

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Geldern

- Endbericht -

11. Juli 2013



Auftragnehmer

Stadt + Handel

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR
Huckarder Str. 12 Beiertheimer Allee 22
44147 Dortmund 76137 Karlsruhe

Tel. 0 231. 8 62 68 90
Fax. 0 231. 8 62 68 91

Tel. 0721.14512262
Fax. 0721.14512263
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhler
Dipl.-Geogr. Daniela Becker
Dipl.-Ing. Christina Linnhoff

Abbildungen Titelblatt: Stadt + Handel

Inhalt

Inhalt	_____	i
1	Einführung und Ergebnisübersicht	1
2	Rechtliche Rahmenvorgaben	4
2.1	Rechtliche Einordnung eines Einzelhandelskonzepts	4
2.2	Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien	4
2.3	Landesplanerische Regelungen	9
3	Methodik	12
4	Markt- und Standortanalyse	17
4.1	Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen	17
4.2	Angebotsanalyse	20
4.3	Nachfrageanalyse	24
4.4	Übersicht über die bestehende Zentren- und Standortstruktur	32
4.5	Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelssituation in Geldern	34
5	Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung	36
5.1	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	36
5.1.1	Vorbemerkungen zum ermittelten Entwicklungsrahmen	36
5.1.2	Methodik und Berechnung	37
5.1.3	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Geldern	41
5.2	Fortschreibung der übergeordneten Entwicklungszielstellung für Geldern	47
6	Instrumentelles Umsetzungs- und Steuerungskonzept	49
6.1	Das Zentrenkonzept: Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Geldern	49
6.2	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum	52
6.2.1	Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen im Innenstadtzentrum	52
6.2.2	Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen für das Innenstadtzentrum	73
6.2.3	Vertiefende Empfehlungsempfehlungen für das Innenstadtzentrum	82
6.3	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Harttor	89
6.4	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Walbeck	92

6.5	Zu entwickelnder zentraler Versorgungsbereich: Ortsmitte Veert	96
6.6	Das Nahversorgungskonzept	100
6.6.1	Analyse der Nahversorgungsstruktur in Geldern	100
6.6.1.1	Gesamtstädtische Angebotsdaten zur Nahversorgung	100
6.6.1.2	Nahversorgung in den Ortsteilen	103
6.6.2	Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Geldern	110
6.7	Konzept für ergänzende Standortbereiche in Geldern	115
6.7.1	Übergeordnete Zielstellungen zu den ergänzenden Standortbereichen	115
6.7.2	Sonderstandort Klever Straße	116
6.7.2.1	Aktuelle Nutzungsstruktur/ Standortrahmenbedingungen	116
6.7.2.2	Empfehlungen zum Sonderstandort Klever Straße	118
6.7.3	Sonstige Standortbereiche	120
6.7.3.1	Standortbereich Krefelder Straße	120
6.7.3.2	Gewerbegebiet Weseler Straße	123
6.8	Die Sortimentsliste für Geldern	126
6.8.1	Rechtliche Anforderungen	126
6.8.2	Methodische Herleitung	126
6.8.3	Fortschreibung der Sortimentsliste für die Stadt Geldern („Gelderner Liste“)	129
6.9	Ansiedlungsleitsätze	133
6.9.1	Einordnung und Begründung der Ansiedlungsleitsätze	133
6.9.2	Ansiedlungsleitsätze	134
6.10	Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen	139
7	Schlusswort	144
	Übersicht über die Ergebnisse der Passantenfrequenzerhebung	I
	Steckbriefe Flächenbewertungen	XI
	Literatur- und Quellenverzeichnis	XXI
	Abbildungsverzeichnis	XXIII
	Tabellenverzeichnis	XXVI
	Glossar	XXVIII

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
Anz.	Anzahl
ASB	allgemeiner Siedlungsbereich (Regionalplan)
B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogeschossfläche
BID	Business Improvement District
B-Plan	Bebauungsplan
Bsp.	Beispiel
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzgl.....	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
d. h.	dass heißt
Drog.	Drogeriewaren
EAG Bau	Europarechtsanpassungsgesetz Bau
EG	Erdgeschoss
EH	Einzelhandel
EHK	Einzelhandelskonzept
etc.	et cetera
EW	Einwohner
f.	folgende
ff.	fortfolgende
FNP	Flächennutzungsplan
FOC	Factory-Outlet-Center
FOS	Factory-Outlet-Shop
GE	Gewerbegebiet
gem.	gemäß
GEP	Gebietsentwicklungsplan
GFZ	Geschossflächenzahl
ggf.	gegebenenfalls
GIB	Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (Regionalplan)

GPK	Warengruppe Glas/Porzellan/Keramik
GZ	Grundzentrum
i. d. R.	in der Regel
i. e. S.	im engeren Sinne
inkl.	inklusive
insb.	insbesondere
ISG	Immobilien- und Standortgemeinschaft
i. S. v.	im Sinne von
i. V. m.	in Verbindung mit
IZ	Innenstadtzentrum
k.A.	keine Angabe
Kap.	Kapitel
Kfz	Kraftfahrzeug
Km	Kilometer
KK	Kaufkraft
LEP NRW	Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen
LEPro NRW	Landesentwicklungsprogramm NRW
LM	Lebensmittel
m	Meter
m ²	Quadratmeter
max.	maximal
mind.	mindestens
Mio.	Millionen
MIV	motorisierter Individualverkehr
Mrd.	Milliarden
MZ	Mittelzentrum
niL	städtebaulich nicht integrierte Lage
Nr.	Nummer
NuG	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
NV	Nahversorgung
NVK	Nahversorgungskonzept
nvr.	Nahversorgungsrelevant
NVS	Nahversorgungsstandort
NVZ	Nahversorgungszentrum
NZ	Nebenzentrum
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr

OG	Obergeschoss
OVG	Oberverwaltungsgericht
OZ	Oberzentrum
PBS	Warengruppe Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
Pkw	Personenkraftwagen
rd.	rund
Rn.	Randnummer
ROG	Raumordnungsgesetz
S.	Satz
s.....	siehe
SB (SB-Warenhaus)	Selbstbedienung
siL	sonstige städtebaulich integrierte Lage
sog.	sogenannt
SPNV	Schienenpersonennahverkehr
s. u.	siehe unten
Tab.	Tabelle
U	Umsatz (als Brutto-Jahresumsatz)
u. a.	unter anderem
u. ä.	und ähnliches
usw.	und so weiter
v. a.	vor allem
VerfGH	Verfassungsgerichtshof
VGH	Verwaltungsgerichtshof
vgl.	vergleiche
VKF	Verkaufsfläche
WZ	Warengruppenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes
ZVB	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil
z. Z.	zurzeit

1 Einführung und Ergebnisübersicht

Der Einzelhandel unterliegt seit Jahren einer deutlichen Dynamik. Dieser bundesweit zu verzeichnende Trend ist auch für den Einzelhandel in Geldern zu erkennen. Ursachen dieser Dynamik bei Einzelhandelsansiedlungen, -verlagerungen und Betriebsaufgaben sind einerseits lokale Strukturmerkmale der Angebots- wie auch der Nachfrageseite, andererseits der bundesweit wirksame Strukturwandel im Einzelhandel mit den unvermindert zu beobachtenden Konzentrationsprozessen auf Unternehmenseite, der Entwicklung neuer Betriebstypen und vor allem den stetig veränderten Standortanforderungen.

Den betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen und aufgrund politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsanbieter sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind.

Die Stadt Geldern beabsichtigt, die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren- und Einzelhandelsstruktur auf eine entsprechend tragfähige wie auch städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels die Vitalität und Attraktivität des Innenstadtzentrums stabilisieren bzw. ausbauen. Andererseits werden konkrete Entwicklungsziele auch für die Nahversorgungszentren und Nahversorgungsstandorte in Geldern definiert. Nicht zuletzt soll durch die Gesamtkonzeption eine funktionierende wohnortnahe Grundversorgung gesichert und ggf. verbessert werden. Die vorliegende Konzeption schreibt dabei das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2006 fort.

Um eine solch ausgewogene Einzelhandelsstruktur zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung zur Verfügung. Zudem enthält dieses Einzelhandelskonzept jedoch auch Leistungsbausteine, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, die örtlichen Händlergemeinschaften und das Stadtmarketing, die Einzelhändler und Handelsunternehmen, Kunden bzw. Kundenvertreter, Immobilieneigentümer und Ansiedlungsinteressierte.

Im Einzelnen wird im Einzelhandelskonzept zunächst der aktuelle Zustand der Gelderner Einzelhandelsstruktur für alle relevanten Standorte und für alle angebotenen Warengruppen beschrieben und bewertet. Die Analyse legt folgende Standortstärken, aber auch gewisse Handlungsbedarfe zur Einzelhandelsstruktur offen:

Stärken und Potenziale der Einzelhandelsstruktur in Geldern

- Die Stadt Geldern verfügt über quantitativ gute Ausstattungswerte in Bezug auf das vorhandene Einzelhandelsangebot.
- Durch die zusätzliche Bindung von Kaufkraft aus umliegenden Städten und Gemeinden ergibt sich ein Zentralitätswert von 110 %.

- Das Innenstadtzentrum Gelderns zeichnet sich durch ein quantitativ vielfältiges Einzelhandelsangebot aus – 50 % der gesamtstädtischen Einzelhandelsbetriebe sind dort ansässig.
- Für die nächsten 5 bis 10 Jahre besteht für einige Warengruppen ein absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen. Der Ausbau des Einzelhandelsangebotes sollte primär zur Stärkung der Zentren genutzt werden.
- Touristen, insbesondere Reisemobilisten, bieten in Geldern ein zusätzliches Umsatzpotenzial.

Schwächen, Restriktionen und Handlungsbedarfe in Geldern

- Auch die städtebaulich nicht integrierten Lagen erreichen in Geldern ein starkes Standortgewicht in Bezug auf die dort verorteten Verkaufsflächen.
- Im Innenstadtzentrum stehen am Marktplatz mehrere Ladenlokale, darunter das großflächige Ladenlokal des ehemaligen Woolworth leer. Hier werden Maßnahmen einer aktiven Zentrenentwicklung empfohlen.
- Die Stadt Geldern verfügt über eine recht disperse Siedlungsstruktur; in mehreren kleineren Ortsteilen ist aufgrund einer geringen Mantelbevölkerung keine wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gewährleistet. Hier übernehmen das Innenstadtzentrum sowie die nächst gelegenen Versorgungsangebote in der Kernstadt eine wichtige Mitversorgungsfunktion
- Die Stadt Geldern ist von einem leistungsstarken Konkurrenzumfeld umgeben (u. a. Duisburg, Kamp-Lintfort, Kevelaer).

Ausgehend von der analytischen Zustandsbewertung wird ein absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen für alle Warengruppen aufgezeigt. Auf dieser Basis werden in diesem Einzelhandelskonzept zur Sicherung und Fortentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Geldern folgende übergeordnete, gesamtstädtische Entwicklungszielstellungen fortgeschrieben:

1. Stärkung der Zentren (in ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion)
2. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung
3. Bereitstellung ergänzender Standorte

In Verbindung mit diesen Zielstellungen werden schließlich konkrete Empfehlungen zur gesamtstädtischen Zentren- und Standortstruktur des Einzelhandels in Geldern entwickelt. Gleichzeitig werden zudem die Gelderner Liste zentrenrelevanter Sortimente fortgeschrieben (Sortimentsliste) und Musterfestsetzungen abgeleitet. Wesentliches Ergebnis dieses Einzelhandelskonzepts sind nicht zuletzt die sogenannten Ansiedlungsleitsätze in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden die wichtigen Zwischenschritte und die erarbeiteten Empfehlungen nicht allein zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt, sondern in einem breit besetzten begleitenden Arbeitskreis erörtert. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und die besonderen Belange auch der Gelderner Händlerschaft Berücksichtigung finden.

Das kommunale Einzelhandelskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag¹ eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden.

¹ Im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB; wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Einzelhandelskonzepts ist u. a. der politische Beschluss dieses Konzepts.

2 Rechtliche Rahmenvorgaben

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden die Abgrenzung und der Schutz der sog. zentralen Versorgungsbereiche vertieft erörtert. Auch die darauf zielende Sortimentsliste sowie ergänzende landes- und regional-planerische Vorgaben werden nachfolgend skizziert.

2.1 Rechtliche Einordnung eines Einzelhandelskonzepts

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur obliegt der Hoheit der Kommune: durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtisch gewinnbringender Grundstücke zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürger und Besucher interessantesten Nutzungsmix der Innenstadt, in Nebenzentren und an Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

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

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandelskonzept sind das BauGB und die BauNVO sowie die dazu ergangene Rechtsprechung.

Der Bundesgesetzgeber hat mit der Novelle des BauGB zu Beginn des Jahres 2007 den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung weiter gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie neuerdings auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar.

2.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien

Die Innenstädte, die städtischen Nebenzentren und die Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus den neuerlich geänderten bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Die räumlich abgegrenzten zentralen

Versorgungsbereiche der Stadt Geldern bilden die essentielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

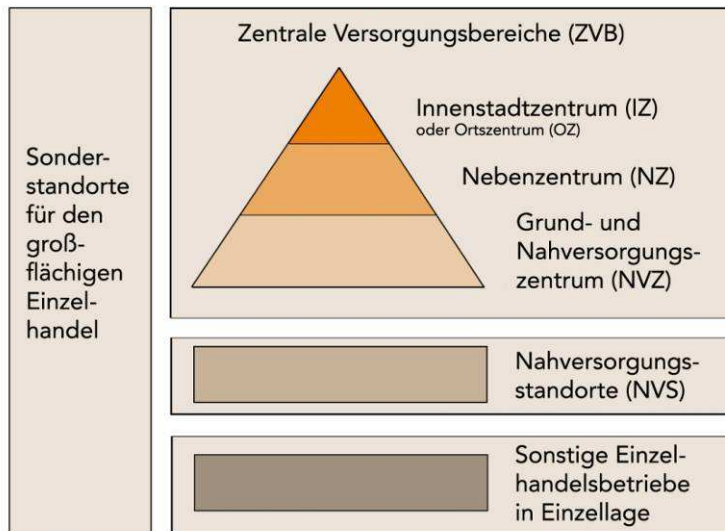
Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff der zentralen Versorgungsbereiche ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die letzte Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB), und das Sicherheits- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB.

Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich je nach Größe und Struktur einer Kommune i. d. R. ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Innenstadtzentrum, aus Nebenzentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren (vgl. folgende Abbildung). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.

Abbildung 1: Das hierarchisch abgestufte System zentraler Versorgungsbereiche (modellhaft)



Quelle: Eigene Darstellung.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten),

oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann².

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt³.

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und auf Grund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage

² Vgl. Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 1 5/2250, S. 54.

³ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs - sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung - zu erfüllen⁴.

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt⁵.

Tabelle 1: Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)

Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein

- räumlich abgrenzbarer Bereich,
- der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt,
- eine integrierte Lage aufweist und durch vorhandene Einzelhandelsnutzung – häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebot geprägt ist.

Quelle: Eigene Darstellung.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.⁶

Ist die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben, fehlen allgemein gültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandelskonzepten sind diese unabdingbar, um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete Bezugsraum für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines Einzelhandelskonzeptes auch der Erhalt und die **Entwicklung** (i. S. d. § 1 Abs 6 Nr. 4 und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 BauNVO) solcher zu betrachten.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen

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

⁵ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07

⁶ Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

Tabelle 2: Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)

Aspekte des Einzelhandels:
<ul style="list-style-type: none">▪ Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,▪ aktuelle und/ oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional),
Sonstige Aspekte:
<ul style="list-style-type: none">▪ Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),▪ städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,▪ integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,▪ verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,▪ ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.

Quelle: Eigene Darstellung.

In diesem Einzelhandelskonzept werden Stärken und Schwächen der Einkaufsstandorte ergänzend untersucht. Zur Darstellung der Gesamtattraktivität der zentralen Versorgungsbereiche werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände in Zentren erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.⁷

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs *als Ganzem* beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren nä-

⁷ Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG Münster bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007).

her untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.⁸

Die größeren zentralen Versorgungsbereiche einer Kommune können in innere Lagekategorien unterteilt werden,

- da insbesondere in größeren zentralen Versorgungsbereichen nicht sämtliche Teilbereiche eine homogene Nutzungsstruktur aufweisen,
- da nicht alle Teilbereiche künftig gleichermaßen für die verschiedenen Zentrennutzungen geeignet sind,
- und um die Zielgenauigkeit der städtebaulich-funktionalen Entwicklungsempfehlungen des Einzelhandelskonzepts zu erhöhen.

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

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

2.3 Landesplanerische Regelungen

Während der Erarbeitungsphase der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Geldern haben sich die raumordnerischen Festlegungen zum Umgang mit großflächigem Einzelhandel in NRW sehr dynamisch verändert: Der Verfassungsgerichtshof für das Land Nordrhein-Westfalen (VGH NRW) hatte am 26.08.2008 § 24a Abs. 1 Satz 4 LEPro - die landesplanerische Regelung zur Steuerung von Factory-Outlet-Center - für nichtig erklärt. Hinsichtlich der landesplanerischen Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels insgesamt hatte das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG NRW) in seiner Entscheidung vom 30.09.2009 festgestellt, dass § 24a LEPro kein Ziel der Raumordnung darstelle. Die eingelegte Nichtzulassungsbeschwerde wurde vom Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) am 14.04.2010 zurückgewiesen; womit das o. g. Urteil des OVG NRW Rechtskraft erlangte. In der Folge war § 24a LEPro damit von den Kommunen nur noch in

⁸ Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

ihrer Abwägung zu berücksichtigen und nicht – wie vorher – zwingend zu beachten. Das LEPro und damit auch die landesplanerischen Regelungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels sind am 31.12.2011 ausgelaufen. Die Erarbeitung eines Entwurfs für einen neuen umfassenden Landesentwicklungsplan, der auch Regelungen zum großflächigen Einzelhandel enthalten soll, wurde von der Landesregierung unterbrochen. Stattdessen hat die Landesregierung entschieden, vorgezogen landesplanerische Regelungen zum großflächigen Einzelhandel in einem sachlichen Teilplan zum LEP NRW zu erarbeiten. Ein entsprechender Entwurf wurde am 17.04.2012 vom Landeskabinett beschlossen. Die darin enthaltenen Ziele und Grundsätze befinden sich damit in Aufstellung und sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 Raumordnungsgesetz in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen, insbesondere in der Bauleitplanung in die Abwägung einzustellen.

Der nunmehr vorliegende Entwurf des LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel⁹ enthält folgende Ziele und Grundsätze:

„1 Ziel Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

2 Ziel Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur in zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Ausnahmsweise dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine integrierte Lage in den zentrale Versorgungsbereichen nicht möglich ist und
- die Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs diese Bauleitplanung erfordert und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

3 Ziel Zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtigungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevantem Kern-

⁹ Staatskanzlei Nordrhein-Westfalen, Landesplanungsbehörde Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, Entwurf, Stand 17. April 2012.

sortiment dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, Beeinträchtigungsverbot, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt. Dabei dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden durch den absoluten Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment soll 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten

Vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dürfen als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Verkaufsflächen in der Regel auf den genehmigten Bestand zu begrenzen. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn diese für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandes notwendig sind und durch die Festlegung keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender zentrenschädlicher Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender zentrenschädlicher Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass ei-

ne wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch zentrenschädliche Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte

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

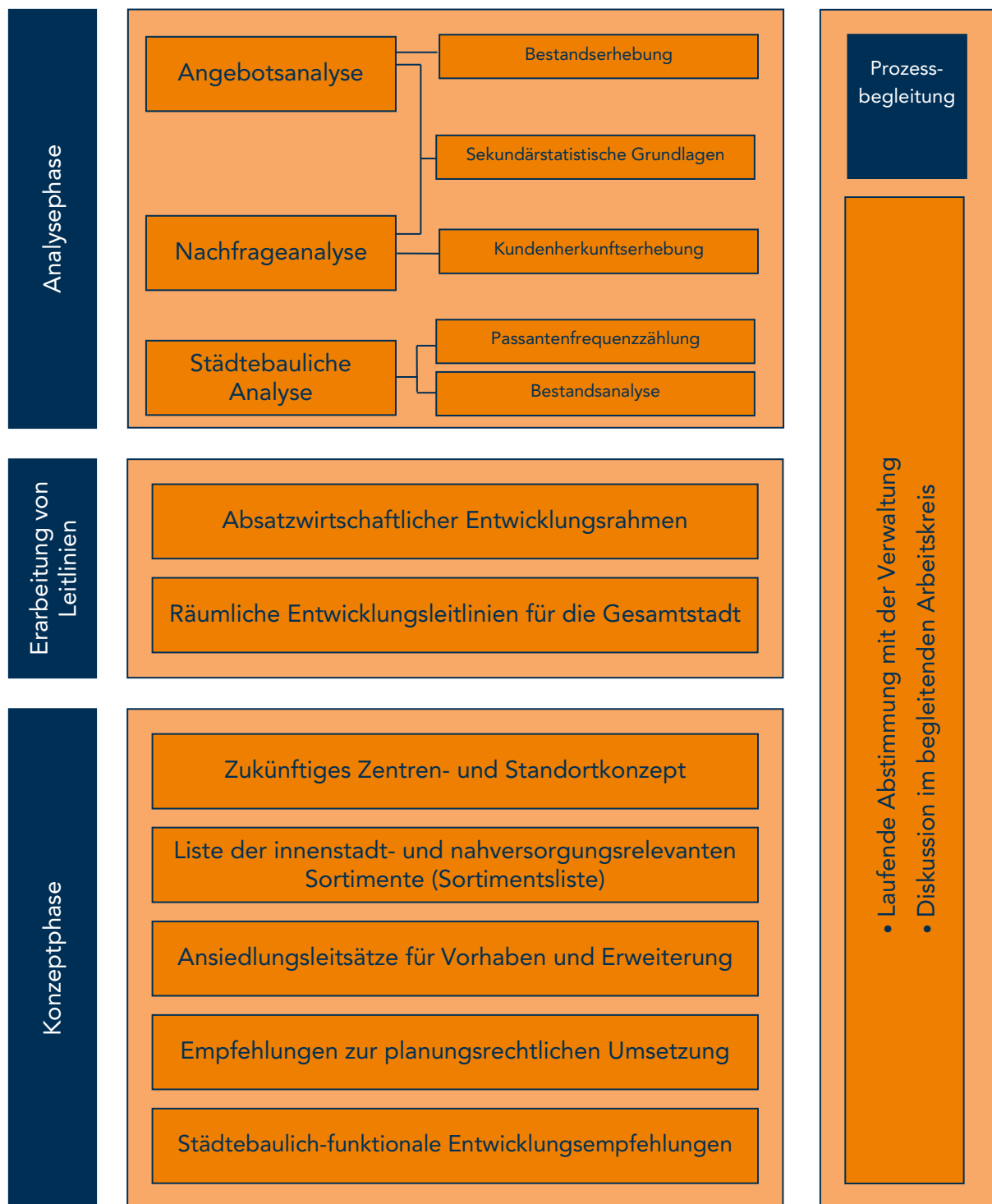
(Staatskanzlei Nordrhein-Westfalen 2012, S. 6-7)

Die räumlich-funktionalen Zielstellungen und Konzeptbausteine der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für Geldern wurden einer ersten – groben – Kongruenzprüfung zu den aufgeführten landesplanerischen Regelungen unterzogen. Das Gutachterbüro Stadt + Handel kommt zu der Einschätzung, dass der Entwurf des LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel keine Zielvorgabe enthält, zu der das Einzelhandelskonzept in offensichtlichem Konflikt steht. Ob oder inwiefern sich Anpassungsbedarfe für das Einzelhandelskonzept ergeben, sollte nach endgültigem Inkrafttreten des LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel im Zusammenspiel mit der kommunalen Anwendungspraxis des Einzelhandelskonzeptes laufend geprüft werden.

3 Methodik

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

Abbildung 2: Erarbeitungsschritte Einzelhandelskonzept



Quelle: Eigene Darstellung.

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen dieser Fortschreibung des

Einzelhandelskonzepts folgende empirische Bausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:

Tabelle 3: Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine

	Bestandserhebung	Passantenfrequenzzählung	Kundenherkunftserhebung
Daten- grundlage	Erhebung durch Stadt + Handel	Erhebung durch Stadt + Handel	Erhebung durch Stadt + Handel
Zeitraum	01 + 02/2012	03/2012	04 + 05/2012
Methode	flächendeckende Vollerhebung	Zählung an mehreren Zählstandorten in der Innenstadt	Standardisierter Fragebogen (Befragung von 59 Betrieben; Rücklauf: 22)
Inhalt	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Betriebe, städtebauliche Analyse	Passantenfrequenz pro Stunde	Kundenherkunft

Quelle: Eigene Darstellung.

Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

Die Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe ist für die Stadt Geldern flächendeckend durchgeführt worden; es liegt somit eine aktuelle Vollerhebung des Ladeneinzelhandels vor. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Metzger, Bäcker), Tankstellenshops sowie Kioske erfasst worden. Darüber hinaus sind Ladenleerstände – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur und städtebaulicher Implikationen in zentralen Bereichen aufgenommen worden. Die Erhebung der Einzelhandelsbetriebe fokussiert sich auf den stationären Einzelhandel. Wochen- und Trödelmärkte sind demnach nicht in der Datenbasis enthalten.

Die vom Büro Stadt + Handel durchgeführte Bestandserhebung aktualisiert und ergänzt die teils bereits vorliegenden Daten im Hinblick auf zwei zentrale Messgrößen: Zum einen werden die Warensortimente differenzierter aufgeschlüsselt und ermöglichen so – mit Blick auf die Identifizierung zentrenrelevanter Sortimente – eine hinreichend konkrete Steuerung des Einzelhandels. Zum anderen werden die Verkaufsflächen der bestehenden Anbieter detail-

liert erfasst, um die tatsächlichen Angebotsverhältnisse sowohl der Kern- als auch Nebensortimente realitätsnah abbilden zu können.

Zur Ermittlung der Verkaufsflächen sind Betriebsbegehungen durchgeführt worden; die Gesamtverkaufsfläche (VKF) ist differenziert nach innen und außen liegender VKF ermittelt worden. Dabei ist je nach Situation entweder die persönliche Befragung des Personals bzw. des Inhabers/ Geschäftsführers oder die eigenständige Vermessung der VKF in Betracht gezogen worden. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts¹⁰ vom November 2005 findet dabei Anwendung. Persönlich erfragte Verkaufsflächen wurden grundsätzlich auch auf ihre Plausibilität hin überprüft und ggf. modifiziert. Eine Schätzung von Verkaufsflächen ist nur im Ausnahmefall vorgenommen worden und entsprechend kenntlich gemacht, wenn etwa trotz mehrmaliger Zugangsversuche zu einem Ladengeschäft eine Messung oder Befragung nicht möglich war (z. B. bei Ladenleerständen aufgrund von Betriebsaufgaben).

Ergänzend zu den Sortimenten und der Verkaufsfläche wurden außerdem die städtebauliche Lage jedes Betriebs sowie die Öffnungszeiten innerhalb des Innenstadtzentrums erfasst. Diese Daten sind zur Bewertung der Einzelhandelsstruktur im Rahmen des Empiriebausteins der Bestandserhebung unerlässlich.

Bestandsanalyse Städtebau

Für das Innenstadtzentrum, die Nahversorgungszentren sowie die bedeutsamen sonstigen Standorte erfolgte eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen orientierte städtebauliche Analyse. Stärken und Schwächen sämtlicher relevanter Einkaufsstandorte werden dabei herausgestellt. Ein wesentlicher Aspekt ist angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche. Eine solche städtebaulich-funktional hergeleitete Abgrenzung ist die Basis der Gelderner Sortimentsliste und der zukünftigen räumlichen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen.

Die Erfassung der Einzelhandelsbetriebe im Zusammenhang mit einer städtebaulich-funktional begründeten Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche bildet das Kernstück zukünftiger sortimentspezifischer räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

Passantenfrequenzzählung

Bei der Passantenfrequenzzählung wurden an zehn ausgewählten Standorten an zwei Werktagen (Dienstag und Donnerstag) Passanten gezählt. Durch die Zählung am Dienstag kann der Gelderner Wochenmarkt in den Ergebnissen berücksichtigt werden. Die Zählung fand zu verschiedenen Zeiten über den Tag verteilt in Zeitabschnitten zu jeweils zehn Minuten statt, die dann auf eine Stunde hochgerechnet wurden. Die gewählten Standorte befinden

¹⁰ Vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005.

sich an den passantenreichsten Punkten der Innenstadt sowie an für die weitere Abgrenzung der Lagen innerhalb der Innenstadt relevanten Bereichen.

Kundenherkunftserhebung

Vorab repräsentativ ausgewählte Einzelhändler hatten zudem die Möglichkeit sich an einer Kundenherkunftserhebung zu beteiligen. Hierzu wurden die Händler gebeten, durch ihr Verkaufspersonal an der Kasse über zwei Wochen die Herkunftsorte ihrer Kunden zu ermitteln. Von 59 angefragten Einzelhändlern in Geldern beteiligten sich 22 Unternehmen an der Kundenherkunftserhebung.

Prozessbegleitung durch einen Arbeitskreis

Neben den laufenden Abstimmungsgesprächen zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung wurde ein prozessbegleitender Arbeitskreis während der Erstellungsphase des Einzelhandelskonzepts eingerichtet. Diese enge Einbindung relevanter Akteure hat gewährleistet, dass alle notwendigen Informationen in das Einzelhandelskonzept einfließen und sämtliche Zwischenschritte mit einem breit besetzten Gremium diskutiert wurden. Insgesamt tagte der begleitende Arbeitskreis zweimal. Vertreter folgender Institutionen wurden zur Teilnahme durch die Stadt Geldern eingeladen:

Für die Verwaltung und Politik:

- Bürgermeister der Stadt Geldern
- Vertreter des Bau- und Planungsamtes sowie der Wirtschaftsförderung der Stadt Geldern
- Vertreter der Fraktionen

Für den Einzelhandel und die Region:

- Vertreter der Bezirksregierung Düsseldorf
- Vertreter der Niederrheinischen Industrie- und Handelskammer
- Vertreter des Werberings Geldern

4 Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses Einzelhandelskonzepts wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus der flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte in Geldern. Einführend werden zunächst die wesentlichen Standortrahmenbedingungen erörtert.

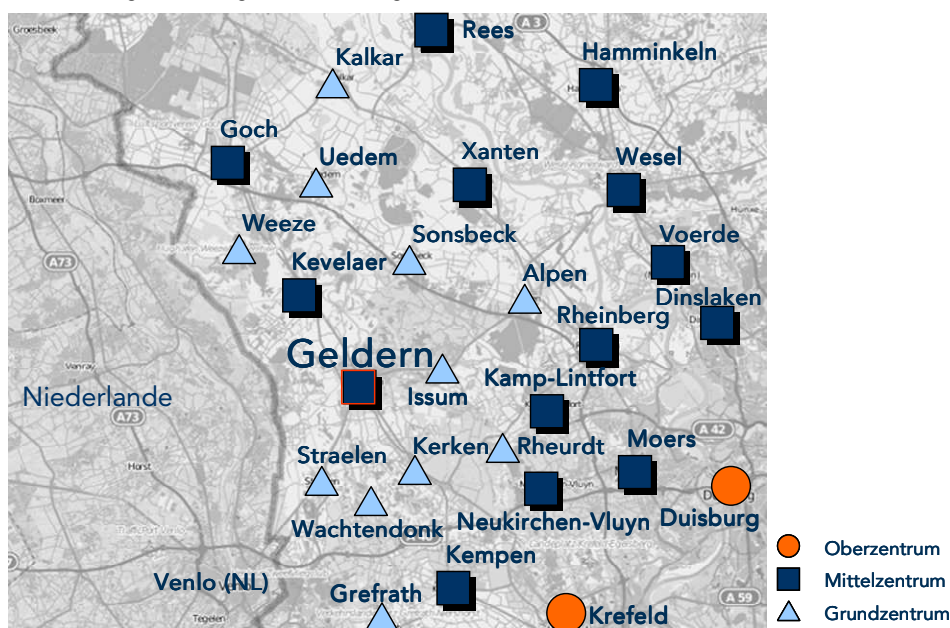
4.1 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

Relevante Standortfaktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur werden nachfolgend vorgestellt. Weitere angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen und Entwicklungstrends, wie etwa die Bevölkerungsprognose und die Entwicklung der Kaufkraftgrößen, werden in Kapitel 5.1 näher erläutert.

Lage, Siedlungsstruktur und Einwohnerverteilung

Das Mittelzentrum Geldern liegt südlich im Kreis Kleve, an der niederländischen Grenze umgeben von zahlreichen Grundzentren, wie Issum, Kerken, Straelen und Sonsbeck sowie den Mittelzentren Kevelaer, Kamp-Lintfort, Neukirchen-Vluyn und Kempen. Die nächstgelegenen Oberzentren sind die Städte Krefeld und Duisburg. Auf niederländischer Seite befindet sich rd. 25 km südwestlich gelegen die Stadt Venlo. Geldern nimmt folglich eine Lage am Rande des siedlungsstrukturell stark verflochtenen Ballungsraumes Rhein/Ruhr ein. Die Nähe zu den niederländischen Einkaufsstandorten, v. a. zu Venlo, ist ebenfalls zu nennen.

Abbildung 3: Lage in der Region



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: OpenStreetMap (2011)- Veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0; erarbeitet auf Basis LEP NRW.

