

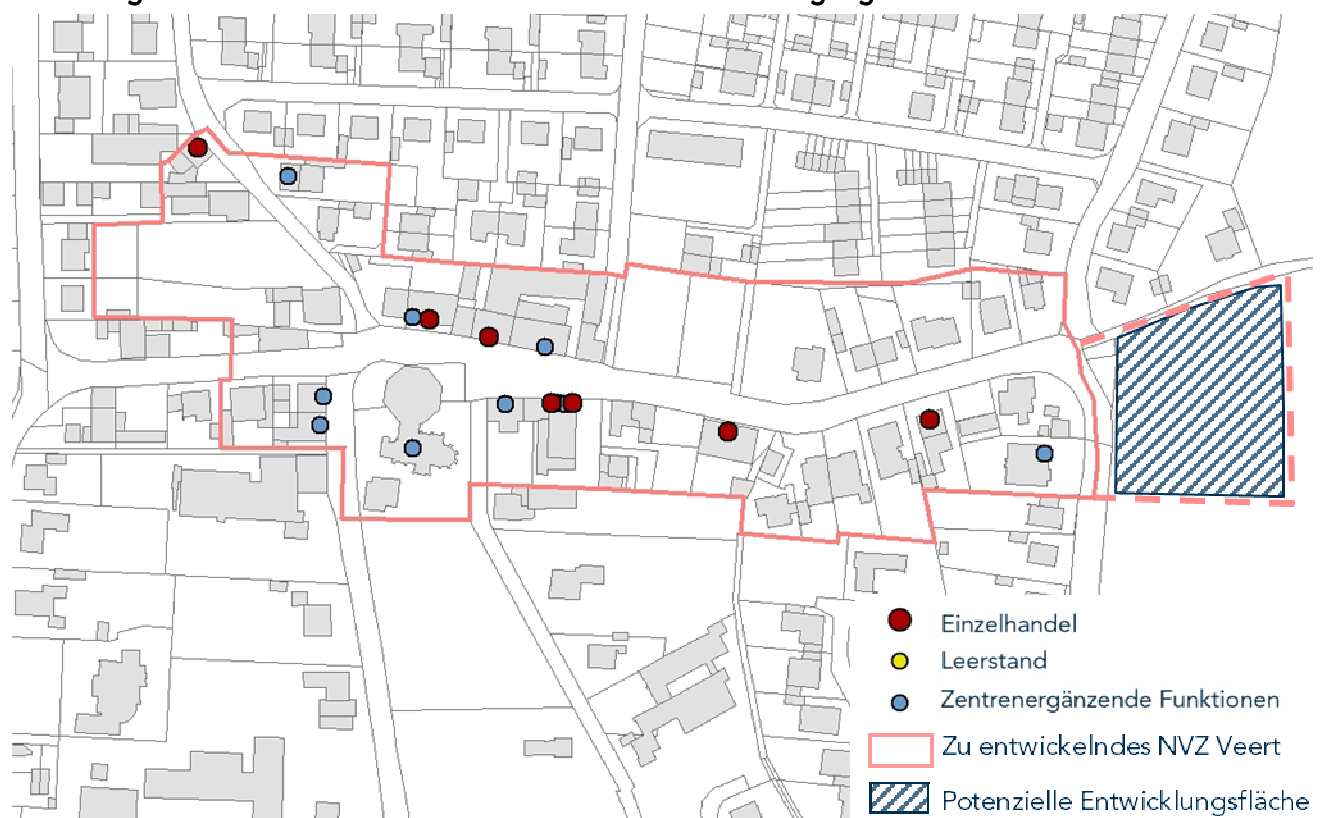
## 6.5 Zu entwickelnder zentraler Versorgungsbereich: Ortsmitte Veert

### Räumliche Ausprägung und verkehrliche Anbindung

In zentraler Lage im Ortsteil Veert befindet sich die historisch gewachsene Ortsmitte Veert. Diese erstreckt sich entlang der Veerter Dorfstraße zwischen der Schulstraße im Westen und der Grunewaldstraße im Osten. Im Nord-Westen umfasst die Ortsmitte zudem den Bereich der Josefstraße bis zur Einmündung Eintrachtsstraße. Der räumliche Schwerpunkt der vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe liegt im westlichen Bereich an der St. Martinus Kirche. Richtung Osten nimmt der Einzelhandelsbesatz deutlich ab und konzentriert sich zudem auf die südliche Straßenseite.

Die verkehrliche Erschließung der Ortsmitte Veert erfolgt überwiegend über die in Nord-Süd-Richtung westlich der Ortsmitte verlaufende K 30 (Wettener Straße), die den Ortsteil Veert mit Kevelaer-Wetten sowie der L 480 in Richtung Innenstadtzentrum verbindet. Daneben wird die Ortsmitte an ihrem östlichen Rand auch durch die Grunewaldstraße erschlossen.

**Abbildung 39: Ortsmitte Veert als zu entwickelndes Nahversorgungszentrum**



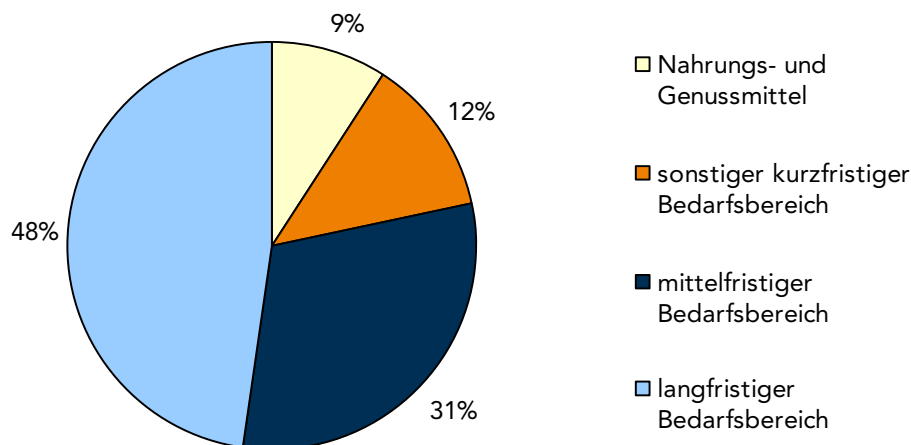
Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 01/2012 und 02/2012, Kartengrundlage: Stadt Geldern.

## Angebotsmerkmale und Magnetbetriebe

In der Ortsmitte Veert befinden sich sieben Einzelhandelsbetriebe<sup>36</sup> mit einer Verkaufsfläche von rd. 650 m<sup>2</sup>. Die Einzelhandelsbetriebe werden durch mehrere einzelhandelsnahe Dienstleistungen, öffentlichen Einrichtungen und Gastronomiebetriebe ergänzt, darunter eine Sparkasse, ein Reisebüro und zwei Friseure. Zum Zeitpunkt der Einzelhandelsbestandsaufnahme wurde kein leerstehendes Ladenlokal in der Ortsmitte Veert ermittelt.

Größter Einzelhandelsbetrieb ist das Möbelfachgeschäft Martin Valentin, was sich in der Fristigkeitsstruktur der Ortsmitte niederschlägt, da die weitere Bestandsstruktur sehr kleinteilig geprägt ist (s. Abbildung 40). Letztere umfasst u. a. einen Blumenladen, einen kleinen Gemüseladen sowie eine Apotheke. Ein größerer Lebensmittelmarkt ist in der Ortsmitte Veert aktuell nicht ansässig.

**Abbildung 40: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche in der Ortsmitte Veert**



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

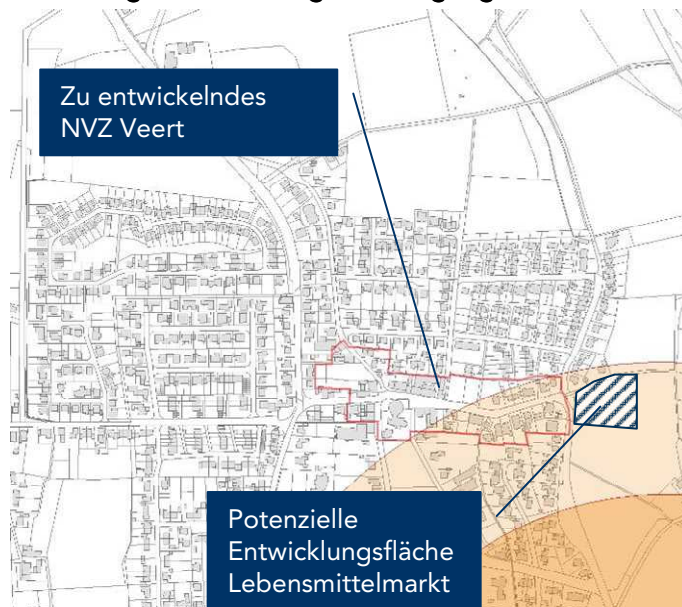
## Potenziale für die Weiterentwicklung zu einem zentralen Versorgungsbereich

Die Ortsmitte Veert übernimmt bereits eine wichtige Versorgungsfunktion für die umliegende Bevölkerung und weist durch seine gewachsene Struktur aus städtebaulicher Sicht die Funktion eines Ortskerns auf, erfüllt jedoch aufgrund der geringen Betriebsanzahl, der sehr kleinteiligen Bestandsstruktur ohne relevanten Magnetbetrieb und der aktuell untergeordneten Bedeutung der Betriebe aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich nicht die Voraussetzungen für die Ausweisung als Nahversorgungszentrum. Perspektivisch soll das Ortszentrum Veert jedoch aus folgenden Gründen zu einem Nahversorgungszentrum weiterentwickelt werden:

<sup>36</sup> Im Verlauf der Konzepterstellung wurde ein Betrieb geschlossen. Dem Einzelhandelskonzept liegt die Methodik der Stichtagserhebung zu Grunde, so dass die nachträgliche Geschäftsaufgabe an dieser Stelle nur nachrichtlich erwähnt wird.

- Der Norden des Stadtteils Veert weist eine fußläufige Unterversorgung hinsichtlich der wohnortnahen Grundversorgung auf, lediglich der Süden des Stadtteils wird durch den an der Klever Straße ansässigen Lidl-Discounter fußläufig versorgt (s. Abbildung 41)
- Die Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Versorgung des nördlichen Bereichs des Ortsteils Veert sind hinsichtlich der vorhandenen Mantelbevölkerung als realistisch einzuschätzen. Durch Wohnbauflächen östlich der Grunewaldstraße ist zudem perspektivisch mit einer Zunahme der Einwohner zu rechnen.
- Zudem befinden sich direkt angrenzend an die Ortsmitte Veert potenzielle Entwicklungsflächen für die Ansiedlung von Einzelhandel.

**Abbildung 41: Fußläufige Versorgung im Stadtteil Veert**



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

Im Westen der Ortsmitte befindet sich an der Josefstraße eine Freifläche, welche sich durch ihren direkten räumlichen Anschluss an die bestehenden Einzelhandelsstrukturen gut für eine Weiterentwicklung der Angebotsstrukturen in der Ortsmitte eignet. Die Fläche ist hinsichtlich ihrer Größe für eine kleinteilige Ergänzung des Nahversorgungsangebotes in Veert zu empfehlen<sup>37</sup>, für die Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarktes stellt sie sich allerdings als zu klein dar.

<sup>37</sup> Laut Aussage der Stadt Geldern sehen aktuelle Planungen des Grundstückseigentümers hier derzeit jedoch keine Einzelhandelsnutzung vor. Aktuelle Bauprojekte, die nach Abschluss der Erarbeitung erfolgten, bestätigen dies.

Für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes eignet sich daher insbesondere eine weitere Freifläche an der Grunewaldstraße, welche direkt östlich an die Ortsmitte angrenzt. Diese entspricht hinsichtlich ihrer Größe den Flächenanforderungen von Lebensmittelmärkten, welche durchschnittlich rd. 5.000 – 6.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche benötigen. Bei der Entwicklung dieser Fläche ist zur Nutzung von Kopplungseffekten und Schaffung von Synergien auf eine angemessene städtebaulich-funktionale Anbindung an die bestehende Ortsmitte zu achten (Ausrichtung des Gebäudes, gewinnbringende Anordnung der Parkplätze, Schaffung von Fußgängerquerungen). Die Fläche sollte im Falle einer Einzelhandelsansiedlung in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches aufgenommen werden.

### **Entwicklungsziele für die Ortsmitte Veert**

Zwingende Voraussetzung zur Entwicklung der Ortsmitte Veert zu einem zentralen Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) ist gemäß aktueller Rechtsprechung (u. a. BVerwG 4 C 1.08, Urteil vom 17.12.2009; BVerwG 4 C 7.07, Urteil vom 11.10.2007, OVG NRW 10 D 32/11.NE, Urteil vom 15.02.2012) die Ansiedlung eines größeren Nahversorgungsbetriebes. Dessen Größenordnung sollte entsprechend der aktuellen Marktanforderungen mindestens 800 m<sup>2</sup> VKF betragen, ggf. darüber hinaus (insb. für Vollsortimenter).

Das OVG NRW stellt in seinem Urteil vom 15.02.2012 zudem heraus, dass ein zentraler Versorgungsbereich einen über seine eigenen Grenzen hinweg reichenden räumlichen Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht haben und damit über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirken muss.

Bezogen auf die Lage der Ortsmitte Veert in einem hinsichtlich der Nahversorgung noch unterversorgten Bereich erscheint es realistisch, dass die Ortsmitte nach der Ansiedlung eines modernen und wettbewerbsfähigen Lebensmittelmarktes ihre Ausstrahlungskraft deutlich steigern kann, so dass im Zusammenspiel mit den bereits vorhandenen nahversorgungsrelevanten Angeboten sowie ergänzenden Dienstleistungen eine Versorgungsfunktion für den Stadtteil Veert erreicht werden kann.

Es werden daher folgende städtebaulich-funktionale Entwicklungsziele und Handlungsmaßnahmen für die Ortsmitte Veert empfohlen, um diese zu einem zentralen Versorgungsbereich zu entwickeln.

**Tabelle 26: Entwicklungsziele für das zu entwickelnde Nahversorgungszentrum Veert**

| Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...   |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (mind. 800 m<sup>2</sup> VKF) zur Gewährleistung einer wohnortnahen Grundversorgung und als Frequenzbringer</li><li>▪ Weiterer Ausbau der Nahversorgungsfunktion<ul style="list-style-type: none"><li>• Vorrangig im kurzfristigen Bedarfsbereich</li><li>• Untergeordnet auch Betriebe mit Sortimenten aus dem zentrenrelevanten Bedarfsbereich für eine erweiterte Grundversorgung der Veerter Bevölkerung (keine großflächigen Betriebe)</li></ul></li></ul> |

Quelle: eigene Darstellung.

## 6.6 Das Nahversorgungskonzept

In diesem Kapitel wird zunächst die Nahversorgungsstruktur der Stadt Geldern analysiert, worauf aufbauend sowohl gesamtstädtische als auch ortsteilspezifische Entwicklungsziele erarbeitet werden.

### 6.6.1 Analyse der Nahversorgungsstruktur in Geldern

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorungsverhalten der Bürger wird die Nahversorgungsstruktur in Geldern vertieft analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung insbesondere flächendeckend in den Wohngebieten gewährleistet wird.

Die Nahversorgungsangebote unterliegen bundesweit einem rasanten Strukturwandel, der verbunden ist mit Standortaufgaben bzw. -verlagerungen, Betriebserweiterungen und Veränderungen der Betriebstypen. Als Folge des Strukturwandels wächst zwar i. d. R. die Verkaufsflächensumme insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln, durch die Konzentrationsprozesse auf weniger Standorte reduziert sich allerdings gleichzeitig die flächendeckende Angebotsdichte. Neue strukturell unterversorgte Wohngebiete sind nicht selten eine stadtentwicklungspolitisch ungewünschte Auswirkung – und dies nicht nur in ländlich strukturierten Räumen, sondern auch in Ballungsräumen und Großstädten.

Im Folgenden wird insbesondere die Frage geklärt, welche Siedlungsbereiche aktuell bereits nicht ausreichend mit Nahversorgungsangeboten versorgt werden bzw. in welchen Bereichen diese kurz- bis mittelfristig wegfallen könnten.

#### 6.6.1.1 Gesamtstädtische Angebotsdaten zur Nahversorgung

Die Stadt Geldern verfügt gesamtstädtisch über eine gute quantitative Ausstattung im Bereich Nahversorgung. So liegt sie z. B. mit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche je Einwohner von 0,42 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche leicht über dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,4 m<sup>2</sup> (vgl. folgende Tabelle). Die erreichte Kaufkraftbindung von 90 % im Bereich Nahrungs- und

Genussmittel (s. auch Kap. 4.3) verdeutlicht, dass ein Großteil der Gelderner Bürger sich innerhalb Gelderns mit Lebensmitteln versorgt. Dennoch fließt vorhandene Kaufkraft für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zu einem gewissen Anteil auch in umliegende Kommunen ab. Es bestehen wiederum jedoch auch Kaufkraftzuflüsse aus benachbarten Kommunen, so dass sich in Geldern im Bereich Nahrungs- und Genussmittel – nicht zuletzt aufgrund des überörtlich ausstrahlenden SB-Warenhauses Kaufland – eine Zentralität von 97 % ergibt.

**Tabelle 27: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Geldern gesamt**

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| <b>Einwohner</b>                      | 33.693   |
| <b>Verkaufsflächenausstattung NuG</b> | 14.250 m <sup>2</sup> VKF  |
| <b>VKF-Ausstattung je Einwohner</b>   | 0,42 m <sup>2</sup> VKF/EW <small>(im Bundesschnitt 0,4 m<sup>2</sup>)</small>   |
| <b>Verkaufsflächenanteil</b>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ In zentralen Versorgungsbereichen: rd. 51 %</li> <li>▪ In sonstigen städtebaulich integrierten Lagen: rd. 27 %</li> <li>▪ In städtebaulich nicht integrierten Lagen: rd. 21 %</li> </ul>  |
| <b>Jahresumsatz NuG</b>               | rd. 69,0 Mio. €  |
| <b>Betriebstypenmix</b>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 x Verbrauchermarkt/ SB-Warenhaus</li> <li>▪ 5 x Lebensmitteldiscounter</li> <li>▪ 3 x Supermarkt</li> <li>▪ 6 x Getränkemarkt</li> <li>▪ ergänzt um 59 weitere Lebensmittel- Fachgeschäfte (inkl. Tankstellen, Kioske, Hofläden und Lebensmittel-Handwerk)</li> </ul> |
| <b>Zentralitätskennziffer NuG</b>     | 97 %   |

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01+02/2012; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005 bis 2010, IBH 2011; Umsatz auf 0,5 Mio. € gerundet.

