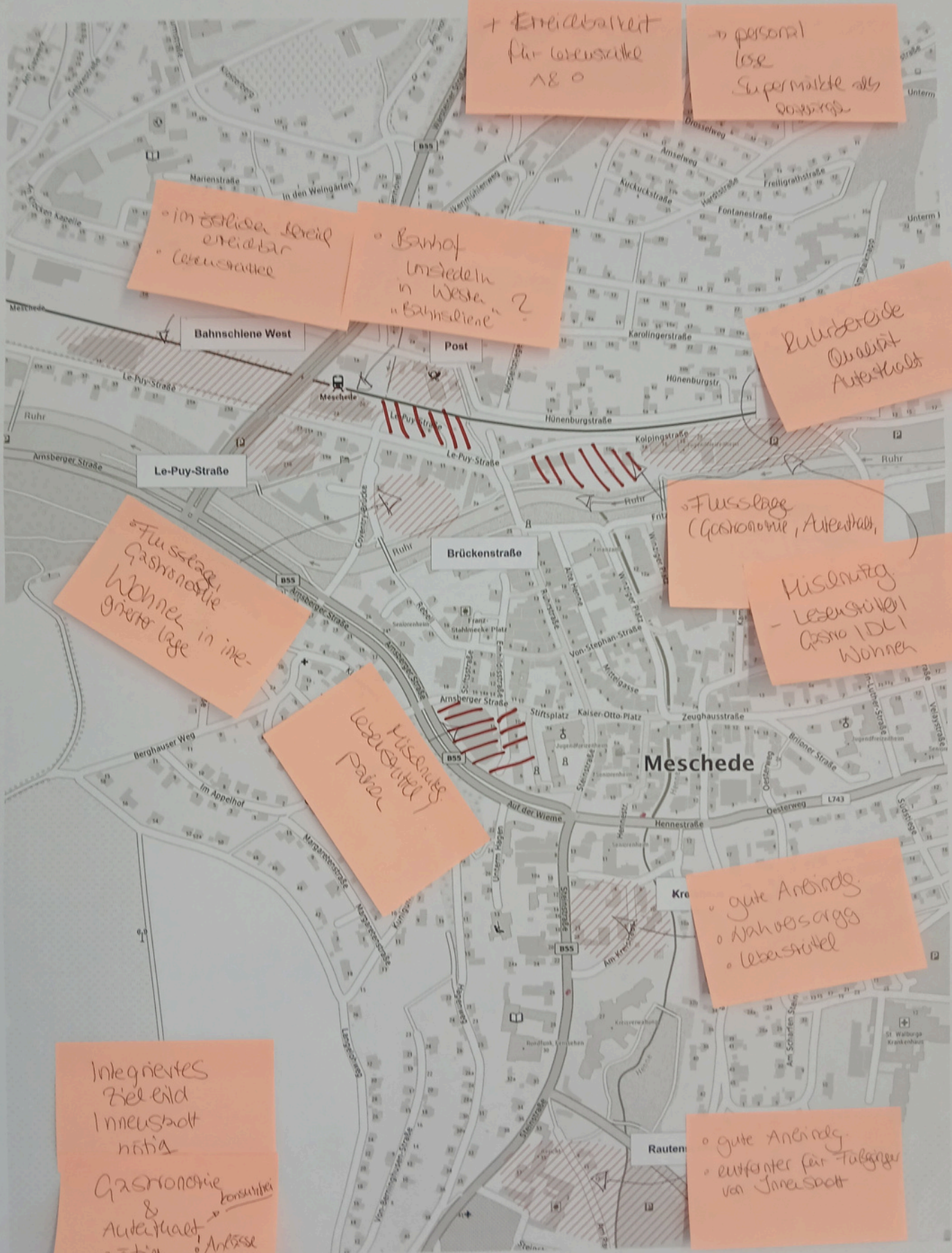
Pro

- neue Gestaltung
- Offener Raum
- Ungeplant, aber
- Heine Boulevard etc
- Wäcker in Stadt
- Veranschauligen in Stadt
- Struktur
- Qualität

Pro

- Ober Zücker
- Baden und Spielplatz
- Müller bringt
- kleines Kaufhaus
- Spielplatz, Elektro etc
- Max Kasse u. Hof
- Müller etc
- Einkaufszentren
- Alltagsbedarf

Plan 2: Innenstadt Meschede - Potenzialbereiche; Frage d)



+ Erreichbarkeit für Lebensstraße A80

→ personalise Supermärkte als Konkurrenz

◦ im zentralen Bereich erreichbar  
◦ Lebensstraße

◦ Bahnhof umziedeln in Westen "Bahnhofsline"?