Die Stadt Geldern setzt sich aus den acht Ortsteilen Geldern, Hartefeld, Kapellen, Lüllingen, Pont, Veert, Venum und Walbeck zusammen (s. Abbildung 4). Insgesamt beträgt die Bevölkerungszahl Gelderns rd. 33.690 Einwohner¹¹, davon leben rd. 45 % der Einwohner im Ortsteil Geldern. Die Bevölkerung im Ortsteil Veert nimmt rd. 17 % ein, während Lüllingen nur rd. 850 Einwohner und somit einen Anteil an der Gesamtbevölkerung von rd. 3 % verzeichnet (vgl. Tabelle 4). Die am weitesten vom Innenstadtzentrum entfernten Siedlungsbereiche befinden sich in den Ortsteilen Kapellen sowie Walbeck und liegen in acht bis zehn Kilometern Distanz vom Hauptsiedlungskern in Geldern.

Abbildung 4: Siedlungsstruktur der Stadt Geldern



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Geldern

¹¹ Einwohnerdaten Stadt Geldern (Stand der Daten: 01.02.2012).

Tabelle 4: Die Bevölkerungsverteilung in Geldern

Ortsteil	Einwohner	Anteil in %
Geldern	15.124	45
Hartefeld	1.814	5
Kapellen	2.567	8
Lüllingen	852	3
Pont	2.108	6
Veert	5.642	17
Vernum	1.004	3
Walbeck	4.582	14
Gesamt	33.693	100

Quelle: Stadt Geldern, Bevölkerungsstatistik Stand 01.02.2012, nur Hauptwohnsitz.

Verkehrsinfrastruktur

Durch die Lage am Rande eines Ballungsraums ist Geldern verkehrsgünstig gelegen. Über ein dichtes Netz an Bundesstraßen, u. a. B 9 und B 58, ist die Stadt Geldern gut an die nördlich gelegene BAB 57 sowie die südlich verlaufende BAB 40 angebunden. Diese schaffen eine Verbindung zu den nahe gelegenen Mittel- und Oberzentren.

Geldern ist durch den Haltepunkt Geldern Bahnhof an das Regionalbahn-Netz der Deutschen Bahn in Richtung Kleve und Düsseldorf angebunden. Weitere Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs stellen die lokalen und regionalen Busliniennetze des Verkehrsverbunds Rhein-Ruhr dar, welche Verbindungen in die nahe gelegenen Grund- und Mittelzentren anbieten.

Zwischenfazit: Die wesentlichen Rahmenbedingungen

Geldern zeichnet sich vor allem durch seine Lage am Rande des Ballungsraums Rhein/Ruhr und die unmittelbare Nähe zu den Niederlanden aus. Als wesentliche Rahmenbedingung ergibt sich hieraus zugleich, dass Geldern als Einzelhandelsstandort mit den nahe gelegenen Mittelzentren wie Kevelaer oder Kamp-Lintfort sowie den Oberzentren Duisburg und Krefeld ein leistungsstarkes Konkurrenzumfeld aufweist. Für die benachbarten Grundzentren übernimmt Geldern eine wichtige Versorgungsfunktion.

Die verkehrliche Anbindung Gelderns ist insbesondere nach Norden und Süden, aber auch nach Westen für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sowie den Schienenpersonennahverkehr (SPNV) gut ausgebaut. Insofern ist eine gute Anbindung an die umliegenden Mittelzentren, aber auch die nächst gelegenen Oberzentren Krefeld und Duisburg gegeben.

Den Siedlungsschwerpunkt innerhalb des gesamten Stadtgebiets bilden die zusammenhängend besiedelten Ortsteile Geldern und Veert; der überwiegende Anteil der Gelderner

Bevölkerung ist dort ansässig. Die weiteren Ortsteile sind vom Hauptsiedlungsbereich jedoch deutlich abgesetzt, so dass eine ortsteilbezogene Analyse erforderlich ist.

4.2 Angebotsanalyse

Die insgesamt 263 Betriebe in Geldern verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 82.250 m². Die Anzahl der erfassten Betriebe ist gegenüber der letzten Erhebung im Jahr 2006 (GMA 2006) um rd. 10 % gesunken, gleichzeitig wurden bei der aktuellen Bestandserhebung jedoch rd. 9.900 m² Verkaufsfläche mehr erfasst (vgl. folgende Tabelle).¹²

Tabelle 5: Einzelhandelsbestand in Geldern

	Einzelhandelskonzept 2006 GMA	Einzelhandelskonzept 2012 Stadt + Handel
Anzahl der Betriebe*	281	263
Gesamtverkaufsfläche*	rd. 72.370 m ²	rd. 82.250 m ²
Gesamtverkaufsfläche je Einwohner	rd. 2,12 m ²	rd. 2,44 m ²
Verkaufsfläche Wa- rengruppe Nahrungs- und Genussmittel je EW	0,46 m ² /EW	0,42 m ² /EW

Quellen: GMA 2006; Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01+02/2012, VKF-Angaben gerundet.

* ohne Leerstand

Eine Betrachtung der Verkaufsflächenausstattung je Einwohner verdeutlicht, dass auf jeden Einwohner Gelderns aktuell rd. 2,44 m² Verkaufsfläche entfallen. Geldern hebt sich dadurch klar vom Bundesdurchschnitt ab, der bei einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 1,46 m² Verkaufsfläche je Einwohner liegt.¹³ Allgemein liegt die Verkaufsfläche je Einwohner in Mittelzentren meist über 2,0 m² je Einwohner. Geldern weist also im Vergleich zu anderen Mittelzentren eine durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung auf.

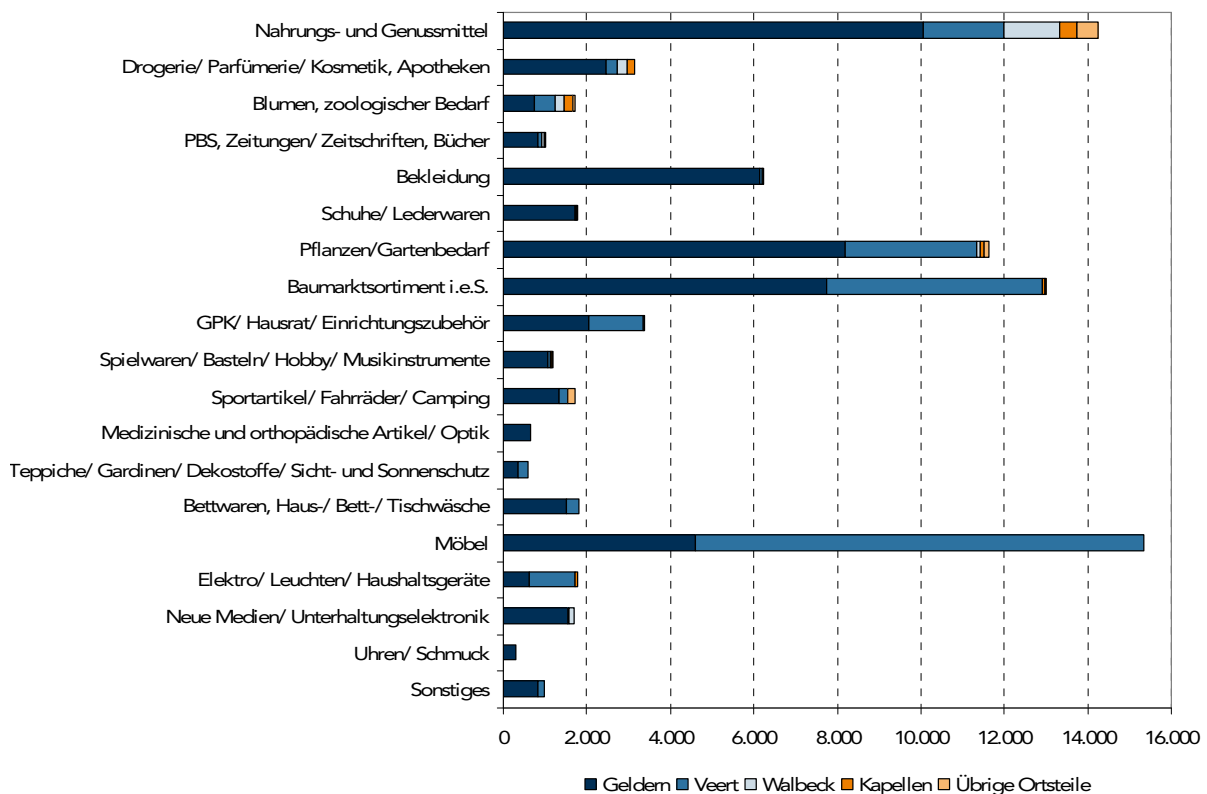
¹² Verkaufsflächenabweichungen gegenüber den vorausgegangenen Untersuchungen können aus Betriebsverlagerungen und -aufgaben, aber auch aus Betriebsverkleinerungen bzw. -vergrößerungen oder -zusammenschlüssen resultieren. Veränderungen lassen sich ebenso auf zwischenzeitlich geänderte höchstgerichtliche Anforderungen an die Verkaufsflächendefinition durch das Bundesverwaltungsgericht zurückführen (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005). Abweichungen gegenüber Drittgutachten können nach Einschätzung der Verfasser zudem durch methodische Erhebungsunterschiede begründet werden – so werden durch Stadt + Handel regelmäßig auch Apotheken und Tankstellenshops sowie im Rahmen der genannten höchstrichterlichen Anforderungen etwa die Vorkassenzonen voll erfasst.

¹³ Vgl. Website HDE 2010.

Bei der detaillierteren Betrachtung des Verkaufsflächenbestandes nach einzelnen Sortimentsgruppen (vgl. nachfolgende Abbildung) ist eine starke Ausprägung der Sortimentsgruppe Möbel, gefolgt von den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Baumarktsortiment sowie Pflanzen und Gartenbedarf festzustellen. Dieses ist jedoch kein spezifisches Merkmal der Stadt Geldern, sondern ist mit der großflächigen Betriebstypik der Anbieter dieser Warengruppen zu begründen. Während der Angebotsschwerpunkt der Sortimentsgruppen Baumarkt, Möbel sowie Pflanzen und Gartenbedarf in den Ortsteilen Geldern und Veert liegt, verteilt sich der Bestand des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel auf die verschiedenen Ortsteile Gelderns und nimmt hier häufig einen der höchsten Ränge ein.

Auch das Sortiment Bekleidung ist in Geldern im Hinblick auf die Stadtgröße in einem nennenswerten Umfang vorhanden. Es konzentriert sich nahezu ausschließlich auf den Ortsteil Geldern.

Abbildung 5: Verkaufsflächenbestand nach Sortimentsgruppen und Ortsteilen



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01+02/2012.

Gesamtstädtisch liegt die Verkaufsflächenausstattung in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel mit 0,42 m²/Einwohner leicht oberhalb des Bundesdurchschnitts, der derzeit 0,4 m²/Einwohner beträgt¹⁴, orientiert. Eine differenzierte Analyse nach Ortsteilen

¹⁴ Für die bundesdeutsche durchschnittliche Verkaufsfläche des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel werden je nach Quelle leicht unterschiedliche Daten angegeben: EHI Handel aktuell 2008/2009, Köln

verdeutlicht allerdings, dass auch hier der Verkaufsflächenschwerpunkt in Geldern, Veert und Walbeck liegt.

Der Einzelhandelsbestand in den einzelnen Ortsteilen nach Anzahl der Betriebe und Verkaufsflächengrößen wird in der nachstehenden Tabelle dargestellt. Das vielfältigste Einzelhandelsangebot ist mit 188 Betrieben im Ortsteil Geldern zu finden. Veert (30) und Walbeck (21) verfügen ebenfalls über eine noch relativ hohe Anzahl an Ladeneinheiten. Die Verkaufsflächenanteile der Gelderner Ortsteile gestalten sich gemessen an der Anzahl der Betriebe weitgehend proportional. Allerdings wird deutlich, dass der Ortsteil Veert im Verhältnis zur Betriebsanzahl einen recht hohen Verkaufsflächenanteil von rd. 31 % aufweist. Dies ist auf die Lage mehrerer großflächiger Betriebe, z. B. der beiden Baumärkte Hagebaumarkt und Baufuchs Vos sowie des Trend Store Möbelzentrums in diesem Ortsteil zurückzuführen.

Tabelle 6: Einzelhandelsbestand nach Ortsteilen

	Geldern	Veert	Walbeck	Kappellen	Übrige Ortsteile
Einwohner	15.124	5.642	4.582	2.567	5.778
Anzahl der Betriebe	188	30	21	14	10
Anteil	71 %	11 %	8 %	5 %	4 %
Verkaufsfläche (in m ²)	52.720	25.320	2.180	1.030	990
Anteil	64 %	31 %	3 %	1 %	1 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01+02/2012; Leerstände nicht enthalten; Werte der Verkaufsflächen gerundet; Abweichungen ergeben sich aus Rundungen.

Hinsichtlich der Verteilung der Verkaufsflächen und Betriebe auf die einzelnen städtebaulichen Lagebereiche ist hervorzuheben, dass die zentralen Versorgungsbereiche¹⁵ mit einer Zahl von 157 Betrieben die mit Abstand meisten Einzelhandelsbetriebe (rd. 60 %) auf sich vereint. Sie weisen allerdings nur gut ein Drittel der gesamten Verkaufsfläche auf (rd. 35 %). Mit rd. 19 % der Betriebe und dem größten Anteil der Verkaufsfläche (rd. 47 %) erlangen die städtebaulich nicht integrierten Lagen gleichzeitig ein deutliches Gewicht, da hier zahlreiche großformatige Angebotsformen verortet sind, so z. B. der Hagebaumarkt und das

(0,395 m² VKF/ EW); Lebensmitteleinzelhandels-Atlas Deutschland 2009, Institut für Immobilienwirtschaft, Hamburg 2009 (0,416 m² VKF/ EW). Für die weitere Berichtsbearbeitung wird ein Durchschnittswert von 0,4 VKF/ EW verwendet.

¹⁵ Innenstadtzentrum, NVZ Harttor und NVZ Walbeck (s. Kapitel 6.1).

Trend Store Möbelzentrum an der Klever Straße oder der Gartenmarkt Mawiplant an der Krefelder Straße.

Tabelle 7: Einzelhandelsstruktur nach städtebaulichen Lagebereichen

	Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)*	Sonstige städtebaulich integrierte Lagen (siL)	Städtebaulich nicht integrierte Lagen (niL)	Gesamt
Anzahl der Betriebe	157	35	50	263
Anteil	60 %	21 %	19 %	100 %
Verkaufsfläche (in m ²)	28.990	14.630	38.610	82.250
Anteil	35 %	18 %	47 %	100 %

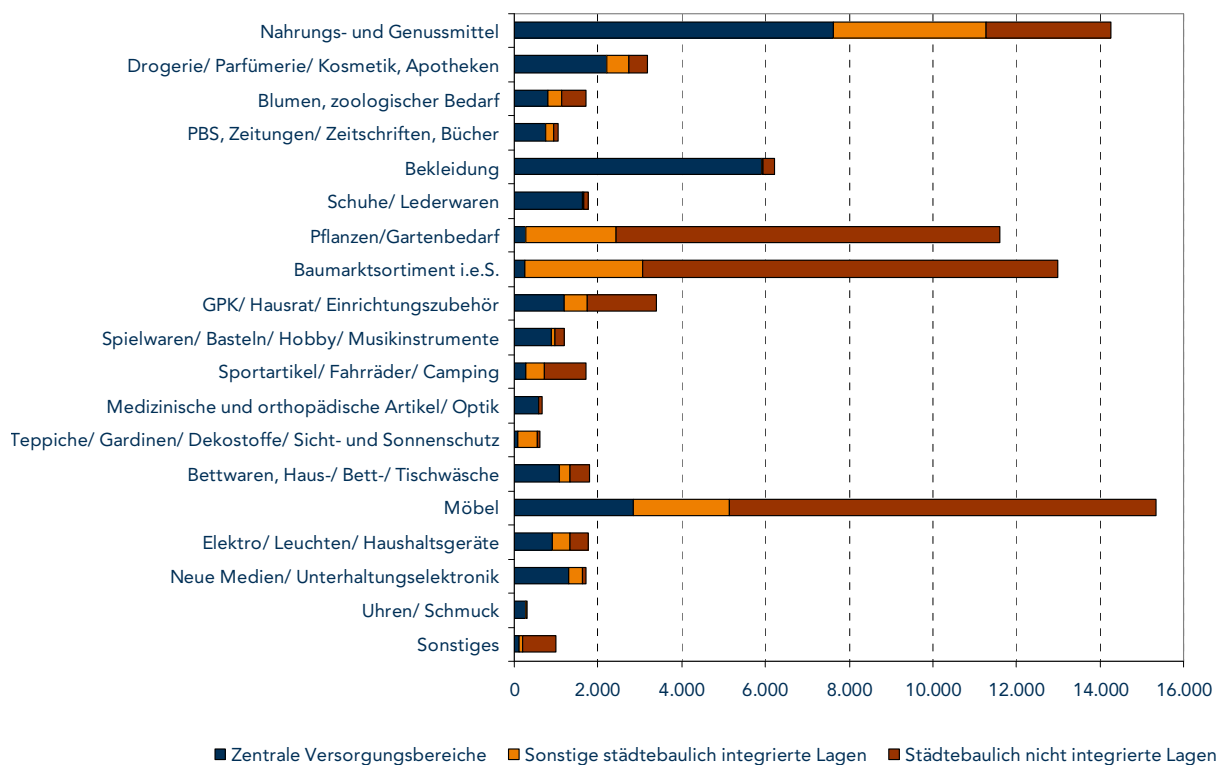
Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 01+02/2012; Leerstände nicht enthalten; Werte der Verkaufsflächen auf 25 m² gerundet; Abweichungen ergeben sich aus Rundungen.

* Zentrale Versorgungsbereiche gemäß Abgrenzung in Kapitel 6.1

Ein Blick auf die Verteilung der Verkaufsflächen nach Warengruppen und Lagebereichen (s. Abbildung 6) zeigt, dass die Standorte in städtebaulich nicht integrierten Lagen in Geldern überwiegend Angebote in Sortimentsbereichen vorhalten, die in zentralen Versorgungsbereichen nicht sinnvoll untergebracht werden können (z. B. Möbel, Baumarktsortiment, Pflanzen/ Gartenbedarf). Der hohe Flächenbedarf dieser Betriebstypen erklärt auch den hohen gesamtstädtischen Verkaufsflächenanteil der nicht integrierten Lagen.

Einen gewissen Anteil in den städtebaulich nicht integrierten Lagen hat aber auch das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, welches ebenfalls ein wichtiges Angebot für die Zentren als auch die wohnortnahe Versorgung in der Fläche ist. Auch weitere zentrenprägende Sortimente, wie GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör werden an diesen Standorten angeboten, was insbesondere durch entsprechende Randsortimentsflächen, z. B. im Möbelhaus, begründet ist.

Abbildung 6: Einzelhandelsbestand nach Warengruppen und Lagebereichen



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01+02/2012.

Die siedlungsstrukturelle Integration des Einzelhandels in Geldern ist insgesamt als angemessen zu bewerten. Ein wesentlicher Teil der üblicherweise zentrenprägenden oder für die Nahversorgung relevanten Sortimentsverkaufsfläche befindet sich in den Zentren oder integrierten Lagen.

4.3 Nachfrageanalyse

Neben den angebotsseitigen Rahmenbedingungen sind auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung u. a. auf sekundärstatistische Rahmendaten der IBH RETAIL CONSULTANTS GmbH (IBH) zurückgegriffen. Die Nachfrageanalyse wird ergänzt um qualitative Bewertungen des Einzelhandelsstandorts Geldern.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Geldern verfügt gemäß IBH über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von rd. 174,8 Mio. € pro Jahr auf. Für einen bundesweiten Vergleich wird die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer herangezogen. Geldern weist laut IBH eine Kaufkraftkennziffer von 98,69 auf, diese liegt nur leicht unter dem Durchschnittswert des Bundes von 100. Der Schwerpunkt der Kaufkraft liegt mit etwa 71,4 Mio. € je Jahr in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke).

Umsatzermittlung und Zentralität

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze¹⁶ im Gelderner Einzelhandel basiert auf allgemeinen und für Geldern spezifizierten angebots- wie nachfrageseitigen Eingangsparametern:

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung werden die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen sowie spezifische Kennwerte einzelner Anbieter zu Grunde gelegt: Ein Datenportfolio des Büros Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der aktuellen Handelsfachliteratur aktualisiert. Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand ergibt sich unter Berücksichtigung nachfrageseitiger Rahmenbedingungen (insb. des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus in Geldern und dem Einzugsbereich) eine Datenübersicht des Umsatzes im Gelderner Einzelhandel.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe die konkrete Situation vor Ort berücksichtigt werden. So fließt die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen in die Umsatzberechnung ebenso mit ein wie die mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage eines Betriebs (Innenstadtzentrum [Haupt-, Neben-, Ergänzungslage], Gewerbegebiet, Streulage etc.).

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rd. 192,7 Mio. € brutto je Jahr ermitteln. Gut die Hälfte dieses Umsatzes wird durch die überwiegend kurzfristigen Bedarfsgüter erzielt (vgl. nachfolgende Tabelle). Rund ein Drittel des Umsatzes entfällt auf mittelfristige Bedarfsgüter und rd. ein Fünftel auf die langfristigen Bedarfsgüter.

Gemessen an der vorhandenen Kaufkraft ergibt sich gesamtstädtisch eine Zentralität von 110 %.¹⁷ Gegenüber dem Erhebungszeitraum 2006 (Zentralität: 99 %¹⁸) ist demnach eine Steigerung des Zentralitätskennwertes zu verzeichnen, was u. a. auf Veränderungen im Einzelhandelsbestand, wie z. B. die Ansiedlung von Medi Max und C&A zurückzuführen ist.

¹⁶ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

¹⁷ Die Zentralität gibt das Verhältnis des örtlichen Umsatzes zur örtlichen Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 100 % ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 100 % ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

¹⁸ Vgl. GMA 2006.

Tabelle 8: Relevante Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Geldern

Warengruppen	VKF (m ²)	Brutto-Jahresumsatz (Mio. €)	Kaufkraft (Mio. €)	Zentralität (in %)	VKF (m ²) / Einwohner
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	14.250	69,0	71,4	97	0,42
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	3.170	12,1	10,9	111	0,09
Blumen, zoologischer Bedarf	1.720	3,6	3,4	104	0,05
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	1.040	4,6	6,8	68	0,03
kurzfristiger Bedarfsbereich	20.180	89,3	92,5	97	0,60
Bekleidung	6.230	17,9	14,9	120	0,18
Schuhe/Lederwaren	1.780	4,8	4,0	119	0,05
Pflanzen/Gartenbedarf	11.620	6,5	2,6	244	0,34
Baumarktsortiment i. e. S.	13.000	15,9	15,4	103	0,39
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	3.380	4,4	2,1	210	0,10
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	1.190	3,3	3,7	90	0,04
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	1.720	4,3	3,0	142	0,05
mittelfristiger Bedarfsbereich	38.920	57,1	45,9	124	1,16
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	660	3,6	2,6	141	0,02
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	600	1,2	2,0	61	0,02
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	1.800	2,8	1,9	149	0,05
Möbel	15.350	17,3	9,3	186	0,46
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	1.760	5,5	4,8	114	0,05
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	1.700	11,5	12,8	90	0,05
Uhren/Schmuck	290	2,0	1,6	123	0,01
Sonstiges	990	2,2	1,4	162	0,03
langfristiger Bedarfsbereich	23.150	46,2	36,4	127	0,69
Gesamt	82.250	192,7	174,8	110	2,44

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01+02/2012, eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005 bis 2010, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007, IBH 2011.

Geldern kann im kurzfristigen Bedarfsbereich eine Zentralität von 97 % erreichen und verzeichnet demnach gegenwärtig in diesen Warengruppen einen geringen Kaufkraftabfluss, der insbesondere auf die Warengruppe PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher zurückzuführen ist. In den weiteren Bedarfsgruppen und Sortimenten ergeben sich entsprechend des Einzelhandelsangebotes sehr starke Schwankungen. Die Sortimentsgruppen „PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher“, „Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente“, „Neue Medien/ Unterhaltungselektronik“ sowie „Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz“ weisen jeweils eine Zentralität von z. T. deutlich unter 100 % auf. In diesen Sortimentsbereichen ist demnach ein Kaufkraftabfluss in andere Städte zu verzeichnen. Demgegenüber sind in den Sortimentsgruppen „Pflanzen/ Gartenbedarf“, „GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör“, „Möbel“ sowie „Sonstiges¹⁹“ Zentralitätswerte von über 150 % verzeichnen. Diese hohen Zentralitätswerte stehen für entsprechend hohe Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland Gelderns. Insgesamt wird in Geldern im mittelfristigen Bedarfsbereich eine Zentralität von 124 % erreicht. Im langfristigen Bedarfsbereich liegt die Zentralitätskennziffer bei 127 %.

Die Zentralitätswerte sind eine wichtige Grundlage zur Ermittlung von absatzwirtschaftlichen Ansiedlungspotenzialen und werden im Kap. 5.1 daher vertieft wieder aufgegriffen.

Rechnerische Kaufkraftzu- und -abflüsse

Unter Berücksichtigung der durchgeführten Kundenherkunftserhebung wurden die rechnerischen Kaufkraftzu- und -abflüsse für Geldern im kurzfristigen Bedarfsbereich sowie für ausgewählte Sortimente des mittelfristigen Bedarfsbereichs berechnet (s. Tabelle 9). Hieraus lässt sich ablesen, in welcher Größenordnung die ortsansässige Kaufkraft in Geldern verbleibt bzw. abfließt und inwiefern Kaufkraft aus anderen Kommunen zufließt. Diese Werte stellen sich für die betrachteten Warengruppen durchaus sehr unterschiedlich dar.

Mit rd. 90 % weist die Stadt Geldern im Bereich Nahrungs- und Genussmittel eine Kaufkraftbindung auf, die auf ein gutes quantitatives sowie qualitatives Angebot in Geldern schließen lässt. Die Kaufkraftbindung in diesem Sortimentsbereich ist als nur bedingt steigerungsfähig zu bewerten, da u. a. aufgrund von Pendlerverflechtungen Kaufkraftabflüsse zu einem gewissen Anteil weiterhin bestehen werden. Auch im sonstigen kurzfristigen Bedarfsbereich liegt die Kaufkraftbindung auf einem angemessenen Niveau, lediglich im Bereich PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher liegt die Kaufkraftbindungsquote bei nur 58 %. Im Vergleich zum Jahr 2006²⁰ hat sich die Kaufkraftbindung im kurzfristigen Bedarfsbereich insgesamt leicht erhöht.

Die Kaufkraftbindung im Bereich Bekleidung und Schuhe/ Lederwaren weist mit 65 bis 70 % für ein Mittelzentrum durchschnittliche Werte auf, die im Zuge eines Angebotsausbaus als noch leicht steigerbar zu bewerten sind. Ein nennenswerter Teil der Kaufkraft im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich wird jedoch auch weiterhin direkt in die gute er-

¹⁹ Hierunter fallen u. a. die Sortimente Kfz-Zubehör, Waffen/Jagdbedarf/Angeln und Erotikartikel.

²⁰ Vgl. GMA 2006, S. 64.

reichbaren Oberzentren wie Duisburg und Krefeld fließen, welche insbesondere für den Erlebniseinkauf aufgesucht werden. Zudem dürften derzeitige Planungen (u. a. FOC in Hamborn-Marxloh) zu einer Konkurrenzverschärfung beitragen.

Im Bereich Baumarktsortiment ist das Angebot in Geldern mit zwei Baumärkten recht stark ausgeprägt, so dass rd. 76 % der hierfür verfügbaren Kaufkraft in Geldern verbleibt.

Tabelle 9: Rechnerische Kaufkraftzu- und -abflüsse nach Warengruppen

Sortimente	Kaufkraft in Mio. Euro	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraftbindung		Kaufkraftabfluss		Kaufkraftzufluss in Mio. Euro	Zentralität
			in Mio. Euro	in % der Kaufkraft	in Mio. Euro	in % der Kaufkraft		
Nahrungs- und Genussmittel	71,4	69,0	64,3	90%	7,1	10%	4,7	97
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	10,9	12,1	9,7	89%	1,2	11%	2,4	111
Blumen, zoologischer Bedarf	3,4	3,6	3,0	88%	0,4	12%	0,6	104
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	6,8	4,6	3,9	58%	2,9	42%	0,7	68
Kurzfristiger Bedarfsbereich gesamt	92,5	89,3	80,9	87%	11,6	13%	8,4	97
Bekleidung	14,9	17,9	9,7	65%	5,2	35%	8,2	120
Schuhe/ Lederwaren	4,0	4,8	2,8	70%	1,2	30%	2,0	119
Baumarktsortiment i.E.S.	15,4	15,9	11,7	76%	3,9	25%	4,4	103

Quelle: Eigene Berechnungen Basis Kundenherkunftserhebung Stadt + Handel 04+05/2012.

Kundenherkunft und Einzugsbereich von Geldern

Zur Ermittlung der Kundenherkunft und des Einzugsbereichs der Stadt Geldern dienen ebenfalls die Ergebnisse der Kundenherkunftserhebung.

Die von Stadt + Handel im April und Mai 2012 durchgeführte Kundenherkunftserhebung ergibt, dass mit rd. 70 % der größte Teil der Kunden im Gelderner Einzelhandel aus Geldern selbst stammt (vgl. nachfolgende Tabelle). Die übrigen rd. 30 % entfallen überwiegend auf die benachbarten Kommunen, hier insbesondere Kevelaer, Issum, Kerken und Straelen.

Im Vergleich zur Kundenherkunftserhebung aus dem Jahr 2006 haben sich leichte Verschiebungen zugunsten des Anteils der Kunden aus Geldern selbst ergeben. Der Anteil der Kunden aus den benachbarten Städten und Gemeinden ist konstant geblieben, während der Anteil der Kunden aus weiter entfernt liegenden Städten und Gemeinden in Deutschland und den Niederlanden abgenommen hat.

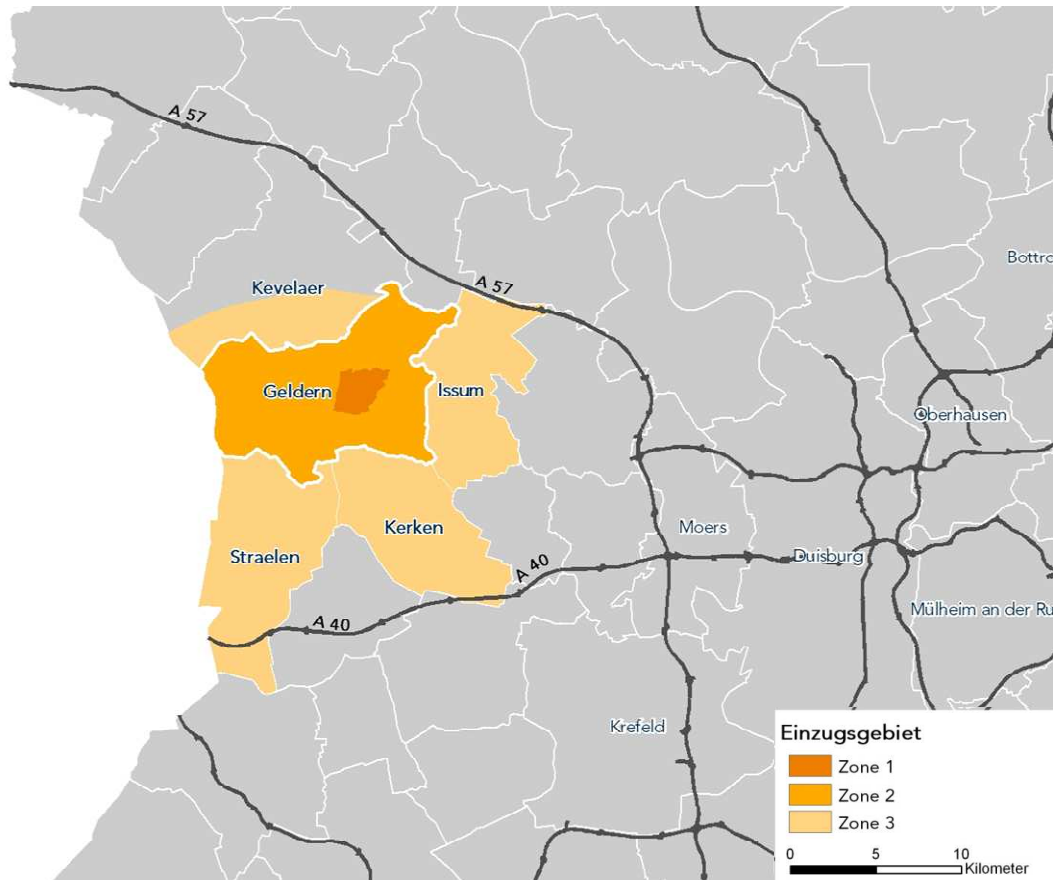
Tabelle 10: Kundenherkunftserhebung in Geldern

Kundenwohrtort (Stadt/ Gemeinde)	Anzahl der Einwohner	Anzahl der Kunden	Kunden in % der Gesamtkundenzahl	Kunden in % der Gesamtkundenzahl (GMA 2006)	Kunden in % der Einwohner	Kunden in % der Einwohner (GMA 2006)
Geldern, davon	33.693	9.681	70%	61%	29%	23%
- Kernstadt	15.124	6.713	49%	44%	44%	34%
- Stadtteile	18.569	2.968	22%	17%	16%	12%
Issum	12.049	742	5%	6%	6%	7%
Kerken	13.293	601	4%	5%	5%	5%
Kevelaer	28.941	1.002	7%	6%	3%	3%
Straelen	16.074	526	4%	4%	3%	3%
Wachtendonk	7.888	100	1%	1%	1%	2%
Goch	34.106	87	1%	1%	0,3%	0,2%
Sonsbeck	8.848	189	1%	2%	2%	3%
Alpen	12.772	87	1%	1%	1%	1%
benachbarte Städte/ Gemeinden gesamt	-	3.334	24%	26%	-	-
Sonstige deutsche Städte/ Gemeinden	-	671	5%	12%	-	-
Städte/ Gemeinden in den Niederlanden	-	54	0,4%	1,0%	-	-
auswärtige Städte/ Gemeinden gesamt	-	725	5%	13%	-	-
Gesamt	-	13.740	100%	100%	-	-

Quelle: Kundenherkunftserhebung Stadt + Handel 05/2012; Einwohnerdaten der jeweiligen Kommunen.