Trotz der guten quantitativen Ausstattung besteht, wie in Kapitel 5.1 dargestellt, vor dem Hintergrund der zu Grunde gelegten Zielzentralität ein rechnerisches Entwicklungspotenzial im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, welches zur Optimierung der räumlichen Versorgung genutzt werden sollte. Nachfolgend wird daher ein genauerer Blick auf die Ortsteile geworfen, um die räumliche Versorgungsqualität ortsteilbezogen zu bewerten und um Versorgungslücken im Nahbereich zu identifizieren.

## Versorgungskriterien für die Nahversorgung

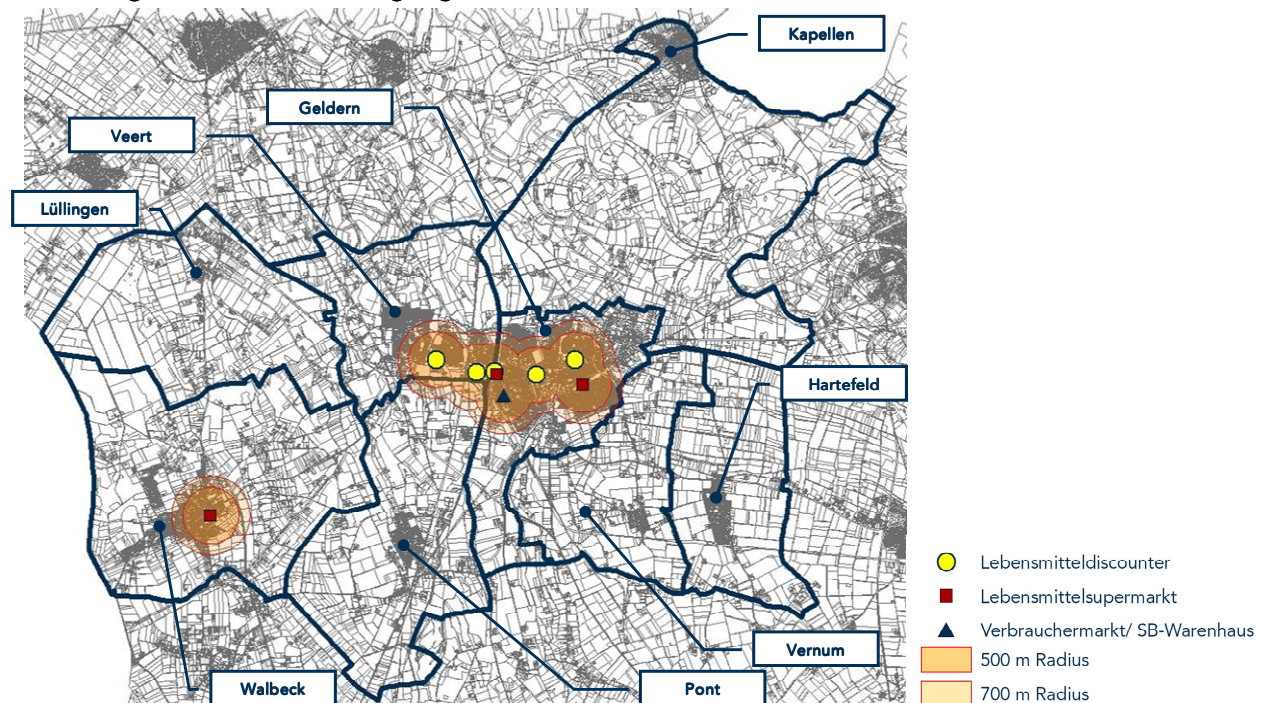
In die Analyse der Nahversorgungsangebote werden alle Lebensmittelmärkte mit über 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eingestellt, da anzunehmen ist, dass ab dieser Angebotsgröße ein ausreichendes Vollsortiment insbesondere der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel handelsseitig bereitgestellt werden kann. Die nachfolgende Abbildung



veranschaulicht das derzeitige Grundgerüst der Lebensmittel-Nahversorgung für das Stadtgebiet von Geldern.

Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte mit einem Radius von 500 m – 700 m Luftlinie um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet. Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann dort von einer ausreichenden Nahversorgung ausgegangen werden.<sup>38</sup> In Gebieten außerhalb dieser Nahbereiche ist die Nahversorgungssituation hinsichtlich der räumlichen Erreichbarkeit bereits als nicht mehr optimal zu werten. Nachstehende Abbildung gibt einen Überblick über die gesamtstädtische Nahversorgungsstruktur in Geldern.

**Abbildung 42: Die Nahversorgungsstruktur im Überblick**



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

In Abbildung 42 wird deutlich, dass sich die bestehenden Lebensmittelanbieter auf die Hauptsiedlungsbereich der Stadt Geldern – namentlich die Ortsteile Geldern, Veert und Walbeck – konzentrieren. Die übrigen Ortsteile werden entweder nur über kleinflächige Nahversorger bzw. Hofläden versorgt oder verfügen über keine relevanten Nahversorgungsbetriebe. Aufgrund der geringen Mantelbevölkerung wird auch zukünftig nicht mit einer Ansiedlung von größeren Nahversorgungsbetrieben in den kleinen Ortsteilen zu

<sup>38</sup> Eine Luftlinienentfernung von 500 m wird allgemein als Kriterium der Versorgungsqualität angenommen, da diese Entfernung einer Wegelänge von bis zu rd. 700 m bzw. einem Zeitaufwand von rd. 10 Gehminuten entspricht, vgl. hierzu Einzelhandelserslass NRW 2008, Nr. 2.8.

rechnen sein. Es ist zu erwarten, dass die kleineren Ortsteile z. T. durch die Siedlungsschwerpunkte mitversorgt werden.

Nachfolgend wird ein genauerer Blick auf die drei genannten Ortsteile geworfen, um die Versorgungsqualität räumlich differenziert zu bewerten und um Versorgungslücken im Nahbereich zu identifizieren.

## 6.6.1.2 Nahversorgung in den Ortsteilen

### Nahversorgungsstruktur im Ortsteil Geldern

Im Ortsteil Geldern sind sechs Lebensmittelmärkte vorhanden, davon ein SB-Warenhaus (Kaufland), zwei Lebensmittelsupermärkte (Edeka und Rewe) sowie drei Lebensmitteldiscounter (Lidl, Netto, Penny). Diese gewährleisten eine den Bundesdurchschnitt übersteigende quantitative Verkaufsflächenausstattung bezogen auf die Einwohner (vgl. nachstehende Tabelle).

**Tabelle 28: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Ortsteil Geldern**

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| <b>Einwohner im Ortsteil</b>          | 15.124  |
| <b>Verkaufsflächenausstattung NuG</b> | 10.050 m <sup>2</sup> VKF   |
| <b>VKF-Ausstattung je Einwohner</b>   | 0,66 m <sup>2</sup> VKF/EW <small>(im Bundesschnitt 0,4 m<sup>2</sup>)</small>  |
| <b>Betriebstypenmix</b>               | 1 x Verbrauchermarkt/ SB-Warenhaus<br>3 x Lebensmitteldiscounter<br>2 x Lebensmittelsupermarkt<br>3 x Getränkemarkt<br>ergänzt um 34 weitere Lebensmittel-Fachgeschäfte (inkl. Tankstellen) |
| <b>Zentralität im Bereich NuG</b>     | rd. 148 %   |

Quelle: Einzelhandelsbestanderhebung Stadt + Handel 01/2012 und 02/2012; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005 bis 2010, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007, IBH 2011; Werte gerundet.

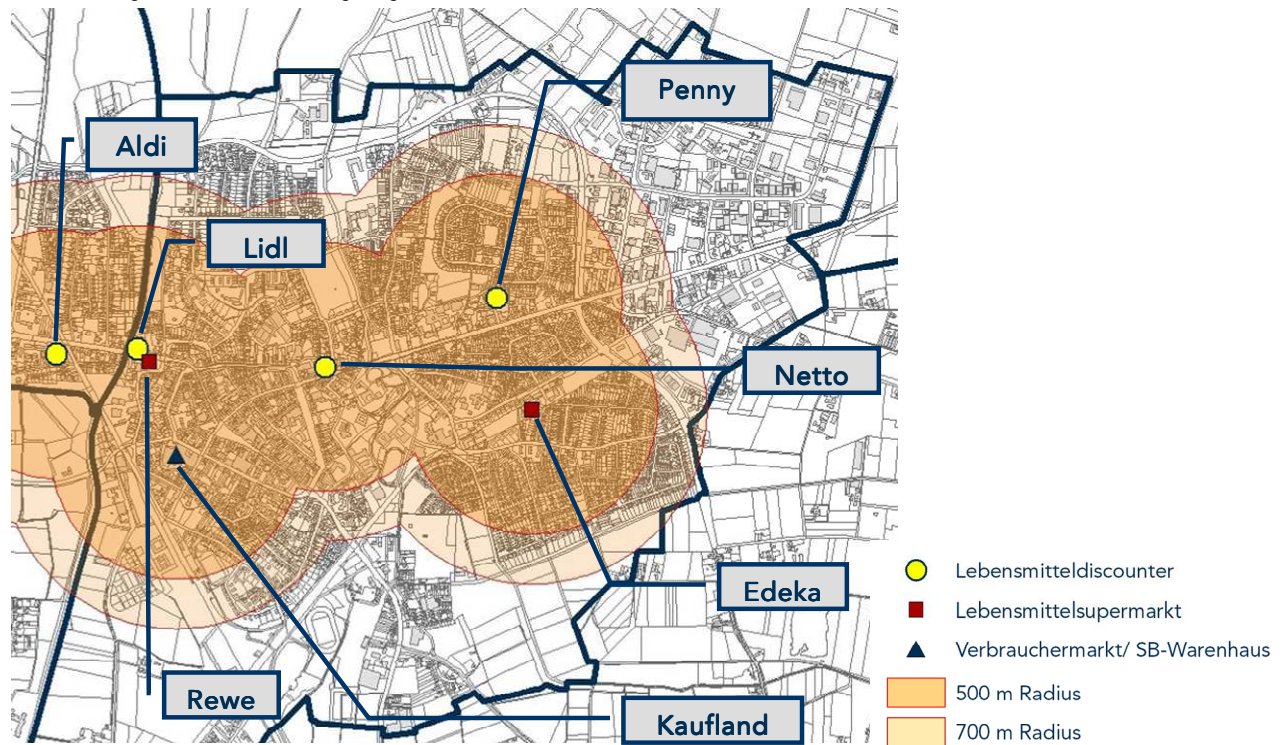
Neben der quantitativen ist auch die qualitative Ausstattung durch den vorhandenen Betriebstypenmix aus SB-Warenhaus, Supermärkten und Lebensmitteldiscountern als positiv zu bewerten.

Von den sechs Lebensmittelmärkten sind vier in zentralen Versorgungsbereichen – jeweils zwei im Innenstadtzentrum und im NVZ Harttor – verortet und wirken daher als bedeutende Frequenzbringer stabilisierend und begünstigend für die unmittelbar benachbarten Einzelhandelsbetriebe wie auch für die sonstigen ergänzenden Dienstleister. Die beiden weiteren Märkte befinden sich in städtebaulich integrierter Lage östlich des Innenstadtzentrums, so dass insgesamt eine sehr gute räumliche Versorgung im Ortsteil Geldern gegeben ist. Im



von den Nahversorgungsradien nicht abgedeckten nordöstlichen Ortsteilbereich befindet sich ein Gewerbegebiet ohne relevante Mantelbevölkerung, so dass dieser Bereich nicht als räumliche Versorgungslücke zu bewerten ist.

Abbildung 43: Nahversorgungsstruktur im Ortsteil Geldern

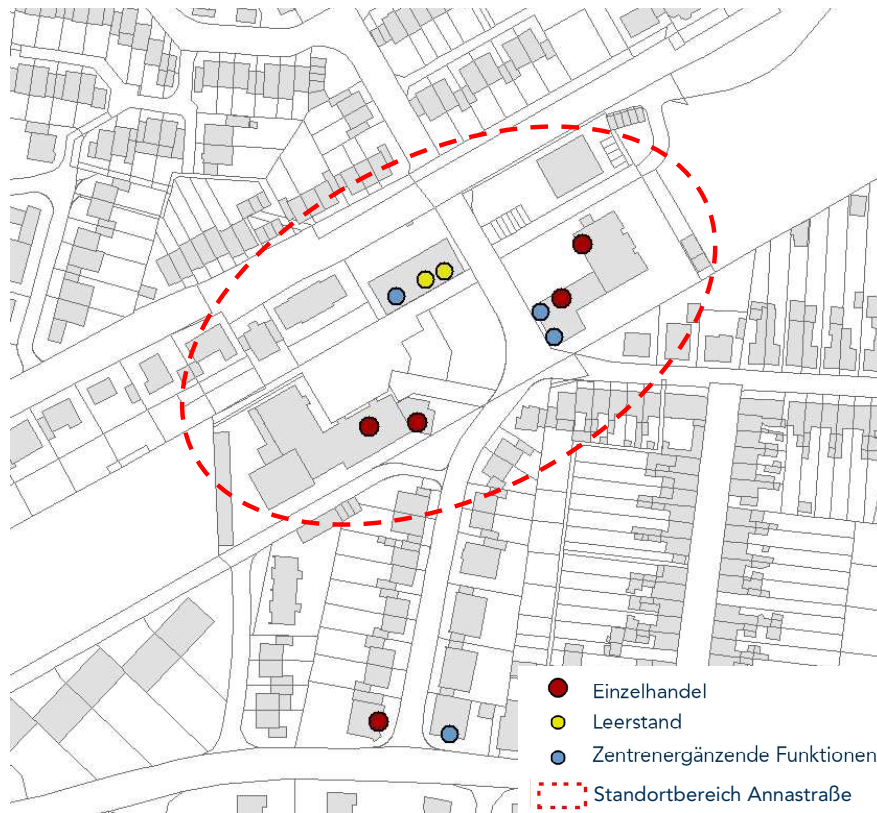


Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 01/2012 und 02/2012, Kartengrundlage: Stadt Geldern.

## Standortbereich Annastraße

Im Ortsteil Geldern liegt in städtebaulich integrierter Lage der Standortbereich Annastraße, welcher eine wichtige Bedeutung zur Sicherung der Nahversorgung für das umliegende Wohngebiet hat, jedoch aufgrund der begrenzten Anzahl an Betrieben nicht die Kriterien zur Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches erfüllt. An diesem Standort befinden sich vier Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.500 m<sup>2</sup>, darunter ein Lebensmittelsupermarkt (Edeka), zwei Bäckereien und ein Getränkemarkt (vgl. nachfolgende Abbildung), ergänzt durch je einen Friseur, Imbiss und Zahnarzt.

Abbildung 44: Standortbereich Annastraße



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

### Nahversorgungsstruktur in Veert

Im Ortsteil Veert sind zwei Lebensmitteldiscounter (Aldi und Lidl) vorhanden, welche eine leicht unterdurchschnittliche quantitative Verkaufsflächenausstattung im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gewährleisten (vgl. nachstehende Tabelle). Der Lebensmitteldiscounter Aldi liegt im zentralen Versorgungsbereich NVZ Harttor und wirkt daher als bedeutender Frequenzbringer stabilisierend und begünstigend für die unmittelbar benachbarten Einzelhandelsbetriebe wie auch für die sonstigen Zentrenfunktionen. Der Lebensmitteldiscounter Lidl liegt an einem städtebaulich integrierten Standort und dient damit der wohnortnahen Grundversorgung insbesondere der nördlich angrenzenden Wohngebiete.

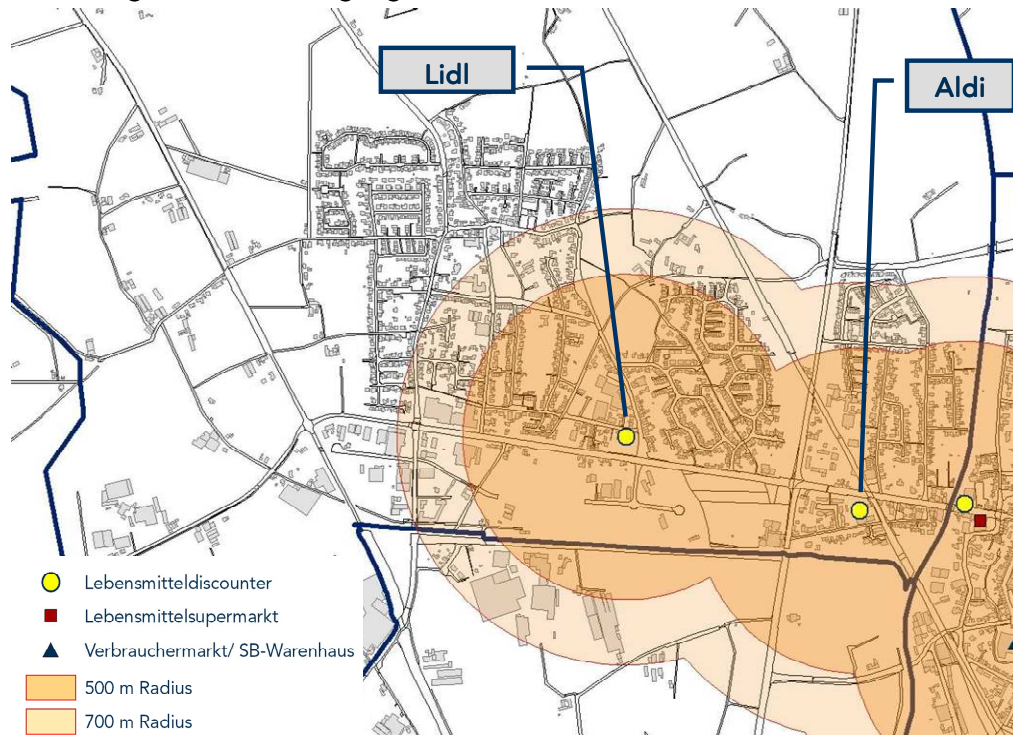
**Tabelle 29: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Veert**

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Einwohner im Ortsteil</b>         | 5.642   |
| <b>Verkausflächenausstattung NuG</b> | 1.950 m <sup>2</sup> VKF  |
| <b>VKF-Ausstattung je Einwohner</b>  | 0,35 m <sup>2</sup> VKF/EW <small>(im Bundesschnitt 0,4 m<sup>2</sup>)</small>  |
| <b>Betriebstypenmix</b>              | 0 x Verbrauchermarkt/ SB-Warenhaus<br>2 x Lebensmitteldiscounter<br>0 x Lebensmittelsupermarkt<br>0 x Getränkemarkt<br>ergänzt um 6 weitere Lebensmittel-Fachgeschäfte<br>(inkl. Tankstellen) |
| <b>Zentralität im Bereich NuG</b>    | rd. 101 %   |

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2012 und 02/2012; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005 bis 2010, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007, IBH 2011; Werte gerundet.