Zukunftsbereich Qualität Autarkität

◦ Flusslage Gastronomie Wohnen in integrierter Lage

◦ Flusslage (Gastronomie, Aufenthalt)

Mischnutz - Lebensstraße Gastro / DL / Wohnen

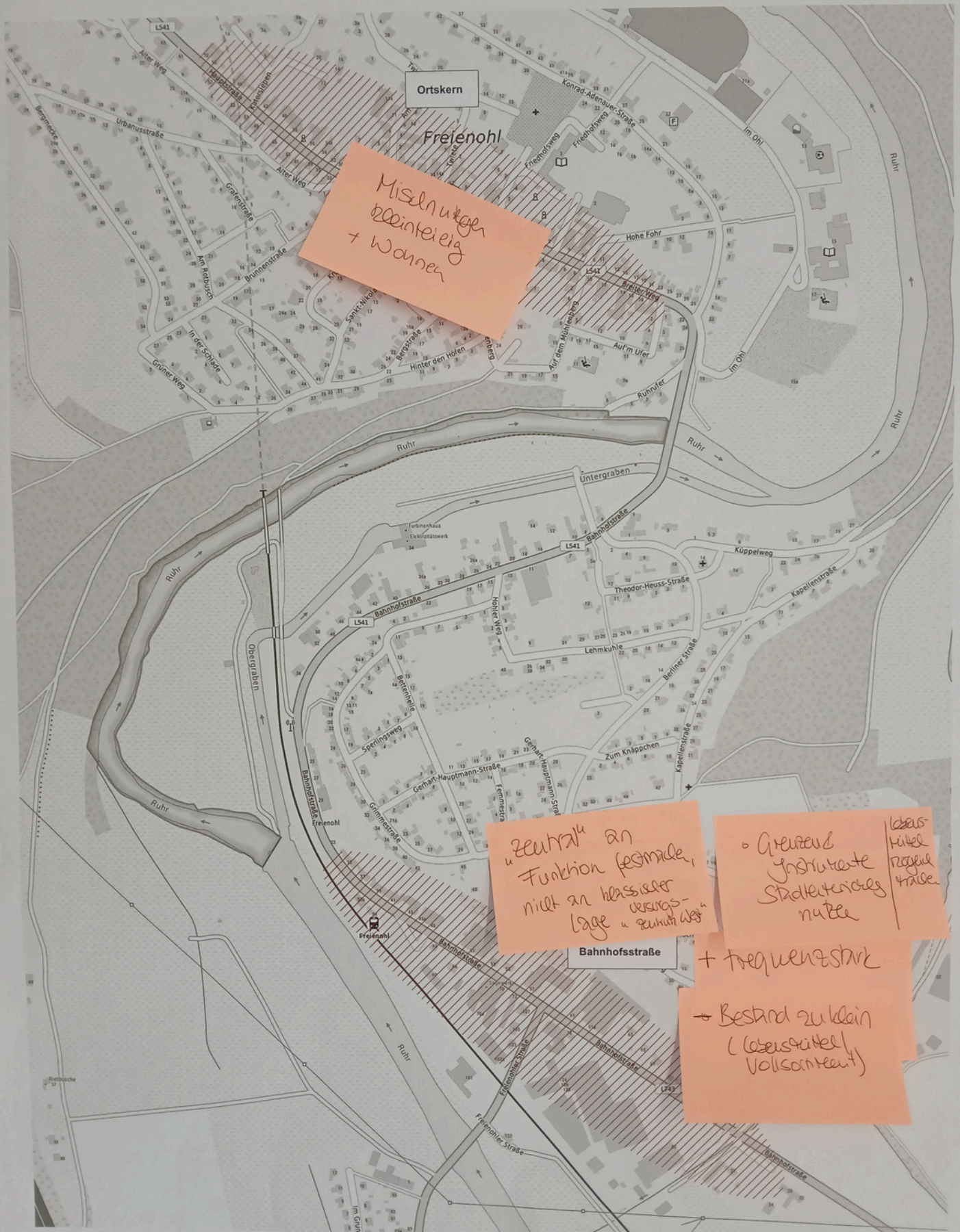
Mischnutz Lebensstraße / DL / Wohnen

◦ gute Anbindung  
◦ Nahversorgung  
◦ Lebensstraße

Integriertes Zielbild Innenstadt nötig  
Gastronomie & Autarkität  
nötig Anbindung Innenstadt  
Tisch: "Was passiert sonst?"

◦ gute Anbindung  
◦ lukrativer für Folgebau vor Innenstadt

Plan 3: Freienohl - Bereiche Ortskern und Bahnhofstraße; Frage e)



Misnutzen  
beintellig  
+ Wannen

"zentral" an  
Funktion festmale,  
nicht an klassischer  
versorgungs-  
lage "zentral west"

o grenzend  
Instrumente  
Städtehistorisches  
nutzen

lokal-  
mittel  
regional  
trafale

+ frequenzstark  
→ Bestand zu klein  
(Lohnschwäche/  
Vollkommenheit)