Insgesamt weist Geldern damit einen Einzugsbereich auf, der im Wesentlichen das Stadtgebiet von Geldern selbst sowie die direkt benachbarten Grundzentren Issum, Kerken und Straelen umfasst (s. Abbildung 7). Von der Stadt Kevelaer sind nur die beiden südlichen Stadtteile Wetten und Twisteden, die direkt an das Stadtgebiet von Geldern angrenzen, dem Einzugsbereich Gelderns zuzuordnen. Diese Abgrenzung entspricht auch dem im Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2006 ermittelten Einzugsbereich.

Abbildung 7: Einzugsbereich der Stadt Geldern



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Kundenherkunftserhebung Stadt + Handel 05/2012, Karten-
grundlage © GeoBasis-DE / BKG 2010.

Im so abgegrenzten Einzugsgebiet leben insgesamt rd. 79.600 Einwohner, so dass sich fol-
gendes einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial ergibt:

Tabelle 11: Kaufkraftpotenzial im Einzugsbereich in Mio. Euro

Warengruppen	Geldern Kernstadt = Zone I	Pont	Veert	Walbeck	Lüllingen	Kapellen	Hartefeld	Vernum	Sonstige Stadtteile gesamt = Zone II	Stadt Geldern = Zone I+II	Issum, Kerken, Straelen, Kevelaer*	Zonen I-III gesamt
Nahrungs- und Genussmittel	32,0	4,5	12,0	9,7	1,8	5,4	3,8	2,1	39,3	71,4	100,6	172,0
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	4,9	0,7	1,8	1,5	0,3	0,8	0,6	0,3	6,0	10,9	15,5	26,4
Blumen, zoologischer Bedarf	1,5	0,2	0,6	0,5	0,1	0,3	0,2	0,1	1,9	3,4	4,8	8,2
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	3,0	0,4	1,1	0,9	0,2	0,5	0,4	0,2	3,7	6,8	9,8	16,5
kurzfristiger Bedarfsbereich	41,5	5,8	15,5	12,6	2,3	7,0	5,0	2,8	51,0	92,5	130,6	223,1
Bekleidung	6,7	0,9	2,5	2,0	0,4	1,1	0,8	0,4	8,2	14,9	21,5	36,5
Schuhe/ Lederwaren	1,8	0,3	0,7	0,5	0,1	0,3	0,2	0,1	2,2	4,0	5,8	9,8
Pflanzen/Gartenbedarf	1,2	0,2	0,4	0,4	0,1	0,2	0,1	0,1	1,5	2,6	3,7	6,4
Baummarktsortiment i.e.S.	6,9	1,0	2,6	2,1	0,4	1,2	0,8	0,5	8,5	15,4	21,3	36,7
GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	0,9	0,1	0,4	0,3	0,1	0,2	0,1	0,1	1,2	2,1	3,0	5,1
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	1,7	0,2	0,6	0,5	0,1	0,3	0,2	0,1	2,0	3,7	5,3	9,1
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	1,4	0,2	0,5	0,4	0,1	0,2	0,2	0,1	1,7	3,0	4,4	7,4
mittelfristiger Bedarfsbereich	20,6	2,9	7,7	6,2	1,2	3,5	2,5	1,4	25,3	45,9	65,1	110,9
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	1,2	0,2	0,4	0,3	0,1	0,2	0,1	0,1	1,4	2,6	3,6	6,2
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	0,9	0,1	0,3	0,3	0,1	0,2	0,1	0,1	1,1	2,0	2,9	4,9
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	0,8	0,1	0,3	0,3	0,0	0,1	0,1	0,1	1,0	1,9	2,7	4,5
Möbel	4,2	0,6	1,6	1,3	0,2	0,7	0,5	0,3	5,1	9,3	13,4	22,8
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	2,2	0,3	0,8	0,7	0,1	0,4	0,3	0,1	2,7	4,8	7,0	11,8
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	5,7	0,8	2,1	1,7	0,3	1,0	0,7	0,4	7,0	12,8	18,3	31,1
Uhren/ Schmuck	0,7	0,1	0,3	0,2	0,0	0,1	0,1	0,0	0,9	1,6	2,4	4,1
Sonstiges	0,6	0,1	0,2	0,2	0,0	0,1	0,1	0,0	0,8	1,4	2,0	3,3
langfristiger Bedarfsbereich	16,3	2,3	6,1	5,0	0,9	2,8	2,0	1,1	20,1	36,4	52,3	88,7
Gesamt	78,5	10,9	29,3	23,8	4,4	13,3	9,4	5,2	96,3	174,8	247,9	422,7

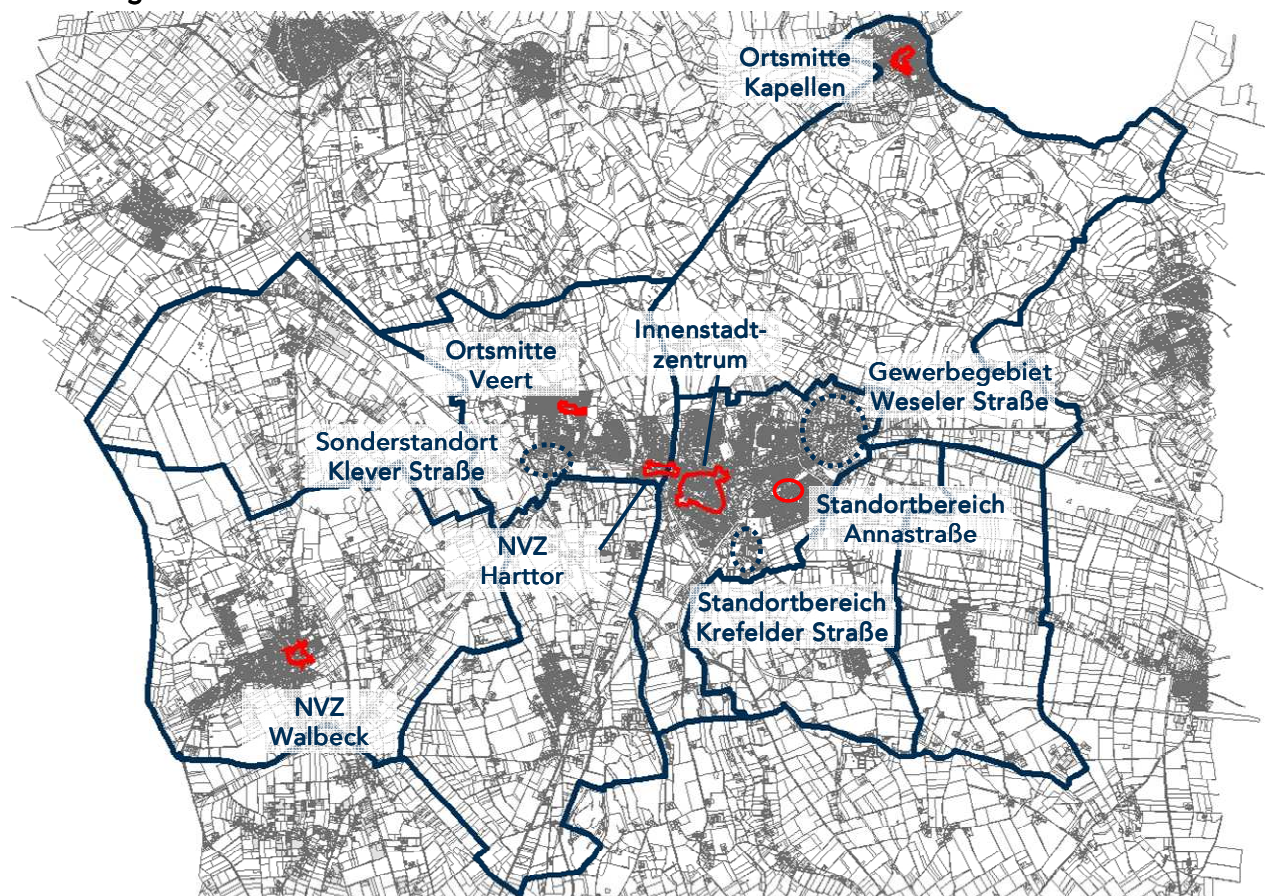
Quelle: Eigene Berechnungen Stadt + Handel auf Basis: IBH 2011, Einwohnerdaten der jeweiligen Kommunen.

* Stadtteile Wetten und Twisteden

4.4 Übersicht über die bestehende Zentren- und Standortstruktur

Nachstehende Abbildung zeigt die aktuelle Zentren- und Standortstruktur des Einzelhandels in der Stadt Geldern auf. Neben dem Innenstadtzentrum als dem wichtigsten städtischen Zentrum bilden die Nahversorgungszentren Harttor und Walbeck weitere Versorgungskerne mit Versorgungsaufgaben für bestimmte Teilbereiche von Geldern. Ergänzend verfügt Geldern über zwei weitere einzelhandelsrelevante Nahversorgungsstandorte, zum einen die Ortsmitte Veert und zum anderen die Ortsmitte Kapellen. Hinzu kommen vier weitere integrierte und nicht integrierte Standortbereiche mit Agglomerationen einzelhandelsrelevanter Nutzungen.

Abbildung 8: Die Zentren- und Standortstruktur in Geldern



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01+02/2012, Kartengrundlage: Stadt Geldern.

In der folgenden Tabelle wird das gesamtstädtische Gewicht des Innenstadtzentrums deutlich. Insgesamt 132 Betriebe und somit rd. 50 % aller Betriebe der Gesamtstadt sind im Innenstadtzentrum angesiedelt, während im Nahversorgungszentrum Harttor etwa 5 % der Einzelhandelsbetriebe und rd. 6 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche zu finden sind. Das Nahversorgungszentrum Walbeck erreicht dahingegen mit 11 Betrieben nur einen gesamtstädtischen Verkaufsflächenanteil von rd. 1 %.

Tabelle 12: Angebotsstruktur der bestehenden Zentren in Geldern

	Innenstadtzentrum	Nahversorgungszentrum Harttor	Nahversorgungszentrum Walbeck
Anzahl EH - Betriebe	132	14	11
Anteil gesamtstädtisch	50 %	5 %	4 %
Verkaufsfläche [m ²]	22.680	5.090	1.220
Anteil gesamtstädtisch	28 %	6 %	1 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01+02/2012.

Aus aktueller Sicht²¹ heraus bewertet ergibt sich in Geldern also eine Zentrenhierarchie, die aus einem Hauptzentrum sowie zwei Nahversorgungszentren besteht. Die Nahversorgungszentren heben sich in ihren städtebaulich-funktionalen sowie in ihren Angebotsstrukturen deutlich vom Innenstadtzentrum ab. Sie sind hinsichtlich der Angebotsstruktur primär auf die Branchen des kurzfristigen Bedarfs spezialisiert und weisen nur sehr begrenzte weitere Branchen auf. Auch die Anzahl der Betriebe und der Verkaufsflächenanteil sind in den Nahversorgungszentren weit geringer als im Innenstadtzentrum.

Neben diesen Zentren existieren weitere städtebaulich integrierte Einzelhandelsagglomerationen, die eine gewisse Nahversorgungsfunktion aufweisen (Ortsmitte Veert, Ortsmitte Kapellen, Standortbereich Annastraße). Allerdings kann aufgrund der aus dem Bestand begründeten Merkmale dort noch nicht von zentralen Versorgungsbereichen im Sinne der oben vorgestellten Festlegungskriterien gesprochen werden.

Darüber hinaus weist die Standortstruktur in Geldern mit dem Sonderstandort Klever Straße, dem Standortbereich Krefelder Straße sowie dem Gewerbegebiet Weseler Straße drei Einzelhandelsagglomerationen in städtebaulich nicht integrierter Lage auf.

Eine ausführliche Beschreibung, Bewertung und Abgrenzung der aktuell erkennbaren zentralen Versorgungsbereiche sowie der weiteren Standortbereiche erfolgt in Kapitel 6. In diesem Kapitel werden die einzelnen Zentren und Standortbereiche näher analysiert und bewertet sowie abschließend sowohl Empfehlungen zur künftigen Versorgungsfunktion der einzelnen Zentren als auch die Optionen zur Weiterentwicklung der Zentren unter Berücksichtigung der übergeordneten Zielstellung und der gesamtstädtischen Ansiedlungspotenziale näher dargestellt.

²¹ Ergänzend zur rein *bestandsorientierten* Bewertung wird in Kap. 6 zudem die stadtentwicklungspolitische Zielperspektive in die Festlegung der *künftigen* Zentrenhierarchie und -funktionen einbezogen.

4.5 Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelsituation in Geldern

Zu den für den Einzelhandel in Geldern wesentlichen Rahmenbedingungen zählt:

- Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau in Geldern liegt mit rd. 98,7 leicht unter dem Bundesdurchschnitt.
- Geldern liegt am Rande eines siedlungsstrukturell stark verflochtenen Ballungsraumes in unmittelbarer Nähe zur niederländischen Grenze. Auf Grund der räumlichen Nähe zu den Mittelzentren Kevelaer, Kamp-Lintfort, Neukirchen-Vluyn und Kempen besteht eine ausgeprägte Wettbewerbssituation des Geldener Einzelhandels mit dem Umland. Zudem befinden sich weitere attraktive Einzelhandelsstandorte in den benachbarten Niederlanden, z. B. Venlo.
- Geldern ist geprägt durch ein mehrgliedriges Siedlungsgebiet, in dem immerhin rd. 62 % der Einwohner im Hauptsiedlungskörper wohnen, aber weitere 38 % auf mehrere äußere Siedlungsbereiche verteilt sind.

Als positiv zu bewertende Standortfaktoren können folgende Aspekte aufgeführt werden:

- Von den 263 Einzelhandelsbetrieben sind rd. 50 % im Innenstadtzentrum angesiedelt, wodurch sich eine hohe Vielfalt und interessante Angebotsmischung im Innenstadtzentrum ergibt.
- Vor dem Hintergrund des starken regionalen Wettbewerbs erreicht das Innenstadtzentrum eine insgesamt gute strukturelle Ausstattung: mehrere Frequenz bringende Magnetbetriebe verschiedener Branchen, eine hohe Vielfalt der Fachgeschäfte, eine interessante, abwechslungsreiche städtebauliche Struktur sowie nicht zuletzt viele weitere Zentrenfunktionen mit Bedeutung für die Kundenfrequenz und die Gesamtfunktionalität des Zentrums.
- Die ermittelte Einzelhandelszentralität von 110 % ist angesichts der regionalen Wettbewerbssituation als gut zu bewerten, so ist ein Kaufkraftzufluss aus dem Umland vorhanden.
- Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ergibt sich rein aus den quantitativen Ausstattungsdaten kein stadtplanerisches Optimierungserfordernis: es besteht eine Zentralität von nahe 100 % im kurzfristigen Sortimentsbereich.

Besondere Aufmerksamkeit verlangen dagegen aus fachgutachterlicher Bewertung folgende Aspekte:

- Nicht nur das Innenstadtzentrum, sondern auch die städtebaulich nicht integrierten Lagen verfügen über ein deutliches Standortgewicht – dort liegen zwar nur rd. 19 % der Einzelhandelsbetriebe, diese verfügen aber über rd. 47 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche.

- Die innere räumlich-funktionale Struktur des Innenstadtzentrums ist nicht grundlegend kritisch zu bewerten, könnte allerdings hinsichtlich der Ausstattung mit starken Magneten und ihrer mikroräumlichen Lage ebenso ausgebaut werden wie hinsichtlich der stark linearen Kundenläufe, die bislang Rundläufe oder abwechslungsreiche Diagonalverbindungen nur begrenzt zulassen.
- Die strukturprägenden Lebensmittelanbieter in Geldern konzentrieren sich überwiegend auf den Kernsiedlungsbereich und führen hier zu einer guten fußläufigen Versorgung. Im Nordwesten des Ortsteils Veert ist jedoch ein räumlich unterversorgter Bereich zu identifizieren.
- Auf Grund der räumlichen Konzentration der strukturprägenden Lebensmittelanbieter ist in den abgesetzten Siedlungsbereichen und kleineren Ortsteilen kein fußläufig erreichbares Nahversorgungsangebot vorhanden, so dass hier Optimierungsbedarfe erkennbar sind. Vor diesem Hintergrund gewinnen ortsangepasste Kleinflächenkonzepte oder alternative Versorgungsformen (z. B. Bringdienste) an diesen Standorten an Bedeutung.

Handlungsbedarf ergibt sich insgesamt zudem daraus, dass einerseits die vorhandenen positiven Einzelhandelsmerkmale Gelderns für die Zukunft gesichert werden und nachfragegerecht weiterentwickelt werden müssen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund einer sehr aktiven überörtlichen Konkurrenz, die ihr Angebot ständig fortentwickeln.

Andererseits sollten praxisnahe und marktgerechte Optimierungslösungen für diejenigen Aspekte entwickelt werden, die eher kritischer zu bewerten sind. Solche Lösungen sind in den nachfolgenden Teilbausteinen dieses Konzepts in städtebaulicher Sicht als auch funktional zu erarbeiten.

5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf die Bestandsanalyse und -bewertung konkrete Instrumente entwickelt und vorgestellt werden können, sind zunächst der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen sowie übergeordnete Leitlinien zur künftigen Einzelhandelsentwicklung in Geldern zu erarbeiten.

5.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. In dem Entwicklungsrahmen werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht. Mit Blick auf die der Kommune zur Verfügung stehenden Steuerungsinstrumentarien wird der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen in Form von nach Branchen kumulierten Verkaufsflächenangaben aufbereitet.

5.1.1 Vorbemerkungen zum ermittelten Entwicklungsrahmen

Der nachfolgend vorgestellte Entwicklungsrahmen ist im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

- Er kann und soll aufgrund seines naturgegebenen mit Unsicherheiten behafteten Prognosecharakters grundsätzlich keine „Grenze der Entwicklung“ (etwa als oberer Grenzwert), sondern vielmehr eine von mehreren Abwägungsgrundlagen zur künftigen städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels darstellen.
- Auch Vorhaben, die den absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmen überschreiten, können im Einzelfall zur gewünschten Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Geldern korrespondieren und wenn sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.
- Vorhaben, die diesen Zielen und dem vorliegenden Konzept jedoch nicht entsprechen und die sich aufgrund ihrer Dimensionierung nicht in den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen einfügen, können die städtebaulich präferierten Zentren und Standorte durch Umverteilungseffekte im Einzelfall gefährden.
- Dies impliziert, dass der hier beschriebene absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen im engen Kontext mit den räumlichen Entwicklungsvorstellungen zu sehen ist. Erst im Kontext des räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds kann der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind Entwicklungsspielräume auch oberhalb der Verkaufsflächenangaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Form der Potenzialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb Gelderns gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist.

5.1.2 Methodik und Berechnung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose des Verkaufsflächenbedarfs die gegenwärtigen, die vergangenen Entwicklungen sowie die angebots- und nachfrageseitigen Zielgrößen einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in Geldern werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt:

Abbildung 9: Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens



Quelle: eigene Darstellung.

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen ist der Versorgungsauftrag einer Kommune bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume von Bedeutung. Der anzustrebende Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Regional- und Landesplanung angestrebten

zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren beispielsweise zentrale Einzelhandelsfunktionen mit breit gefächerten Einzelhandelsangeboten auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Grundzentren kommt die bevölkerungs- und wohnstandortnahe Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung zu. Dieser planerisch und rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag wird hier als sogenannte Ziel-Zentralität aufgegriffen.

Durch die Darstellung von sowohl zeitlichen und inhaltlichen angebots- und nachfrageseitigen Spannweiten (obere und untere Variante) wird ein Korridor eröffnet, der ein Spektrum an möglichen Entwicklungen aufzeigt. Somit können Politik und Verwaltung sowohl fachlich abgesichert als auch mit der notwendigen Flexibilität – unter Berücksichtigung sich im Zeitverlauf verändernder, teilweise auch konkretisierender angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen – auf zukünftige Einzelhandelsentwicklungen reagieren.

Im Folgenden werden die Eingangsgrößen für die Ermittlung des Entwicklungsrahmens einzeln erörtert.

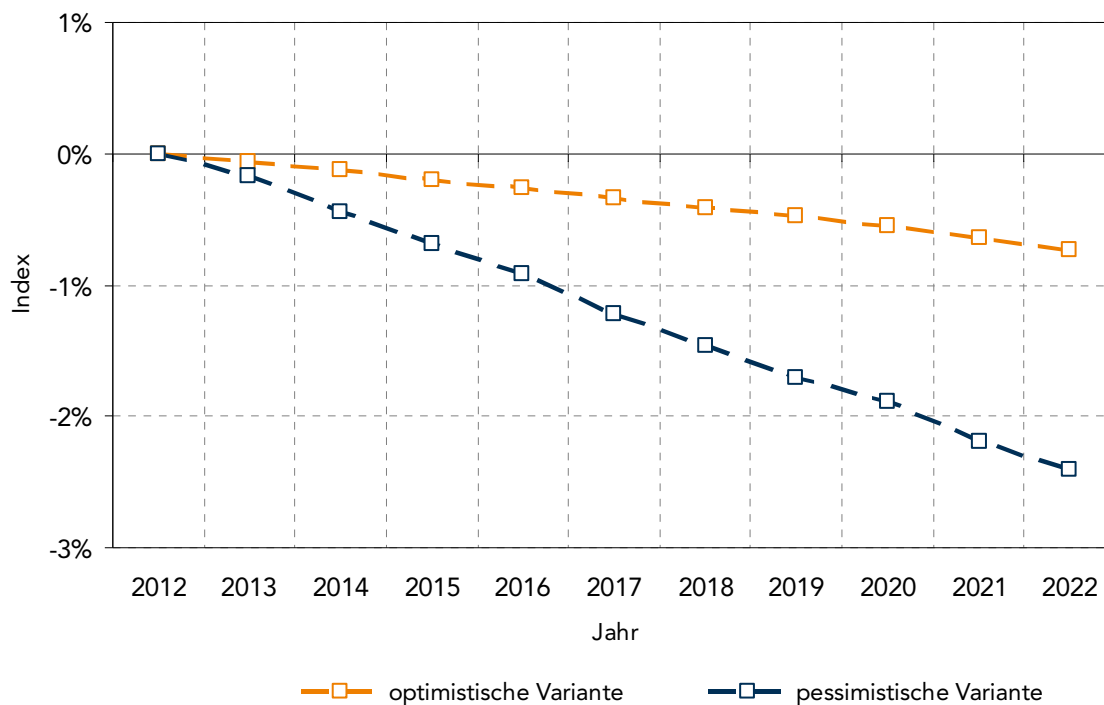
Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Zur Untersuchung der künftigen Kaufkraft in Geldern werden die Bevölkerungsprognosen der Bertelsmann Stiftung, des Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen sowie aus dem Demographischen Entwicklungskonzept der Stadt Geldern²² zugrunde gelegt. Diese Bevölkerungsprognosen umfassen verschiedene Entwicklungsvarianten, auf die hier zurückgegriffen wird: im Ergebnis berücksichtigt die optimistische Variante eine Abnahme der Bevölkerungszahl bis 2022 um rd. 0,7 %. In der pessimistischen Variante geht die Bevölkerungszahl um rd. 2,4 % gegenüber dem Ausgangswert zurück.

Aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung sind daher insgesamt - unabhängig von der zugrunde gelegten Variante - keine Impulse für die künftige Kaufkraft zu erwarten.

²² Website Bertelsmann Stiftung – Wegweiser Kommunen, abgerufen am 08.02.2012; Website Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen, abgerufen am 08.02.2012; Schoelen, Harald und Goebel, Christiane 2011: Geldern 2030 – Bevölkerung im Wandel. Ein demografisches Entwicklungskonzept für die Stadt Geldern, Mönchengladbach

Abbildung 10: Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Geldern

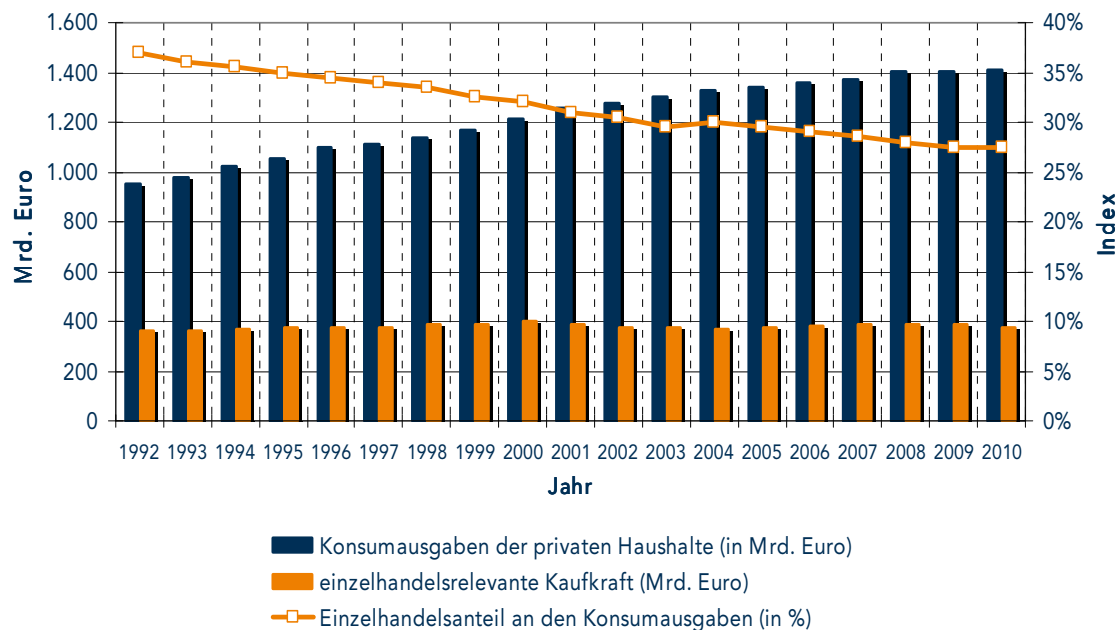


Quelle: Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung; Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Demographisches Entwicklungskonzept der Stadt Geldern.

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind in den letzten 15 Jahren um insgesamt knapp 34 % (rd. 350 Mrd. Euro) auf rd. 1.400 Mrd. Euro gestiegen. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft dagegen stagniert im gleichen Zeitraum bei etwa 360 bis 390 Mrd. Euro je Jahr. So lag der Einzelhandelsanteil an den Gesamtkonsumausgaben 1992 noch bei 37 %, während er 2008 nach stetigem Rückgang in den vergangenen Jahren nur noch rd. 27 % ausmacht.

Abbildung 11: Entwicklung von Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft



Quellen: Hahn Gruppe: Real Estate Report - Germany 2006 bis 2010/ 2011; WABE-Institut: Einzelhandel Branchendaten 2007.

In der Summe stagnieren somit die realen einzelhandelsrelevanten Ausgaben²³ seit Jahren. Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist angesichts der aktuellen unsicheren konjunkturellen Lage für den Einzelhandel und dessen einzelne Branchen nicht präzise vorherzusagen. Für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens werden daher als mögliche Spannweite sowohl eine moderat steigende als auch eine stagnierende Entwicklung eingestellt.

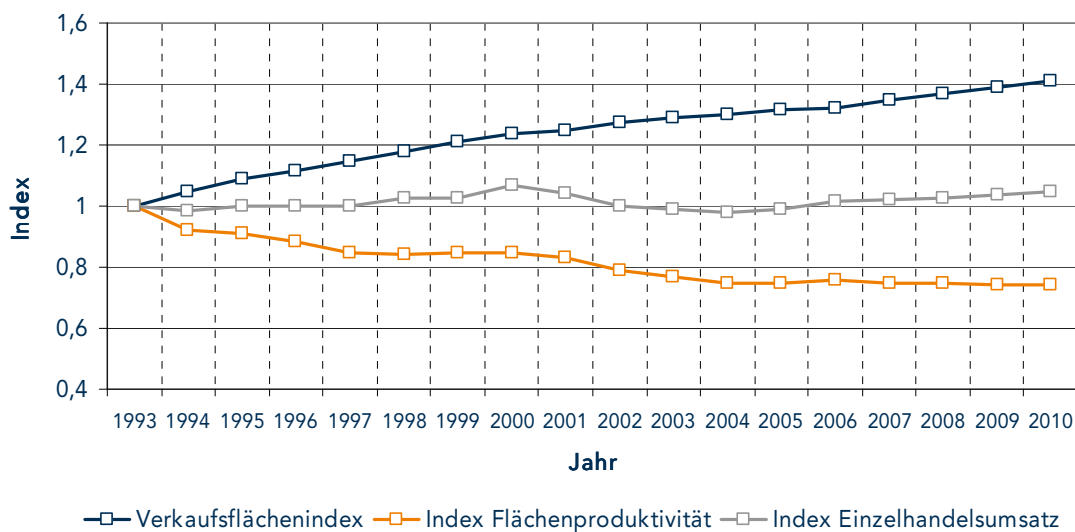
Berücksichtigung bei der Prognose der Konsumausgaben im Einzelhandel findet dabei zudem die Verschiebung der Vertriebswege, die einen stetig steigenden Anteil des E-Commerce als nicht stationärer Einzelhandel aufweist. Des Weiteren hat sich in den vergangenen Jahren eine Verschiebung der sortimentspezifischen Kaufkraft ergeben.

Entwicklung der Flächenproduktivitäten

In der Zeit von 1993 bis 2010 erfolgte bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben. Gleichzeitig stagnierte die Umsatzentwicklung nahezu, sodass folglich die Flächenproduktivität stetig abnahm.

²³ Grundsätzlich ist zwischen der nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft zu differenzieren. Da die nominale Entwicklung die inflationären Entwicklungen unberücksichtigt lässt, lassen sich aus der nominalen Entwicklung keine Rückschlüsse auf ein zusätzliches absatzwirtschaftlich tragfähiges Entwicklungspotenzial ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

Abbildung 12: Entwicklungsindex der Flächenproduktivitäten von 1993 bis 2010



Quellen: Hahn Gruppe: Real Estate Report - Germany 2006 bis 2010/ 2011; WABE-Institut: Einzelhandel Branchendaten 2007.

Die lineare Fortsetzung dieses Trends ist unwahrscheinlich. Die Flächenproduktivität ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und z. T. abgeschwächt. Das Erreichen von Grenzrentabilitäten wird durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben unterstrichen. Dies geht mit Marktsättigungstendenzen einher, die in einem weiteren Fortschreiten von Konzentrationsprozessen münden werden. Konsequenterweise kann zukünftig mit einem abgeschwächten Trend bei der Abnahme der Raumleistungen oder sogar – zumindest teilweise – mit stagnierenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden.

Für die Entwicklung der Flächenproduktivitäten in Geldern werden auf der erläuterten Ausgangsbasis mit einer Perspektive bis 2017 bzw. 2022 zwei Varianten entwickelt, die die genannten Trends widerspiegeln.

5.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Geldern

Die Prognose des absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmens ergibt sich aus den Annahmen der vorstehend dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen.

Nachfrageseitig wird die Entwicklung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens in Geldern bestimmt durch das Sinken der Bevölkerungszahl und der damit einhergehenden Entwicklung der zur Verfügung stehenden einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf (Verbrauchsausgabenentwicklung/ Anteil der einzelhandelsrelevanten Ausgaben an Verbrauchsausgaben). Die Prognose der Eingangswerte verdeutlicht eine Stagnation bzw.

einen Rückgang dieser Eingangsgrößen in den nächsten Jahren, weshalb ein Entwicklungsimpuls im Bereich der Nachfrage nicht zu erwarten ist.

Angebotsseitig eröffnet sich nur in begrenztem Maße ein zusätzlicher absatzwirtschaftlich tragfähiger Verkaufsflächenrahmen durch weiter rückläufige Flächenproduktivitäten.