Die Konzentration der Lebensmittelanbieter entlang der Klever Straße führen zu einem Defizit der fußläufig erreichbaren Versorgung im nordwestlichen Siedlungsbereich von Veert (vgl. nachstehende Abbildung). Mit zwei Lebensmittelbetrieben besteht in Veert darüber hinaus kein ausgewogener Betriebstypenmix, jedoch ist zu berücksichtigen, dass sich im NVZ Harttor, welches sich im direkt angrenzenden Ortsteil Geldern fortsetzt, weitere Betriebe aus dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel befinden, darunter auch ein Lebensmittelsupermarkt. Für den räumlich unterversorgten Bereich im Norden von Veert wird eine Weiterentwicklung der Ortsmitte zu einem Nahversorgungszentrum im Zusammenhang mit einer Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes empfohlen (s. Kapitel 6.5).

Abbildung 45: Nahversorgungsstruktur Veert



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

### Nahversorgungsstruktur in Walbeck

Im Ortsteil Walbeck ist ein Lebensmittelsupermarkt (Rewe) vorhanden, welcher eine leicht unterdurchschnittliche quantitative Verkaufsflächenausstattung im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gewährleistet (vgl. nachstehende Tabelle). Der Lebensmittelsupermarkt liegt im zentralen Versorgungsbereich NVZ Walbeck und wirkt daher als bedeutender Frequenzbringer stabilisierend und begünstigend für Nahversorgungszentrum Walbeck wie auch für die sonstigen Zentrenfunktionen.



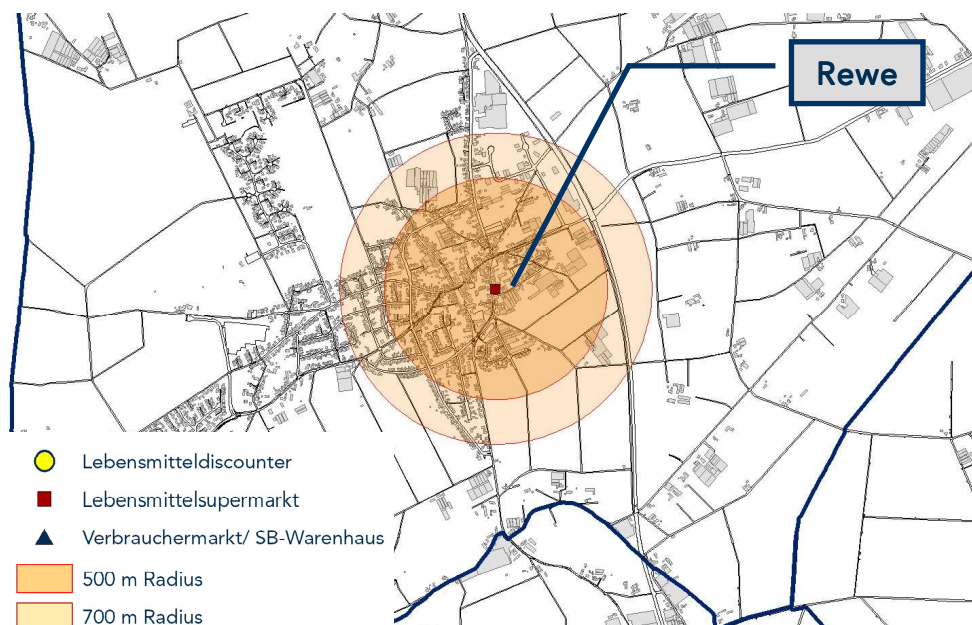
**Tabelle 30: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Walbeck**

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Einwohner im Ortsteil</b>         | 4.582  |
| <b>Verkausflächenausstattung NuG</b> | 1.330 m <sup>2</sup> VKF   |
| <b>VKF-Ausstattung je Einwohner</b>  | 0,29 m <sup>2</sup> VKF/EW (im Bundesschnitt 0,4 m <sup>2</sup> )  |
| <b>Betriebstypenmix</b>              | 0 x Verbrauchermarkt/ SB-Warenhaus<br>0 x Lebensmitteldiscounter<br>1 x Lebensmittelsupermarkt<br>0 x Getränkemarkt<br>ergänzt um 8 weitere Lebensmittel-Fachgeschäfte (inkl. Tankstellen) |
| <b>Zentralität im Bereich NuG</b>    | rd. 59 %   |

Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 01/2012 und 02/2012; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005 bis 2010, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007, IBH 2011; Werte gerundet

Die Lage des Lebensmittelanbieters innerhalb des Nahversorgungszentrums in der Ortsmitte führt zu einer guten fußläufigen Versorgung im Nahbereich (vgl. nachstehende Abbildung). Kleinere, mit nahversorgungsrelevanten Angeboten unterversorgte Siedlungsbereiche sind nur in den Randbereichen des Ortsteils zu identifizieren.

**Abbildung 46: Nahversorgungsstruktur Walbeck**

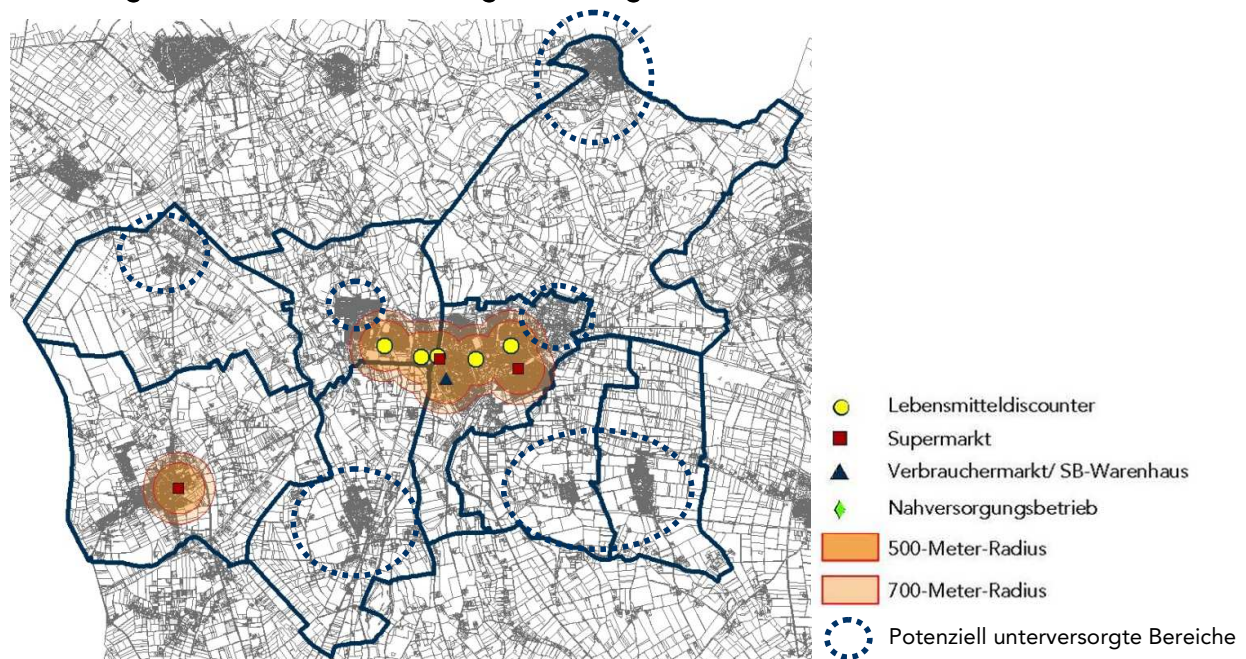


Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 01/2012 und 02/2012, Kartengrundlage: Stadt Geldern

## Nahversorgungsstruktur in den übrigen Ortsteilen Gelderns

Neben den bereits detailliert betrachteten Ortsteilen gibt es noch weitere kleinere Ortsteile in Geldern, die im Folgenden hinsichtlich ihrer Nahversorgungssituation betrachtet werden. Diese Ortsteile weisen entsprechend ihrer geringen Bevölkerungszahlen keine strukturprägenden Lebensmittelbetriebe auf, welche eine vollumfängliche Nahversorgung vor Ort gewährleisten könnten. Zum Teil sind in diesen Ortsteilen jedoch kleinflächige Läden (wie z.B. Hofläden) vorhanden. Die Einwohner dieser Ortsteile sind überwiegend darauf angewiesen, ihren kurzfristigen Bedarf in den Lebensmittelmärkten der Gelderner Kernstadt abzudecken. Durch das fehlende Angebot an strukturprägenden Lebensmittelbetrieben ergeben sich fußläufig unterversorgte Siedlungsbereiche, die der folgenden Abbildung zu entnehmen sind.

**Abbildung 47: Potenziell unterversorgte Siedlungsbereiche in Geldern**



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

## Ortsmitte Kapellen

In zentraler Lage im Ortsteil Kapellen befindet sich der Einzelhandelsstandortbereich Ortsmitte Kapellen, welcher eine wichtige Bedeutung zur Sicherung der Nahversorgung im Ortsteil Kapellen übernimmt. Hier befinden sich zehn Einzelhandelsbetriebe<sup>39</sup> mit einer Verkaufsfläche von rd. 720 m<sup>2</sup>, darunter mehrere Lebensmittelbetriebe (inkl. Bäcker und Metzger) und eine Apotheke, ein Blumenladen und ein Elektrofachgeschäft. Ein größerer Lebensmittelmarkt ist in der Ortsmitte Kapellen nicht vorhanden. Die Einzelhandelsbetriebe

<sup>39</sup> Der zum Erhebungszeitpunkt ansässige Drogeriemarkt Schlecker wurde im Zuge der Insolvenz der Fa. Schlecker zwischenzeitlich geschlossen.



werden durch mehrere einzelhandelsnahe Dienstleistungen, öffentlichen Einrichtungen und Gastronomiebetriebe ergänzt (vgl. nachfolgende Abbildung).

**Abbildung 48: Ortsmitte Kapellen**



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

Aufgrund der geringen Summe der Verkaufsfläche sowie der Kleinteiligkeit der ansässigen Betriebe ohne relevanten Magnetbetrieb erfüllt die Ortsmitte Kapellen derzeit nicht die Voraussetzungen zur Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches. Auch perspektivisch ist aufgrund der geringen Mantelbevölkerung im vom Kernort abgesetzten Stadtteil Kapellen die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in aktuell marktgängiger Größenordnung und damit die Entwicklung zu einem zentralen Versorgungsbereich nicht als realistisch einzustufen.

## 6.6.2 Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Geldern

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wurde zuvor analysiert. Vor diesem Hintergrund werden in diesem Kapitel Empfehlungen zur Stabilisierung und Verbesserung der flächendeckenden Nahversorgung in Geldern ausgesprochen.

In Teilbereichen des Stadtgebiets sind trotz der guten gesamtstädtischen Ausstattung Ergänzungsmaßnahmen sinnvoll, die nachfolgend näher beschrieben werden. Hierbei wird Bezug genommen auf den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen für nahversorgungsrelevante Sortimente.

## Handlungsprioritäten

Da das Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelsortimente nicht unbegrenzt ist, und da mit zunehmendem Überschreiten der ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen können, die wiederum mit Betriebsschließungen und Trading down-Effekten einhergehen können, sollten die künftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Geldern aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

**Tabelle 31: Empfehlungen zur Nahversorgung**

| Geldern  |
|--|
| <p><b>1. Priorität: Fokus der Nahversorgung auf die Zentren: Innenstadtzentrum, NVZ Harttor, NVZ Walbeck, zu entwickelndes NVZ Veert</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherung der Standorte in den Zentren (durch Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der Zentren resultieren könnten sowie der Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Standorten)</li> <li>▪ Weiterentwicklung der Ortsmitte Veert zu einem Nahversorgungszentrum</li> </ul> <p><b>2. Priorität: Entwicklung in siedlungsstrukturell integrierten Lagen zur Weiterentwicklung und Verbesserung der wohnortnahen Versorgung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherung der Standorte in integrierten Lagen (durch Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen resultieren könnten sowie der Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Standorten)</li> <li>▪ Grundsätzlich: Neuansiedlungen/ Verlagerungen zur Versorgung des Gebietes und ohne negative Auswirkungen auf die Nahversorgung und die Zentren</li> <li>▪ <b>Qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung (Betriebstypenmix, Andienung, Parkplätze, Service)</b></li> <li>▪ <b>Ansonsten konsequenter Ausschluss von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel</b></li> </ul> |

Quelle: eigene Darstellung.

Für diese Empfehlungen gelten zugleich die Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kapitel 6.9.2); diese beinhalten ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der Zentren (entsprechend ihrer jeweiligen Funktionszuweisung) als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche.

## Empfehlungen für den Ortsteil Geldern

Im Ortsteil Geldern sind insgesamt sechs Lebensmittelmärkte vorhanden, welche die Versorgung der angrenzenden Bevölkerung sicherstellen. Die vier Lebensmittelmärkte innerhalb des Innenstadtzentrums und des NVZ Harttor übernehmen überdies eine Versorgungsfunktion weit über die Grenzen des Ortsteiles Geldern hinaus. Ein wichtiges Ziel im Kontext der Nahversorgung im Ortsteil Geldern ist daher die Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Nahversorgungsstrukturen.

**Tabelle 32: Empfehlungen zur Nahversorgung für den Ortsteil Geldern**

| Ortsteil Geldern  |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bestandssicherung des Lebensmittelangebotes im Innenstadtzentrum und im NVZ Harttor durch Vermeidung städtebaulich relevanter Auswirkungen durch andere Vorhaben</li> <li>▪ Marktgerechte Anpassung der Standortrahmenbedingungen zu begrüßen</li> <li>▪ Übernahme einer Mitversorgungsfunktion für nicht adäquat zu versorgende Siedlungsbereiche durch das Innenstadtzentrum</li> <li>▪ VKF-Erweiterung: Detailprüfung für verträgliche Größenordnung</li> </ul> |

Quelle: eigene Darstellung.

## Empfehlungen für den Standortbereich Annastraße

Der Standortbereich Annastraße übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für das umliegende Wohngebiet, erfüllt jedoch nicht die Voraussetzungen für die Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich. Dementsprechend werden folgende Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Standortbereiches Annastraße gegeben:

- Standortsicherung und -entwicklung zur Versorgung des umliegenden Wohngebietes (primär auf den Bestand orientiert).
- Voraussetzungen für zusätzliche großflächige Betriebe aus dem nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich hinsichtlich der Versorgungsfunktion für das umliegende Wohngebiet hinsichtlich der vorhandenen Mantelbevölkerung und Kaufkraft vermutlich nicht gegeben.

## Empfehlungen für den Ortsteil Veert

Im Ortsteil Veert sind zwei Lebensmitteldiscounter ansässig, welche die Nahversorgung für einen Teil des besiedelten Bereichs des Ortsteils sicherstellt. Im nordwestlichen Siedlungsbereich ist allerdings ein Defizit in der wohnortnahen Grundversorgung auszumachen. Ziel im Kontext der Nahversorgung in Veert ist daher die langfristige Sicherung der bestehenden Nahversorgungsstrukturen (durch Vermeidung städtebaulich relevanter Auswirkungen durch andere Vorhaben) sowie die perspektivische Weiterentwicklung der Ortsmitte Veert

zu einem Nahversorgungszentrum. Hierfür ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes als Voraussetzung zu nennen (s. Kapitel 6.5).

### **Empfehlungen für den Ortsteil Walbeck**

Im Ortsteil Walbeck ist ein Lebensmittelsupermarkt ansässig, welcher die Nahversorgung für den Hauptsiedlungsbereich des Ortsteils Walbeck sicherstellt und als Frequenzbringer für das Nahversorgungszentrum Walbeck dient. Ziel im Kontext der Nahversorgung in Walbeck ist daher die langfristige Sicherung der bestehenden Nahversorgungsstrukturen (durch Vermeidung städtebaulich relevanter Auswirkungen durch andere Vorhaben) sowie die Ergänzung bisher fehlender Angebotsformen im kurzfristigen Bedarfsbereich im Nahversorgungszentrum Walbeck sowie ein Ausbau des Betriebstypenmixes im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Hierfür scheint die vorhandene Entwicklungsfläche gut geeignet.

### **Empfehlungen für die Ortsmitte Kapellen**

Die Ortsmitte Kapellen übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für die unmittelbare Nachbarschaft, erfüllt jedoch nicht die Voraussetzungen für die Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich. Dementsprechend werden folgende Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Ortsmitte Kapellen gegeben:

- Erhalt und Ausbau des kleinteiligen Angebotes im kurzfristigen Bedarfsbereich
- Konzentration der Entwicklung auf die Ortsmitte
- Alternative Nahversorgungsangebote (z. B. Kleinflächenkonzepte, Mobiler Handel)

### **Empfehlungen für die weiteren Ortsteile in Geldern**

Wie bereits erwähnt, sind in den weiteren Ortsteilen Kapellen, Lüllingen, Pont, und Hartefeld/Vernum keine größeren Versorgungsbetriebe vorhanden. In diesen Stadtteilen mit jeweils rd. 2.000 – 3.000 Einwohnern ist die Mantelbevölkerung für die Ansiedlung eines marktgängigen Supermarktes oder Discounters absehbar zu gering. In Zukunft sollte der Fokus in diesen Stadtteilen daher auf Kleinflächenkonzepte sowie auf alternative Vertriebskonzepte und Versorgungsangebote gelegt werden. Dazu gehören:

- Liefer- und Bestellservice
- Hofläden
- Mobiler Handel (Verkaufswagen)
- „Gebündelter“ mobiler Handel (mehrere Anbieter mit verschiedenen Sortimenten zur gleichen Zeit am gleichen Ort, Ansatz einer „Wochenmarktfunktion“)
- Kleinflächenkonzepte/ Nahversorgungsäden ab rd. 1.500 bis 2.000 Einwohner Mantelbevölkerung (je nach Wettbewerbsumfeld).

## Exkurs: Nahversorgungsläden als Alternative zu Supermarkt und Discounter

Die Nahversorgungsanalyse zeigt, dass nicht alle Siedlungsbereiche über eine wohnortnahe Grundversorgung mit Lebensmitteln und anderen Waren des kurzfristigen Bedarfs verfügen. Schon ab einer Mantelbevölkerung von etwa 1.500 Einwohnern<sup>40</sup> kann die Betriebsform „Nahversorgungsladen“ eine Alternative zu den klassischen Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels (Supermärkte oder Discounter) darstellen und zur Schließung von Versorgungslücken beitragen.

Nahversorgungsläden sind i. d. R. kleinflächige Lebensmittelanbieter mit einer Verkaufsfächenausstattung im Schwerpunkt zwischen 150 m<sup>2</sup> und 400 m<sup>2</sup>, bei Franchisekonzepten auch bis zu 800 m<sup>2</sup>, die häufig folgende weitere Charakteristika und Funktionen aufweisen:

- Nutzungskopplungen mit verschiedenen einzelhandelsnahen Dienstleistungen, sozialen, kulturellen und gastronomischen Einrichtungen (z. B. Bank- oder Postdienstleistungen, Reinigungsannahme, soziale Beratungsstelle, Café etc.),
- hohe Servicequalität, hoher Anteil regionaler Produkte und hohe Flexibilität in Bezug auf die Kundenwünsche,
- meist höheres Preisniveau als in Supermärkten und Discountern,
- überdurchschnittliche Einsatzbereitschaft und Engagement des Betreibers.