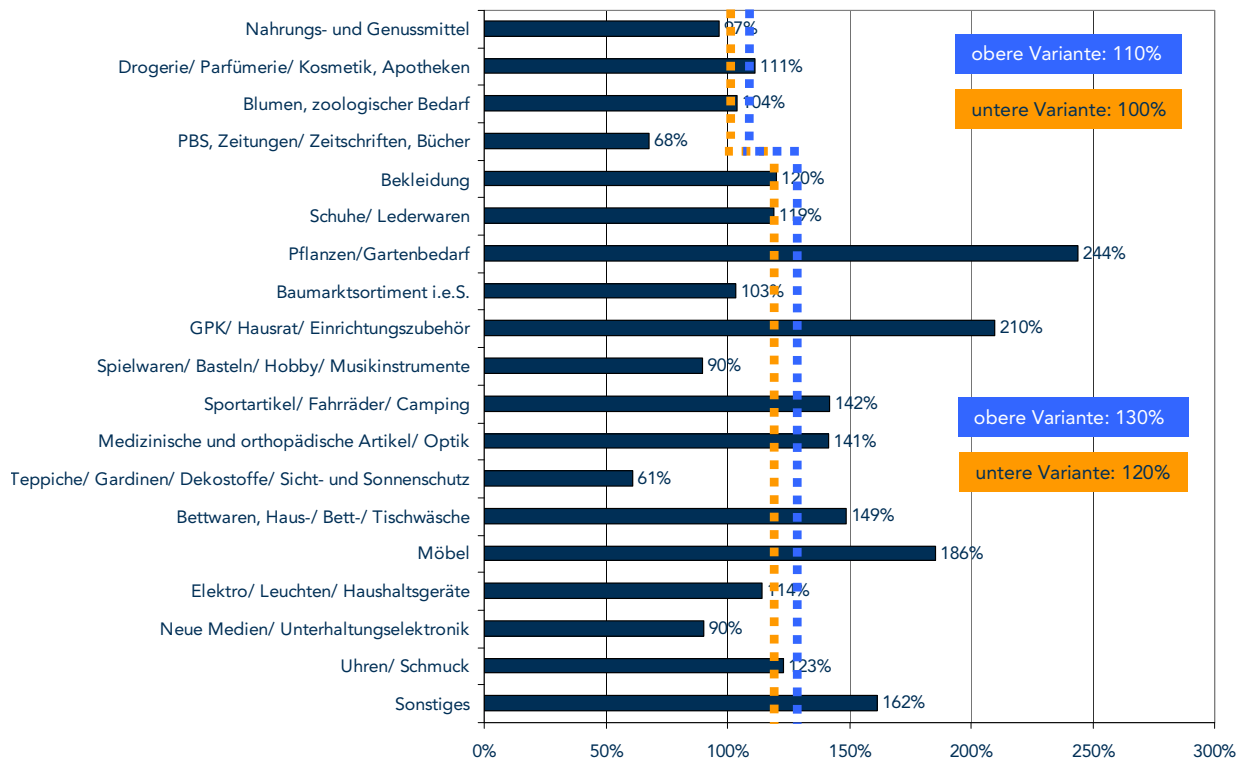
Versorgungsauftrag: Ziel-Zentralitäten

Die heutige Einzelhandelszentralität von Geldern beträgt 110 % (vgl. Kap. 4.3). Hieraus erwachsen nur für einige der Warengruppen Erweiterungsspielräume bis zur jeweiligen Ziel-Zentralität (vgl. folgende Abbildung; Ziel-Zentralität als gestrichelte Orientierungslinie).

Für alle Sortimente des kurzfristigen Bedarfs ist dauerhaft eine Ziel-Zentralität von 100 % in der unteren und 110 % in der oberen Variante entwicklungspolitisch und gemessen am landesplanerischen Versorgungsauftrag plausibel, da diese Sortimente grundsätzlich von allen Kommunen gemessen an der jeweils vor Ort verfügbaren Kaufkraft vollständig zur Verfügung gestellt werden sollen. Durch die Lage von mehreren Grundzentren im räumlichen Umfeld von Geldern, die selbst keinen vollständigen Betriebstypenmix vorhalten können, ist für Geldern auch ein leicht über die verfügbare Kaufkraft vor Ort hinausgehendes Angebot und damit eine Ziel-Zentralität von 110 % als noch angemessen zu betrachten (für Empfehlungen zum Ausbau der Nahversorgung siehe auch Kapitel 6.6).

Für die Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs wird in der unteren Variante eine Ziel-Zentralität von 120 % und in der oberen Variante von 130 % angelegt. Eine höhere Ziel-Zentralität wäre mittel- und langfristig zwar wünschenswert, kann aber aktuell aufgrund der Wettbewerbssituation, die geprägt ist durch die umliegenden Mittelzentren, wie Kevelaer, Kamp-Lintfort und Kempen, die Oberzentren Duisburg, Krefeld und Oberhausen sowie die niederländische Stadt Venlo, nicht als realistische Prognosevariante zugrunde gelegt werden. Gleichwohl resultieren bereits aus dieser Ziel-Zentralität Entwicklungsbedarfe für einige Warengruppen.

Abbildung 13: Zentralitäten nach Sortimentsgruppen und die Ziel-Zentralität



Quelle: eigene Annahmen auf Basis der ermittelten Zentralitätswerte.

Es ergeben sich somit zusammenfassend nachfolgend dargestellte Eingansparameter zur Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens.

Tabelle 13: Eingangsparameter zur Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens

	Entwicklungsperspektive für Geldern bis 2017/ 2022
Bevölkerungsentwicklung	Abnahme zwischen 0,7 - 2,4 %
Altersstruktur	Zunehmend höherer Anteil älterer Menschen
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf	Insgesamt Stagnation mit sortimentsbezogenen Unterschieden
Verkaufsflächenansprüche der Anbieter	Leichte Impulse, da tendenziell steigend
Versorgungsauftrag („Ziel-Zentralitäten“)	Punktuelle Impulse in einigen Warengruppen

Quelle: Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung; Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Demographisches Entwicklungskonzept der Stadt Geldern; eigene Berechnungen

Die nachstehende Tabelle 12 zeigt den künftigen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen differenziert nach Warengruppen.

Tabelle 14: Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Geldern

Warengruppe	2017		2022	
	v	Δ	v	Δ
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	800	2.700	800	3.200
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	-	100	-	200
Blumen, zoologischer Bedarf	-	200	-	300
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	500	700	500	800
kurzfristiger Bedarfsbereich	1.300	3.700	1.300	4.500
Bekleidung	100	800	100	1.000
Schuhe/Lederwaren	100	200	100	300
Pflanzen/Gartenbedarf	-	-	-	-
Baumarktsortiment i.e.S.	2.400	4.100	2.500	4.700
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	-	-	-	-
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	400	600	400	700
Sportartikel/Fahrräder/Camping	-	-	-	-
mittelfristiger Bedarfsbereich	3.100	5.700	3.100	6.700
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	-	-	-	-
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	600	700	600	800
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	-	-	-	-
Möbel	-	-	-	-
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	100	300	100	400
Medien	600	900	600	1.000
Uhren/Schmuck	-	50	-	50
Sonstiges	-	-	-	-
langfristiger Bedarfsbereich	1.400	2.000	1.400	2.200
Gesamt	5.700	11.400	5.700	13.400

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01+02/2012; v = untere Variante, Δ = obere Variante; Werte in m² VKF (gerundet)

Die Ermittlung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume ergibt folgendes Potenzial für die Perspektive bis 2022: Es bestehen rechnerische Entwicklungsspielräume in einer Größenordnung von rd. 5.700 m² bis rd. 11.400 m² Verkaufsfläche in einem Betrachtungszeitraum bis 2017 sowie rd. 5.700 m² bis rd. 13.400 m² Verkaufsfläche bis zum Jahr 2022. Diese Größenordnung entspricht ca. 7 bis 14 % bzw. etwa 7 bis 16 % der aktuell vorhandenen Gesamtverkaufsfläche in Geldern. Die Schwerpunkte des Entwicklungsrahmens liegen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie in der Warengruppe Baumarktsortiment i.e.S.

Für Geldern bedeuten diese Prognoseergebnisse,

- dass die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion Gelderns in einigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann,

- dass in den Warengruppen ohne ein nennenswertes quantitatives Entwicklungspotenzial neue Angebote und Verkaufsflächen überwiegend nur durch Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern nur bedingt zu),
- dass bei einer deutlichen Überschreitung des ermittelten Entwicklungsrahmens ein ruinöser Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die Gelderner Zentrenstruktur einerseits oder die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultiert,
- und dass angesichts des begrenzten Entwicklungsrahmens für einige Warengruppen der Standortfrage im stadtentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden sollte.

Generell müssen diese Ansiedlungsspielräume stets mit üblicherweise am Markt vertretenen Betriebstypen und -formen gespiegelt werden; nicht jedes rechnerische Ansiedlungspotenzial entspricht einem für die jeweilige Warengruppe üblichen Fachgeschäft oder Fachmarkt. Zudem legen Handelsunternehmen für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht zu berücksichtigende Marktfaktoren²⁴ zugrunde; diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die vom hier ermittelten Entwicklungsrahmen ggf. abweichen.

Wie vorausgehend beschrieben, können und sollen die Prognosewerte keine „Grenze der Entwicklung“ etwa als oberer oder als unterer Grenzwert darstellen, sondern vielmehr als Orientierungswert verstanden werden. Auch Vorhaben, die die absatzwirtschaftlich tragfähigen Verkaufsflächenspielräume überschreiten, können zur Verbesserung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Geldern korrespondieren und sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

Beispielhaft werden im Folgenden die rechnerischen Entwicklungsrahmen für einige Warengruppen mit den zu erwartenden Entwicklungen erläutert.

Nahrungs- und Genussmittel

In dieser Warengruppe ist ein nennenswerter absatzwirtschaftlich tragfähiger Entwicklungsrahmen zum Ausbau der Nahversorgung vorhanden. Die Summen (bis 2017 bzw. 2022 bis rd. 2.700 bzw. 3.200 m² VKF) entsprechen etwa dem sortimentsbezogenen Flächenbedarf von zwei bis drei mittelgroßen Lebensmittelmärkten und/ oder einer begrenzten Anzahl von Betriebserweiterungen²⁵. Nähere Empfehlungen zur Verbesserung der Nahversorgungsstruktur werden in Kapitel 6.6.2 vorgestellt.

²⁴ Stellung im regionalen Wettbewerb, Positionierung gegenüber Mitbewerbern etc.

²⁵ Die aktuelle Vorhabenplanung eines Lebensmitteldiscounters im Stadtteil Walbeck ist hier noch nicht berücksichtigt.

Bau- und Gartenmarktsortimente

In der Warengruppe Baumarkt ergibt sich bis 2017 ein absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen von rd. 2.400 bis 4.100 m². Bei derzeitigen Standortanforderungen von Baumärkten, die bei Neubauvorhaben i. d. R. zwischen 10.000 und 15.000 m² Verkaufsfläche nachfragen, ergibt sich somit für Geldern (zunächst) das Potenzial für Erweiterungen im Bestand bzw. je nach Standort ggf. einen weiteren Markt. Eine potenzielle Neuansiedlung sollte einzelfallspezifisch bewertet und hinsichtlich ihrer städtebaulichen Auswirkungen geprüft werden.

Gerade bei den nicht zentrenrelevanten Warengruppen ist das ermittelte Entwicklungspotenzial nicht als „Grenzwert“ zu interpretieren. Abhängig von der Gesamtheit der unternehmerischen Zielkriterien (Einzugsbereich, Marktstrategie auch gegenüber der Konkurrenz, Hinzunahme weiterer Sortimente und Dienstleistungen, Spezialisierung innerhalb der Warengruppe usw.) kann im Einzelfall eine über die genannte Größenordnung hinausgehende Betriebsansiedlung wirtschaftlich sein. Im Einzelfall kommt zudem in Betracht, dass sich ein bestehender Baumarktanbieter erweitern könnte (ggf. verbunden mit einer innerkommunalen Standortverlagerung, sofern der Altstandort hierfür nicht die geeigneten Flächenreserven bietet).

Stadtentwicklungspolitisch empfiehlt sich eine Verknüpfung zukünftiger Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsoptionen im Bereich der Bau- bzw. Gartenmarktsortimente mit dem in diesem Konzept erarbeiteten Sonderstandort Klever Straße für solche großflächigen und nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe (vgl. Kap. 6.7).

Üblicherweise zentrenrelevante Sortimentsgruppen

Im Bereich zentrenprägender Warengruppen besteht ein Entwicklungspotenzial für eine nennenswerte Erweiterung des Angebotes von rd. 2.600 m² VKF bis 2017 und rd. 3.000 m² VKF bis 2022 in der jeweils optimistischen Berechnungsvariante (vgl. auch nachfolgende Tabelle). Im Hinblick auf das Ziel der Innenstadtstärkung ist es empfehlenswert, diese Ansiedlungspotenziale künftig schwerpunktmäßig zum Angebotsausbau im Innenstadtzentrum zu nutzen.

An dieser Stelle soll explizit hervorgehoben werden, dass der ermittelte Entwicklungsrahmen gerade dann, wenn der Standort stadtentwicklungspolitisch optimal ist²⁶, überschritten werden kann zugunsten einer positiven Gesamtentwicklung des Standortes. Grenzen ergeben sich in solchen Fällen allenfalls aus landesplanerischen und städtebaurechtlichen Zielvorgaben, namentlich dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche in Nachbarkommunen. Die erarbeiteten Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kap. 6.9) berücksichtigen diese standortbezogene Regelungsempfehlung.

²⁶ Dies trifft hinsichtlich des Innenstadtzentrums uneingeschränkt zu, wengleich dort zwischen einzelnen mikroräumlichen Lagemerkmale deutlich unterschieden werden sollte.

Tabelle 15: Entwicklungsrahmen für üblicherweise zentrenrelevante Sortimente

Warengruppe	Oberer Verkaufsflächenrahmen bis 2017	Oberer Verkaufsflächenrahmen bis 2022
Bekleidung	800	1.000
Schuhe/ Lederwaren	200	300
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	600	700
Sportartikel/Fahrräder/Camping	-	-
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	900	1.000
Uhren/Schmuck	50	-
Summe	2.600	3.000

Quelle: eigene Berechnung auf Basis des ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens, Werte in m² VKF (gerundet).

5.2 Fortschreibung der übergeordneten Entwicklungszielstellung für Geldern

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Geldern bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen nach Teilräumen differenzierte Entwicklungszielstellungen verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung, angestrebt werden. In Geldern sollen zukünftig weiterhin folgende übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung verfolgt werden:

1. **Stärkung der Zentren:** Stärkung der Zentren in ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion und gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung vermeiden,
2. **Sicherung und Stärkung der Nahversorgung:** Sinnvolle Standorte sichern stärken und ergänzen, gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Zentren vermeiden; ortsteilspezifisch angepasste Nahversorgung in kleineren Ortsteilen entwickeln,
3. **Bereitstellung ergänzender Sonderstandorte:** ergänzend und im Rahmen eindeutiger Regelungen Standorte für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel bereitstellen, ohne hierbei die Entwicklung der Zentren oder der Nahversorgung zu beeinträchtigen.

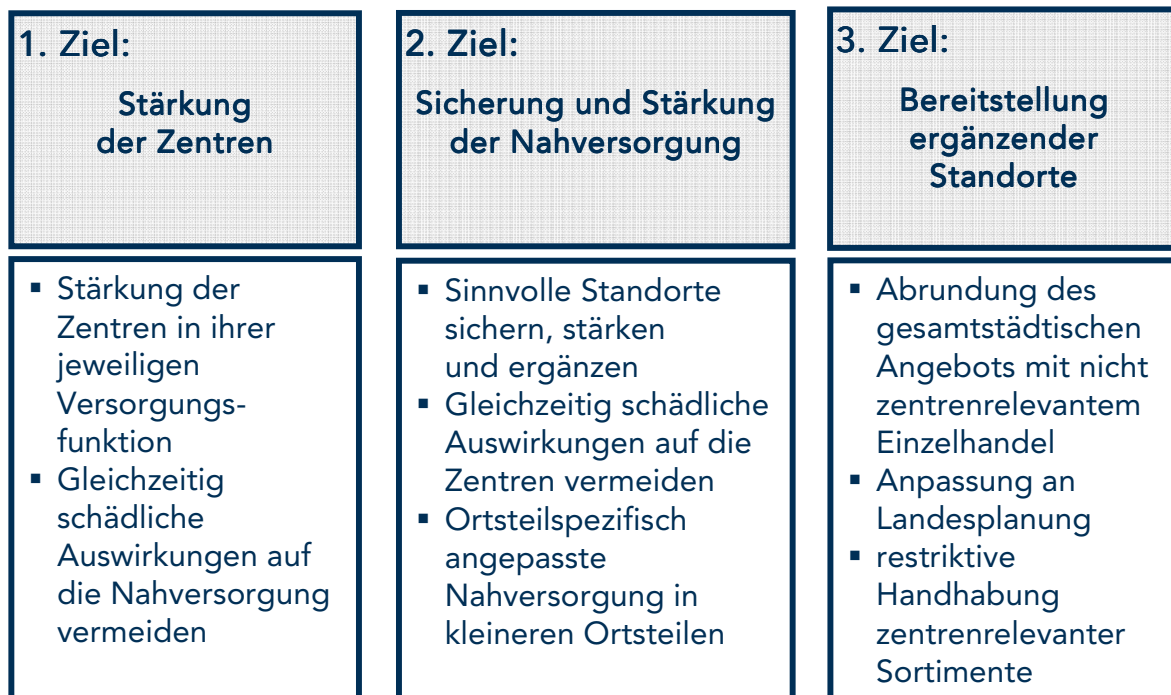
Zwischen diesen je nach Sortimentsbereich (zentrenrelevante, zentren- und nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente) jeweils unterschiedlichen Zielen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, so dass die Verfolgung des einen Ziels nicht die Umsetzung eines anderen Ziels gefährdet.

Einerseits ist für diese Form der ausgewogenen Zielumsetzung eine genaue Definition der zentren- bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente erforderlich (vgl. Kapitel 6.8.3). Des Weiteren muss auch das Zentren- und Standortkonzept auf diese Entwicklungs-

zielstellung näher eingehen und sie räumlich konkretisieren. Nicht zuletzt ist auch die Erarbeitung von auf diese Sortimentsgruppen bezogenen Ansiedlungsleitsätzen erforderlich, die in Kapitel 6.9 erfolgt.

Die nachfolgende Grafik veranschaulicht zusammenfassend die übergeordnete Entwicklungszielstellung: im Fokus der Entwicklung stehen die zentralen Versorgungsbereiche, die gesichert und gestärkt werden sollen.

Abbildung 14: Übergeordnete Entwicklungszielstellung



Quelle: eigene Darstellung.

6 Instrumentelles Umsetzungs- und Steuerungskonzept

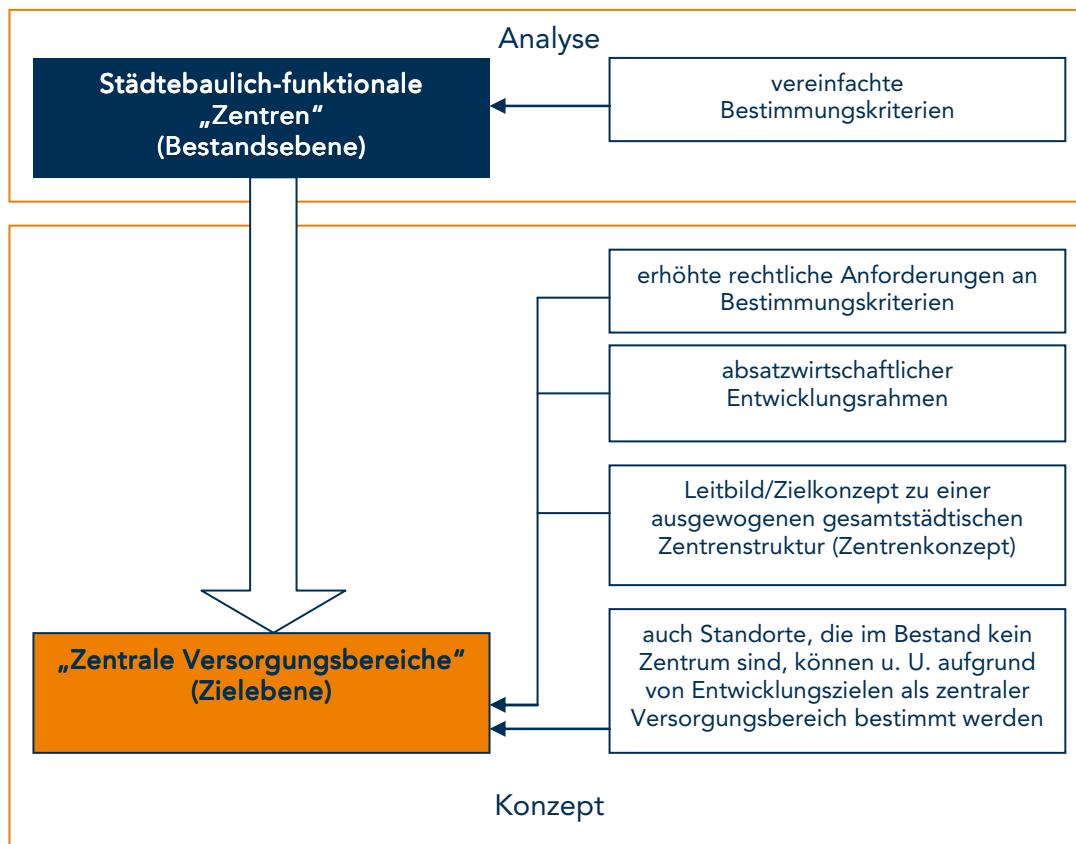
Während im vorangegangenen Kapitel die übergeordneten Leitlinien erörtert werden, können im Folgenden konkrete konzeptionelle Umsetzungsinstrumente darauf aufbauend vorgestellt werden. Diese sind neben dem Zentren- und Standortkonzept (Kapitel 6.1 bis 6.7) die Liste zentrenrelevanter Sortimente (Sortimentsliste bzw. „Gelderner Liste“, Kapitel 6.8) auch die bei Standortanfragen anzuwendenden Ansiedlungsleitsätze (Kapitel 6.9). Das Umsetzungs- und Steuerungskonzept wird komplettiert durch planungsrechtliche Festsetzungsempfehlungen für Geldern (Kapitel 6.10).

6.1 Das Zentrenkonzept: Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Geldern

Das Zentrenkonzept definiert die empfohlene künftige gesamtörtliche Zentrenstruktur für Geldern unter Berücksichtigung der Analyseergebnisse, des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens und der übergeordneten Entwicklungszielstellungen.

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzepts ist die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden künftigen Zentren als sog. zentrale Versorgungsbereiche. Die hierbei zugrunde zu legenden Festlegungskriterien werden in Kapitel 2.2 detailliert vorgestellt. Die folgende Grafik veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Standort-Bestandsstruktur hinaus geht.

Abbildung 15: Methodik: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen aus dem Bestand kommunaler städtebaulich-funktionaler Zentren

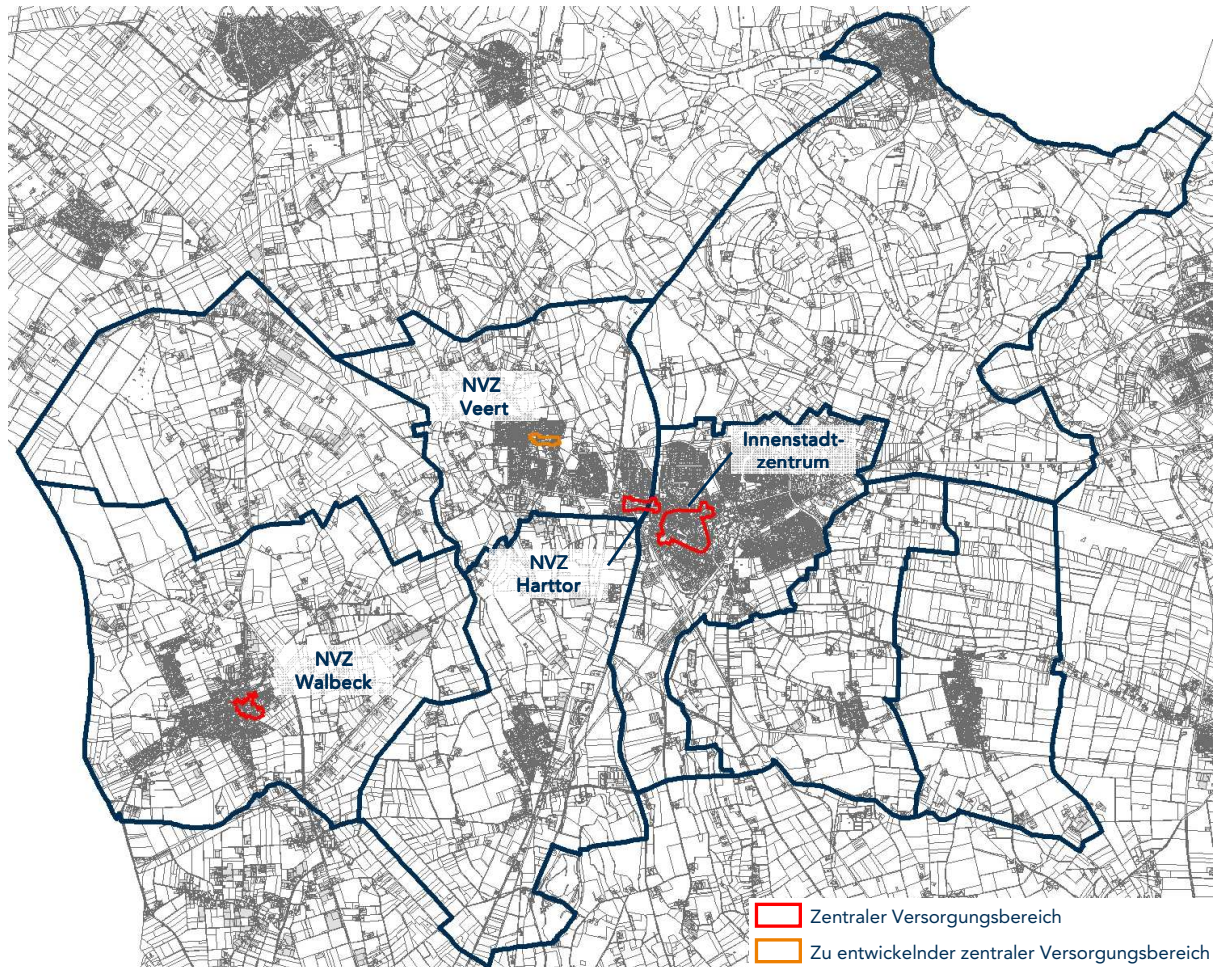


Quelle: eigene Darstellung.

In Geldern werden insgesamt vier Zentren als zentrale Versorgungsbereiche für die Zukunft empfohlen. Hierarchisch kommt dem Innenstadtzentrum die größte Bedeutung zu, gefolgt von den Nahversorgungszentren Harttor und Walbeck. Ergänzend ist es Ziel, die Ortsmitte in Veert, welche derzeit die Kriterien zur Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches noch nicht erfüllt, perspektivisch zu einem Nahversorgungszentrum zu entwickeln.

Der Hierarchisierung der Zentren wird das Grundprinzip einer funktionalen Aufgabenzuweisung bzw. einer ausgewogenen Aufgabenteilung zugrunde gelegt, so dass es dauerhaft nicht zu einer wechselseitigen Beeinträchtigung der Entwicklungsoptionen der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche untereinander kommt. Das Zentrenkonzept enthält nicht zuletzt auch Empfehlungen zur Fortentwicklung einzelner zentraler Versorgungsbereiche.

Abbildung 16: Zentrale Versorgungsbereiche in Geldern (empfohlenes Zielkonzept)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01+02/2012, Kartengrundlage: Stadt Geldern.

Obschon mehrere weitere Standorte gewisse Funktionsbündelungen und eine aus Einzelhandelsicht zu bewertende Agglomeration erkennen lassen, weisen sie nicht die genannten erforderlichen Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche auf. Insbesondere ist bei diesen Agglomerationen der Grad der Nutzungsmischung, die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vitalität auch hinsichtlich ergänzender Zentrenfunktionen (Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen usw.) nicht ausreichend ausgeprägt. Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass diese Standorte durchaus gewisse Versorgungsfunktionen übernehmen können und sollten, etwa Versorgungsfunktionen für den unmittelbaren Nahbereich – so der Standortbereich Annastraße und die Ortsmitte Kapellen – oder die Funktion als ergänzende Standorte für bestimmte großflächige Einzelhandelsvorhaben, wie der Sonderstandort Klever Straße (vgl. hierzu Kapitel 6.6 und 6.7).

6.2 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum

Das Innenstadtzentrum ist der zentrale Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet von Geldern. Als städtebauliches Zentrum der regionalplanerisch als Mittelzentrum ausgewiesenen Kommune soll es (wie bisher) auch künftig Angebotsschwerpunkte für kurzfristig sowie mittelfristig nachgefragte Bedarfsgüter verschiedener Qualität bereithalten, ergänzt um langfristig nachgefragte Bedarfsgüter.

Als Leitfunktion sichert der Einzelhandel den übrigen Zentrenfunktionen ein hohes Besucheraufkommen; er trägt somit erheblich zu einer vitalen kulturellen, handwerks- und dienstleistungsbezogenen sowie gastronomischen Nutzungsvielfalt bei, unterstützt auch durch das Wohnen, durch die angemessene Verkehrsstruktur sowie nicht zuletzt Bildungseinrichtungen und Freizeitangebote. Als vitaler und vielfältiger Mittelpunkt der Stadt soll das Innenstadtzentrum somit nicht nur Motor für die Versorgungsfunktion sein, sondern auch die gesamtökonomische, soziale und kulturelle Entwicklung der Stadt fördern.

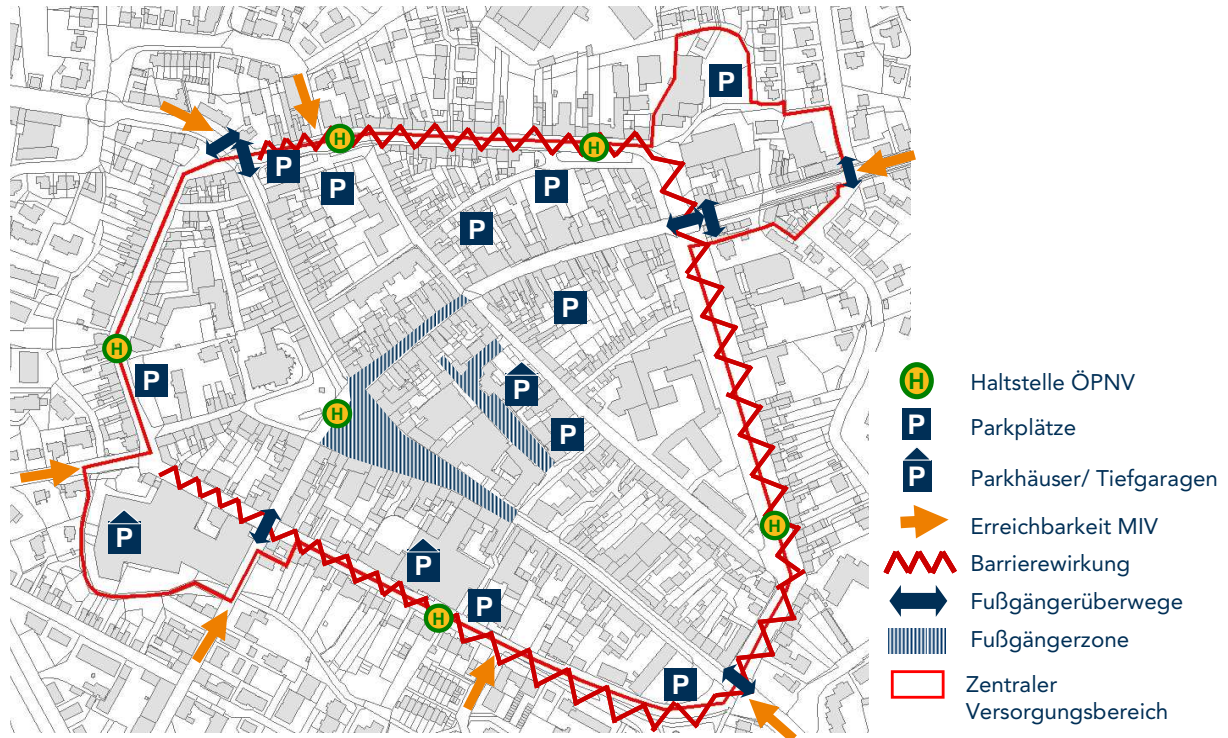
6.2.1 Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen im Innenstadtzentrum

Verkehrliche Erschließung des Innenstadtzentrums

Für den motorisierten Individualverkehr besteht eine sehr gute Anbindung: Über die zentralen Hauptverkehrsstraßen (u. a. B 58), die das Innenstadtzentrum erschließen sowie weitere überörtliche Verbindungsstraßen ist das Innenstadtzentrum aus dem gesamten Stadtgebiet sowie darüber hinaus gut zu erreichen. Das radial auf den Stadtkern zulaufende Verkehrsnetz mündet im inneren Wall, der die Innenstadt umschließt und optimiert die Erreichbarkeit. Dieser gut ausgebaute Wallring übt jedoch gleichzeitig eine gewisse Barrierewirkung aus, da nur vereinzelt Fußgängerüberwege vorhanden sind. Innerhalb des Zentrums sind die Voraussetzungen für eine fußläufige Erschließung durch zahlreiche kleine Gassen sowie die Gestaltung des zentralen Bereichs des Zentrums (Marktplatz, westliche Issumer Straße, Glockengasse) als Fußgängerzone als gut zu bewerten.

Wesentliche Stellplatzanlagen befinden sich am Rande des Innenstadtzentrums entlang des Walls. Zudem sind Parkmöglichkeiten im östlichen Bereich der Innenstadt, zwischen Issumer Straße und Sandsteg sowie im Bereich Kapuzinerstraße vorhanden (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 17: Verkehrliche Strukturen im Innenstadtzentrum



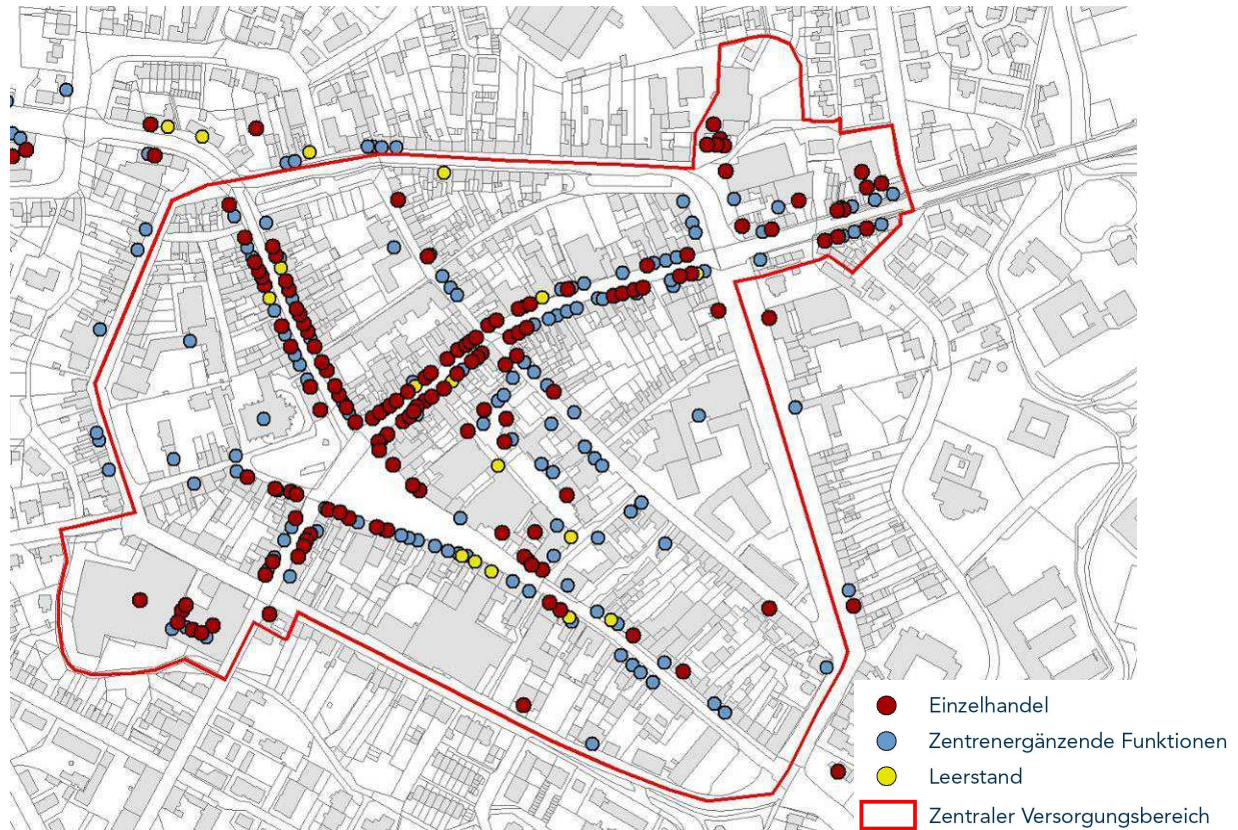
Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Geldern. Die Herleitung und Begründung der genauen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches erfolgt auf Seite 72.

An den öffentlichen Personennahverkehr ist das Innenstadtzentrum durch eine zentrale Haltestelle des Linienbusnetzes am Markt angeschlossen. Darüber hinaus befinden sich entlang des Walls weitere Haltestellen. Im Wesentlichen kann das Innenstadtzentrum aus allen Ortsteilen per Linienbus erreicht werden. In fußläufiger Entfernung, rd. 200 m südlich des Innenstadtzentrums liegt der Bahnhof Geldern, welcher eine Bahnanbindung in nord-westliche sowie süd-östliche Richtung gewährleistet.

Standortmerkmale des Innenstadtzentrums

Das Innenstadtzentrum liegt im Siedlungsschwerpunkt des Ortsteils Geldern. Überwiegend von Wohnbebauung umschlossen erstreckt es sich hauptsächlich innerhalb des Walls und beinhaltet somit die historisch gewachsene Altstadt sowie einen attraktiven Marktplatz. Lediglich im Nord-Osten sowie Süd-Westen besteht eine räumliche Ausdehnung auf Standortbereiche außerhalb des Wallrings. Mit einem Anteil von rd. 50 % aller Einzelhandelsbetriebe und rd. 28 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche bildet es den Einkaufsschwerpunkt im Stadtgebiet. Das Zentrum verfügt über eine große Angebotsvielfalt in allen Branchen, Betriebstypen und -größen. Städtebaulich weist es Zentrenmerkmale wie städtebauliche Dichte, Nutzungsmischung und urbanes Leben auf.

Abbildung 18: Bestandsstrukturen im Innenstadtzentrum

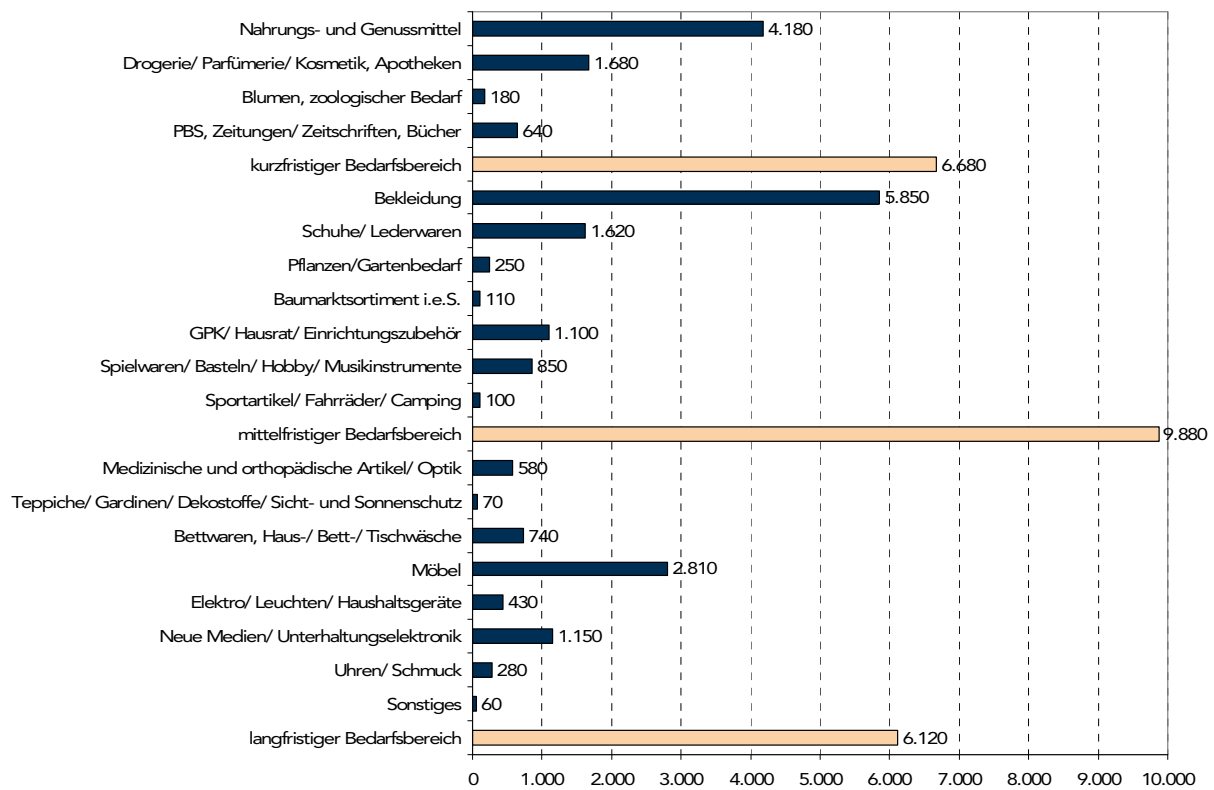


Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01+02/2012; Kartengrundlage: Stadt Geldern.

Angebotsschwerpunkte und Fristigkeitsstufen

Der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots im Innenstadtzentrum liegt gemessen an der Verkaufsfläche mit rd. 5.900 m² im Bereich Bekleidung. Nachfolgend verzeichnet die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel im Innenstadtzentrum eine Verkaufsfläche von rd. 4.200 m². Die Verkaufsflächen der sonstigen Sortimentsgruppen betragen zwischen rd. 60 m² und 2.800 m².

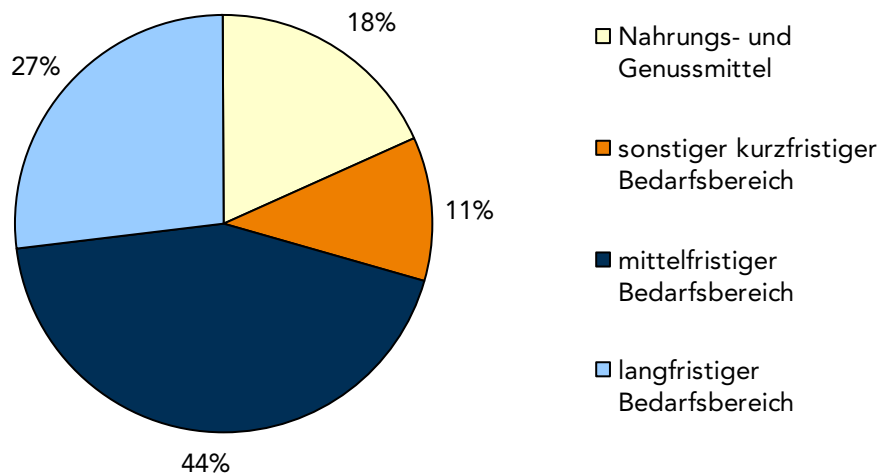
Abbildung 19: Einzelhandelsangebot nach Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01+02/2012., auf 10 m² gerundet.

Das Angebot generiert sich in der Summe überwiegend aus Sortimenten des mittelfristigen Bedarfsbereichs (vgl. folgende Abbildung). Dieses Angebot wird neben Bekleidung insbesondere durch die Branchen Schuhe/ Lederwaren und Glas/ Porzellan/ Keramik und Hausrat/ Einrichtungszubehör gebildet. Aber auch Sortimente des langfristigen Bedarfsbereichs werden zu rd. einem Viertel der Gesamtverkaufsfläche angeboten. Der langfristige Bedarfsbereich (27 %) wird durch die Warengruppe Möbel geprägt, was auf die Lage des Einrichtungshauses Bruckwilder im Zentrum zurückzuführen ist.

Abbildung 20: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum

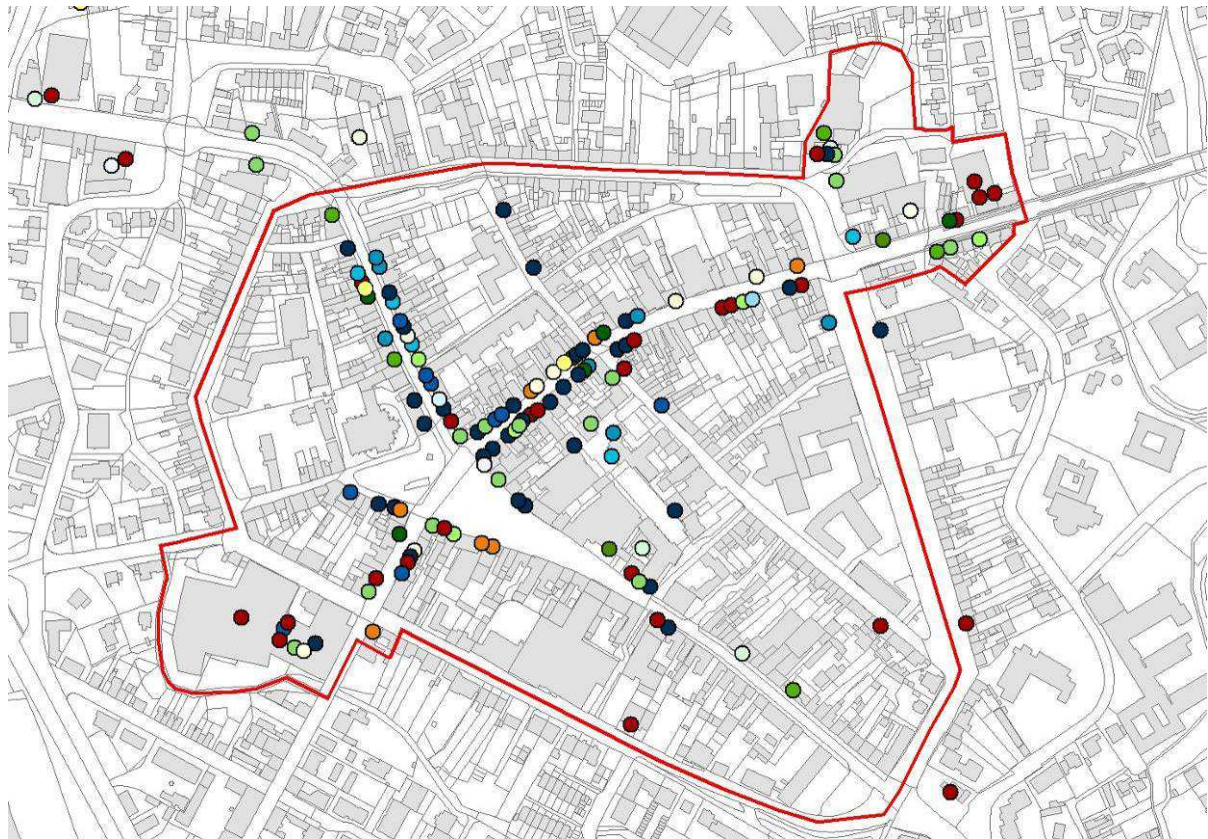


Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01+02/2012.

Die Ausstattung nach Fristigkeitsstufen ist gemessen an der landesplanerischen Zentralitätsstufe des Mittelzentrums insgesamt als der Funktion angemessen zu bewerten. Wie in vielen weiteren Mittelzentren stellt jedoch auch der kurzfristige Bedarfsbereich mit rd. 30 % der Verkaufsflächen – davon wiederum über die Hälfte Nahrungs- und Genussmittel – einen bedeutenden Angebotsfaktor im Innenstadtzentrum dar.

Insgesamt ist im Innenstadtzentrum eine gute räumliche Angebotsmischung gegeben, dennoch lassen sich auch kleinräumige Differenzierungen nach Sortimentsschwerpunkten feststellen. Die beiden Standortbereiche außerhalb des Wallrings an der Bahnhofstraße sowie am Issumer Tor üben als Pole im Bereich Nahrungs- und Genussmittel mit jeweils einem Lebensmittelmarkt eine bedeutende Nahversorgungsfunktion aus. Die westliche Issumer Straße weist hingegen durch die Vielzahl und Dichte des Angebotes einen Schwerpunkt im Bereich Bekleidung auf.

Abbildung 21: Einzelhandelsbestand nach Branchen im ZVB Innenstadtzentrum



Kurzfristiger Bedarfsbereich

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken
- Blumen, zoologischer Bedarf
- PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher

□ Zentraler Versorgungsbereich

Mittelfristiger Bedarfsbereich

- Bekleidung
- Schuhe/ Lederwaren
- GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör
- Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente
- Sportartikel/ Fahrräder/ Camping
- Baumarktsortiment i.e.S.
- Pflanzen/ Gartenbedarf

Langfristiger Bedarfsbereich

- Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik
- Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz
- Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte
- Neue Medien/ Unterhaltungselektronik
- Uhren/ Schmuck
- Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche
- Möbel
- Sonstiges

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01+02/2012; Kartengrundlage: Stadt Geldern.

Vielfalt, Qualität und Dichte des Einzelhandelsangebots

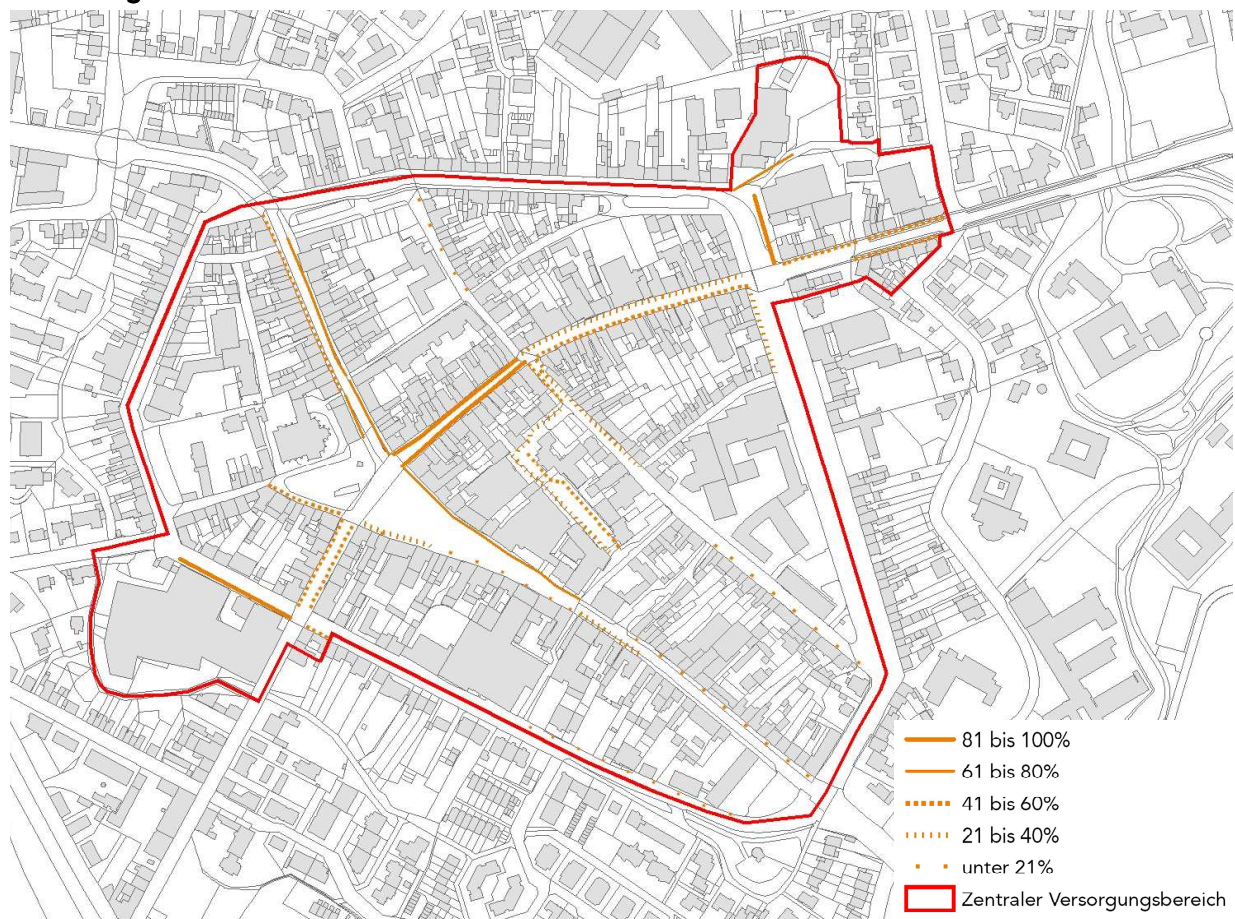
132 Einzelhandelsbetriebe stellen schon aufgrund der reinen Anzahl ein bedeutendes Angebot dar, das zu einem umfassenden Versorgungseinkauf und einem abwechslungsreichen Shopping-Erlebnis führt.

Trotz der bereits beschriebenen Verkaufsflächenschwerpunkte in bestimmten Branchen bietet das Innenstadtzentrum insgesamt eine sehr breite Angebotsvielfalt. In jeder einzelnen Warengruppe findet der Kunde eine Vielzahl an Einzelhandelsbetrieben, die diese als Hauptwarengruppe anbieten. So gibt es zum Beispiel 36 Betriebe mit der Hauptwarengruppe Bekleidung, 22 der Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel und 14 der Warengruppe Neue Medien/ Unterhaltungselektronik. Selbst in Warengruppen, die übli-

cherweise zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zählen, findet der Kunde auch im Innenstadtzentrum Einzelhandelsbetriebe mit entsprechender Hauptwarengruppe.²⁷

Der Einzelhandelsbesatz konzentriert sich insbesondere auf die zentralen Achsen der Innenstadt entlang der Issumer Straße, der Bahnhofstraße, der Hartstraße sowie des Marktplatzes. Die Dichte des Einzelhandelsbesatzes variiert in den unterschiedlichen Lagen deutlich (s. Abbildung 22). Die höchste Einzelhandelsdichte ist in der westlichen Issumer Straße sowie auf der nördlichen Seite des Marktes festzustellen und auch in der Hartstraße besteht eine deutliche räumliche Konzentration des Einzelhandelsbesatzes. In den angrenzenden Lagen nimmt die Einzelhandelsdichte ab, insbesondere in der Gelderstraße ist nur noch eine sehr geringe Dichte vorhanden.

Abbildung 22: Einzelhandelsdichte im Innenstadtzentrum



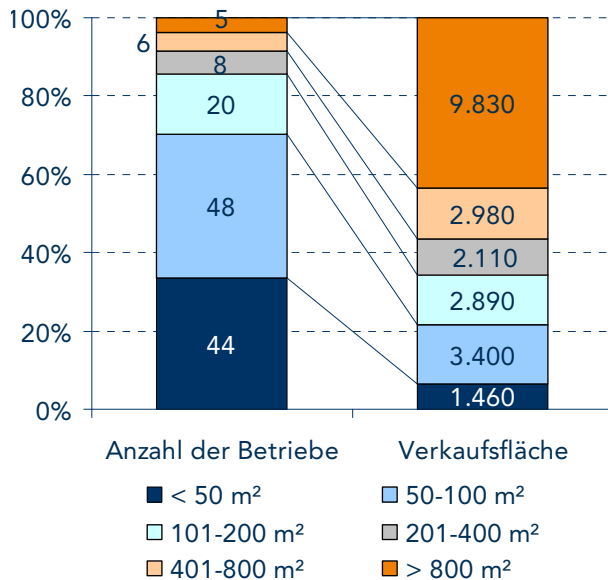
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2012 und 02/2012, Kartengrundlage: Stadt Geldern.

²⁷ Die Vielfalt angebotener Sortimente stellt sich selbstverständlich als sehr viel größer dar, wenn man nicht ausschließlich das Hauptsortiment der Betriebe analysiert: die Einzelhändler komplettieren i. d. R. ihr Hauptsortiment durch weitere Randsortimente.

Verkaufsflächenstruktur

85 % der Einzelhandelsbetriebe im Innenstadtzentrum verfügen über Ladengrößen von bis zu 200 m². Mittlere (201 m² bis 400 m²) und große Betriebe (401 m² bis > 800 m²) sind im Innenstadtzentrum Gelderns mit insgesamt nur 15 % vertreten.

Abbildung 23: Betriebsgrößenstruktur im Innenstadtzentrum



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01+02/2012; VKF auf 10 m² gerundet.

Die Kleinteiligkeit (bzw. anders ausgedrückt Feingliedrigkeit) ist prinzipiell positiv zu bewerten, da sie auf gleicher Fläche zu einer größeren Sortimentsdichte und Angebotsvielfalt führt und daher aus Kundensicht einen überaus abwechslungsreichen Einkauf ermöglicht. Insofern ergänzt die Vielfalt der kleinen Fachgeschäfte städtebaulich-funktional die Bedeutung der großen Magnetbetriebe für die Funktionalität des Innenstadtzentrums.

Aus der Feingliedrigkeit ergibt sich erst dann ein Problem für die Innenstadt-Gesamtattraktivität, wenn

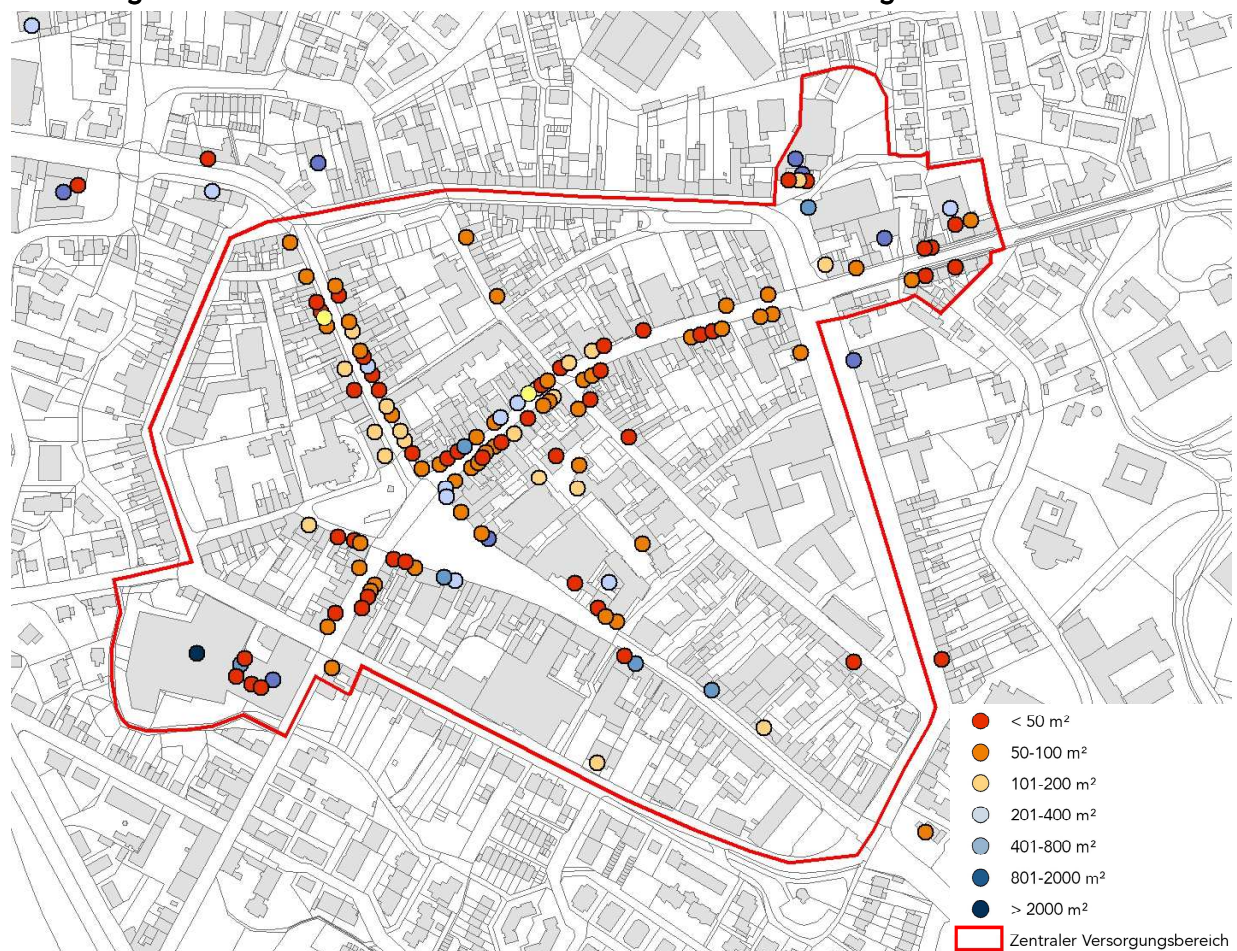
- den kleinen Fachgeschäften zu wenige große Anbieter gegenüberstehen oder die großen Magnetbetriebe gänzlich fehlen
- eine räumliche Unausgewogenheit von großen bzw. kleinen Ladeneinheiten vorherrscht, so dass sich attraktive Kundenläufe nicht optimal entwickeln können
- etwa aufgrund einer kleinteiligen historischen Bausubstanz bzw. Parzellenstruktur keine Ansiedlungsflächen für größere ansiedlungsinteressierte Einzelhandelsbetriebe zur Verfügung stehen²⁸

²⁸ Auch nicht unter Berücksichtigung der Möglichkeit, Verkaufsflächen benachbarter Gebäude zusammenzulegen, vertikal (in die Höhe und in die Untergeschosse) und horizontal (auf rückwärtige oder andere

- oder wenn aufgrund der je Laden zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche insgesamt zwar eine breite, nicht aber eine tiefe Sortimentsstruktur angeboten werden kann.

Diesen Problemlagen treffen partiell auf das Gelderner Innenstadtzentrum zu. Die größten Magnetbetriebe konzentrieren sich in den Randbereichen des Innenstadtzentrums, während im Zentrenkern seit dem Betriebsabgang von Woolworth (und der ‚Mindernutzung‘ des ehemaligen Betriebsgebäudes) nur noch ein großflächiger Magnetbetrieb ansässig ist, was insbesondere auf der Südseite des Marktplatzes und in Richtung Gelderstraße zu einem fehlenden Kundenlauf führt. Allerdings können die Betriebe entlang des Hauptlaufs an der Issumer Straße ebenfalls ein gewisses Gewicht ausbilden (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 24: Einzelhandelsbestand Innenstadtzentrum nach Ladengrößenklassen



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2012 und 02/2012, Kartengrundlage: Stadt Geldern.

benachbarte Bereiche) neue Geschossflächen zu gewinnen oder durch Nutzungsverlagerung und Neustrukturierung von Arealen neue Einzelhandelsflächen zu gewinnen

Magnetbetriebe

Der größte Einzelhandelsbetrieb in der Innenstadt ist das SB-Warenhaus Kaufland. Zu den größten Betrieben zählen weiterhin Einrichtungen Bruckwilder, C & A, Adler sowie das Dänische Bettenlager mit jeweils einer Verkaufsfläche von über 1.000 m². Darüber hinaus ist auch der Unterhaltungselektronikmarkt Medimax zu den Magnetbetrieben zu zählen.

Tabelle 16: Die fünf größten Einzelhandelsbetriebe im Innenstadtzentrum

Betriebsname	Hauptsortiment
Kaufland	Nahrungs- und Genussmittel
Einrichtungen Bruckwilder	Möbel
C & A	Bekleidung
Adler	Bekleidung
Dänisches Bettenlager	Möbel
Medimax	Neue Medien/ Unterhaltungselektronik

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01+02/2012.

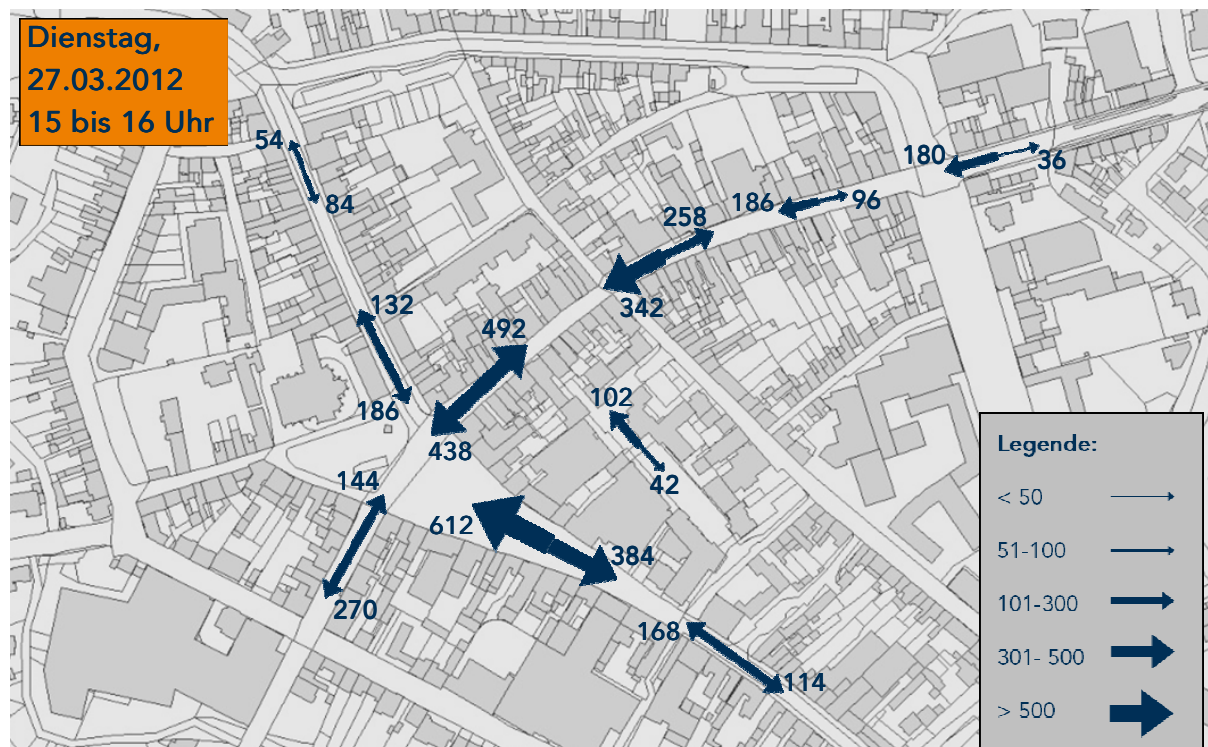
Der größte Magnetbetrieb Kaufland sowie ein weiterer größerer Bekleidungsfachmarkt (Adler) sind im westlichen Teil der Innenstadt, außerhalb des Walls angesiedelt. Im Bereich der Fußgängerzone befindet sich mit C & A nur ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, welcher als Magnetbetrieb eine bedeutende Frequenzfunktion erfüllt. Im östlichsten Teil der Innenstadt befinden sich zudem die beiden in Tabelle 16 aufgeführten Möbelbetriebe und der Unterhaltungselektronikmarkt Medimax, die eine gute Angebotsergänzung zum übrigen Einzelhandelsbestand in der Innenstadt darstellen.