Es existieren verschiedene Betreibermodelle für Nahversorgungsläden:

- standardisierte Nahversorgungsläden, wie z. B. Kleinflächenkonzepte nach dem Franchiseprinzip (Franchisegeber: Handels- und Großhandelsunternehmen),
- selbstständige, unabhängig von Großhandelsunternehmen und Franchisegebern geführte Kleinläden,
- Integrationsmärkte, deren Hauptzweck neben der Nahversorgung die Integration verschiedener benachteiligter Bevölkerungsgruppen in den Arbeitsmarkt und in die Gesellschaft ist. Träger sind hier karitative und soziale Einrichten.

Bei Nahversorgungsläden besteht eine enge Verwandtschaft mit Convenience-Geschäften wie Kiosken und Tankstellenshops, welche sich ebenfalls durch einen hohen Anteil von vorgefertigten und verbrauchsfertigen Gütern sowie durch flexible Öffnungszeiten auszeichnen.<sup>41</sup>

<sup>40</sup> Verschiedene Anbieter sehen erst ab einer Einwohnerzahl von bis zu 2.500 Einwohnern im unmittelbaren Einzugsbereich die Grenze für einen wirtschaftlichen Betrieb. In jedem Fall ist neben der vorhandenen Einwohnerzahl auch die Stärke des Konkurrenzangebots im Umfeld des geplanten Standorts zu berücksichtigen.

<sup>41</sup> Weitergehende Informationen zu Nahversorgungsläden und anderen auch nicht stationären Versorgungsmöglichkeiten: vgl. Beckmann/Nyhues et al. (2007): Nahversorgung als Basis der Zentrenbildung. Aktuelle Modelle, Strategien und Konzepte gegen wegbrechende Handels- und Dienstleistungsnutzungen. Berlin.



## 6.7 Konzept für ergänzende Standortbereiche in Geldern

Neben den zentralen Versorgungsbereichen oder den Einzelstandorten des Einzelhandels bestehen in Geldern Einzelhandelsagglomerationen mit einem deutlichen Standortgewicht in nicht integrierten Lagen. Im folgenden Kapitel wird zunächst erörtert, welche Entwicklungsempfehlungen für die ergänzenden Standortbereiche grundsätzlich erkennbar und zugunsten einer gewinnbringenden gesamtstädtischen Standortbalance zu formulieren sind. Darauf aufbauend werden die einzelnen ergänzenden Standortbereiche detailliert analysiert und Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung der Standorte gegeben.

### 6.7.1 Übergeordnete Zielstellungen zu den ergänzenden Standortbereichen

Im Sinne dieser gesamtstädtischen Standortbalance und der übergeordneten Entwicklungszielstellung zur Einzelhandelsentwicklung in Geldern (vgl. Kapitel 5.2) sind mehrere Zielstellungen mit der Weiterentwicklung der ergänzenden Standortbereiche verbunden.

Ergänzende Standortbereiche sind in der Zielstellung grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den *großflächigen* Einzelhandel mit *nicht* zentrenrelevanten Hauptsortimenten zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung des Innenstadteinzelhandels, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen,
- die in der Innenstadt oder anderen zentralen Versorgungsbereichen räumlich schlecht anzusiedeln wären,
- die Sortimente führen, die die Zentren wie auch die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen.

Primär sollten an den ergänzenden Standortbereichen also die großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden. Die gezielte Ausweisung von ergänzenden Standortbereichen und die nähere planerische Befassung mit ihnen trägt begünstigend dazu bei, dass

- Angebotsflächen für geeignete Vorhaben sehr kurzfristig zur Verfügung gestellt werden können, weil die realen Flächen dazu frühzeitig vorbereitet werden und die örtliche Bauleitplanung diesbezügliche Angebote bereits im Vorfeld gestalten kann,
- ihre Leistungsfähigkeit gezielt optimiert werden kann, z. B. in erschließungstechnischen Fragestellungen,
- sie durch Aufgabenteilung, Spezialisierung, Größe sowie die Bündelungswirkung auch in der überörtlichen Nachfrage als Einkaufsstandort für bestimmte Sortimente deutlich wahrgenommen werden,
- benachbarte Nutzungsarten durch eine räumlich klare Fassung der jeweiligen Sonderstandorte vor einem schleichend unter Druck geratenden Bodenpreisgefüge, der von der Einzelhandelsfunktion ausgehen könnte, geschützt werden. Dieses wird ins-



besondere den auf günstige Grundstücke und Entwicklungsspielräume angewiesenen sonstigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugute kommen.

Eine gesamtstädtische Konzentration auf einige wenige, dafür leistungsfähige ergänzende Standortbereiche ist sinnvoll, weil eine solche Standortbündelung aus Kundensicht attraktiver und damit auch für das überörtliche Nachfragepotenzial im mittelzentralen Einzugsgebiet interessantere Standorte schafft. Die Standortkonzentration kann also zur Sicherung und zum Ausbau der Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland beitragen.

Für Geldern wird mit dem Sonderstandort Klever Straße ein Standortbereich empfohlen, der dauerhaft spezifische Versorgungsfunktionen – wie nachstehend näher beschrieben – übernehmen soll. Der empfohlene Sonderstandort sollte im Rahmen der Ansiedlungsleit-sätze (s. dazu Kapitel 6.9) und dem absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zur Erweiterung oder Neuansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten genutzt werden.

## **6.7.2 Sonderstandort Klever Straße**

Der Sonderstandort Klever Straße liegt im Westen Gelderns an der Kreuzung der Bundesstraßen L 470 und K 17 am Rande des Ortsteiles Veert, welcher ansonsten überwiegend durch Wohnbebauung geprägt ist. Die Entfernung zum Innenstadtzentrum beträgt etwa zwei Kilometer und zur Ortsmitte von Veert etwa einen Kilometer.

### **6.7.2.1 Aktuelle Nutzungsstruktur/ Standortrahmenbedingungen**

#### **Räumliche Ausprägung und verkehrliche Anbindung**

Im Süden umschließt vorwiegend gewerbliche Bebauung den Standort, im Norden wird er durch die Klever Straße und durch Wohnbebauung begrenzt. Im Westen reicht er bis zur Bundesstraße B 9, im Osten schließt er den Standort des Möbelhauses sowie eine potenzielle Entwicklungsfläche ein. Mit dem Auto ist der Standort optimal erreichbar. Die Klever Straße führt zum Innenstadtring im Zentrum Gelderns, die Bundesstraße B 9 führt außerdem nach Kevelear sowie nach Kerken. Die Anbindung an den ÖPNV wird durch Buslinien gewährleistet. Die Haltestelle Veert Schulstraße mit zwei verkehrenden Linien liegt in unmittelbarer Nähe des Sonderstandortes.

#### **Angebotsmerkmale, Angebotsschwerpunkte und Magnetbetriebe**

Die insgesamt sechs Einzelhandelsbetriebe am Sonderstandort Klever Straße verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 15.050 m<sup>2</sup>. Den bzgl. der Verkaufsfläche größten Betrieb stellt das Trendstore Möbelzentrum dar, gefolgt vom Hagebaumarkt. Diese werden durch weitere großflächige Betriebe angebotsseitig ergänzt. Zusätzlich runden kleinere Geschäfte das Angebot ab.

**Tabelle 33: Einzelhandelsrelevante Daten zum Sonderstandort Klever Straße**

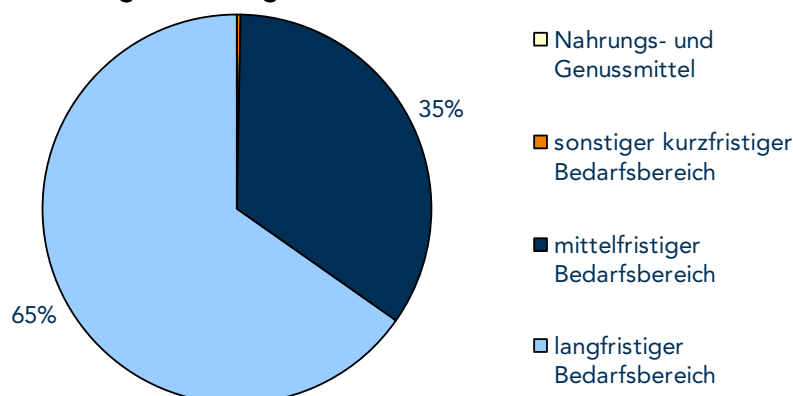
|                                  | Sonderstandort Klever Straße |
|----------------------------------|------------------------------|
| Anzahl Einzelhandelsbetriebe     | 6                            |
| Anteil gesamtstädtisch           | rd. 2 %                      |
| Verkaufsfläche [m <sup>2</sup> ] | rd. 15.050                   |
| Anteil gesamtstädtisch           | rd. 18 %                     |

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

Das Einzelhandelsangebot am Standort ist mit rd. 18 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche ein wichtiger Angebotsschwerpunkt im gesamten Standortgefüge.

Der größte Teil des Warenangebots generiert sich zu rd. 65 % aus Gütern des langfristigen Bedarfs, des weiteren werden am Sonderstandort Klever Straße zu gut einem Drittel Güter des mittelfristigen Bedarfs angeboten (vgl. nachfolgende Abbildung).

**Abbildung 49: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche am Sonderstandort Klever Straße**



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

Eine Spezialisierung des Einzelhandelsangebots auf bestimmte Branchen oder Branchen-  
gruppen ist im Bereich Möbel und Baumarktsortiment zu erkennen. So bieten drei Betriebe  
Möbel und zwei weitere Betriebe Baumarktsortiment im Hauptsortiment an. Des Weiteren  
sind üblicherweise zentrenrelevante Sortimente (als Randsortiment) in den Betrieben am  
Sonderstandort Klever Straße nachzuweisen.

### Zwischenfazit: Städtebaulich-funktionale Bewertung Sonderstandort Klever Straße

Allein aufgrund seiner Verkaufsflächengröße ist der Sonderstandort ein wichtiger Einzel-  
handelsstandort im städtischen Gefüge, wenngleich die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe  
begrenzt ist. Aus Kundensicht ergibt sich eine erhebliche Standortattraktivität bereits durch  
die gute Verkehrserschließung für Pkw-Nutzer.

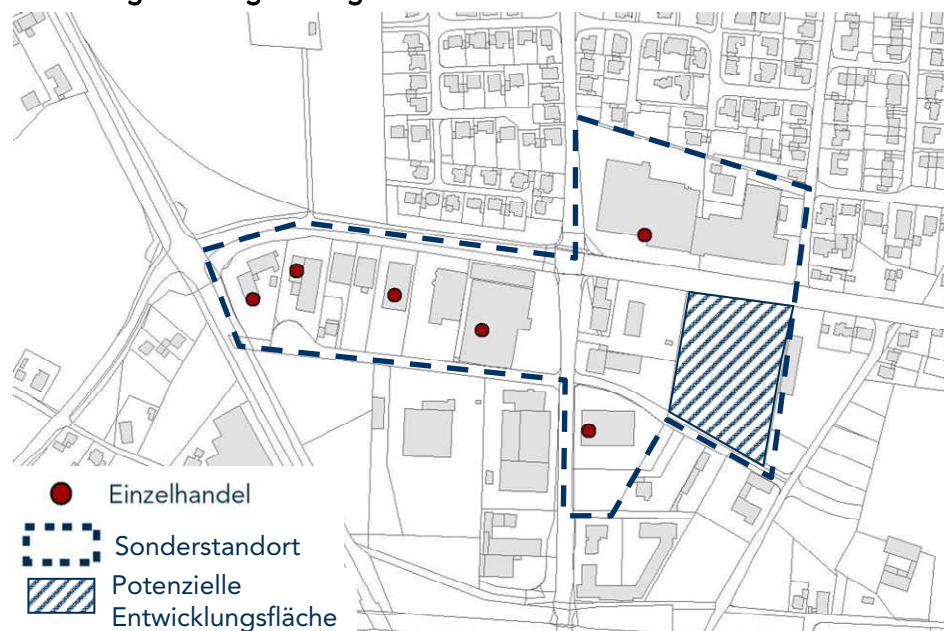
Der begrenzte Umfang des Angebotes von Nahrungs- und Genussmitteln sowie der übrigen zentrentypischen Sortimenten und nicht zuletzt der eindeutige Schwerpunkt im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sorgen dafür, dass die Konkurrenz zu bestehenden Zentren begrenzt ausfällt und aktuell auch keine negativen Effekte auf die Nahversorgungszentren zu befürchten sind. Der Sonderstandort Klever Straße kann, bei gleichzeitiger Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente der großflächigen Einzelhandelsanbieter, als wichtiger Sonderstandort für flächenintensive Sortimente in der Stadt Geldern bewertet werden.

## 6.7.2.2 Empfehlungen zum Sonderstandort Klever Straße

### Empfehlungen zur räumlichen Ausprägung

Für den Sonderstandort Klever Straße bietet sich die in nachfolgender Abbildung dargestellte Abgrenzung an:

**Abbildung 50: Abgrenzung des Sonderstandortes Klever Straße**



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

Zugunsten der nicht einzelhandelsbezogenen gewerblichen Grundstücksangebote und somit zum Schutz der produzierenden Betriebe bzw. des ansässigen Handwerks sollte eine weitere Ausdehnung des Einzelhandels, durch den tendenziell deutlich höhere Grundstückswerte erzielt werden würden, vermieden werden. Hierzu sollte eine eindeutige räumliche Festlegung des Sonderstandortes im Detail insbesondere bauleitplanerisch vorgenommen werden. Die Abbildung verdeutlicht eine solche räumliche Festlegungsempfehlung, die bauleitplanerisch konkretisiert werden sollte.

Dessen ungeachtet sollten mittel- bis langfristig neue Ansiedlungsflächen im oder unmittelbar am Sonderstandort ausgelotet werden.<sup>42</sup> Ansiedlungspotenzial kann ggf. auch dadurch erreicht werden, wenn Anbieter am Sonderstandort an andere Standorte innerhalb des Stadtgebiets umsiedeln und hierdurch Grundstücke oder Ladenimmobilien neu verfügbar werden. Eine Überplanung des Standorts und eine auf die empfohlenen Funktionen und spezifischen Sortimente zugeschnittene Bauleitplanung sollte hierzu flankierend eingesetzt werden.

Es ist dabei zu berücksichtigen, dass für ein Gebiet östlich des Tornbergswegs zwischen Klever Straße und Walbecker Straße ein Bebauungsplan besteht, der auf einem Teil der Fläche im Geltungsbereich ein Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel ausweist. Zulässig sind dort Möbelmärkte, Raumausstattungsbetriebe, Küchenmöbelzentren und Teppichbödenmärkte. Diese vorgesehenen Nutzungen sind konform mit den Entwicklungsempfehlungen für den Sonderstandort Klever Straße.

Rd. einen Kilometer östlich des Sonderstandortes Klever Straße besteht eine Freifläche, für die die Nutzungsanfrage eines Baumarktes vorliegt. Zwar sollte aus städtebaulicher Sicht eine Entwicklung am bestehenden Sonderstandort Priorität haben, da sich die Fläche jedoch in die vorhandene Bandstruktur entlang der Klever Straße einordnet, ist eine Entwicklung an diesem Standort denkbar (Flächenbewertung s. Anhang XV).

## **Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung**

Der Sonderstandort Klever Straße ist hinsichtlich seiner Verkehrsanbindung für den Pkw-Verkehr durch die überörtliche und örtliche Verkehrsfunktion der umgebenden Straßen gut ausgestattet. Der Standort ist heute bereits durch Fachmärkte mit überwiegend nicht-zentrenrelevanten Haupt- und Randsortimenten geprägt. Diese Standorteigenschaften sollten als positive Entwicklungsvoraussetzungen für die Weiterentwicklung genutzt werden. Zudem weist der Standort im östlichen Bereich ein Entwicklungspotenzial durch ein leerstehendes Gebäude auf.

Neue Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen künftig primär nur noch im Innenstadtzentrum und in den Nahversorgungszentren stattfinden, gleiches gilt für Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (vgl. Ansiedlungsleitsätze in Kapitel 6.9). Somit verbleiben für den Sonderstandort folgende wesentliche und zugleich nicht unbedeutende Standortfunktionen:

Er soll dauerhaft Standort sein

- für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- auch für den kleinflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.

<sup>42</sup> Etwa im Rahmen eines Standort-Entwicklungskonzepts

Zudem werden für die Weiterentwicklung des Sonderstandortes Klever Straße folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- Restriktiver Umgang mit der Weiterentwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment,
- Restriktiver Umgang mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten (vgl. Ansiedlungsleitsatz IV).

### 6.7.3 Sonstige Standortbereiche

Neben dem Sonderstandort Klever Straße bestehen in Geldern zwei weitere Standortbereiche in städtebaulich nicht integrierter Lage, die im Folgenden zunächst analysiert werden und für die daran anschließend Empfehlungen zur Weiterentwicklung gegeben werden.

#### 6.7.3.1 Standortbereich Krefelder Straße

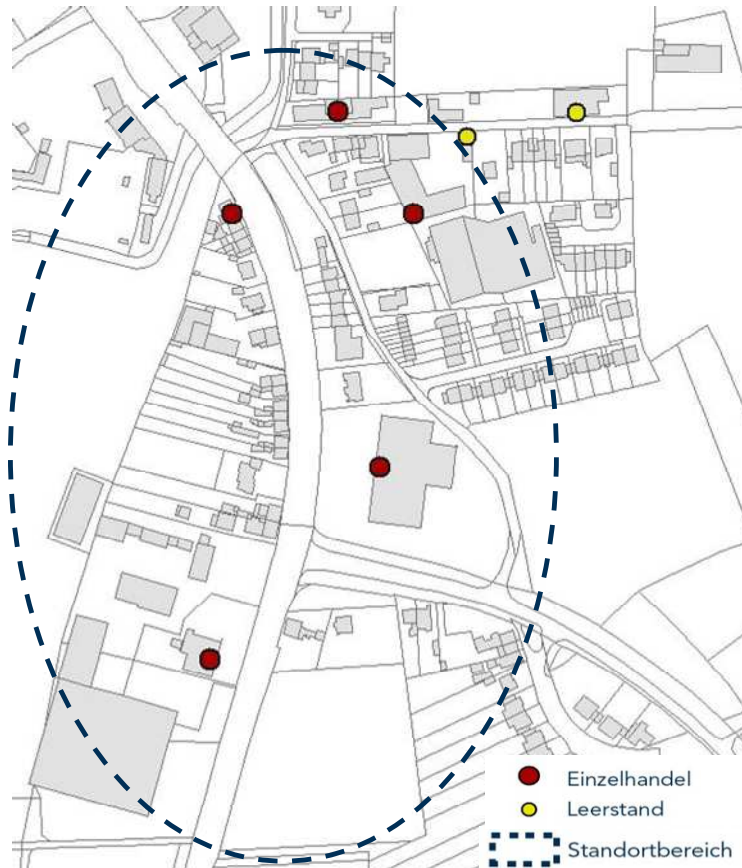
##### Räumliche Ausprägung und verkehrliche Anbindung

Der Standortbereich Krefelder Straße weist eine Agglomeration von mehreren Einzelhandelsbetrieben auf. Er liegt im südlichen Kernsiedlungsgebiet Gelderns an Krefelder Straße. Die nähere Umgebung des Standortbereiches ist überwiegend von Wohnbebauung geprägt. Die Entfernung zum Innenstadtzentrum beträgt etwa einen Kilometer.