Kundenläufe und Passantenfrequenzen

Ein Kundenlauf ergibt sich im Wesentlichen entlang der Issumer Straße und des Marktplatzes, der eine attraktive Platzsituation aufweist. Dies zeigen auch die Ergebnisse der von Stadt + Handel im Innenstadtzentrum durchgeführten Passantenfrequenzzählung. Es wurde an zehn verschiedenen Zählstandorten gezählt, um die Kundenläufe innerhalb der verschiedenen Lagen der Innenstadt bestmöglich abzubilden. Es wurde an zwei Wochentagen (Dienstag und Donnerstag) zu jeweils fünf verschiedenen Zählzeiten mit festen Zählintervallen die Passantenfrequenz ermittelt.

Insgesamt lassen sich deutliche Unterschiede der Passantenfrequenzen zwischen den einzelnen Lagen ablesen. Zur Darstellung der Relationen zwischen den einzelnen innerstädtischen Zählstandorten werden in Abbildung 25 exemplarisch die aufsummierten Passantenfrequenzen je Stunde an einem durchschnittlichen Wochentag (nachmittags) abgebildet. Die vollständige Auswertung der Passantenfrequenzen, detailliert nach Wochentagen und Zählzeiten, befindet sich im Anhang dieses Berichts.

Abbildung 25: Passantenfrequenzen im Innenstadtzentrum



Quelle: Passantenfrequenzzählung Stadt + Handel 03/2012, Kartengrundlage: Stadt Geldern.

Die höchsten Passantenfrequenzen sind entlang des Marktplatzes sowie entlang der Issumer Straße – zwischen Marktplatz und Kapuzinerstraße – ermittelt worden. Die Frequenzen auf dem Marktplatz liegen im Schnitt über den Werten der Issumer Straße, wobei sich die belebenden Effekte des Wochenmarktes auf dem Marktplatz im Vergleich zwischen den erhobenen Wochentagen deutlich ablesen lassen. Die erhöhten Passantenfrequenzen zur Mittagszeit in bestimmten Bereichen der Innenstadt weisen zudem auf die Bedeutung der ansässigen Berufsschule für die Belebung der Innenstadt hin.

Insgesamt ist der Hauptlauf stark linear ausgeprägt, Rundläufe ergeben sich für die Kunden kaum. Die Ergebnisse der Zählung verdeutlichen, dass die Passantenfrequenzen mit zunehmender Entfernung vom Hauptlauf stark abfallen und in den Randlagen der Innenstadt, z. B. in der nördlichen Hartstraße, z. T. sehr deutlich unter den Referenzwerten der anderen Zählstandorte liegen.

Trotz der unstreitig erkennbaren Leitfunktion des Einzelhandels ist der analytische Blick ergänzend auf die weiteren Zentrenfunktionen im Innenstadtzentrum zu richten, wenn die Struktur und die Funktionsweise des Zentrums vollständig dargestellt und bewertet werden soll: die großen wie auch kleineren Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen, Banken, Kultur- und Bildungseinrichtungen sowie die Gastronomie- und Freizeitangebote übernehmen neben dem Einzelhandel selbst – wie oben bereits dargestellt – zusätzlich Magnetfunktionen. Nicht zuletzt fungieren auch die größeren Stellplatzanlagen und der

Bahnhof als Frequenzbringer, die Kunden in das Innenstadtzentrum leiten oder wieder abreisen lassen.

Zentrenergänzende Funktionen

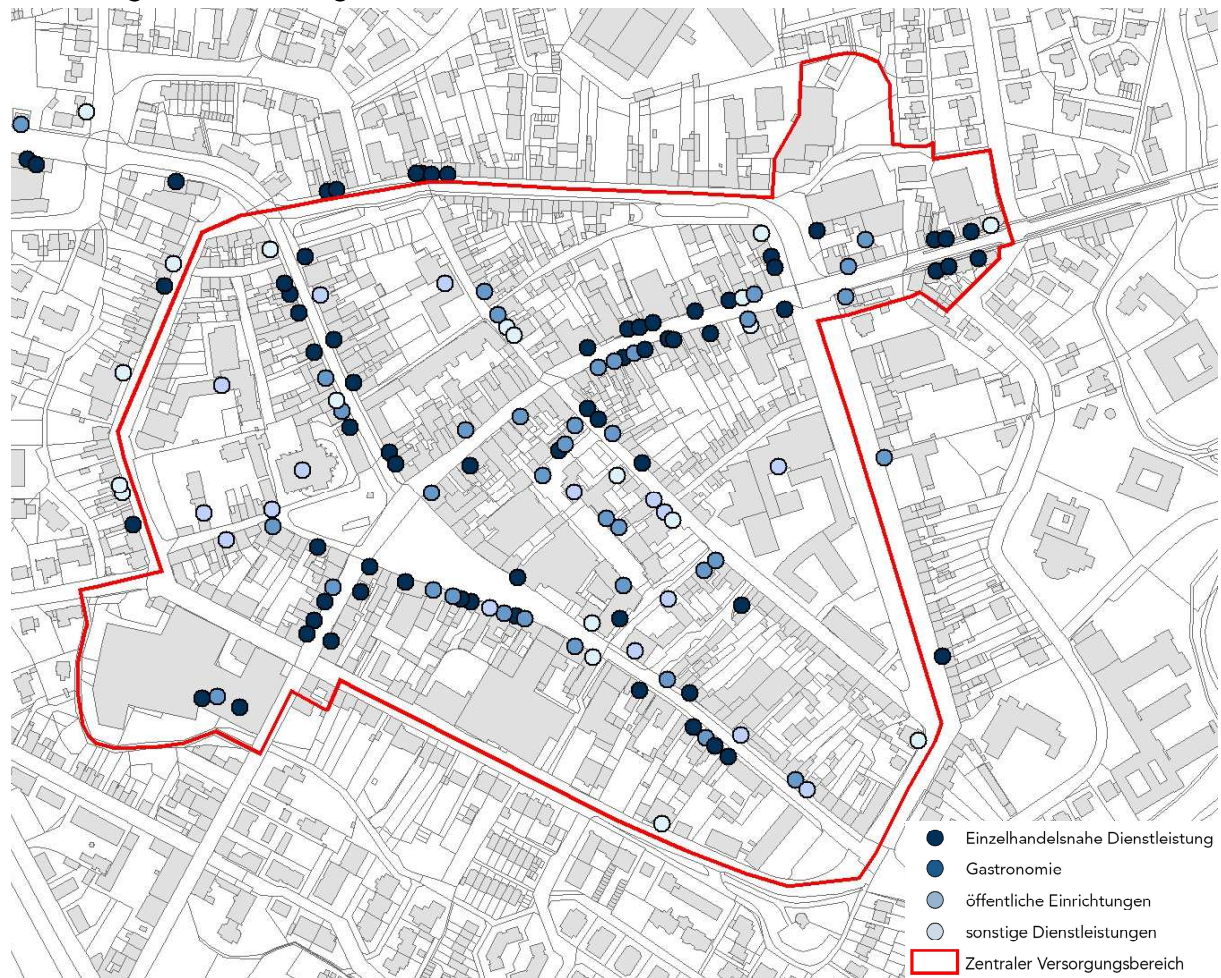
Zusätzlich zu den einzelhandelsrelevanten Nutzungen steigern Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen die Attraktivität eines Innenstadtzentrums. Daher beziehen die landesplanerischen Vorgaben hinsichtlich der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche öffentliche und private Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen in die Bewertung der Nutzungsdichte und -vielfalt ein.²⁹

In Geldern wurden neben 132 Einzelhandelsbetrieben ferner 123 ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen allein in Erdgeschosslage im Innenstadtzentrum kartiert. Besondere Bedeutung kommt den einzelhandelsnahen Dienstleistungen wie Friseuren, Banken, Reisebüros, Reinigungen, Schneidereien und wellnessorientierten Angeboten zu. Es besteht prinzipiell eine wichtige Kopplungsbeziehung zwischen der Tätigkeit eines Einkaufs und dem Aufsuchen dieser Dienstleistungs- und Gastronomieangebote. Wie oben bereits erörtert stellen größere Verwaltungsstellen, Schulen, Banken oder etwa die Post relevante Frequenzbringer für den Einzelhandel und alle übrigen Zentrennutzungen dar. Auch der auf dem Marktplatz an zwei Tagen in der Woche statt findende Wochenmarkt spielt eine wichtige Rolle als Frequenzbringer für die Innenstadt.

Die zentrenergänzenden Funktionen sind räumlich ausgewogen über das Innenstadtzentrum verteilt. Teilräumliche Konzentrationen lassen sich kaum feststellen, im Bereich der westlichen Issumer Straße sowie der nördlichen Seite des Marktplatzes spielen Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe allerdings eine deutlich untergeordnete Rolle (s. folgende Abbildung). Prägend im östlichen Bereich der Innenstadt ist insbesondere die Berufsschule an der Kapuzinerstraße.

²⁹ Vgl. Einzelhandelserlass NRW.

Abbildung 26: Zentrenergänzende Funktionen im Innenstadtzentrum



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01+02/2012; Kartengrundlage: Stadt Geldern.

Ladenleerstand und Trading down-Effekte

Im Innenstadtzentrum standen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme insgesamt 15 Ladenlokale leer. Die Größen der leer stehenden Ladenlokale variiert dabei sehr stark. Während es sich bei einem Großteil der Leerstände um kleinere bis mittlere Ladeneinheiten handelt, zählt auch das ehemalige Woolworth-Ladenlokal mit rd. 3.000 m² am Marktplatz dazu. Bezogen auf das Innenstadtzentrum ergibt sich insgesamt eine Leerstandsquote von rd. 10 % an allen verfügbaren Ladenlokalen.

Die Leerstände weisen eine überwiegend räumliche verstreute Lage über das gesamte Innenstadtzentrum auf, so dass sie aus Kundensicht kaum ins Auge fallen. Eine leichte Konzentration leerstehender Ladeneinheiten ist lediglich auf der Südseite des Marktplatzes zu verzeichnen. Insgesamt kennzeichnen drei direkt nebeneinander liegende Leerstände diesen Bereich. Insbesondere durch die Dominanz des ehemaligen Woolworth besteht hier

ein gewisses Optimierungspotenzial sowie die Notwendigkeit einer attraktiven Nachnutzung.

Innere Organisation des Innenstadtzentrums: Hauptlage und Nebenlagen

Zur inneren Differenzierung der Gelderner Innenstadt werden die Haupt- und Nebenlagen sowie die funktionalen Ergänzungsbereiche im zentralen Versorgungsbereich näher betrachtet. Die Einordnung erfolgt anhand der städtebaulichen und der handelsprägenden Struktur. Es werden folgende Abgrenzungskriterien zu Grunde gelegt: Passantenfrequenz, Einzelhandelsdichte, Filialisierungsgrad, Magnetbetriebe, Leerstandsquote.

Als Hauptlage kann die „beste Adresse“ eines Geschäftsbereichs bezeichnet werden. Hinsichtlich der genannten Abgrenzungskriterien wird im Folgenden eine Lage als Hauptlage definiert, wenn sie 70 bis 100% der Spitzenfrequenz in der Innenstadt, eine Einzelhandelsdichte zwischen 51 und 100 % und einen Filialisierungsgrad zwischen 51 und 100 % aufweist. Darüber hinaus ist eine Hauptlage Standort wichtiger Magnetbetriebe und durch eine niedrige Leerstandsquote bis 10 % gekennzeichnet.

Innerhalb des Innenstadtzentrums in Geldern bildet sich entlang der westlichen Issumer Straße zwischen Kapuzinerstraße und Markt sowie entlang des Marktplatzes eine deutliche Hauptlage aus (s. folgende Tabelle). Dieser Bereich ist als Fußgängerzone ausgewiesen und bietet eine überwiegend ansprechende Gestaltung, ergänzende Gastronomieangebote und eine hohe Aufenthaltsqualität im Bereich des Marktplatzes.

Tabelle 17: Indikatorenprägung Hauptlage Geldern

Indikator	Ausprägung	Spricht für
Passantenfrequenz	89 - 100 % der Spitzenfrequenz	HL
Einzelhandelsdichte	50 - 80 %	HL
Filialisierungsgrad	55 – 83 %	HL
Anzahl Magnetbetriebe	1	HL
Leerstandsquote	11 – 13 %	NL

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01+02/2012, Passantenfrequenzzählung Stadt + Handel 03/2012.

Es ist jedoch festzuhalten, dass die Südseite des Marktplatzes im Bereich des ehemaligen Woolworth aufgrund der geringen Einzelhandelsdichte sowie der bestehenden Leerstände derzeit nicht mehr den Anforderungen an eine Hauptlage entspricht. Es sind jedoch die Voraussetzungen gegeben, mit einer einzelhandelsbezogenen Nachnutzung der leerstehenden Ladenlokale perspektivisch eine Stärkung des Bereichs zu erzielen und dem Marktplatz damit wieder in Gänze die Funktion einer Hauptlage zuzuteilen.

Die Hauptlage wird ergänzt durch weitere Einzelhandelsangebote in den Nebenlagen. Die Nebenlagen weisen allerdings eine geringere Passantenfrequenz (< 70% der Spitzenfrequenz), eine geringere Einzelhandelsdichte (15 – 50 %) und einen geringeren Filialisierungsgrad (bis 50 %) auf als die Hauptlage. Sie sind gekennzeichnet durch die Abwesenheit von Magnetbetrieben und Leerstandsquoten von z. T. > 10 %. Die Nebenlagen werden stärker als die Hauptlage auch durch weitere Zentrenfunktionen geprägt, wie etwa Dienstleistungsfunktionen und Gastronomie. Sie tragen zum Funktionieren des Innenstadtzentrums insgesamt wesentlich bei, da in ihnen wichtige Frequenzbringer außerhalb des Einzelhandels angesiedelt sind (z. B. die Berufsschule oder vielfältige gastronomische Einrichtungen).

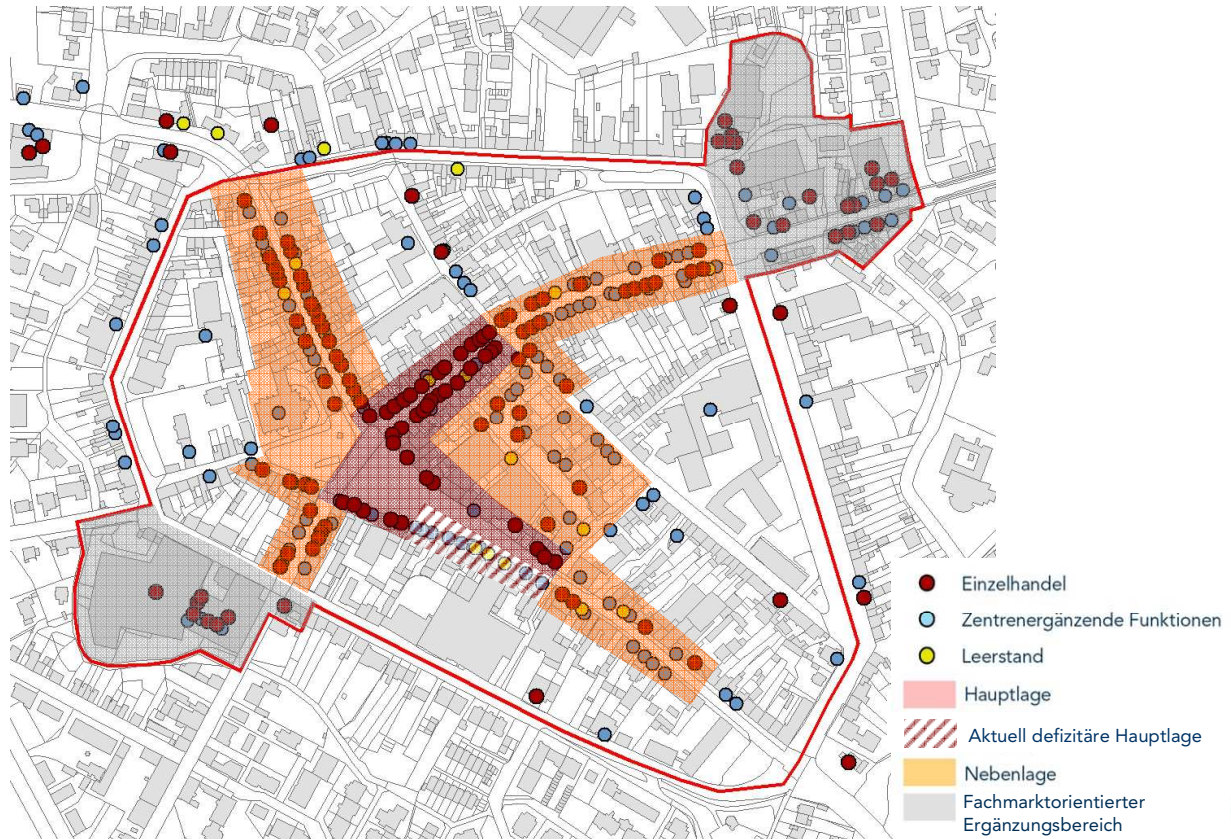
Die als Nebenlagen zu klassifizierenden Bereiche in Geldern (s. nachfolgende Tabelle) schließen sich an die Hauptlage an und folgen den radialen Achsen Hartstraße, Bahnhofstraße, Gelderstraße sowie dem östlichen Teil der Issumer Straße. Dabei sind diese Lagebereiche wiederum sehr unterschiedlich charakterisiert (s. hierzu auch die lagespezifischen Empfehlungen in Kapitel 6.2.2).

Tabelle 18: Indikatorenprägung Nebenlagen Geldern

Indikator	Ausprägung	Spricht für
Passantenfrequenz	13 - 62 % der Spitzenfrequenz	NL
Einzelhandelsdichte	15 – 44 %	NL
Filialisierungsgrad	0 – 50 %	NL
Anzahl Magnetbetriebe	keine	NL
Leerstandsquote	0 – 33%	NL/ HL

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01+02/2012, Passantenfrequenzzählung Stadt + Handel 03/2012.

Abbildung 27: Innere Organisation des Innenstadtzentrums



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2012 und 02/2012, Kartengrundlage: Stadt Geldern.

Fachmarktorientierte Ergänzungsbereiche innerhalb des Innenstadtzentrums

Innerhalb des Innenstadtzentrums befinden sich zwei fachmarktorientierte Ergänzungsbereiche, welche die innerstädtischen Angebotsstrukturen insbesondere um großflächige Einzelhandelsbetriebe ergänzen. Es handelt sich um den Standort des Kaufland an der Kreuzung des Westwalls mit der Bahnhofstraße und um den Standortbereich Issumer Tor an der Kreuzung Nordwall/ Issumer Tor. Diese Bereiche fungieren mit ihrer Lage außerhalb des Wallrings als Ergänzungsbereiche der überwiegend kleinteilig strukturierten Haupt- und Nebenlagen und tragen zur Funktionsfähigkeit des Innenstadtzentrums bei.

Der fachmarktorientierte Ergänzungsbereich Kaufland stellt einen Einzelhandelsschwerpunkt innerhalb des Innenstadtzentrums mit bedeutender Nahversorgungsfunktion dar. Weiterhin wird der Standort durch einen großflächigen Bekleidungsmarkt ergänzt.

Der fachmarktorientierte Ergänzungsbereich Issumer Tor ist durch großflächige Anbieter unterschiedlicher Sortimente und Angebotsqualität geprägt. An diesem Standort befinden sich mit dem Dänischen Bettenlager und dem Einrichtungshaus Bruckwilder u. a. zwei Betriebe, die aufgrund ihres Warenangebotes besonders auf die gute Erreichbarkeit des Standortes angewiesen sind.

Abbildung 28: Innenstadtzentrum Geldern: Lagedifferenzierung



Quelle: eigene Fotos; Hauptlage (links), Nebenlage (Mitte), fachmarktorientierter Ergänzungsbe-
reich (rechts).

Funktionale Ergänzungsbereiche innerhalb des Innenstadtzentrums

Weitere Bereiche komplettieren als sog. funktionale Ergänzungsbereiche den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum. Sie umsäumen die Haupt- und Nebenlagen innerhalb des Wallrings. Es handelt sich hierbei um Bereiche, welche neben Einzelhandelsnutzungen wesentliche zentrenergänzende Funktionen beinhalten.

Diese Standorte verfügen über bedeutende zentrale Funktionen für die Bevölkerung Gelderns. Ihr Zusammenhang mit dem Zentrum spiegelt sich in einer noch gegebenen fußläufigen Distanz zur Hauptlage wider. Im Hinblick auf die Gesamtfunktionalität des zentralen Versorgungsbereichs müssen diese funktionalen Ergänzungsbereiche berücksichtigt und in die Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs einbezogen werden. Sie beinhalten einen bedeutsamen Beitrag zur Funktionalität des Stadtkerns, indem diese zentrenergänzenden Funktionen auch als Frequenzbringer für das gesamte Innenstadtzentrum agieren und eine zusätzliche Nutzungsmischung des zentralen Versorgungsbereichs erzielen. In Geldern besonders zu nennen sind die Berufsschule in der Kapuzinerstraße, von der insbesondere zur Mittagszeit nennenswerte Passantenströme ausgehen, aber auch z. B. das Herzog Theater in der Gelderstraße, welches zu einer Belebung des Innenstadtzentrums auch nach Geschäftsschluss beiträgt.

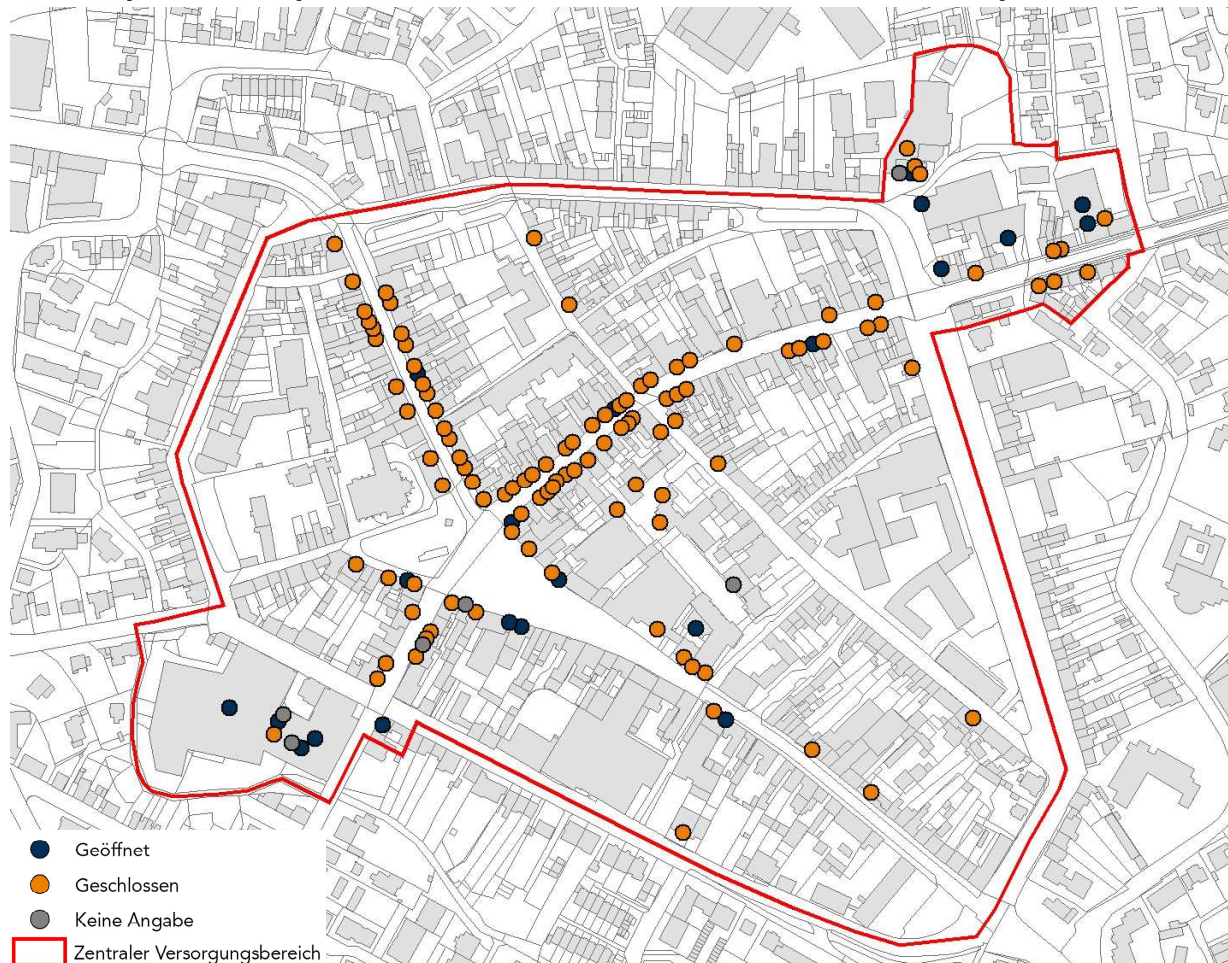
Öffnungszeiten

Einheitliche Ladenöffnungszeiten sind im Hinblick auf eine kompakte und aus Kundensicht attraktive Innenstadt ein relevanter Faktor. Um die Attraktivität eines Innenstadtzentrums zu erhöhen, sind grundsätzlich Vereinheitlichungen der Öffnungszeiten – insbesondere in den Morgen- und Mittagsstunden zu empfehlen, da diese dem Kopplungsbedürfnis der Konsumenten bestmöglich entgegenkommen. Die Analyse der Öffnungszeiten in Geldern verdeutlicht, dass es bei den Ladenöffnungszeiten markante Unterschiede gibt.

Die morgendlichen Öffnungszeiten der Innenstadtgeschäfte variieren überwiegend zwischen 9:00 Uhr und 10:00 Uhr, einige Geschäfte öffnen jedoch bereits schon zu früherer Uhrzeit. Auch der dienstags und freitags auf dem Marktplatz statt findende Wochenmarkt öffnet seine Stände bereits früher. Mittags gibt es keine einheitlich geregelte Pause. Während ein Teil der Geschäfte durchgehend geöffnet ist, sind zwischen 12:30 Uhr und 14:30

Uhr insbesondere die kleinen Fachgeschäfte in den Nebenlagen z. T. geschlossen. Abends schließen die Geschäfte in Haupt- und Nebenlage zum größten Teil gegen 18:30 Uhr, während die Betriebe in den fachmarktorientierten Ergänzungsbereichen z. T. noch länger geöffnet haben (s. Abbildung 29. Insgesamt sollten insbesondere die Öffnungszeiten zur Mittagszeit besser abgestimmt werden.

Abbildung 29: Öffnungszeiten der Betriebe im Innenstadtzentrum (Donnerstags, 18:35 Uhr)



Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 01/2012 und 02/2012, Kartengrundlage: Stadt Geldern.

Städtebau und Stadtgestalt

Das Innenstadtzentrum erstreckt sich weitgehend über den historisch geprägten Bereich innerhalb des Wallrings. Die städtebaulichen Strukturen orientieren sich am althergebrachten Stadtgrundriss, kleinteilige Parzellierungen prägen das bauliche Erscheinungsbild des Gelderner Innenstadtzentrums. Durch die Kombination aus historisch gewachsenen Strukturen und während der Nachkriegszeit geprägten Abschnitten entstehen abwechslungsreiche Straßenräume, die sich jedoch auch hinsichtlich ihrer städtebaulichen Attraktivität unterscheiden. Die Fassaden sind überwiegend ansprechend gestaltet, zum Teil aber auch sehr

funktional gehalten. Der öffentliche Raum weist insbesondere im Bereich des Marktplatzes mit Wasserläufen, Sitzmobiliar und Leuchtsteelen eine moderne Gestaltung und eine hohe Aufenthaltsqualität auf. Das Erscheinungsbild in der Innenstadt zeigt sich dennoch teils ambivalent und wird durch vereinzelte Aspekte in der Stadtgestaltung und Bausubstanz beeinträchtigt.

Neben einzelnen sanierungsbedürftigen Fassaden sowie vernachlässigter leer stehender Ladenlokale, deren Erscheinungsbild in der Verantwortung der jeweiligen Immobilieneigentümer liegen, ist es der Stadt Geldern insbesondere in Bezug auf die Gestaltung des öffentlichen Raumes möglich, beispielsweise durch eine Gestaltungssatzung oder Bestimmungen zur Sondernutzung für Warenpräsentation und Außengastronomie, für eine einheitliche Gestaltung und ein für Kunden angenehmes Einkaufserlebnis Sorge zu tragen. Hier ergibt sich hinsichtlich der Warenpräsentation im öffentlichen Raum der Haupt- und Nebenlagen vereinzelt Handlungsbedarf.

Abbildung 30: Attraktives Erscheinungsbild von Ladenlokalen und öffentlichem Raum



Quelle: Eigene Aufnahmen Stadt + Handel 2012.

Zwischenfazit: Städtebaulich-funktionale Bewertung des Innenstadtzentrums

Das Innenstadtzentrum ist der Kern aller gesamtstädtischen Einzelhandelsaktivitäten und der bedeutendste Standort für viele weitere Aktivitäten (Inanspruchnahme von Verwaltungsdiensten, Bildung, Gastronomie, Freizeit, Kultur etc.). Aufgrund der Komplexität des innerstädtischen Nutzungsgefüges ist es überaus anspruchsvoll, eine städtebaulich-funktionale Gesamtbewertung des Zentrums vorzunehmen. Aus Sicht der Einzelhandelsanalyse und der Bewertung der vorgestellten Ausstattungskriterien lassen sich für das Innenstadtzentrum von Geldern folgende Stärken festhalten:

- Der ZVB Innenstadtzentrum stellt gemessen an der Zahl der Einzelhandelsbetriebe den bedeutendsten Einzelhandelsstandort im Stadtgefüge dar.
- Er verfügt über eine hohe Einzelhandelsdichte in der Hauptlage und eine noch relativ hohe Einzelhandelsdichte in den Nebenlagen.

- Ein Einzelhandelsangebot in allen Fristigkeitsstufen mit einem Schwerpunkt im mittelfristigen Bedarfsbereich.
- Abwechslungsreichtum durch die Anzahl und Branchenvielfalt vieler kleiner Fachgeschäfte, ergänzt durch mehrere großflächige Betriebe.
- Eine überwiegend ansprechende Gestaltung der öffentlichen Räume (v. a. am Marktplatz), eine hohe Aufenthaltsqualität und eine vielfältige Gebäude- und Stadtstruktur.
- Zahlreiche bedeutende zentrenergänzende Funktionen in der Fußgängerzone oder in unmittelbarer Nähe, z. B. die Berufsschule.

Gleichzeitig lassen sich einige Schwachpunkte erkennen:

- Es dominieren überwiegend kleinteilige Ladenlokal-/Immobilienstrukturen im Bereich der gewachsenen Einzelhandelslagen innerhalb des Wallrings.
- Eine räumliche Ungleichverteilung der großflächigen Betriebe mit einer Konzentration auf die ergänzenden Standortbereiche außerhalb des Walls, im Altstadtkern bestehen außer C&A keine weiteren großflächigen Magnetbetriebe.
- Die Kundenläufe sind im Bereich Hartstraße, Issumer Straße und Markt sehr linear; es bestehen dort keine attraktiven Rundlaufoptionen.
- Zwar sind die Leerstände überwiegend nicht als problematisch wahrzunehmen, dennoch mindert eine teilräumliche Leerstandsagglomeration im Bereich des südlichen Marktes die Attraktivität der Einzelhandelslage, wobei vor allem der großflächige Leerstand des ehemaligen Magnetbetriebs Woolworth hervorzuheben ist.

Handlungsbedarfe für die künftige strategische Weiterentwicklung ergeben sich zudem bereits daraus, dass die genannten positiven Standortfaktoren im Einzelnen wie in der Summe für die Zukunft gesichert werden sollten.