Der Standortbereich ist durch Fachmärkte geprägt, welche in verstreuter Lage ohne klare städtebauliche Struktur vorzufinden sind.

Im Norden und Osten umschließt vorwiegend Wohnbebauung den Standortbereich, im Süden und Westen ist die Ausdehnung des Standortbereiches durch die aktuelle Siedlungsgrenze begrenzt. Die Krefelder Straße führt einerseits zum Innenstadtring im Zentrum Gelderns und andererseits in Richtung Süden auf die Bundesstraße B 9 in Richtung Kerken. Eine direkte Anbindung an den ÖPNV ist an diesem Standortbereich nicht gegeben.

Abbildung 51: Standortbereich Krefelder Straße



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

## Angebotsmerkmale, Angebotsschwerpunkte und Magnetbetriebe

Die insgesamt fünf Einzelhandelsbetriebe machen eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 11.490 m<sup>2</sup> aus. Den bzgl. der Verkaufsfläche größten Betrieb stellt das Gartencenter Mawiplant dar, gefolgt von dem Sonderpostenmarkt Thomas Phillips. Diese Betriebe werden durch weitere großflächige und kleinflächige Betriebe angebotsseitig ergänzt.



**Tabelle 34: Einzelhandelsrelevante Daten zum Standortbereich Krefelder Straße**

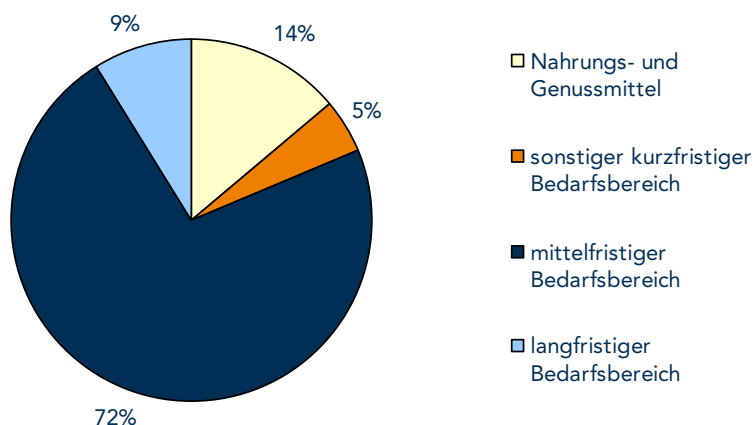
|                                  | Standortbereich Krefelder Straße |
|----------------------------------|----------------------------------|
| Anzahl Einzelhandelsbetriebe     | 5                                |
| Anteil gesamtstädtisch           | rd. 2 %                          |
| Verkaufsfläche [m <sup>2</sup> ] | rd. 11.490                       |
| Anteil gesamtstädtisch           | rd. 14 %                         |

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

Das Einzelhandelsangebot am Standort ist mit rd. 14 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche ein ergänzender Einzelhandelsstandortbereich in Geldern mit eher untergeordneter Bedeutung.

Der Angebotsschwerpunkt liegt mit rd. 72 % der Verkaufsfläche im mittelfristigen Bedarfsbereich, ergänzt wird dieses durch einen Verkaufsflächenanteil von rd. 19 % im kurzfristigen Bedarfsbereich und rd. 9 % im langfristigen Bedarfsbereich (vgl. nachfolgende Abbildung). Eine Spezialisierung des Einzelhandelsangebots auf bestimmte Branchen oder Branchen-  
gruppen ist nicht zu erkennen.

**Abbildung 52: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Standortbereich Krefelder Straße**



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

Der Standortbereich Krefelder Straße weist einen verstreuten Einzelhandelsbesatz auf, der dem Ziel einer für den Kunden attraktiven Standortkonzentration mit überörtlicher Ausstrahlung entgegensteht. Weitere Einzelhandelsansiedlungen sollten daher aus städtebaulicher Sicht vermieden werden. Auch die Ansiedlung von weiteren, planungsrechtlich an diesen Standorten grundsätzlich zulässigen Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollten zugunsten einer Konzentration am bestehenden, überörtlich ausstrahlenden Sonderstandort Klever Straße aus städtebaulichen Gründen eher restriktiv behandelt werden.

Eine Weiterentwicklung mit Einzelhandel mit zentrenrelevantem sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollte am Standortbereich Krefelder Straße demnach nicht stattfinden.

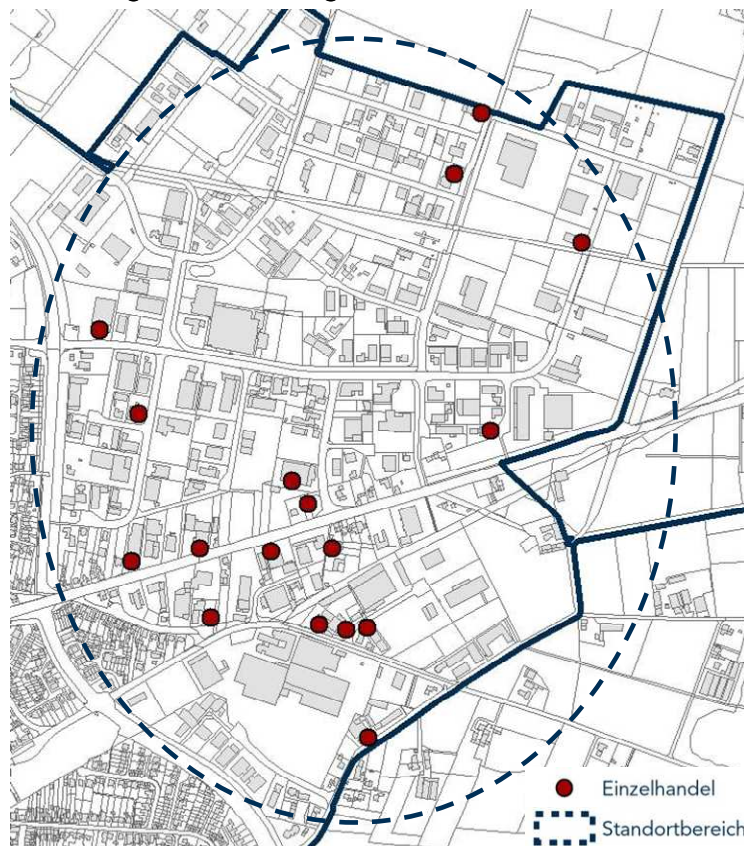
### 6.7.3.2 Gewerbegebiet Weseler Straße

#### Räumliche Ausprägung und verkehrliche Anbindung

Das Gewerbegebiet Weseler Straße liegt im westlichen Kernsiedlungsgebiet Gelderns beidseitig entlang der Weseler Straße. Die Entfernung zum Innenstadtzentrum beträgt rd. zwei Kilometer. Es ist durch eine verstreute Lage der Einzelhandelsbetriebe innerhalb eines durch sonstige Gewerbebetriebe geprägten Gebietes geprägt.

Im Norden, Osten und Süden wird das Gewerbegebiet durch die derzeitige Siedlungsgrenze der Stadt Geldern begrenzt, im Westen wird das Gewerbegebiet durch die Danziger Straße bzw. Stettiner Straße begrenzt. Westlich schließt sich hauptsächlich Wohnbebauung an das Gewerbegebiet an. Die Weseler Straße (B 58) führt einerseits zum Innenstadtring im Zentrum Gelderns und andererseits in Richtung der Anschlussstelle Alpen der Autobahn A 57.

Abbildung 53: Gewerbegebiet Weseler Straße



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

## Angebotsmerkmale, Angebotsschwerpunkte und Magnetbetriebe

Die insgesamt 17 Einzelhandelsbetriebe machen eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 8.810 m<sup>2</sup> aus. Den qua Fläche größten Betrieb stellt der Baufachhandel Bauen+Leben Hussmann dar. Dieser wird durch weitere großflächige und kleinflächige Betriebe angebotsseitig ergänzt.

Tabelle 35: Einzelhandelsrelevante Daten zum Gewerbegebiet Weseler Straße

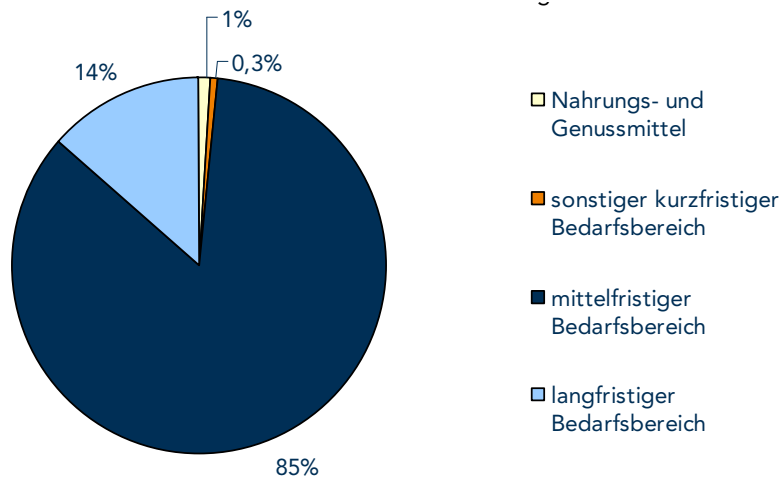
|                                  | Gewerbegebiet Weseler Straße |
|----------------------------------|------------------------------|
| Anzahl Einzelhandelsbetriebe     | 17                           |
| Anteil gesamtstädtisch           | rd. 6 %                      |
| Verkaufsfläche [m <sup>2</sup> ] | rd. 8.810                    |
| Anteil gesamtstädtisch           | rd. 16 %                     |

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

Das Einzelhandelsangebot am Standort ist mit rd. 16 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche ein ergänzender Einzelhandelsstandortbereich in Geldern mit eher untergeordneter Bedeutung.

Der Angebotsschwerpunkt liegt mit rd. 85 % der Verkaufsfläche im mittelfristigen Bedarfsbereich, ergänzt wird dieser durch einen Verkaufsflächenanteil von rd. 14 % im langfristigen Bedarfsbereich (vgl. nachfolgende Abbildung). Eine Spezialisierung des Einzelhandelsangebots auf bestimmte Branchen oder Branchengruppen ist nicht zu erkennen.

Abbildung 54: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Gewerbegebiet Weseler Straße



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

Das Gewerbegebiet Weseler Straße weist einen verstreuten Einzelhandelsbesatz auf, der dem Ziel einer für den Kunden attraktiven Standortkonzentration mit überörtlicher Ausstrahlung entgegensteht. Weitere Einzelhandelsansiedlungen sollten daher aus städtebaulicher Sicht vermieden werden. Auch die Ansiedlung von weiteren, planungsrechtlich an diesen Standorten grundsätzlich zulässigen Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollten zugunsten einer Konzentration am bestehenden, überörtlich ausstrahlenden Sonderstandort Klever Straße aus städtebaulichen Gründen eher restriktiv behandelt werden. Zudem sollten zugunsten der nicht einzelhandelsbezogenen gewerblichen Grundstücksangebote und somit zum Schutz der produzierenden Betriebe bzw. des ansässigen Handwerks eine weitere Ausdehnung des Einzelhandels, durch den tendenziell deutlich höhere Grundstückswerte erzielt werden würden, vermieden werden.

Es ist zu berücksichtigen, dass im Bereich Weseler Straße/ Dieselstraße nach aktuellem Bau-recht die Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarktes zulässig ist. Dies steht jedoch den Empfehlungen dieses Konzeptes entgegen.

Im westlichen Bereich des Gewerbegebietes Weseler Straße besteht eine Freifläche, für die der Stadt die Nutzungsanfrage eines Lebensmitteldiscounters vorliegt. Die Ansiedlung von Einzelhandel an diesem Standort ist hinsichtlich der vorgenannten Empfehlungen zum Gewerbegebiet Weseler Straße jedoch nicht zu empfehlen. Durch die Ansiedlung von Einzelhandel an diesem Standort entstehen weder Synergien für die bestehenden Zentren noch kann die flächendeckende Nahversorgung verbessert werden. Auch die Ansiedlung von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist aus städtebaulicher Sicht nicht zu empfehlen, da dieser am bestehenden, überörtlich ausstrahlenden Sonderstandort gebündelt werden soll.

## 6.8 Die Sortimentsliste für Geldern

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Geldern als zentrenrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann die Bauleitplanung oder kann im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Ansiedlungsleitsätzen des Einzelhandelskonzepts festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder ob eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzepts entspricht.

### 6.8.1 Rechtliche Anforderungen

Die Steuerungsempfehlungen des Einzelhandelskonzepts, die als Grundlage der Bauleitplanung dienen, müssen hinreichend bestimmt bzw. bestimmbar und daher abschließend sein. Sortimentslisten, welche die Begriffe „insbesondere“, „zum Beispiel“ bzw. „beispielsweise“ enthalten, sind auch im Sinne der gängigen Rechtsprechung nicht hinreichend präzise und können zur bauleitplanerischen Steuerung nicht verwendet werden.

Auch ein bloßer Rückgriff auf landesweite Sortimentslisten wäre nicht ausreichend. Vielmehr hat die planende Gemeinde *sortimentspezifisch* und *abschließend* darzulegen, welche aktuellen örtlichen Gründe jeweils für oder gegen die Festlegung von Sortimenten in der Sortimentsliste sprechen.<sup>43</sup>

### 6.8.2 Methodische Herleitung

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandels-Bestandsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandelskonzepts zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen.<sup>44</sup> Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich allein genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz

---

<sup>43</sup> Zu dieser Anforderung liegt eine gefestigte landesgerichtliche Rechtsprechung vor, so z. B. OVG Münster, Urteil 7A D 92/99.NE vom 03.06.2002, gleichlautend auch VGH Baden-Württemberg, Urteil 8 S 1848/04 vom 02.05.2005.

<sup>44</sup> Vgl. hierzu den Beschluss 4 BN 33.04 des BVerwG vom 10.11.2004 sowie z. B. die Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg, Urteil 3 S 1259/05 vom 30.01.2006.



oder Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründet.

Über die Benennung zentren- und nicht zentrenrelevanter Sortimente hinaus hat sich im Rahmen der Planungspraxis die Konkretisierung nahversorgungsrelevanter Sortimente bewährt. Wenngleich diese aufgrund ihrer Charakteristik nahezu immer auch zentrenrelevant sind, kommt diesen Sortimentsgruppen eine besondere Aufgabe im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge im Hinblick auf die Gewährleistung einer möglichst wohnungsnahen Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs zu. Zur Gewährleistung dieses Versorgungsziels werden im folgenden Kapitel konkrete Entwicklungsleitsätze für Einzelhandelsansiedlungen oder -erweiterungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten formuliert.

**Tabelle 36: Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten**

**Zentrenrelevant** sind i. d. R. Sortimente,

- die einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,
- die eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken,
- die einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen,
- die für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind,
- die vom Kunden überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können,
- die in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollten.

**Nahversorgungsrelevant** sind i. d. R. Sortimente,

- die Merkmalen der Zentrenrelevanz entsprechen,
- die zugleich zu einem deutlichen Anteil ihres Bestands auch außerhalb zentraler Lagen angesiedelt sind und dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.

**Nicht zentrenrelevant** sind i. d. R. Sortimente,

- die zentrale Lagen nicht prägen,
- die aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden bzw. sich nicht für die Ansiedlung in zentralen Lagen eignen.

Quelle: eigene Darstellung.

Gegenüber der Sortimentsliste aus dem Jahr 2006 (vgl. GMA 2006, S. 80 f.) ergeben sich folgende allgemeine sowie sortimentspezifische Änderungen:

- Die Sortimente werden mit Bezug auf das Warengruppenverzeichnis 2008 dargestellt (vormals Warengruppenverzeichnis 2003).
- In die Sortimentsliste werden zusätzlich die Sortimente Fahrräder und Zubehör, Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln, Wohneinrichtungsbedarf und Kinderwagen aufgenommen.
- Aufgrund der fehlenden Entwicklungsdynamik im Bereich der kleinteiligen Zoogeschäfte wird das Sortiment ‚Zoologischer Bedarf‘ als nicht zentrenrelevant bewertet (vormals nahversorgungsrelevant).
- Da das Sortiment Leuchten/ Lampen ein klassisches Angebot in Bau- und Möbelmärkten darstellt, aktuell keine expansiven Fachmarkt- oder Fachgeschäftskonzepte vorhanden sind sowie in Geldern derzeit über 50 % der Verkaufsflächen in diesem Sortiment in nicht integrierten Lagen bestehen wird das Sortiment ‚Leuchten/ Lampen‘ als nicht zentrenrelevant bewertet (vormals zentrenrelevant).
- Die Sortimente Bücher, medizinische und orthopädische Geräte und Papier/Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf werden unter besonderer Berücksichtigung der Angebote im Innenstadtzentrum und mit dem Ziel der Diversifizierung der Angebote in der Innenstadt als zentrenrelevant eingestuft (vormals nahversorgungsrelevant).

Im Ergebnis der rechtlichen Anforderungen und der methodischen Herleitung ergibt sich die folgende Liste zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente in Geldern als sog. „Gelderner Liste“.