Trotz der überwiegend positiven Gesamtbewertung aus fachgutachterlicher Sicht ergibt sich weiterer Handlungsbedarf auch aufgrund der Tatsache, dass die Konkurrenz (Nachbarstädte, Standorte in nicht integrierter Lage) aktiv ihre Standorte weiterentwickelt. Stillstand würde daher für das Innenstadtzentrum Rückschritt bedeuten. Im Einzelnen sollte z. B. überprüft werden,

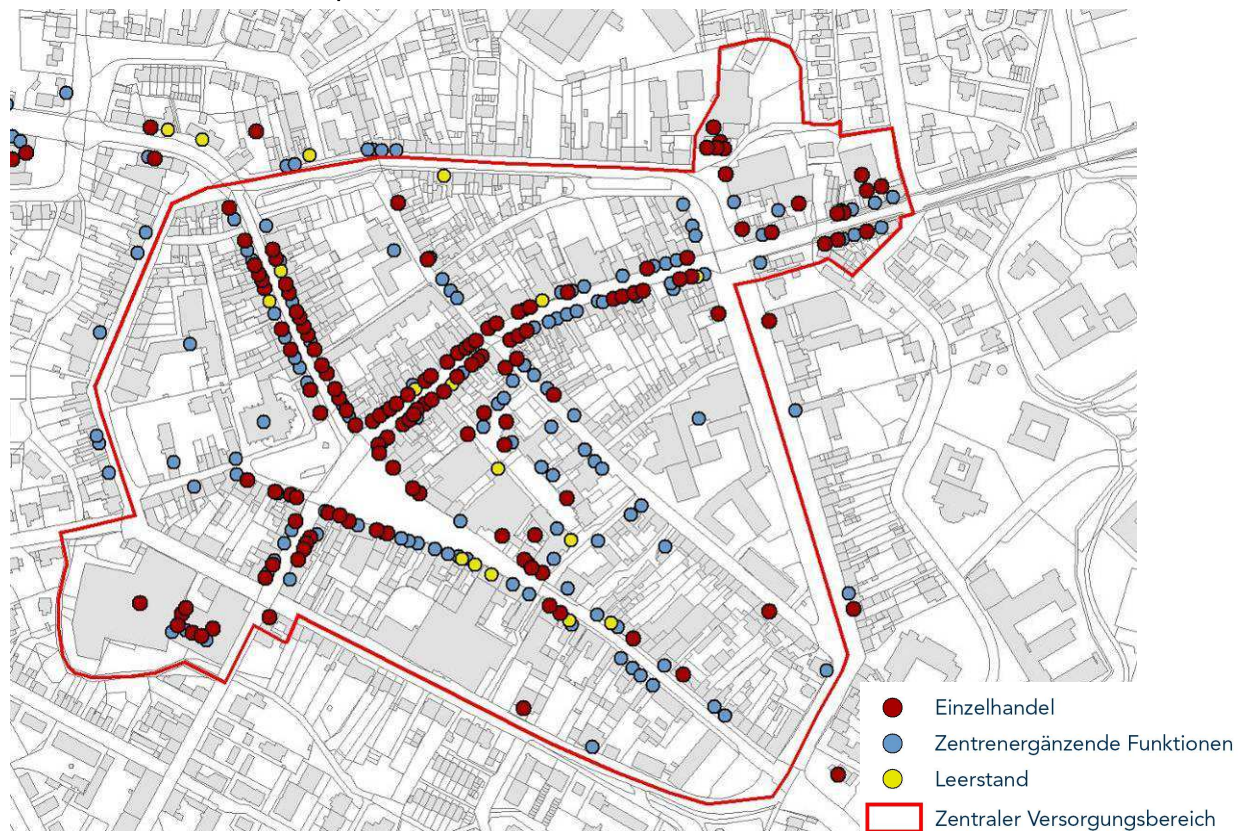
- welche Ansiedlungspotenziale erkennbar sind und wo diese mikroräumlich mit den größtmöglichen Synergieeffekten für das Gesamtzentrum angesiedelt werden könnten,
- wie die Struktur der Magnetbetriebe für die Zukunft weiterzuentwickeln ist, ohne die kompakte Dichte des Einzelhandelsbesatzes in der Hauptlage und den Nebenlagen zu gefährden ,

- wie mikroräumliche Lagen (und auch einzelne Immobilien) in ihrer Attraktivität gesichert oder auch gesteigert werden können,
- welche Nachnutzungspotenziale sich für die Leerstände im Bereich der Hauptlage, hier v. a. des Leerstandes Woolworth, ergeben.

Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich erforderlich. Diese wird in der folgenden Abbildung dargestellt.

Abbildung 31: Räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)



Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 01/2012 und 02/2012, Kartengrundlage: Stadt Geldern.

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum umfasst somit nicht nur die Hauptlage des Einzelhandels, sondern auch die beschriebenen Nebelage und fachmarktorientierten sowie funktionalen Ergänzungsbereiche. Die Festlegungsempfehlung berücksichtigt diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere also die Fußgängerzone mit ihren relevanten Kundenläufen und mit ihren Magnetbetrieben

sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen.

Es ergibt sich im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (vgl. Kapitel 2.2) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs:

- Im Wesentlichen erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich auf den räumlichen Bereich innerhalb des historischen Wallrings. Im Nordosten und Südwesten wird der zentrale Versorgungsbereich jeweils um die fachmarktorientierten Ergänzungsbereiche erweitert, welche in direktem räumlichen Zusammenhang mit dem Kernbereich der Innenstadt stehen.
- Im Norden orientiert sich die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs am Nordwall. Eine Ausnahme bildet der fachmarktorientierte Ergänzungsbereich im Nordosten, welcher – samt rückwärtiger Bebauung und der Stellplatzanlage – aufgrund seiner Versorgungsfunktion und dem dichten Einzelhandelsbesatz sowie der räumlichen Anbindung ebenfalls dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum zugeordnet wird. Des Weiteren ist entlang der Issumer Straße und Issumer Tor der gesamte dicht bebaute Bereich bis zur Kreuzung mit der Egmondstraße in den zentralen Versorgungsbereich eingeschlossen.
- Der weitere Verlauf der östlichen Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches verläuft entlang des Ostwalls.
- Im Süden wird der zentrale Versorgungsbereich im Wesentlichen vom Südwall begrenzt. Ab der Einmündung der Bahnhofstraße wird der zentrale Versorgungsbereich um den Standort des Kaufland Verbrauchermarktes erweitert, da dieser eine wichtige Magnetfunktion für das Innenstadtzentrum darstellt und durch einen vorhandenen Fußgängerüberweg über eine gute fußläufige Anbindung verfügt.
- Die westliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs orientiert sich am Verlauf des Westwalls und schließt somit die östlich hiervon gelegene Schule sowie weitere zentrenergänzende Funktionen mit ein.

6.2.2 Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen für das Innenstadtzentrum

Zur Gewährleistung der innerstädtischen Leitfunktion des Einzelhandels sollte die beschriebene Bestandsstruktur erhalten und fortentwickelt werden. Im Einzelnen sollten insbesondere folgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Innenstadtzentrum in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Geldern, die einen Bezug zum Innenstadtzentrum aufweisen, berücksichtigt werden.

Tabelle 19: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Innenstadtzentrum

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Festigung der Innenstadt als mittelzentraler Versorgungsstandort für die Region mit kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsgütern ▪ Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion ▪ Sicherung und Stärkung der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften ▪ Sicherung und Stärkung der Magnetbetriebe ▪ Ansiedlung neuer Magneten/ bisher fehlender Angebotsformen ▪ Kleinteilige Ladenstrukturen vs. Gängige Flächenanforderungen (z.B. von Filialisten) <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zielgröße für Filialisten variabel, mindestens 200 m² VKF, vielfach 400 bis 600 m² VKF ▪ Nachnutzung bestehender Leerstände ▪ Neue Flächen erschließen, Flächenzusammenlegungen als Option ▪ Einbeziehung der Eigentümer, Wirtschaftsförderung, lenkende Angebotsplanung

Quelle: eigene Darstellung.

Hierzu werden folgende Empfehlungen für das Innenstadtzentrum im Detail formuliert:

1. Sicherung der vorhandenen Magnetbetriebe und der vorhandenen Branchen- und Betriebsvielfalt auch der kleineren Einzelhandelsbetriebe durch Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb des Innenstadtzentrums resultieren könnten³⁰
2. Stärkung der vorhandenen Magnetbetriebe durch einen zeit- und nachfragegemäßen Ausbau der Ladenflächen (sofern die Angebotsstruktur dieser Magnetbetriebe nicht mehr den marktüblichen Anforderungen entspricht), und zwar unmittelbar am Objekt selbst oder – sofern die verfügbaren Flächen hierzu nicht ausreichen sollten – in unmittelbarer räumlicher Nähe der innerstädtischen Bereiche
3. Erweiterung und Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben aller Art und Größe im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze I und II
 - räumlich: primär in der gekennzeichneten Hauptlage oder den Nebenlagen³¹

³⁰ Hierbei – wie bei allen Empfehlungen im Rahmen dieses Einzelhandelskonzepts – stehen nicht einzelne Anbieter im Fokus, sondern im Mittelpunkt der Ziele steht die unternehmens- und wettbewerbsneutrale *Funktion* der genannten Objekte für den Standort als Ganzes. Insofern ist es für die Empfehlungen und Ziele im Rahmen dieses Konzepts irrelevant, ob bestimmte Anbieter im Einzelfall ihren Betrieb schließen, sofern sich funktionsgleiche oder -ähnliche Betriebe als Funktionsersatz oder -verbesserung ansiedeln.

³¹ Im gekennzeichneten funktionalen Ergänzungsbereich innerhalb des Innenstadtzentrums sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe alternativ nur dann angesiedelt werden, wenn hierdurch eine strategische städtebauliche Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs und seiner inneren Struktur erreicht wird.

- funktional: insbesondere Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment, in dem ein qualifiziertes Ansiedlungspotenzial besteht, ggf. auch in Form eines großen Einzelvorhabens
4. Ergänzung des Betriebstypenmixes und der Angebotsvielfalt durch bislang unterrepräsentierte Betriebstypen und Angebote auch in Warengruppen, in dem die Ansiedlungspotenziale nur begrenzt sind

Für alle Empfehlungen ist entsprechend der übergeordneten Entwicklungszielstellungen für Geldern zu berücksichtigen, dass Maßnahmen nicht zu negativen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und/ oder die flächendeckende Nahversorgung führen. Die Ansiedlungsleitsätze berücksichtigen diese zugrunde liegende ausgewogene Zielstellung (vgl. Kapitel 6.9.2).

Gemäß der bereits erkennbaren funktionalen Vorprägung sollen die einzelnen Bereiche und Teillagen der Innenstadt qualifiziert und weiterentwickelt werden. Zur Qualifizierung der Einzelhandelslagen ist es insbesondere notwendig, eine eigenständige Profilierung der Lagen unter Berücksichtigung der spezifischen Rahmenbedingungen und Strukturen anzustreben, welche sich von den Angebotsschwerpunkten der anderen Bereiche des Innenstadtzentrums unterscheiden. Im Folgenden werden daher die spezifischen Bestandsstrukturen der einzelnen Lagebereiche im Innenstadtzentrum erläutert und Empfehlungen zu deren Weiterentwicklung gegeben.

Westliche Issumer Straße/ Markt

Der Bereich Westliche Issumer Straße/ Markt stellt die Hauptlage des Innenstadtzentrums dar. Er ist durch eine hohe Einzelhandelsdichte mit einem Schwerpunkt im Bereich des innerstädtischen Leitsortiments Bekleidung sowie einen hohen Filialistenanteil gekennzeichnet.

Empfehlungen

- Weiterentwicklung als Hauptlage des Einzelhandels
- Wiederbelebung der Leerstände am Marktplatz, insb. Woolworth
- Wochenmarkt sichern und Angebote ergänzen: hohe Bedeutung für Versorgung und als Frequenzbringer
- Marktplatz als „gute Stube“ der Innenstadt erhalten, Aufenthaltsqualität durch Ausbau attraktiver Außengastronomie erhöhen
- Ergänzung des vorhandenen Einzelhandelsangebots durch weitere (filialisierte) Anbieter:
 - Fachgeschäfte/ Fachmärkte mit zentrenrelevanten Leitsortimenten
 - (Spezialisierter) nahversorgungsrelevanter Einzelhandel
 - Mittleres bis höheres/ hohes Preissegment

Östliche Issumer Straße

Die östliche Issumer Straße ist durch überwiegend kleine Ladengrößenstrukturen (< 100 m²) und nicht filialisierte Fachgeschäfte geprägt. Es besteht ein Angebotsmix aus allen Bedarfsbereichen, ein Sortimentsschwerpunkt ist aktuell nicht auszumachen ist. Der Lagebereich verfügt über einen hohen Anteil an zentrenergänzenden Funktionen.

Empfehlungen

- Nachnutzung von Leerständen (insb. Leerstand Preiskönig³², rd. 400 m² VKF)
- Ergänzung des Angebots durch weitere (filialisierte) Anbieter:
 - (spezialisierte) Fachgeschäfte mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Leitsortimenten
- Option: Verbesserung der Standortrahmenbedingungen durch Flächenzusammenlegungen

Hartstraße

Auch die Hartstraße ist durch viele nicht filialisierte Fachgeschäfte mit kleinflächigen Ladenlokalgrößenstrukturen zwischen rd. 30 und 250 m² geprägt. Es besteht ein Schwerpunkt des Angebotes im mittelfristigen Bedarfsbereich (insb. Bekleidung, Lederwaren und Schmuck). Dieses Angebot wird ergänzt durch zentrenergänzende Funktionen, die jedoch z. T. als qualitativ minderwertig zu bezeichnen sind (Spielhallen).

Empfehlungen

- Weiterentwicklung der Lage für Anbieter mit Lauf- und Zielkundschaft
- Ansiedlung eines Magnetbetriebes zur Stärkung der Auflage
- Option: Verbesserung der Standortrahmenbedingungen durch Flächenzusammenlegungen

Bahnhofstraße

In der Bahnhofstraße liegt der Angebotsschwerpunkt der überwiegend kleinteiligen Ladenlokale (< 100 m²) im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich.

Empfehlungen

- Ergänzung des vorhandenen Angebots durch weitere Anbieter mit zentrenrelevanten Sortimenten
- Als Verbindungsachse von Frequenzen der Hauptlage und des Kauflandkomplexes profitieren

³² Dieses zum Erhebungszeitpunkt leer stehende Ladenlokal wurde zwischenzeitlich von einem Bioladen nachgenutzt.

Glockengasse

Die Glockengasse verfügt derzeit über ein eher geringes Einzelhandelsangebot. Es sind hier jedoch einige Spezialanbieter vorhanden (Brautmoden, Musikshop). Die Einzelhandelslage ist aktuell lediglich als „rückwärtiger Bereich“ des Marktplatzes wahrnehmbar und wird dementsprechend wenig frequentiert.

Empfehlungen

- Ergänzung des vorhandenen Angebots durch weitere (spezialisierte) Anbieter mit zentrenrelevanten Sortimenten,
- Nachnutzung von bestehenden Leerständen
- Städtebauliche Gestaltung der Wegeverbindungen zur Hauptlage verbessern
- Chance: Rundlauf/ Verbindungsfunktion Issumer Straße - Marktplatz – Glockengasse ausbauen
- Weiterentwicklung als Ergänzungslage zur Fußgängerzone für Anbieter mit Spezialangeboten/ hochwertigen Angeboten mit Zielpublikum

Gelderstraße

Auf der Gelderstraße sind nur wenige Einzelhandelsbetriebe verortet, so dass eine geringe Einzelhandelsdichte vorherrscht. Es besteht keine Profilierung des Angebots in einem Sortimentsbereich. Der Lagebereich wird vielmehr durch einen hohen Anteil an Wohnen und außerdem zentrenergänzenden Funktionen (insb. Herzog Theater) geprägt.

Empfehlungen

- Ergänzung des vorhandenen Angebots durch weitere Anbieter mit zentrenrelevanten Sortimenten
- Unteres bis mittleres Preissegment entsprechend der Vorprägung dieses Lagebereiches und in Ergänzung zum Einzelhandelsangebot in den weiteren Lagebereichen
- Magnetbetrieb ansiedeln, z. B. auf angrenzender Fläche des ehemaligen Finanzamtes

Kaufland Westwall/ Bahnhofstraße

Der Bereich Westwall/ Bahnhofstraße mit dem Kaufland-Komplex stellt einen Einzelhandelschwerpunkt im Innenstadtzentrum mit bedeutender Nahversorgungsfunktion dar, welcher um einen großflächigen Bekleidungsfachmarkt ergänzt wird. Der Lagebereich verfügt hinsichtlich der Erreichbarkeit sowie der Parkraumsituation über gute Standortrahmenbedingungen.

Empfehlungen

- Weiterhin Ergänzungslage zum Hauptgeschäftsbereich: Funktionssicherung
- Fachmarktorientierung der Angebote
- Keine (maßgebliche) Erweiterung des Einzelhandelsangebotes anzustreben

Nordwall/ Issumer Tor

Der Bereich Nordwall/ Issumer Tor stellt einen weiteren Ergänzungsstandort außerhalb des Wallrings dar. Er ist geprägt durch großflächige Anbieter unterschiedlicher Angebotsqualitäten, u. a. Dänisches Bettenlager, Medi Max und Möbelhaus Bruckwilder. Diese Betriebe werden durch kleinteilige Angebote, insbesondere im gewachsenen Einzelhandelsbereich entlang des Issumer Tors ergänzt.

Empfehlungen

- Weiterhin Ergänzungslage zum Hauptgeschäftsbereich: Funktionssicherung
- Auch Positivraum für Anbieter mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortimenten
- Fokus auf Fachmarktorientierung der Angebote
- Konkrete Abstimmung den Entwicklungen in der Haupt- und Nebenlage (Ergänzung, keine Substitution)
- Aufenthaltsqualität verbessern

Potenzielle Entwicklungsflächen zur räumlich-funktionalen Fortentwicklung des Innenstadtzentrums

Innerhalb des Innenstadtzentrums von Geldern befinden sich mehrere potenzielle Entwicklungsflächen, die aus fachgutachterlicher Sicht für einzelhandelsorientierte Umnutzungen bzw. Neunutzungen zugunsten der Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums grundsätzlich entwickelt werden könnten.³³

Die Flächen wurden hinsichtlich ihres städtebaulich-funktionalen Beitrags zur Innenstadtentwicklung, ihrer Standortrahmenbedingungen sowie sonstiger fachlicher Belange geprüft, um zu einer ersten Einschätzung hinsichtlich der Priorisierung der Flächen aus städtebaulich-funktionaler Sicht zu kommen (s. nachfolgende Tabelle).

³³ Die fachgutachterliche Sicht auf mögliche Entwicklungsflächen ist als nicht abschließend zu verstehen. Ggf. können daher auch weitere Bereiche, die in diesem Einzelhandelskonzept nicht näher beschrieben werden, ergänzend ebenfalls als Entwicklungspotenzial in Erwägung gezogen werden.

Tabelle 20: Kurzcheck aktuell erkennbarer potenzieller Entwicklungsflächen

Potenzielle Entwicklungsflächen	Bewertungskriterien		
	Städtebaulich-funktionaler Beitrag zur Innenstadtentwicklung	Standortrahmenbedingungen	Sonstige Fachbelange
Leerstand Woolworth Marktplatz	<ul style="list-style-type: none"> Erhebliches Potenzial zur Stärkung des Marktplatzes durch weiteren Magnetbetrieb in zentraler Lage am Marktplatz 	<ul style="list-style-type: none"> Zentrale Lage am Marktplatz Gute Standortrahmenbedingungen durch rückwärtig gelegenes Parkhaus Jedoch: Flächenzuschnitt nicht optimal (mehrere Geschosse) Voraussichtlich Umbau und Sanierung erforderlich 	<ul style="list-style-type: none"> Aktuell nicht bekannt
	<ul style="list-style-type: none"> Fläche zur Stärkung der Innenstadt als Ganzes gut geeignet Entwicklung vorrangig zu empfehlen Ansiedlung von (großflächigen) Angeboten aus dem kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfsbereich, z. B. Neue Medien/ Unterhaltungselektronik, GPK/ Einrichtungsbedarf, Bekleidung 		
Ehemaliges Finanzamt Gelderstr./ Südwall	<ul style="list-style-type: none"> Direkter räumlicher Zusammenhang zur Nebenlage Gelderstraße Potenzial zur Realisierung großflächiger Einzelhandels-Ansiedlungen und Schaffung eines weiteren Pols innerhalb des Innenstadtzentrums 	<ul style="list-style-type: none"> Flächengröße und Zuschnitt erscheinen für Einzelhandelsentwicklung geeignet Gute verkehrliche Erschließung via PKW 	<ul style="list-style-type: none"> Aktuell nicht bekannt
	<ul style="list-style-type: none"> Fläche zur Stärkung der Innenstadt als Ganzes grundsätzlich geeignet Nachgeordnete Entwicklung, da geeignetere Flächen zur Stärkung des Innenstadtzentrums vorhanden Besondere Herausforderung: ansprechende städtebauliche Gestaltung 		
Marktplatz und kleiner Markt	<ul style="list-style-type: none"> Zentrale Lage im Innenstadtzentrum: Potenzial zur Stärkung der IS als Ganzes 	<ul style="list-style-type: none"> Flächengröße begrenzt, ggf. gemeinsame Entwicklung (offene Bauweise) Flächenzuschnitte nicht optimal 	<ul style="list-style-type: none"> Überschneidung mit anderen Nutzungen, z. B. Wochenmarkt, Feste Stadtentwicklungspolitischer Konsens zur Überbauung der Flächen schwierig, da emotional behaftet
	<ul style="list-style-type: none"> Fläche zur Stärkung der Innenstadt als Ganzes grundsätzlich geeignet Nachgeordnete Entwicklung, da geeignetere Flächen zur Stärkung des Innenstadtzentrums vorhanden Besondere Herausforderung: ansprechende städtebauliche Gestaltung, angepasste Dimensionierung 		

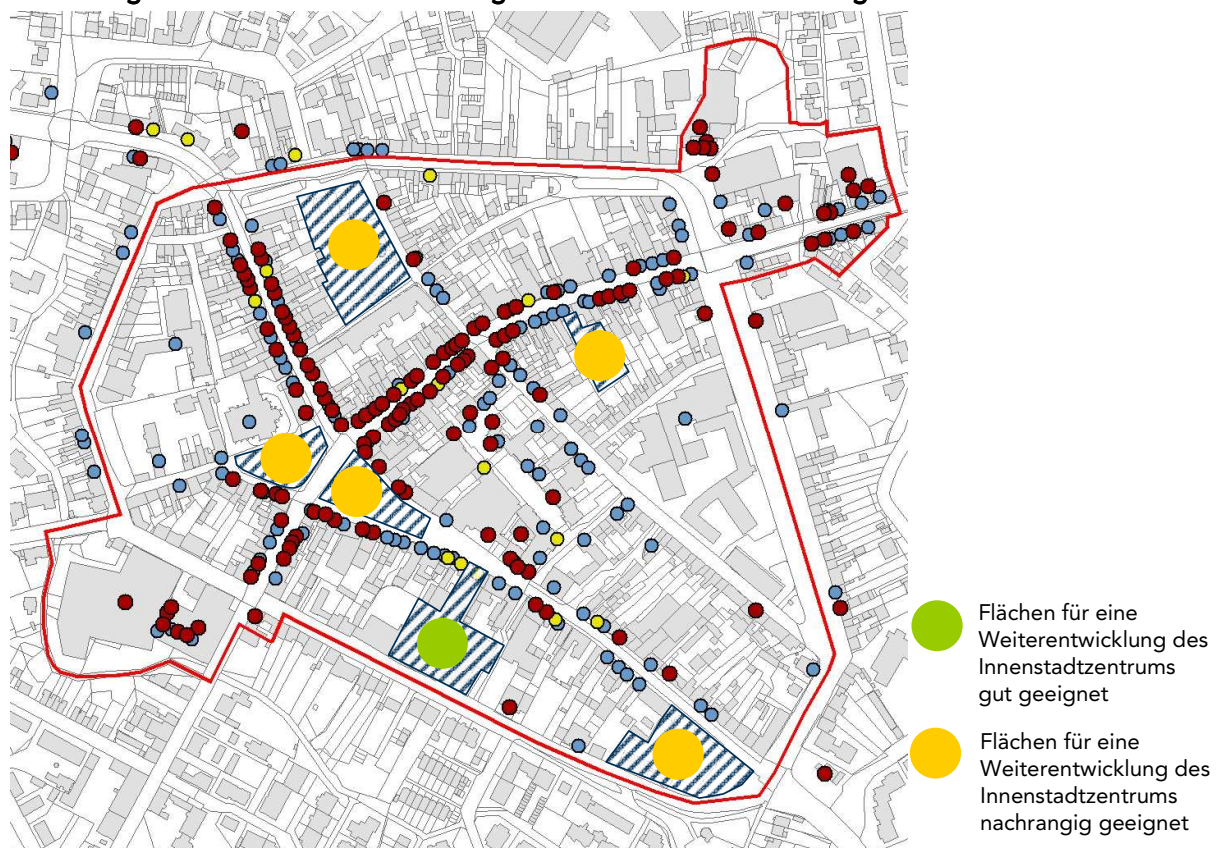
Potenzielle Entwicklungsflächen	Bewertungskriterien		
	Städtebaulich-funktionaler Beitrag zur Innenstadtentwicklung	Standort-rahmenbedingungen	Sonstige Fachbelange
Nordwall / Michael-Schule	<ul style="list-style-type: none"> Lage am nördlichen Rand des Innenstadtzentrums An die derzeitigen „Laufwegen“ des Einzelhandels nicht unmittelbar angebunden: Potenzial zur Stärkung der Innenstadt eingeschränkt 	<ul style="list-style-type: none"> Flächengröße und Zugschnitt erscheinen für eine Einzelhandelsentwicklung geeignet 	<ul style="list-style-type: none"> Aktuell Schulnutzung, daher Flächenverfügbarkeit derzeit nicht gegeben
	<ul style="list-style-type: none"> Fläche zur Stärkung der Innenstadt als Ganzes grundsätzlich geeignet Nachgeordnete Entwicklung, da geeignetere Flächen zur Stärkung des Innenstadtzentrums vorhanden Besondere Herausforderung: Städtebaulich-funktionale Anbindung an bestehende Laufwegen zu optimieren Aktuelle Parkplatzsituation bedarf im Zuge einer Neuordnung eine Aufwertung 		
Parkplatz Issumer Straße	<ul style="list-style-type: none"> Direkter räumlicher Zusammenhang zur Nebenlage Issumer Straße Durch rückwärtige Lage und geringe Flächengröße bedingtes Potenzial zur Stärkung der Innenstadt Schaffung einer städtebaulichen Anbindung an die umgebenden Nutzungen erforderlich 	<ul style="list-style-type: none"> Rückwärtige Lage im Innenhof Geringe Flächengröße 	<ul style="list-style-type: none"> Derzeitige Nutzung als Parkplatz
	<ul style="list-style-type: none"> Fläche zur Stärkung der Innenstadt als Ganzes grundsätzlich geeignet Nachgeordnete Entwicklung, da geeignetere Flächen zur Stärkung des Innenstadtzentrums vorhanden Besondere Herausforderung: Städtebaulich-funktionale Anbindung an bestehende Laufwegen zu optimieren Aktuelle Parkplatzsituation bedarf im Zuge einer Neuordnung eine Aufwertung 		

Quelle: eigene Darstellung.

Abgeleitet aus vorstehender Bewertung der Flächen sind in folgender Abbildung zwei Einstufungsstufen (gut geeignet und nachrangig geeignet) zur ersten Wertigkeitsorientierung und Priorisierung der Flächen für eine Weiterentwicklung mit Einzelhandel angegeben. Der Fokus der Entwicklungen sollte klar auf einer Nachnutzung der an prominenter Stelle am Marktplatz leer stehenden Immobilie des ehemaligen Woolworth liegt. Daher sind die weiteren Flächen für eine Weiterentwicklung als nachrangig einzustufen, auch wenn sie z. T.

ebenfalls eine gute räumliche Lage im Kern des Innenstadtzentrums aufweisen. In welcher Rangfolge die übrigen Standorte im Detail zueinander stehen, bleibt einer weiteren Prüfung im Rahmen etwa eines städtebaulichen Konzepts für die Innenstadt vorbehalten, das neben den Aspekten der Einzelhandelsentwicklung weitere städtebauliche Kriterien und Nutzungen (Wohnen, Kultur, Bildung etc.) beinhalten sollte. In diesem Zusammenhang ist auch eine Entscheidung zu treffen, ob sich das Zentrum in Bezug auf den Einzelhandel räumlich perspektivisch axial entlang aller auf den Marktplatz zulaufenden vier Hauptachsen oder aber konzentriert auf die bestehende dreipolige Struktur entlang der Issumer Straße, Hartstraße und Bahnhofstraße entwickeln soll. Hier ist zu berücksichtigen, dass das Zentrum aktuell bereits eine recht große räumliche Ausdehnung mit den entsprechend zurückzulegenden Laufwegen besitzt.

Abbildung 32: Potenzielle Entwicklungsflächen zur Fortentwicklung des Innenstadtzentrums



Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 01/2012 und 02/2012, Kartengrundlage: Stadt Geldern.

Sobald konkrete Einzelhandelsvorhaben für einzelne Standorte diskutiert werden, bietet sich eine tiefer gehende fachgutachterliche Bewertung an, um bestmögliche Entwicklungsimpulse für die Innenstadt zu generieren. In einer solchen Detailbewertung können Empfehlungen u. a. zu folgenden Aspekten erarbeitet werden:

- Welche bauliche Ausprägung und Anbindung sollte auf den potenziellen Entwicklungsflächen verwirklicht werden, um jeweils größtmögliche Synergieeffekte mit den verschiedenen Teillagen des Innenstadtzentrums zu erreichen?
- Welche Ankermieter und welche weiteren Einzelhandelsangebote sind zur Bereicherung des Innenstadtzentrums auf den jeweiligen Potenzialflächen zu empfehlen? Wie kann der Branchenmix der Innenstadt verbessert werden?
- Welche Größenordnung einer Einzelhandelsansiedlung ist als noch verträglich für die verschiedenen Teillagen des Innenstadtzentrums zu bewerten?

6.2.3 Vertiefende Empfehlungsempfehlungen für das Innenstadtzentrum

Auf Grundlage der Analyse der Angebotsstrukturen des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum zeigt sich im Bereich der Haupt- und Nebenlagen eine zum großen Teil sehr kleinteilige Ladengrößenklassenstruktur mit nur wenigen Magnetbetrieben. In diesem Kapitel werden daher vertiefende Entwicklungsempfehlungen (insbesondere) für die kleinteiligen und gewachsenen Einzelhandelslagen des Innenstadtzentrums aufgezeigt.

Branchenmix

Die Vielfalt der im Geldener Innenstadtzentrum angebotenen Waren sowie der hier vertretenen Einzelhandelsbetriebe ist entsprechend der zentralörtlichen Versorgungsfunktion generell als angemessen einzuschätzen. Wie anhand der nachfolgenden Tabelle erkennbar, sind zahlreiche für ein Innenstadtzentrum dieser Größenordnung relevante Betriebstypen bereits vorhanden. Die Betriebstypen werden dabei jeweils nach ihren Hauptsortimenten dargestellt, bieten jedoch z. T. auch weitere Sortimente im Randsortiment an. So wird z. B. das Sortiment Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren in Geldern nicht in einem hierauf spezialisierten Fachgeschäft angeboten, ist aber z. B. bei Kaufland als Randsortiment erhältlich. Genauso werden beispielsweise Uhren in zahlreichen Juweliergeschäften angeboten.

Tabelle 21: Empfehlungen für einen Branchenmix im Innenstadtzentrum (Einzelhandel)

Sortiment	Anzahl der Betriebe	Betriebsstruktur	Bereits Vorhanden?
Nahrungs- und Genussmittel	22	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bäckerei ▪ SB-Bäckerei ▪ Fleischerei ▪ Bio-Laden ▪ Süßwarenladen ▪ Spezialitätengeschäfte <ul style="list-style-type: none"> ▪ Feinkost-/Delikatessengeschäft ▪ Regionale Spezialitäten ▪ Fischgeschäft ▪ Teeladen ▪ Weinhändler 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ✗ ✓ ✗³⁴ ✓ ✓ ✗ ✗ ✗ ✓
Bekleidung	36	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bekleidungsgeschäfte ▪ Spezialisierte Bekleidungsgeschäfte <ul style="list-style-type: none"> ▪ Herrenausstatter ▪ Boutique ▪ Young Fashion ▪ Kinderkleidung ▪ Kürschnerwaren ▪ Festtagsmoden ▪ Dessous ▪ Berufsbekleidung ▪ Second-Hand-Läden 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ✓ ✓ ✓ ✗ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓
Blumen, zoologischer Bedarf	2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Floristikfachgeschäft ▪ Zoofachgeschäft 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ✗
Drogerie/ Kosmetik/ Parfümerie/ Apotheke	9	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Drogerie ▪ Parfümerie ▪ Apotheke 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ✓ ✓
Medizinische/ orthopädische Artikel	7	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Orthopädisches Schuhgeschäft ▪ Sanitätshaus ▪ Optiker/Hörgeräte 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ✓ ✓
Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren, Zeitungen/ Zeitschriften/ Bücher	6	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schreibwarenladen ▪ Buchhandlung 	<ul style="list-style-type: none"> ✗ ✓
Schuhe/Lederwaren	8	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schuhgeschäfte ▪ Lederwarengeschäft 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ✓

³⁴ Nach Abschluss der Erhebungen hat in der Innenstadt auch ein Bioladen eröffnet.

Sortiment	Anzahl der Betriebe	Betriebsstruktur	Bereits Vorhanden?
Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	6	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geschenkartikel-Laden ▪ Haushaltswarengeschäft ▪ Kunstladen/ Galerie 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ✗ ✓
Spielwaren/Basteln	6	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Spielwarengeschäft ▪ Handarbeitsladen 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ✓
Sportartikel/ Fahrräder/Camping	2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fahrradgeschäft ▪ Sportgeschäfte 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ✗
Bettwaren, Haus-/ Bett-/Tischwäsche (HBT)	1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bettenfachgeschäft ▪ Heimtextiliengeschäft 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ✗
Elektro/Leuchten/ Haushaltsgeräte, Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	17	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Elektrofachgeschäft ▪ Elektrofachmarkt ▪ Telekommunikationsgeschäft ▪ Unterhaltungselektronikgeschäft ▪ Fotofachgeschäft ▪ Computerfachgeschäft 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓
Uhren/ Schmuck	5	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Uhrengeschäft ▪ Juwelier 	<ul style="list-style-type: none"> ✗ ✓

Quelle: Eigene Darstellung; ✓ bereits vorhanden, (✓) in Teilen oder eingeschränkt vorhanden, ✗ nicht vorhanden.