### 6.8.3 Fortschreibung der Sortimentsliste für die Stadt Geldern („Gelderner Liste“)

Tabelle 37: Sortimentsliste für die Stadt Geldern („Gelderner Liste“)

| Kurzbezeichnung Sortiment                  | Nr. nach WZ 2008 <sup>45</sup> | Bezeichnung nach WZ 2008  |
|--|--------------------------------|---|
| <b>Zentrenrelevante Sortimente</b>         |                                |   |
| Augenoptik                                 | 47.78.1                        | Augenoptiker  |
| Bettwaren                                  | aus 47.51                      | Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u.a. Bettdecken, Kopfkissen u.a. Bettwaren)   |
| Bekleidung (ohne Sportbekleidung)          | 47.71                          | Einzelhandel mit Bekleidung   |
| Bücher                                     | 47.61<br>47.79.2               | Einzelhandel mit Büchern<br>Antiquariate  |
| Computer (PC-Hardware und - Software)      | 47.41                          | Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software   |
| Elektrogroßgeräte                          | aus 47.54                      | Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen) |
| Elektrokleingeräte                         | aus 47.54                      | Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)  |
| Fahrräder und Zubehör                      | 47.64.1                        | Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör   |
| Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör | 47.78.2                        | Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)   |
| Glas/ Porzellan/ Keramik                   | 47.59.2                        | Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren   |
| Haus-/ Bett-/ Tischwäsche                  | aus 47.51                      | Einzelhandel mit Textilien (darunter NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)                    |

<sup>45</sup> WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

| Kurzbezeichnung Sortiment  | Nr. nach WZ 2008 | Bezeichnung nach WZ 2008  |
|--|------------------|---|
| <b>Zentrenrelevante Sortimente</b>   |                  |   |
| Hausrat  | aus 47.59.9      | Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt) |
| Heimtextilien/ Gardinen  | aus 47.53        | Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)  |
|  | aus 47.51        | Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben u. ä.)   |
| Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche | aus 47.51        | Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)  |
| Medizinische und orthopädische Geräte  | 47.74            | Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln  |
| Musikinstrumente und Musikalien  | 47.59.3          | Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien   |
| Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf                   | 47.62.2          | Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln  |
| Schuhe, Lederwaren   | 47.72            | Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren   |
| Spielwaren   | 47.65            | Einzelhandel mit Spielwaren   |
| Sportartikel (inkl. Sportbekleidung ohne Sportgroßartikel und Campingartikel)        | aus 47.64.2      | Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingartikel, Anglerbedarf und Boote)   |

| Kurzbezeichnung Sortiment   | Nr. nach WZ 2008 | Bezeichnung nach WZ 2008  |
|---|------------------|---|
| <b>Zentrenrelevante Sortimente</b>  |                  |   |
| Telekommunikationsartikel   | 47.42            | Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten  |
| Uhren/ Schmuck  | 47.77            | Einzelhandel mit Uhren und Schmuck  |
| Unterhaltungselektronik   | 47.43            | Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik  |
|   | 47.63            | Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern  |
| Waffen/ Jagdbedarf/Angeln   | aus 47.78.9      | Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)  |
|   | aus 47.64.2      | Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Anglerbedarf)  |
| Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände | 47.78.3          | Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln               |
|   | aus 47.59.9      | Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren) |
| <b>Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>                              |                  |   |
| Blumen  | aus 47.76.1      | Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (NUR: Blumen)   |
| Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika                                      | 47.75            | Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln  |
| Nahrungs- und Genussmittel  | 47.2             | Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)  |
| Pharmazeutische Artikel (Apotheke)  | 47.73            | Apotheken   |
| Zeitungen/ Zeitschriften  | 47.62.1          | Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen  |



| Kurzbezeichnung Sortiment                              | Nr. nach WZ 2008                                 | Bezeichnung nach WZ 2008   |
|--|--|--|
| <b>Nicht zentrenrelevante Sortimente</b>               |  |  |
| Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne                    | 47.52<br>aus 47.53<br>aus 47.59.9<br>aus 47.78.9 | Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern, siehe Gartenartikel)<br>Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)<br>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)<br>Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz) |
| Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)                       | aus 47.59.9<br>aus 47.52.1                       | Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten)<br>Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)   |
| Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)                   | 45.32<br>45.40                                   | Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör<br>Handel mit Krafträdern, Kraftrradteilen und -zubehör (daraus-NUR: Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder)  |
| Kinderwagen  | aus 47.59.9                                      | Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a.n.g. (NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen) <sup>46</sup>  |
| Leuchten/ Lampen                                       | aus 47.59.9                                      | Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)  |
| Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)                 | 47.59.1<br>47.79.1                               | Einzelhandel mit Wohnmöbeln<br>Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen   |
| Pflanzen/ Samen  | 47.76.1  | Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)  |
| Sportgroßgeräte und Campingartikel (ohne Campingmöbel) | aus 47.64.2                                      | Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Sportgroßgeräte und Campingartikel ohne Campingmöbel, Campingartikel, Anglerbedarf und Boote)   |
| Teppiche (ohne Teppichböden)                           | 47.53  | Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)   |
| Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere                | aus 47.76.2                                      | Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren   |

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01+02/2012.

<sup>46</sup> Die Zuordnung zu Haushaltsgegenständen begründet sich aus der Überleitung des WZ 2003 zum WZ 2008.

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründung) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelskonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen.<sup>47</sup> Hierbei sollten gleichzeitig die Sortimente mit den angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

## 6.9 Ansiedlungsleitsätze

Die Ansiedlungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels und für alle denkbaren Standortkategorien in Geldern und ermöglichen somit eine Steuerung der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft.

### 6.9.1 Einordnung und Begründung der Ansiedlungsleitsätze

Die Ansiedlungsleitsätze enthalten Regelungen zu einem ausgewogenen Verhältnis der folgenden Ziele untereinander:

1. Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche: Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche 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.

Zwar wurden bisher Entwicklungsleitlinien, der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen, das künftige Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzept sowie nicht zuletzt die Spezifizierung zentrenrelevanter Sortimente vorgestellt. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Leistungsbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Ansiedlungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

Diese Ansiedlungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Gelderner Einzelhan-

<sup>47</sup> Vgl. Kuschnerus 2007: Rn. 531.

dels insbesondere zugunsten einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Ansiedlungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Gelderner Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei und garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber noch nicht in Geldern ansässiger Einzelhandelsbetriebe.<sup>48</sup>

Die in den Ansiedlungsleitsätzen gefassten Steuerungsempfehlungen differenzieren Einzelhandelsbetriebe nach

- zentrenrelevanten, zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimenten (Sortimentsstruktur),
- städtebaulichen Lagen bzw. Standorttypen,
- Verkaufsflächenumfang,
- Haupt- und Randsortimenten.

Die Ansiedlungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Auf bestehende Einzelhandelsbetriebe, die nicht verändert werden, sind sie nicht anzuwenden; der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird somit gewährleistet.

## 6.9.2 Ansiedlungsleitsätze

Folgende Ansiedlungsleitsätze werden für Geldern empfohlen:

**Leitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln.**

**Innenstadtzentrum:**

- Primär in den Haupt- und Nebenlagen (Positivraum)<sup>49</sup>,
- in den fachmarktorientierten Ergänzungsbereichen: Mit Haupt- und Nebenlage abgestimmte Entwicklung, Umstrukturierungen/ Nachnutzungen gemäß der Empfehlungen im Zentren- und Standortkonzept,

<sup>48</sup> Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung der in diesem Einzelhandelskonzept enthaltenen Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ist die politisch gestützte Bekräftigung dieser Inhalte, verbunden mit einer konsequenten künftigen Anwendung. Auf diese Weise entfalten die Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ihre Potenziale für die Rechtssicherheit kommunaler Instrumente, für die Investitionssicherheit sowie für die Sicherung und strategische Weiterentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Geldern insbesondere des Innenstadtzentrums.

<sup>49</sup> Sofern nicht landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen bzw. das Beeinträchtigungsverbot) eine (Teil-)Begrenzung erforderlich werden lassen.

- im funktionalen Ergänzungsbereich, sofern dadurch eine gewinnbringende Entwicklung der gesamten Innenstadt erwartet werden kann.

## **Nahversorgungszentren:**

- Zur Versorgung des Stadtteils

Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten (aber nicht nahversorgungsrelevantem) Hauptsortiment sollen grundsätzlich im zentralen Versorgungsbereich des Innenstadtzentrums zulässig sein. Damit kann das Innenstadtzentrum in seiner heutigen Attraktivität gesichert und weiter ausgebaut werden. Gleichzeitig wird eine Streuung solcher wichtiger Einzelhandelsangebote, ein Ungleichgewicht der sonstigen Standorte gegenüber der Innenstadt sowie die potenzielle Gefährdung des Zentrums verhindert.

Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen dient im Innenstadtzentrum nur als Leitlinie, dessen Überschreiten im Innenstadtzentrum im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebots beitragen kann. Der Entwicklungsrahmen stellt für das Innenstadtzentrum daher keine Entwicklungsgrenze dar, da es sich bei der Innenstadt um einen stadtentwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort handelt.

Innerhalb des Innenstadtzentrums sollen neue Einzelhandelsbetriebe oder Betriebserweiterungen primär in der gekennzeichneten Hauptlage oder den Nebenlagen angesiedelt werden. 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.

Gemäß Leitsatz I sollen Vorhaben mit zentrenrelevantem (aber nicht nahversorgungsrelevantem) Hauptsortiment auch in den Nahversorgungszentren zulässig sein, jedoch i. d. R. nur bis zur Grenze der Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO. Diese Begrenzung begründet sich aus dem Schutz des Innenstadtzentrums vor einem zu deutlichen Standortgewicht in den hierarchisch nur nachgeordneten Nahversorgungszentren, während gleichzeitig jedoch ein angemessenes Entwicklungspotenzial für diese Zentren erhalten bleibt.

## **Leitsatz II: Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist primär in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln und zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen integrierten Standorten:**

- In den zentralen Versorgungsbereichen, sofern negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtungsverbot).
- Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an sonstigen integrierten Standorten zur Versorgung des Gebietes, sofern negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden

(Beeinträchtigungsverbot). i. d. R. unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO (ggf. darüber bei zusätzlicher Anwendung der Kriterien der AG Strukturwandel)<sup>50</sup>

Aufgrund der hohen Bedeutung, die die nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen haben sowie mit Blick auf die begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment primär nur in den zentralen Versorgungsbereichen selbst angesiedelt werden.

Im Rahmen des Beeinträchtigungsverbots gelten in erster Linie die Vermutungsregeln des § 11 Abs. 3 BauNVO. Darüber hinaus gehende Größenordnungen sind im begründeten atypischen Einzelfall nach Vorlage einer städtebaulichen und landesplanerischen Auswirkungsuntersuchung empfehlenswert.<sup>51</sup>

In den übrigen Wohnsiedlungsgebieten *außerhalb* der zentralen Versorgungsbereiche (sonstige integrierte Standorte) kann ein Nahversorgungsangebot zugunsten der Gebietsversorgung unter Bezug auf den Einzelhandelserlass NRW (Ziffer 2.8) sowie die Kriterien der AG Strukturwandel empfohlen werden. Hierdurch soll (gemäß der „Entwicklungszielstellungen“) die flächendeckende Nahversorgung gestärkt werden, ohne dabei die zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen oder in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu beeinträchtigen.

Der Passus ‚zur Versorgung des Gebiets‘ zielt darauf ab, dass der Umsatz eines Vorhabens aus dem Nahbereich rekrutierbar sein soll (i. d. R. rd. 35 % der Kaufkraft im 500 m-Radius (z. T. bis 700 m), jedoch stark standortabhängig, ggf. darüber): Der Umsatz eines Lebensmittelmarkts im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, der auf die Versorgung des Gebiets beschränkt bleibt, entspricht i.d.R. nicht mehr als rd. 35 % der im Gebiet für Nahrungs- und Genussmittel zur Verfügung stehenden Kaufkraft. Es wird fachlich davon ausgegangen, dass ein Nahversorger in seinem 500 - 700 Meter-Einzugsbereich i.d.R. nicht mehr als rd. 35 % der vorhandenen Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel abschöpfen kann, da sich der Versorgungseinkauf weiterhin auch zusätzlich auf andere Einzelhandelsstandorte und Betriebstypen (Verbrauchermarkt, Lebensmittelsupermarkt, Lebensmitteldiscounter), verteilen wird. Bei einer höheren Kaufkraftabschöpfung ist also davon auszugehen, dass der Nahver-

<sup>50</sup> Bericht der „Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ beim Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) 2002.

<sup>51</sup> Mindestinhalte einer solchen Verträglichkeitsuntersuchung: Nachvollziehbare Benennung der Eingangsgrößen der Untersuchung (u. a. Angaben zu sortimentspezifischen VKF-Daten und zur prognostizierten, in Spannweiten angegebenen Flächenproduktivität des geplanten Vorhabens), Ermittlung des Einzugsbereichs, ggf. Berücksichtigung von betriebstypologischen Besonderheiten, Ermittlung der Umsatzumverteilung in Spannweiten und bezogen auf einzelne betroffene städtebaulich und landesplanerisch relevante Standorte (u. a. zentrale Versorgungsbereiche), ggf. Berücksichtigung der vorhandenen Stärken und Schwächen der betroffenen Standorte, Gesamtbewertung des geplanten Vorhabens unter Bezug auf die städtebaulichen und landesplanerischen Gesetzesvorgaben.



sorgungsbetrieb zusätzlich Kaufkraft aus anderen Teilen der Stadt abschöpft und somit negative Auswirkungen auf andere Nahversorgungsbetriebe resultieren könnten, was wiederum die bestehende Nahversorgungsstruktur in Geldern gefährden könnte. In jedem Fall empfiehlt sich in einem solchen Fall (Kaufkraftabschöpfung deutlich > 35 %) eine standortbezogene Auswirkungsprüfung.

**Leitsatz III: Sondergebietspflichtiger, großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment sollte aus städtebaulich-funktionalen Gründen auf den Sonderstandort Klever Straße fokussiert werden, kann aber grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet angesiedelt werden, wenn städtebauliche Gründe dafür sprechen.**

Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment können grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet angesiedelt werden, wenn städtebauliche Gründe dafür sprechen. Aus städtebaulich-funktionalen Gründen sollen sie aber am Sonderstandort Klever Straße angesiedelt werden, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und einer Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges auch im Interesse der Standort-sicherung für produzierende und Handwerksbetriebe entgegenzuwirken.

*Nicht großflächige* Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen prinzipiell an allen Standorten im Stadtgebiet zugelassen werden, wobei zugunsten der oben genannten Faktoren ebenfalls die Ansiedlung in den zentralen Versorgungsbereichen (hier: im Innenstadtzentrum oder den Nahversorgungszentren oder unmittelbar angrenzend zu diesen) sowie eine Standortbündelung am Sonderstandort Klever Straße nahe zu legen ist.

**Leitsatz IV: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Randsortiment ist außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nur in einer Größenordnung von bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche, insgesamt höchstens 800 m<sup>2</sup> VKF, bezogen auf die Gesamtheit der zentrenrelevanten Randsortimente, anzusiedeln.**

- Obergrenzen für die jeweiligen zentrenrelevanten Randsortimente sind an der Struktur im Innenstadtzentrum zu orientieren.
- Eine deutliche Zuordnung vom Randsortiment zum Hauptsortiment ist zu beachten<sup>52</sup>.

Zur Steigerung ihrer Attraktivität aus Kundensicht ergänzen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment dieses häufig durch sog. Randsortimente, die oftmals auch zentrenrelevante Sortimente umfassen.

Diese zentrenrelevanten Randsortimente beinhalten jedoch je nach Verkaufsflächenumfang das Potenzial einer Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere des Innenstadtzentrums, sowie das potenzielle Hemmnis einer Fortentwicklung dessen. Um die zentralen Versorgungsbereiche vor diesen unerwünschten Beeinträchtigungen zu schützen,

<sup>52</sup> Sofern nicht landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen bzw. das Beeinträchtigungsverbot) eine (Teil-)Begrenzung erforderlich werden lassen.

um künftige Ansiedlungspotenziale für die zentralen Versorgungsbereiche nicht zu verringern und um gleichzeitig jedoch auch städtebaulich nicht integrierten Einzelhandelsbetrieben eine marktübliche Mindestattraktivität im Wettbewerbsumfeld zu ermöglichen, sollen zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment auch jenseits der zentralen Versorgungsbereiche in begrenztem Umfang zugelassen werden. Diese Begrenzung soll bei dem aus der Fachdiskussion abgeleiteten Wert von 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Randsortimente liegen.

Da dieser Schwellenwert die unterschiedliche Sensitivität der zentrenrelevanten Sortimente nicht ausreichend berücksichtigen kann, die sich aus ihrer jeweils unterschiedlichen sortimentspezifischen Angebotsstruktur in den zentralen Versorgungsbereichen ergibt, sollen Verkaufsflächenbegrenzungen für Randsortimente *je Sortimentsgruppe* nach einer Prüfung im Einzelfall<sup>53</sup> ggf. auch unterhalb der genannten Grenzen vorgenommen werden. Zudem soll stets eine deutliche *Zuordnung* des Randsortiments zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungsgegenstände als Randsortiment zu Möbeln, Zooartikel als Randsortiment im Gartenmarkt, nicht jedoch z. B. Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert und es wird eine Angebotsdiversität jenseits der zentralen Versorgungsbereiche vermieden.

Zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment in Vorhaben *im Innenstadtzentrum* sollen regelmäßig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden, sofern Grundsatz I gewahrt bleibt.

*Nicht* zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment sollen ebenfalls regelmäßig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden, sofern die übrigen Empfehlungen dieses Einzelhandelskonzepts eingehalten werden (u. a. strategischer Einsatz auch nicht zentrenrelevanter Sortimente zur Stärkung der Innenstadt, Standortbündelung, Vermeidung einer Angebotsdiversität außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche).

## **Leitsatz V: Ausnahmsweise zulässig: Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben**

Ausnahmsweise solle Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben zugelassen werden („Handwerkerprivileg“), wenn

- eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb,
- die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang,
- eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und
- wenn eine Verkaufsflächenobergrenze von max. 800 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird.

<sup>53</sup> Ein Einzelfallnachweis der Unschädlichkeit gerade der zentrenrelevanten Randsortimente ist bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen der erforderlichen vorhabenbezogenen Verträglichkeitsbewertung nach § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. § 34 Abs. 3 BauGB zu leisten.

Die Zulässigkeit von Verkaufsstellen an landwirtschaftlichen Betrieben bemisst sich im Übrigen nach §§ 35 bzw. 201 BauGB.

## 6.10 Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen

Im Zusammenhang mit den Ansiedlungsleitsätzen für Einzelhandelsvorhaben in Geldern werden in diesem Leistungsbaustein Empfehlungen für bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien sowie für Musterfestsetzungen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels ausgesprochen, die sowohl für neu zu erarbeitende Bebauungspläne als auch im Einzelfall für die Anpassung bestehender älterer Bebauungspläne herangezogen werden können.

### Empfohlene bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien

Ein wesentlicher Umsetzungsaspekt zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels besteht darin, „erwünschte“ Standorte planungsrechtlich für die entsprechenden Ansiedlungsvorhaben vorzubereiten sowie andererseits „unerwünschte“ Standorte<sup>54</sup> bzw. Sortimente frühzeitig bauplanungsrechtlich auszuschließen.