Dennoch sind insbesondere im Bereich der spezialisierten Angebote im Lebensmitteleinzelhandel (z. B. Fischfachgeschäft, Teeladen) sowie in den Warengruppen Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren, Zeitungen/ Zeitschriften/ Bücher (z. B. Schreibwarenladen), Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat/ Einrichtungszubehör (z. B. Haushaltwarengeschäft) und Sportartikel/Fahrräder/Camping (z. B. Sportfachgeschäft) Angebotsdefizite und somit Ansatzpunkte für eine Erweiterung des Einzelhandelsportfolios erkennbar.

Beispielhaft in Frage kommende Betreiber zur Angebotsergänzung im Innenstadtzentrum sind in folgender Tabelle aufgeführt³⁵.

³⁵ Diese Beispiele müssen stets mit den von den Handelsunternehmen für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen zu Grunde gelegten Marktfaktoren gespiegelt werden; diese können im konkreten Einzelfall je nach Mikrolage und Zuschnitt des Ladenlokals von den hier aufgezeigten Anforderungen abweichen.

Tabelle 22: Beispiele für mögliche Ergänzungen der Bestandsstrukturen des Innenstadtzentrums Geldern

Hauptbranche	Betriebsname	Verkaufsflächenanforderung in m ²	Einwohner im Einzugsgebiet
Nahrungs- und Genussmittel	TeeGeschwender	30 - 80	ab 80.000
	VOM FASS	50 - 80	ab 30.000
	Backwerk	50 - 250	ab 40.000
	denn's Biomarkt	300 - 800	ab 30.000
	Alnatura	350 - 800	ab 100.000
	Bärenland	ca. 35	k.A.
Bekleidung	Liberty	80 - 140	ab 40.000
	CALIDA	ca. 60	ab 50.000
	Charles Vögele	600 - 900	ab 20.000
	LERROS	ca. 150	ab 20.000
	Ulla Popken	ca. 200	k.A.
	Buddelei	ca. 100	k.A.
	Biba	k.A.	k.A.
(Schnitt-)Blumen	Blume 2000	50 - 90	ab 30.000
	BlumenOutlet.de	k.A.	k.A.
Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren	McPaper	k.A.	k.A.
	Askania	ca. 1.000	k.A.
Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	Das Depot	400 - 1.000	ab 30.000
	BUTLERS	200 - 350	ab 50.000

Quelle: Franchise- und Filialistenkatalog Stadt + Handel, ergänzt durch Internetrecherchen.

Im Hinblick auf den Bestand an Dienstleistungsbetrieben lässt sich feststellen, dass hier der Branchenmix nur punktuell gestärkt und ausgebaut wird, da nahezu alle Dienstleistungstypen bereits am Standort vertreten sind. Auch im Bereich Gastronomie bestehen bereits zahlreiche Angebote, hier ergeben sich jedoch noch deutliche Potenziale zur qualitativen Angebotsdiversifizierung, so z. B. im Hinblick auf Angebote für ein jüngeres Zielpublikum sowie der Außengastronomie.

Tabelle 23: Empfehlungen für einen Branchenmix im Innenstadtzentrum (Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe)

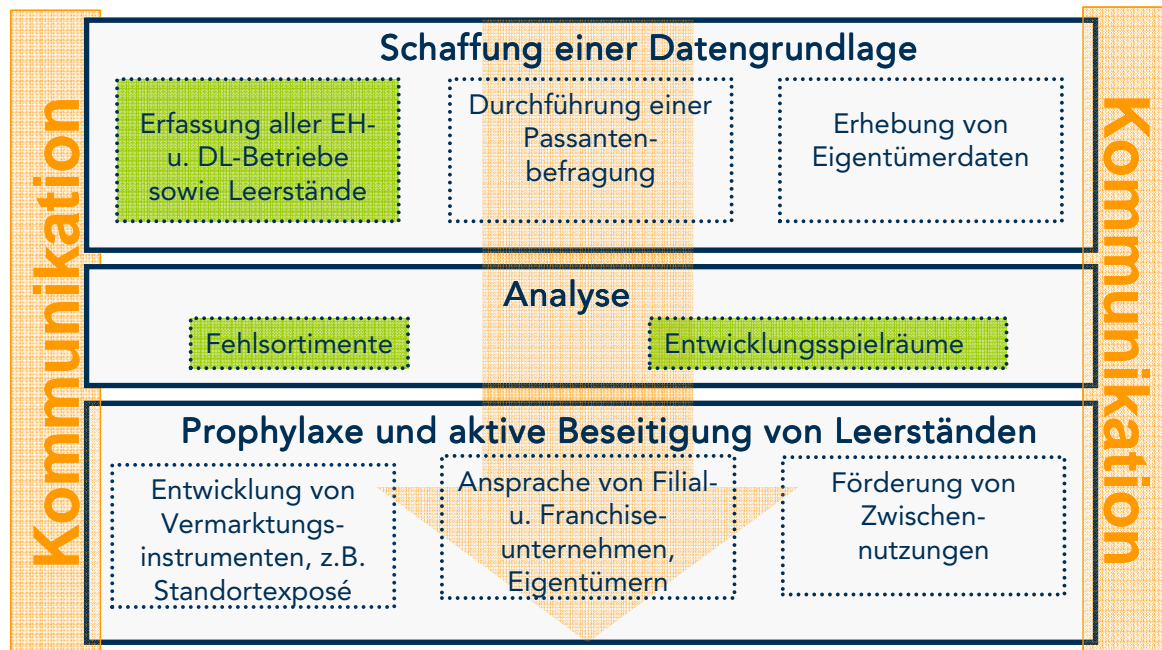
Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Betriebsstruktur	Bereits vorhanden?
Einzelhandelsnahe Dienstleistungen	58	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bank/ Sparkasse/ Bank-SB-Terminal ▪ Post/ -bank/ -agentur ▪ Friseur/ Kosmetikstudio ▪ Fußpflege ▪ Schuster/ Schlüsseldienst ▪ Reinigung/ Änderungsschneiderei ▪ Praxen für Massagen/ Physiotherapie ▪ Fotostudio ▪ Reisebüro ▪ Versicherungsbüros ▪ Freizeiteinrichtungen, z. B. Altenbegegnungsstätte 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ✓ ✓ ✗ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓
Gastronomie	35	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Restaurants ▪ Systemgastronomie ▪ Kneipe/ Bar ▪ Cafés/ Bistro 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ✓ ✓ ✓

Quelle: Eigene Darstellung; ✓ bereits vorhanden, (✓) in Teilen oder eingeschränkt vorhanden, ✗ nicht vorhanden.

Ladenflächenmanagement

Für die Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums (hier insbesondere der Haupt- und Nebenlagen) bietet sich in Geldern die Etablierung eines Ladenflächenmanagements an, um Einzelhandelsbetriebe gezielt im zentralen Versorgungsbereich anzusiedeln und auch in die gewachsenen Lagen zu lenken. Ein Ladenflächenmanagement ist die zentrale Kümmerung um die Vermittlung verfügbarer Geschäftsflächen. Dabei steht die gleichzeitige Anstrengung des gewünschten Branchenmixes im Vordergrund, d. h. neben einem Quantitätsziel zur Verringerung der Leerstandsquote spielt auch das Qualitätsziel zur Steuerung des Branchenmixes eine große Rolle. Nachstehende Abbildung zeigt den idealtypischen Ablauf eines Ladenflächenmanagements.

Abbildung 33: Idealtypischer Ablauf eines Ladenflächenmanagements



Quelle: Eigene Darstellung; markierte Felder bereits im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzepts erfolgt.

Ein Ladenflächenmanagement gliedert sich in vier Stufen. Die erste Stufe besteht in der Schaffung einer Datengrundlage, indem alle Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie Leerstände erfasst werden (Anschrift, Verkaufsfläche) und wenn möglich auch durch Eigentümerdaten sowie Vertragslaufzeiten und weiteren Daten zu Schaufensterlänge und Nebenräumen ergänzt werden. Zusätzlich können Passanten- und Kundenbefragungen z. B. zu vermissten Sortimenten durchgeführt werden. Im zweiten Schritt werden die erhobenen Daten analysiert und in einer umfassenden Flächendatenbank zusammengeführt. Diese Flächendatenbank und weitere Auswertungen zur räumlichen Umsetzung von Einzelhandelsansiedlungen und zu Fehlbranchen bilden das zukünftige Handwerkszeug, um auf Betreiberanfragen zielgerichtet reagieren zu können. In der dritten Stufe geht es um die Prophylaxe und aktive Beseitigung von Leerständen, indem Vermarktungsinstrumente entwickelt werden und gezielt potenzielle Betreiber und Immobilieneigentümer angesprochen werden sowie Zwischennutzungen akquiriert werden.

Der vierte Baustein der Kommunikation sollte begleitend stattfinden. Zum einen sollte eine gezielte Pressearbeit nach Außen praktiziert werden und zum anderen sollte nach Innen die Kooperation und Kommunikation am Standort durch regelmäßige Treffen gestärkt werden. Ein weiterer Schwerpunkt bildet auch hier die Beratung von Immobilieneigentümern zur Vermarktung ihrer Ladenlokale bzw. zur Sensibilisierung für mögliche Flächenzusammenlegungen.

Durch das nun vorliegende Einzelhandelskonzept und die in diesem Rahmen durchgeführten empirischen Bausteine (Einzelhandelsbestandserhebung), Passantenfrequenz- und

Kundenherkunftserhebung und Analysen (absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen) liegen in Geldern wichtige Daten für die Einrichtung eines Ladenflächenmanagements bereits vor.

Ein solches Ladenflächenmanagement kann z. B. auch in ein umfassendes City-Management eingegliedert werden, welches die Interessen aller aktiven Akteure im Innenstadtzentrum bündelt und nach Außen vertritt. Neben dem Ladenflächenmanagement ist die Vorbereitung von Veranstaltungen ein weiteres wichtiges Aufgabenfeld im City-Management.

Im Rahmen eines Ladenflächen- und/oder City-Managements sollte auch die Sicherung und Stärkung der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften im Innenstadtzentrum fokussiert werden. Gemeinsam mit der Industrie- und Handelskammer und ggf. weiteren Akteuren können unter Zuhilfenahme von professionellen Coaching-Maßnahmen insbesondere folgende Aspekte bei bestehenden Einzelhandelsbetrieben thematisiert und optimiert werden:

- Warenpräsentation/ Schaufenstergestaltung/ Marketing,
- Inhabernachfolge,
- Zwischenfinanzierung,
- bautechnische/ architektonische Beratung der Eigentümer zum Umbau bzw. Zusammenlegung von Ladenlokalen.

Diese qualifizierenden Maßnahmen dienen der mittel- bis langfristigen Bestandsicherung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe und somit der Sicherung der Angebotsvielfalt im Innenstadtzentrum.

Für die Umsetzung und Finanzierung von Maßnahmen der aktiven Zentrenentwicklung steht den Kommunen und privaten Standortinitiativen eine Reihe von Förderprogrammen zur Verfügung. In diesem Kontext sind vor allem das Förderprogramm ‚Aktive Stadt- und Ortsteilzentren‘ sowie der Wettbewerbe ‚Ab in die Mitte! Die City-Offensive NRW‘ zu nennen.

Aufenthaltsqualität und Stadtbild

Ein attraktives städtebauliches Erscheinungsbild sowie eine hohe Aufenthaltsqualität sind wichtige Faktoren für die Attraktivität von Zentren. Aktuell kann diese im Gelderner Innenstadtzentrum als positiv bewertet werden, liefert aber dennoch ein weiteres Potenzial zur Attraktivierung. Insbesondere folgende Maßnahmen sind für eine Steigerung der Aufenthaltsqualität empfehlenswert und sollten seitens der Stadt und der Immobilieneigentümer ergriffen werden:

- Verbesserung der Sauberkeit im öffentlichen Raum,
- Attraktive Gestaltung der Fassaden,
- Schaffung von einheitlichen (seniorengerechten) Sitzgelegenheiten

- Einheitlichkeit der Beleuchtung (Glockengasse) und der Abfallbehälter weiter ausbauen
- Restriktiver Umgang mit Außenverkauf und Fassadenwerbung

Abbildung 34: Aktuelle Beleuchtungselemente und Möblierung im Innenstadtzentrum



Quelle: Eigene Aufnahmen.

All diese Maßnahmen zielen darauf ab, dass allein anhand der einheitlichen gestalterischen Elemente der Zentrumscharakter für die Besucher ablesbar ist. Mit diesen Maßnahmen können weitere kleinteilige Optimierungsmaßnahmen seitens der Einzelhändler und Immobilieneigentümer einhergehen, die ebenfalls zu einer besseren Aufenthaltsqualität führen:

- attraktive und turnusmäßig wechselnde Schaufenstergestaltung,
- Verbesserung der Ladeneingangssituation, z. B. in den Punkten Barrierefreiheit, Beleuchtung, Sauberkeit,
- attraktive Gestaltung der Außenverkaufsflächen im öffentlichen Raum,
- einheitliche Aufsteller und Schauwerbeanlagen sowie Außenbestuhlung.

Es bietet sich an, vorstehende Maßnahmen im Rahmen einer Gestaltungssatzung für das Innenstadtzentrum für alle Gewerbetreibenden einheitlich und verbindlich zu regeln.

Ergänzend zu den Maßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und des Stadtbilds bieten sich Maßnahmen zur Verbesserung der Serviceleistungen der Einzelhandelsbetriebe sowie die Einführung von einheitlichen Kernöffnungszeiten an, um den Einzelhandelsstandort Innenstadt weiter zu stärken und für Kunden zu attraktivieren.

6.3 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Harttor

Räumliche Ausprägung und verkehrliche Anbindung

Das Nahversorgungszentrum Harttor ist verkehrsgünstig an der B 58 gelegen. Durch seine integrierte und zugleich zentrale Lage im Stadtgebiet ist das Zentrum insbesondere für den MIV gut erreichbar, zudem ist die Anbindung an das Linienbusnetz durch zwei Haltestellen gewährleistet. Das Nahversorgungszentrum erstreckt sich beidseitig des in Ost-West-Ausrichtung verlaufenden Straßenzugs Harttor, dabei führt die insgesamt stark aufgelockerte Bebauung zu einer dispersen Verteilung der ansässigen Einzelhandels- und

Dienstleistungsbetriebe. Die Entfernung zum nördlichen Rand des Innenstadtzentrums beträgt lediglich rd. 200 Meter, durch den Wallring ist das Nahversorgungszentrum jedoch städtebaulich – auch vor dem Hintergrund nicht vorhandener Sichtbeziehungen durch die Straßenführung des Harttors um eine Kurve – von diesem getrennt und somit räumlich nicht als Teil des Innenstadtzentrums zu werten.

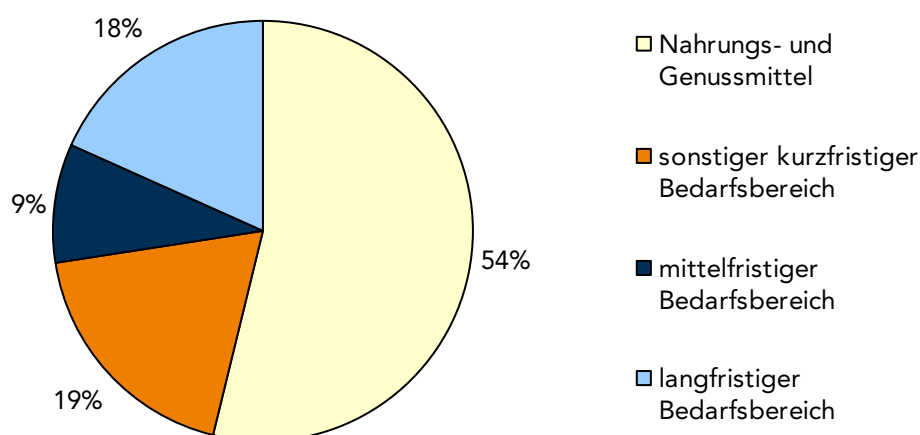
Durch die zentrale Lage im Stadtgebiet, die gute Erreichbarkeit sowie die vorhandenen Angebotsstrukturen ist davon auszugehen, dass das Nahversorgungszentrum Harttor über die Nahversorgungsfunktion hinaus auch einen bedeutenden Anteil an der Versorgung des übrigen Stadtgebietes gewährleistet.

Angebotsmerkmale und Magnetbetriebe

Im Nahversorgungszentrum Harttor sind insgesamt 14 Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, was einem Anteil an der Gesamtzahl der Betriebe in Geldern von rd. 5 % entspricht. Mit einer Verkaufsfläche von rd. 5.090 m² machen sie etwa 6 % der Gesamtverkaufsfläche Gelderns aus. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch 13 Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe allein in Erdgeschosslage. Zum Zeitpunkt der Einzelhandelsbestandserhebung wurde nur ein leerstehendes Ladenlokal im Nahversorgungszentrum Harttor ermittelt.

Die größten Betriebe sind der Lebensmittelsupermarkt Rewe, der Lebensmitteldiscounter Lidl sowie der Lebensmitteldiscounter Aldi. Diese Anbieter sind wichtige Ankerbetriebe für das Nahversorgungszentrum. Die drei genannten Magnetbetriebe, die der Hauptbranche Nahrungs- und Genussmittel zuzuordnen sind, dominieren zudem die Fristigkeitsstruktur des Nahversorgungszentrums Harttor.

Abbildung 35: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Nahversorgungszentrum Harttor



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01+02/2012.

Im Bezug auf die Verkaufsflächenanteile ist der größte Anteil bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie der sonstigen kurzfristigen Bedarfsbereiche (insgesamt 73 %) zu erkennen.

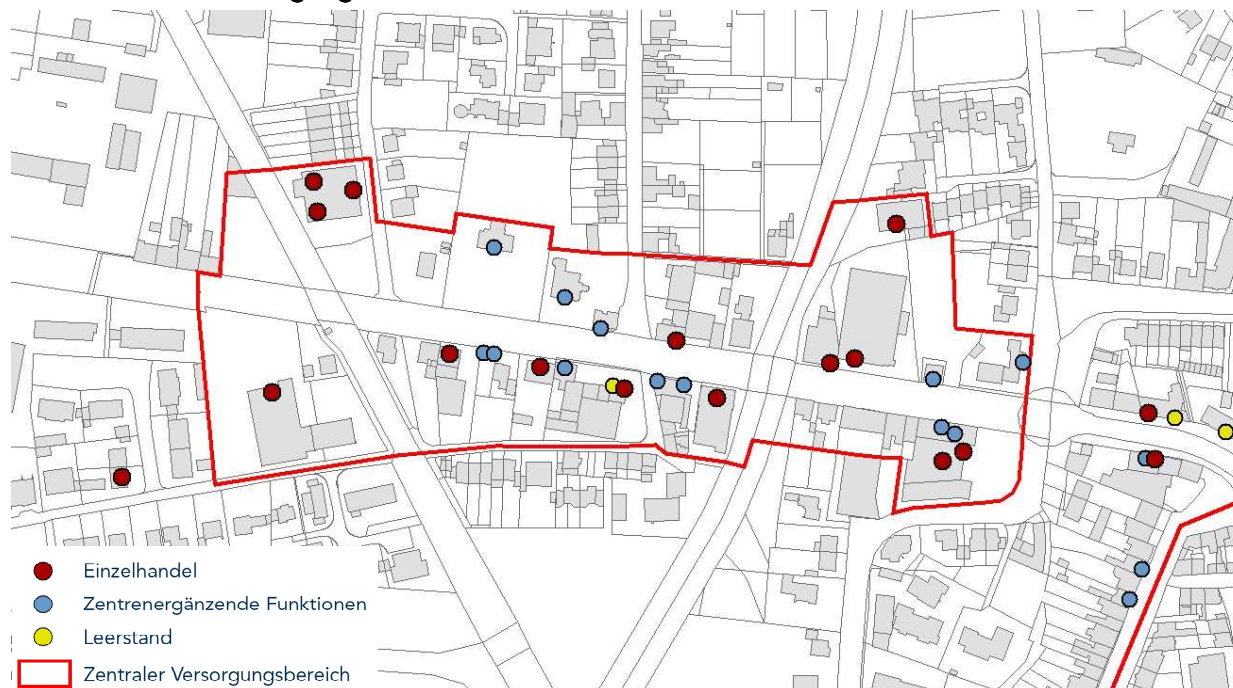
Angebote für den mittel- und langfristigen Bedarf sind nur geringfügig vorhanden, wodurch das Nahversorgungszentrum Harttor überwiegend zur Nahversorgung der im Ortsteil lebenden Bevölkerung dient und darüber hinaus auch eine Versorgungsfunktion für das übrige Stadtgebiet mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs übernimmt.

Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs

Die folgende Abbildung verdeutlicht die städtebaulich begründete Festlegungsempfehlung für das Nahversorgungszentrum Harttor. Sie umfasst alle Magnetbetriebe des Einzelhandels sowie die weiteren Einzelhandelsbetriebe. Ebenso sind die wichtigen zentrenergänzenden Funktionen sowie die wesentlichen großen, für das Funktionieren des Nahversorgungszentrums unverzichtbaren Stellplatzanlagen inbegriffen.

- Im Wesentlichen erstreckt sich das Nahversorgungszentrum Harttor in ost-westlicher Richtung beidseitig entlang der Straße Harttor samt rückwärtiger Bebauung zwischen der Kreuzung mit den Straßen Mühlenweg/ An der Bleiche und dem Standort des Lebensmitteldiscounters Aldi. Westlich an diesen grenzt Wohnbebauung an, die nicht mehr in den zentralen Versorgungsbereich einzubeziehen ist.
- Die Freifläche nördlich des Lebensmitteldiscounters, westlich der Bahnlinie wurde als potenzielle Entwicklungsfläche mit in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen.

Abbildung 36: Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Harttor als zentraler Versorgungsbereich



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01+02/2012, Kartengrundlage: Stadt Geldern.

Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Harttor

Ergänzend zu den obigen Ausführungen werden folgende städtebaulich-funktionale Entwicklungsziele und Handlungsmaßnahmen für das Nahversorgungszentrum Harttor empfohlen.

Tabelle 24: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Harttor

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none">▪ Sicherung und Ausbau der Nahversorgungsfunktion▪ Versorgungsfunktion in Ergänzung zum Innenstadtzentrum: abgestimmte Entwicklung▪ Ansiedlung ergänzender Sortimente/ bisher fehlender Angebotsformen, vorrangig im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich

Quelle: eigene Darstellung.

6.4 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Walbeck

Räumliche Ausprägung und verkehrliche Anbindung

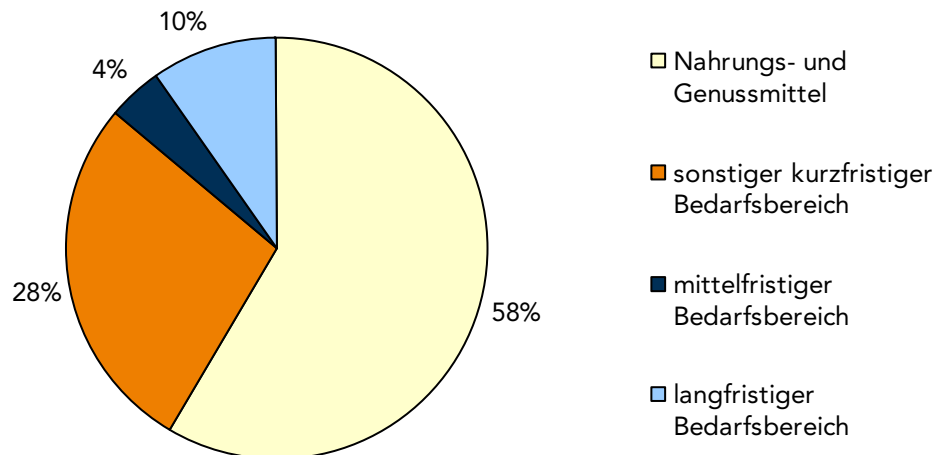
Zentral im Ortsteil Walbeck gelegen handelt es sich bei dem Nahversorgungszentrum Walbeck um ein weitgehend historisch gewachsenes Zentrum. Das Zentrum erstreckt sich über einen Bereich zwischen der Walbecker Straße, dem Walbecker Markt sowie der Hochstraße. Das Zentrum ist durch dichte, kleinteilige bauliche Strukturen geprägt, der räumliche Schwerpunkt der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe liegt im Bereich des Walbecker Marktes. Die verkehrliche Erschließung des Nahversorgungszentrums Walbeck erfolgt überwiegend über die in Ost-West-Richtung verlaufende L 480 (Walbecker Straße), die den Ortsteil Walbeck mit dem Innenstadtzentrum verbindet, sowie in Nord-Süd-Richtung über die Kevelaerer Straße (L 361), die eine Verbindung zwischen Kevelaer und Straelen darstellt.

Angebotsmerkmale und Magnetbetriebe

Im Nahversorgungszentrum Walbeck sind insgesamt 11 Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, was einem Anteil an der Gesamtzahl der Betriebe in Geldern von rd. 4 % entspricht. Mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.220 m² machen sie nur rd. 1 % der Gesamtverkaufsfläche Gelderns aus. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch 16 Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe allein in Erdgeschosslage. Zum Zeitpunkt der Einzelhandelsbestandserhebung wurde nur ein leerstehendes Ladenlokal im Nahversorgungszentrum Walbeck ermittelt.

Der mit Abstand größte Betrieb ist der Lebensmittelsupermarkt Rewe, der eine bedeutende Magnetfunktion für das Zentrum erfüllt. Dieser liegt räumlich etwas vom weiteren Einzelhandelsbestand abgesetzt am Küpperssteg im Osten des Zentrums, ist jedoch durch eine vorhandene Querverbindung für Fußgänger an diesen angebunden. Die weiteren Betriebe im Nahversorgungszentrum Walbeck sind durchgängig sehr kleinteilig strukturiert.

Abbildung 37: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Nahversorgungszentrum Walbeck



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01+02/2012.

Es ergibt sich somit ein deutlicher Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich, welcher im Nahversorgungszentrum einen Verkaufsflächenanteil von insgesamt 86 % ausmacht. Allein auf Nahrungs- und Genussmitteln entfällt über die Hälfte der Verkaufsfläche (58 %). Angebote für den mittel- und langfristigen Bedarf sind nur geringfügig vorhanden, wodurch das Nahversorgungszentrum Walbeck überwiegend zur Nahversorgung der im Ortsteil lebenden Bevölkerung dient.

Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs

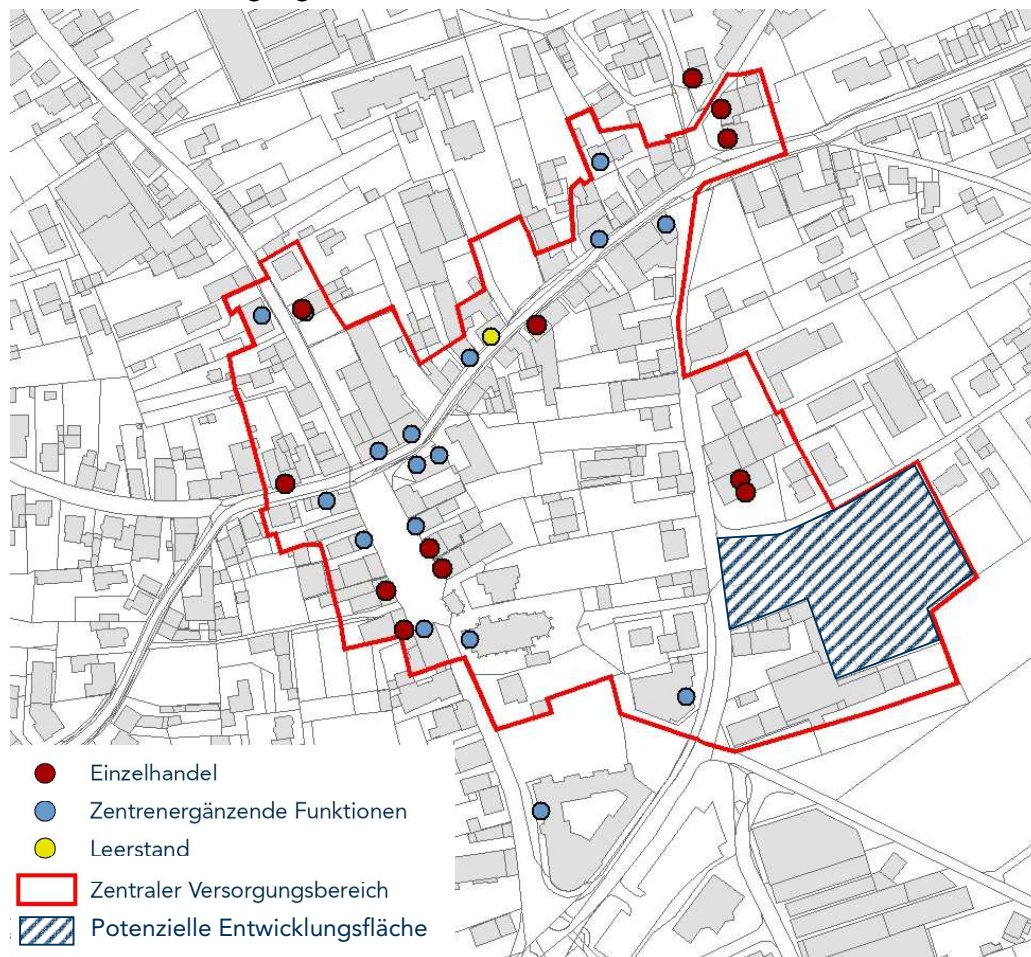
Die folgende Abbildung verdeutlicht die städtebaulich begründete Festlegungsempfehlung für das Nahversorgungszentrum Walbeck. Sie umfasst die Einzelhandelsbetriebe sowie die wichtigen zentrenergänzenden Funktionen im Ortszentrum Walbeck. Der zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Walbeck erstreckt sich über den historischen Ortskern des Ortsteils Walbeck.

- Westlich erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich entlang des Walbecker Marktes und der Pinnertstraße bis zum jeweiligen Auslaufens des Einzelhandelsbesatzes.
- In Ost-West-Richtung erstreckt sich das Nahversorgungszentrum beidseitig entlang der Walbecker Straße, samt rückwärtiger Bebauung. Im Westen endet der zentrale Versorgungsbereich vor der Kreuzung der Walbecker Straße mit der Straße Bergsteg, im Osten endet der zentrale Versorgungsbereich an der Kreuzung mit der

Kevelaerer Straße, wobei zwei bedeutende Einzelhandelsbetriebe nord-östlich der Kreuzung noch in das Zentrum einbezogen werden.

- Im Südwesten endet der Zentrale Versorgungsbereich am Ende des Walbecker Marktes und verläuft entlang der Bebauungsgrenze gen Osten bis zur Kreuzung der Hochstraße mit dem Korkerweg.
- Im Osten des Nahversorgungszentrums schließt der zentrale Versorgungsbereich den Standort des Lebensmittelmarktes sowie eine potenzielle Entwicklungsfläche zur funktionalen Fortentwicklung des Nahversorgungszentrums Walbeck mit ein. Richtung Norden verläuft die Grenze des zentralen Versorgungsbereichs entlang der Hochstraße.

Abbildung 38: Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrum Walbeck als zentraler Versorgungsbereich



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2012 und 02/2012, Kartengrundlage: Stadt Geldern.

Potenzielle Entwicklungsfläche zur Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrum Walbeck

Die in die Abgrenzung des NVZ Walbeck einbezogene potenzielle Entwicklungsfläche wurde hinsichtlich ihrer Eignung für verschiedene Einzelhandelsangebote geprüft. Es handelt sich um eine Fläche im Osten des NVZ Walbeck, auf der sich derzeit mehrere leer stehende Gewächshäuser befinden. Aktuelle Planungen sehen vor, dort einen Lebensmitteldiscounter zu errichten.

Durch die direkte Lage im Zentrum ist von einer Einzelhandelsansiedlung auf dieser Fläche eine Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches durch eine erhöhte Strahlkraft des Angebotes zu erwarten. Die Ansiedlung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten am Standort ist zur Stärkung der Nahversorgung der Walbecker Bevölkerung zu empfehlen. Insbesondere die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters kann zu einer Erhöhung der Angebotsvielfalt und einem Ausbau des Betriebstypenmixes im NVZ Walbeck beitragen. Die Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten ist zur Sicherung der erweiterten Grundversorgung des Ortsteils ebenfalls zu empfehlen, jedoch ist die hierfür angemessene Größenordnung im Detail zu prüfen, da die Ansiedlung von größeren Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten, die über die Ortsteilversorgung hinaus gehen, grundsätzlich im Innenstadtzentrum zu präferieren ist. Nicht zu empfehlen ist hingegen die Ansiedlung von großflächigen Betrieben aus dem nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich, da diese keine Nahversorgungsfunktion erfüllen und am bestehenden, überörtlich ausstrahlenden Sonderstandort Klever Straße gebündelt werden sollen.

Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Walbeck

Ergänzend zu den obigen Ausführungen werden folgende städtebaulich-funktionale Entwicklungsziele und Handlungsmaßnahmen für das Nahversorgungszentrum Walbeck empfohlen.

Tabelle 25: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Walbeck

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung und Ausbau der Nahversorgungsfunktion <ul style="list-style-type: none"> • Vorrangig im kurzfristigen Bedarfsbereich • Untergeordnet auch Betriebe mit Sortimenten aus dem zentrenrelevanten Bedarfsbereich für eine erweiterte Grundversorgung der Walbecker Bevölkerung (keine großflächigen Betriebe) ▪ Ausbau des Betriebstypenmixes im Bereich Nahrungs- und Genussmittel

Quelle: eigene Darstellung.