Hieraus begründen sich u. a. folgende strategische kommunale Aufgaben:

- Planungsrechtliche und sonstige Vorbereitung der Ansiedlung weiterer gewünschter Einzelhandelsvorhaben im Innenstadtzentrum gemäß den im Einzelhandelskonzept empfohlenen Sortimentsgruppen, -größenordnungen und den im Konzept angesprochenen mikro- und makroräumlichen Standort- und Lagebewertungen.
- Mittel- bis langfristiger Standortumbau auf Grundlage der Ansiedlungsleitsätze an denjenigen Standorten, die gemäß dem Zentren- und Standortkonzept für die entsprechenden Sortimente (insbesondere zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante) dauerhaft nicht mehr in Frage kommen sollen, vorbereitet durch eine entsprechende Überarbeitung planungsrechtlicher Festsetzungen für diese Gebiete unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Entschädigungsregelungen.
- Kurzfristiger Standortumbau an Standorten, die hierfür sofort in Frage kommen.
- Konsequenter und frühzeitig erarbeiteter planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten in Verbindung mit den Ansiedlungsleitsätzen.
- Planungsrechtliche und sonstige Vorbereitung der Ansiedlung von verkaufsflächen- und sortimentsbezogen begrenzten Lebensmittelmärkten an Standorten in unterversorgten Ortsteilen.
- Abwehr bzw. Hinwirken auf die Modifikation von einzelhandelsbezogenen Planvorhaben in Nachbarkommunen, die erkennbar die eigenen zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen drohen und die gewünschte zusätzliche Ansied-

<sup>54</sup> „Erwünscht“ bzw. „unerwünscht“ im Sinne des Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzepts im Zusammenhang mit den Ansiedlungsleitsätzen.

lungspotenziale in den zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen der eigenen mittelzentralen Ansiedlungsspielräume gefährden, und zwar auf Basis der Abwehrrechte des BauGB und der Gelderner Liste zentrenrelevanter Sortimente.

## Allgemeine Hinweise zu den Musterfestsetzungen

Die vorgenannten strategischen Empfehlungen beinhalten eine Vielzahl möglicher planungsrechtlicher Anwendungsfragestellungen, die je nach Vorhaben und Standort weiter differieren. Insofern können und dürfen keine dauerhaft gültigen generellen Musterfestsetzungen entworfen werden. Zur Ausgestaltung rechtssicherer Bauleitpläne ist generell zu empfehlen, dass sich die Begründung zum jeweiligen Bebauungsplan deutlich auf dieses Einzelhandelskonzept in Verbindung mit dem bestätigenden Beschluss des zuständigen politischen Gremiums bezieht. Dies sollte jedoch nicht als pauschales Zitat erfolgen, sondern als konkrete und standortbezogene Auseinandersetzung mit

- dem jeweils individuellen Planerfordernis,
- der aktuellen Einzelhandelsbestandsbewertung zu den zentralen Versorgungsbereichen (einschließlich der strukturprägenden Angebotsmerkmale wie etwa das Warenangebot prägende Sortimente und Betriebsgrößen, Stärken und Schwächen einschließlich Leerstand usw.),
- der Begründung, warum der Erhalt und die Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, der Nahversorgungsstruktur bzw. des ergänzenden Sonderstandortes sinnvoll erscheint und in welcher Weise dies geschehen soll<sup>55</sup> (hierzu hält dieses Einzelhandelskonzept vielfältige Einzelaspekte standortbezogen vor),
- der Lage des Planvorhabens innerhalb des beabsichtigten zukünftigen Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzepts dieses Einzelhandelskonzepts,
- den Zielen, die mit der Planung verfolgt werden und deren Bezug zu den o. g. übergeordneten „Ziel-Prioritäten“,
- den konkreten städtebaulichen Gründen, aus denen ein bestimmtes Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort hinsichtlich Verkaufsflächengröße und Sortimentsstruktur begrenzt werden soll bzw. aus denen Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort vollständig ausgeschlossen werden sollen.

Die Ansiedlungsleitsätze, die in diesem Einzelhandelskonzept enthalten sind, sollten als Abwägungsgrundsätze in die Erarbeitung des jeweiligen Bebauungsplans übernommen werden.

---

<sup>55</sup> So z. B. die Begründung zum Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGB-Novelle 2007) bezogen auf die neuen B-Pläne der Innenentwicklung nach § 9 Abs. 2a BauGB (vgl. BT-Drs. 16/2496: S. 11).

Weitere Begründungen für die Steuerung des Einzelhandels ergeben sich – neben den Zielen und Leitsätzen dieses Einzelhandelskonzepts<sup>56</sup> – bereits aus §§ 1 Abs. 6 Nr. 4 und 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie den landes- und regionalplanerischen Vorgaben.

Die Musterfestsetzungen selbst sind als Anregungen zur Ausgestaltung im Einzelfall gedacht, die je nach Vorhaben und Standort zu modifizieren sind. Sie sind als rein auf den Einzelhandel bezogene Empfehlungen zu verstehen, die weitere stadtentwicklungspolitische Abwägungserfordernisse sowie zu berücksichtigende weitere Aspekte der zu überplanenden Gebiete noch nicht enthalten. Für atypische Standorte und Vorhaben sollten diese Musterfestsetzungen nicht zugrunde gelegt werden.

Wesentliches Instrument zur Feinsteuerung innerhalb der Bebauungspläne ist der Nutzungsausschluss gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO, wodurch einzelne in den §§ 2 und 4 bis 9 BauNVO genannte Nutzungsarten und Unterarten aus besonderen städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden können. Auf die allgemeinen Anforderungen an die Feinsteuerung in Bebauungsplänen sei verwiesen.<sup>57</sup>

Die Gelderner Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente sollte, damit sie deutlich erkennbarer Bestandteil der Planung wird, in den Festsetzungen des jeweiligen Bauleitplans aufgenommen werden.<sup>58</sup>

Sofern Bebauungspläne Standorte in zentralen Versorgungsbereichen überplanen, so sollte in der Begründung zum Bebauungsplan dieser entsprechende zentrale Versorgungsbereich namentlich und ergänzend ggf. zeichnerisch bezeichnet werden; die Planzeichnung selbst eignet sich aufgrund des begrenzten Planzeichenkatalogs nicht zur Kennzeichnung dieser besonderen Standortkategorie.

## Empfohlene Musterfestsetzungen

### a) Einzelhandelsbetriebe vorbereitende Bebauungsplanfestsetzungen zur Art der Nutzung

„Das Baugebiet \*Name\* wird festgesetzt als Sondergebiet *Zweckbestimmung* nach BauNVO<sup>59</sup>. In diesem Sondergebiet ist zulässig ein Einzelhandelsbetrieb \*Betriebstyp

<sup>56</sup> Das Einzelhandelskonzept selbst stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar.

<sup>57</sup> Z. B. die Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebiets, vgl. hierzu u. a. Kuschnerus 2007: Rn. 509 ff., die Gewährleistung real existierender Betriebstypen, vgl. hierzu BVerwG, Urteil 4 C 77.84 vom 22.05.1987 bzw. Kuschnerus 2007: Rn. 519 ff., oder die Vermeidung des sog. „Windhundprinzips“ in gebietsbezogenen Sondergebietsfestsetzungen, vgl. hierzu BVerwG, Urteil 4 CN 3.07 vom 03.04.2008.

<sup>58</sup> Hierbei sollten die Sortimente mit den in der Sortimentsliste angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses (WZ 2008) sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

<sup>59</sup> Dieser Gebietstyp sollte i. d. R. ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO sein, da nur in einem solchen Baugebietstyp Einzelhandel über Verkaufsflächenobergrenzen präzise gesteuert werden kann (vgl. Kuschnerus 2007, Rn. 231 und 249 ff.). In allen anderen Baugebieten müssen die Festsetzungen einer Betriebstypendefinition entsprechen, was allerdings bislang nur für wenige Betriebstypen höchstrichterlich bestätigt ist. Für



(z. B. Gartenfachmarkt, Baufachmarkt, Bekleidungsfachgeschäft, Lebensmitteldiscounter, Kiosk usw.)\* mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von \*xy\* m<sup>2</sup> und dem Hauptsortiment \*xy\* (einfügen: präzise WZ-Nr. und -Benennung gemäß Gelderner Sortimentsliste).“

Ggf. Festsetzung zentrenrelevanter Randsortimente gemäß Ansiedlungsleitsatz IV:

„Für diesen Einzelhandelsbetrieb werden die max. zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente (gemäß Gelderner Sortimentsliste) \*(entweder)\* auf insgesamt \*xy\* % der Gesamtverkaufsfläche \*(oder)\* max. \*xy\* m<sup>2</sup> begrenzt, wobei einzelne Sortimentsgruppen wie folgt begrenzt werden:

- Sortiment oder Sortimentsgruppe \*xy\* (einfügen: präzise WZ-Nr. und -Benennung gemäß Gelderner Sortimentsliste): max. \*xy\* m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (hier ist ein für den Einzelfall abgeleiteter Wert einzufügen).
- \*weitere Sortimente analog\*“.

Bei mehreren geplanten Einzelhandelsbetrieben innerhalb des gleichen Gebiets können die einzelhandelsbezogenen Festsetzungen im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans i. S. d. § 12 BauGB<sup>60</sup> auf jeden Betrieb einzeln bezogen werden oder über Sondergebiete für jede Betrieb. Beispiel:

Sind innerhalb eine Plangebiets mehrere Einzelhandelsbetriebe geplant, deren Verkaufsfläche jeweils vorhabenbezogen begrenzt werden sollen, muss für jeden einzelnen Betrieb ein eigenes Sondergebiet entsprechend dem vorstehenden Festsetzungsvorschlag festgesetzt werden.

b) Einzelhandelsbetriebe ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen<sup>61</sup>

„Das Baugebiet \*Name\* wird festgesetzt als \*Gebietstyp nach BauNVO\*. In diesem Gebiet sind zulässig \*Benennung der zulässigen Nutzungsarten, etwa bestimmte Gewerbebetriebe\* [...]. In diesem Baugebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment entsprechend der nachstehenden Gelderner Sortimentsliste nicht zulässig. Nicht zulässig sind auch Einzelhandelsbetriebe, die mehrere der in der Gelderner Liste angeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente nebeneinander anbieten<sup>62</sup> (\*in der Begründung ist auf die

---

die Festsetzungen im Sondergebiet ist das sog. Windhundprinzip zu vermeiden (vgl. hierzu BVerwG, Urteil 4 CN 3.07 vom 03.04.2008).

<sup>60</sup> Für Angebotsbebauungspläne ist die Anwendung von baugebietsbezogenen Verkaufsflächengrenzen aufgrund des sog. „Windhundrennens“ nicht geeignet (vgl. auch BVerwG 4 CN 3.07 und BVerwG 4 CN 3.09).

<sup>61</sup> Einzelhandelsbetriebe ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen umfassen stets auch Kioske. Ihre Bedeutung ist hinsichtlich des städtebaulich-funktionalen Schutzes der zentralen Versorgungsbereiche allerdings eher marginal. Daher dürfte es stadtplanerisch regelmäßig in Betracht kommen, in den Bebauungsplanfestsetzungen eine Befreiungsmöglichkeit gem. § 31 Abs. 2 BauGB zur Ansiedlung von Kiosken einzuräumen (vgl. Kuschnerus 2007: Rn. 109 ff. und 460).

<sup>62</sup> In Form eines (Spezial-) Kauf- oder Warenhauses oder themenbezogene Kauf- oder Warenhäuser.

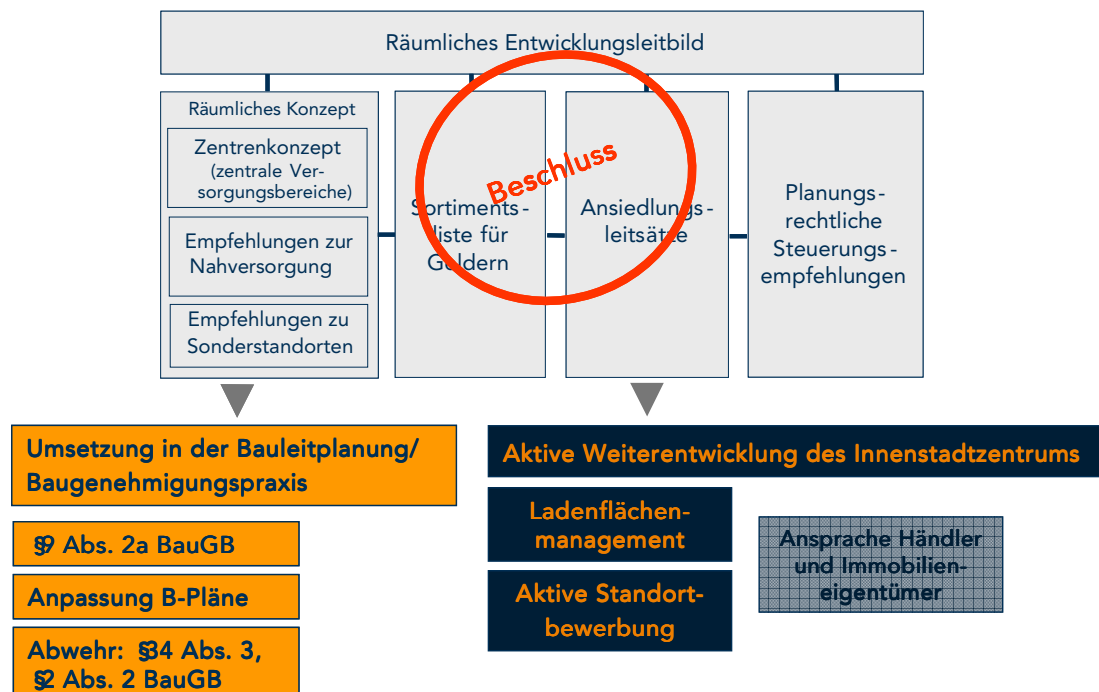
beabsichtigte Stärkung der Zentren sowie ihre Erhaltung und Weiterentwicklung i. S. d. Einzelhandelskonzeptes einzugehen\*) nicht zulässig.“

## 7 Schlusswort

Die Stadt Geldern verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über eine relativ gute Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere des Innenstadtzentrums, den Nahversorgungszentren Harttor und Walbeck sowie auch zum Ausbau eines neuen Nahversorgungszentrums in Veert mit einer klar definierten Versorgungsaufgabe. Während der Erarbeitung dieser Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung und durch den parallel einberufenen Arbeitskreis – Entwicklungsleitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten.

In diesem Bericht werden die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten ausgesprochen und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss dieses Einzelhandelskonzepts durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung bindend (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB); zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, dass die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen gewährleistet werden kann.

**Abbildung 55: Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik**



Quelle: eigene Darstellung.

Obschon dieses Einzelhandelskonzept zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung

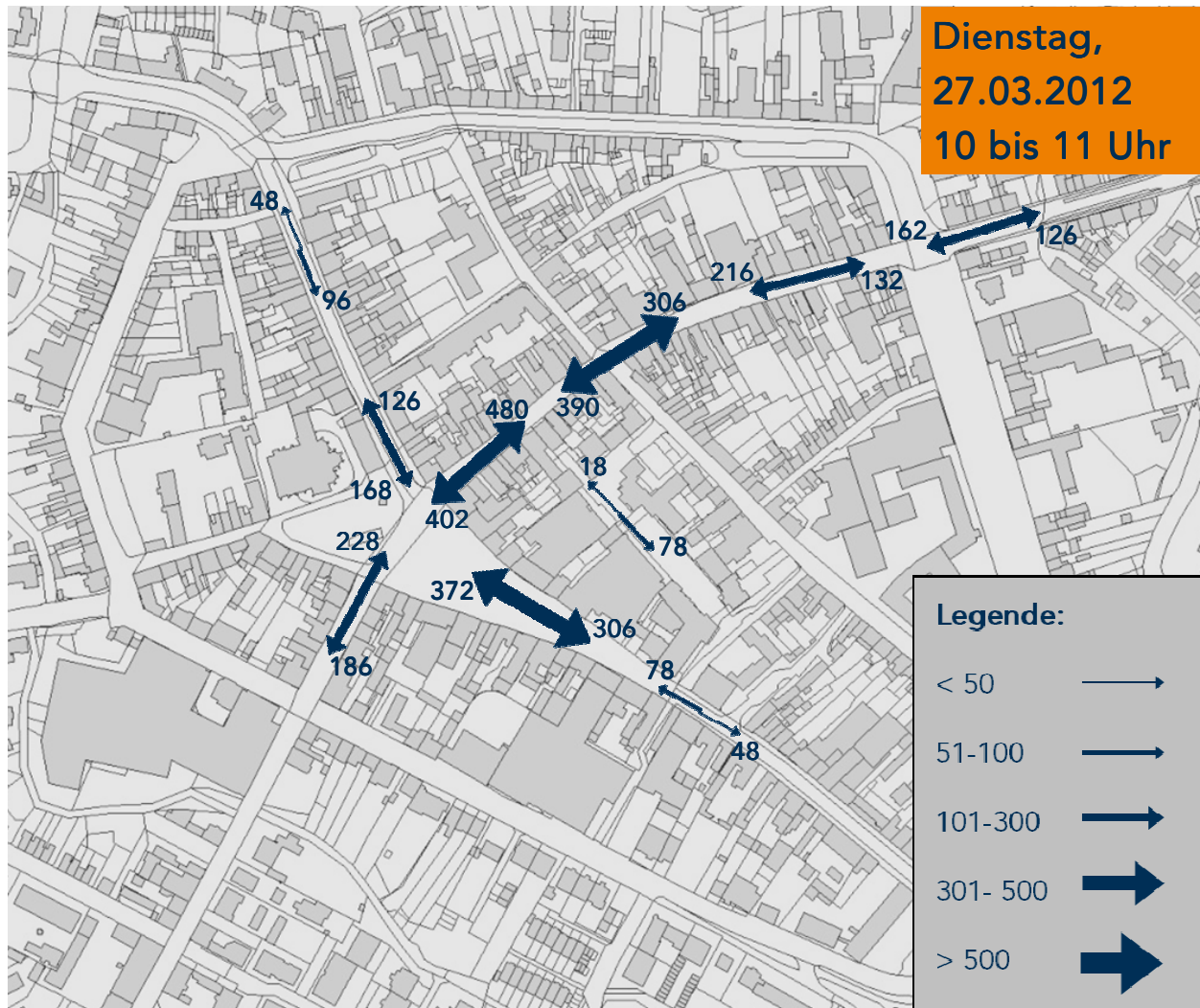
der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa im Innenstadtzentrum), für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen (etwa dem Branchenmix, dem Marktauftritt etwa der Nahversorgungszentren oder zur städtebaulichen Ausprägung des Sonderstandortes) sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung.



Anhang

Übersicht über die Ergebnisse der Passantenfrequenzerhebung

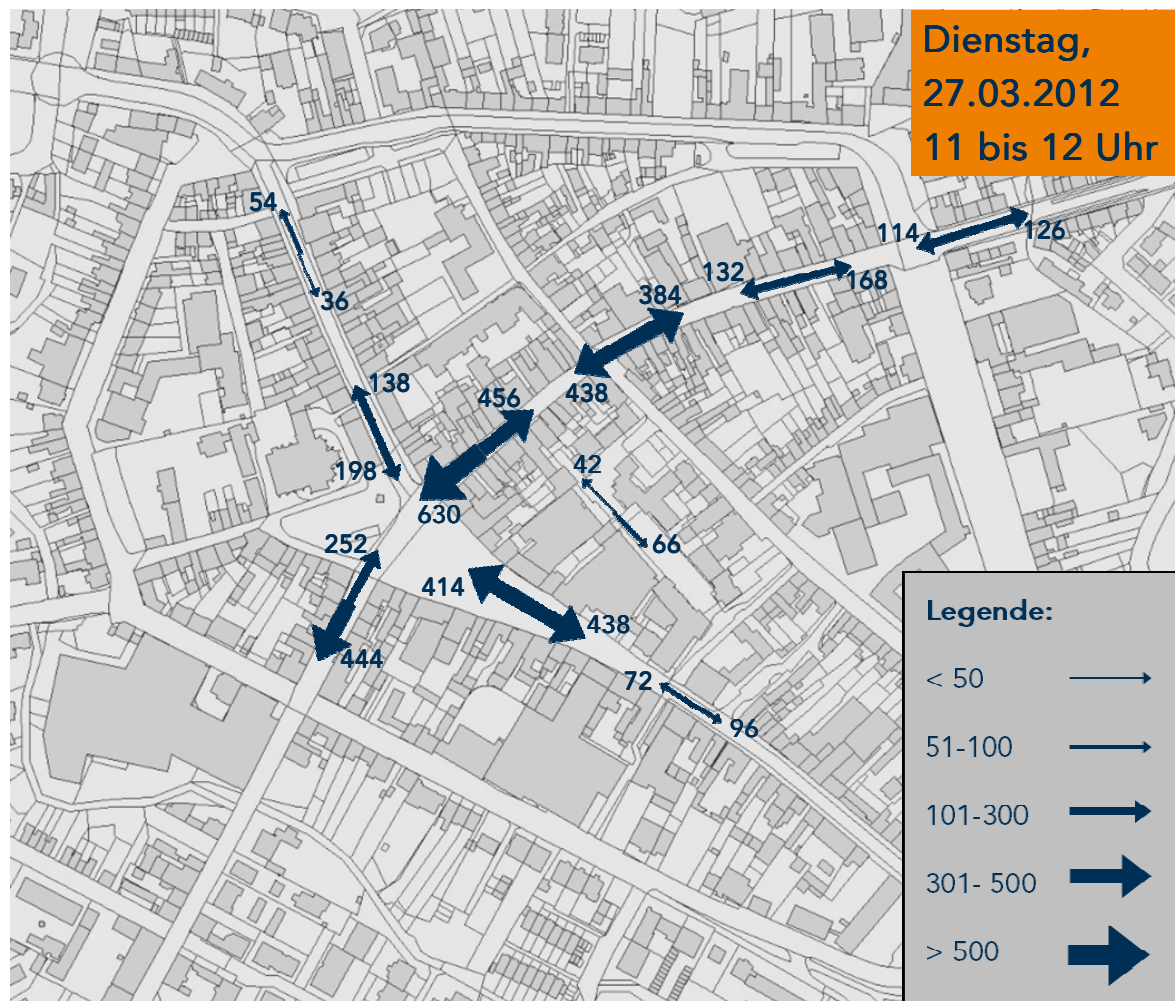
Abbildung 56: Passantenfrequenz: Dienstag, 10-11 Uhr



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

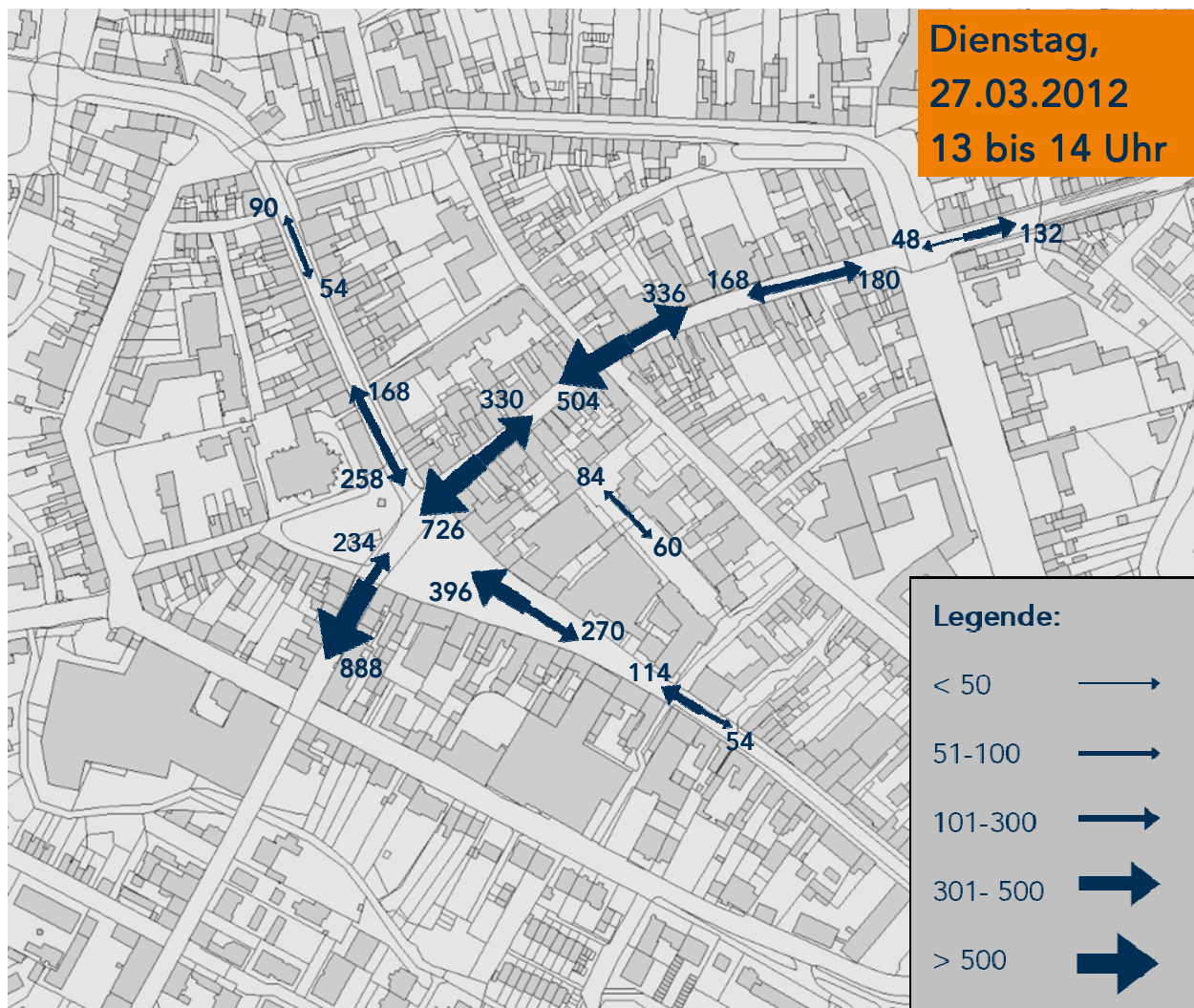


Abbildung 57: Passantenfrequenz: Dienstag, 11-12 Uhr



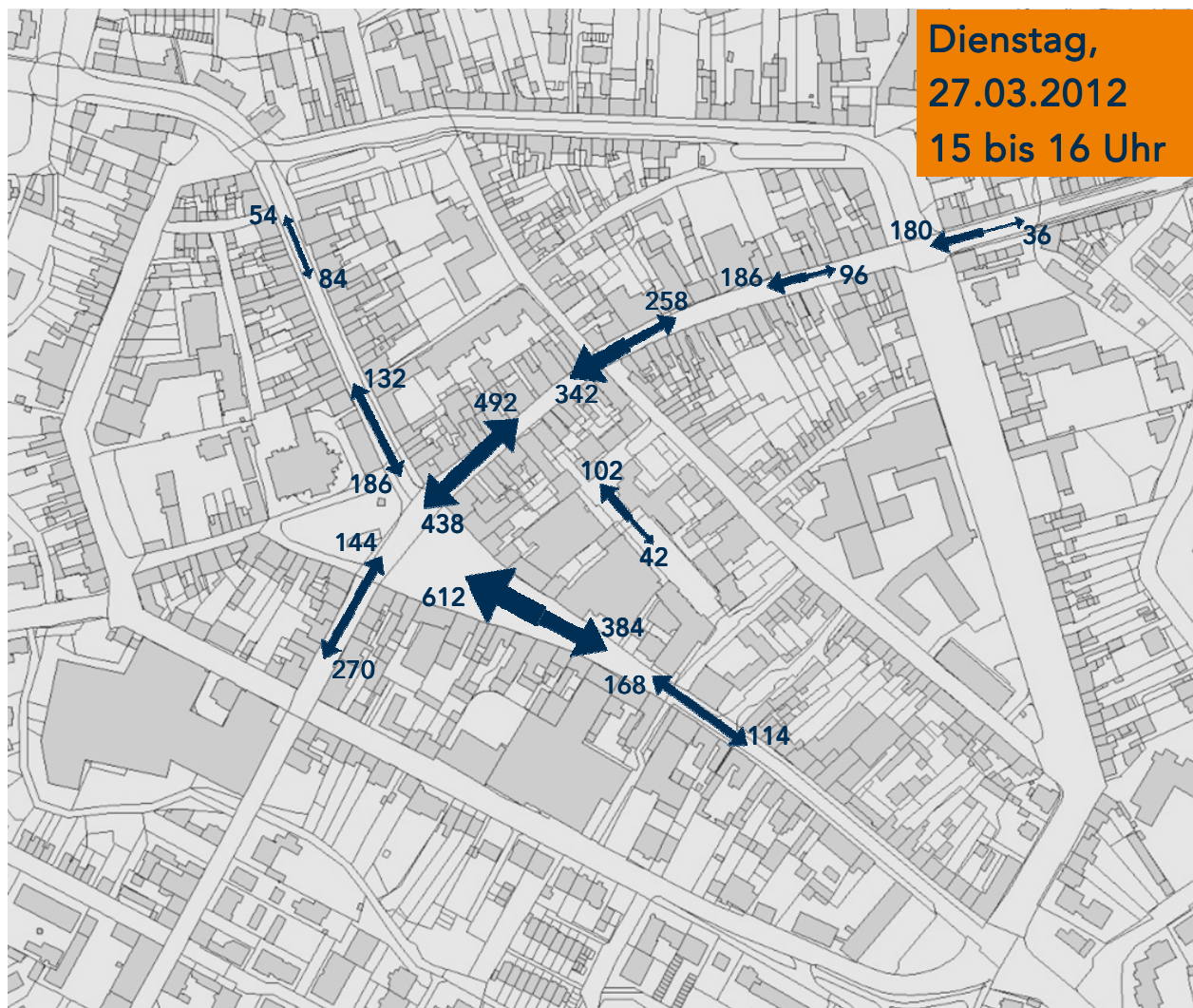
Quelle: Passantenfrequenzerhebung Stadt + Handel 03/2012, Kartengrundlage: Stadt Geldern.

Abbildung 58: Passantenfrequenz: Dienstag, 13-14 Uhr



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

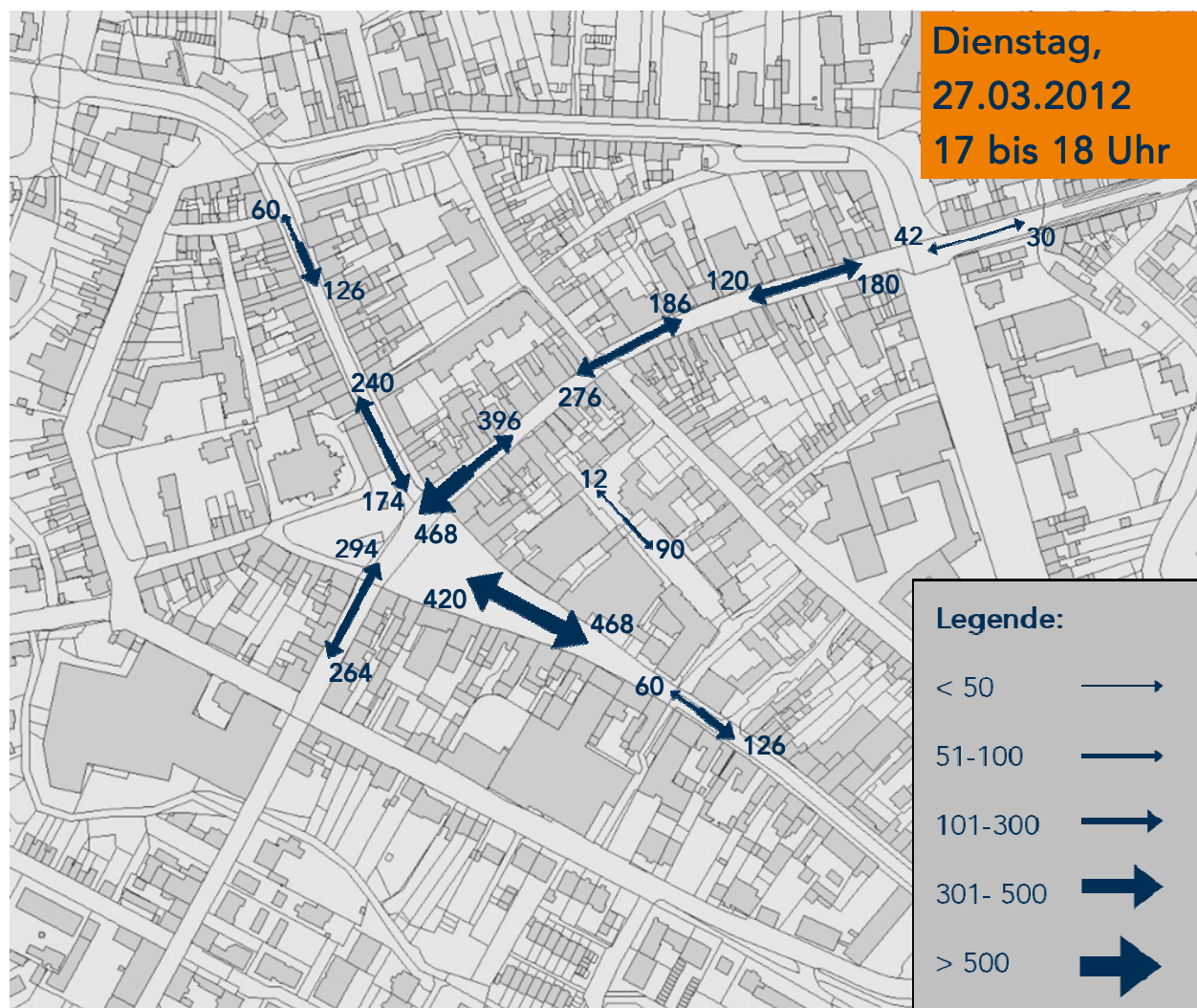
Abbildung 59: Passantenfrequenz: Dienstag, 15-16 Uhr



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

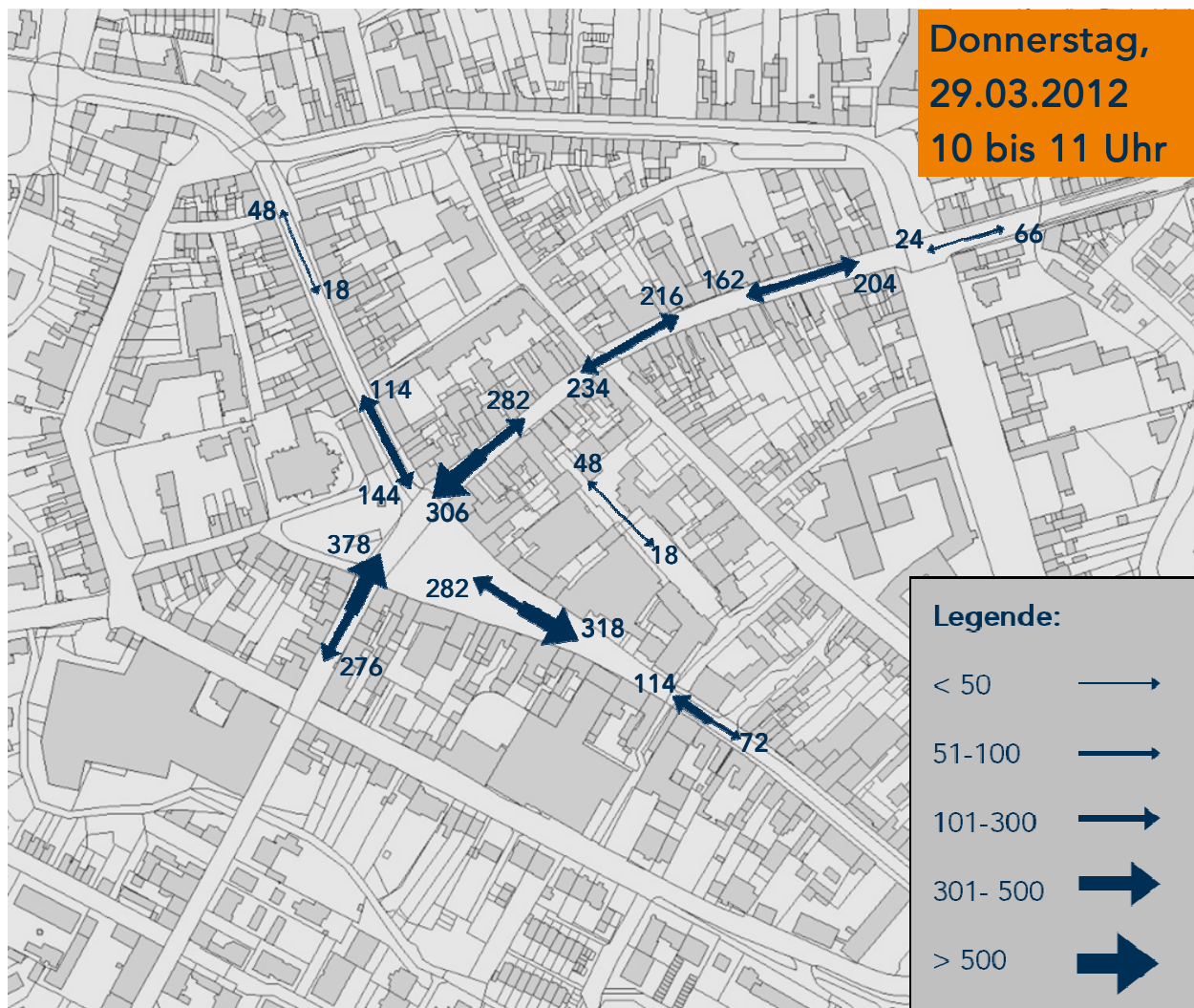


Abbildung 60: Passantenfrequenz: Dienstag, 17-18 Uhr



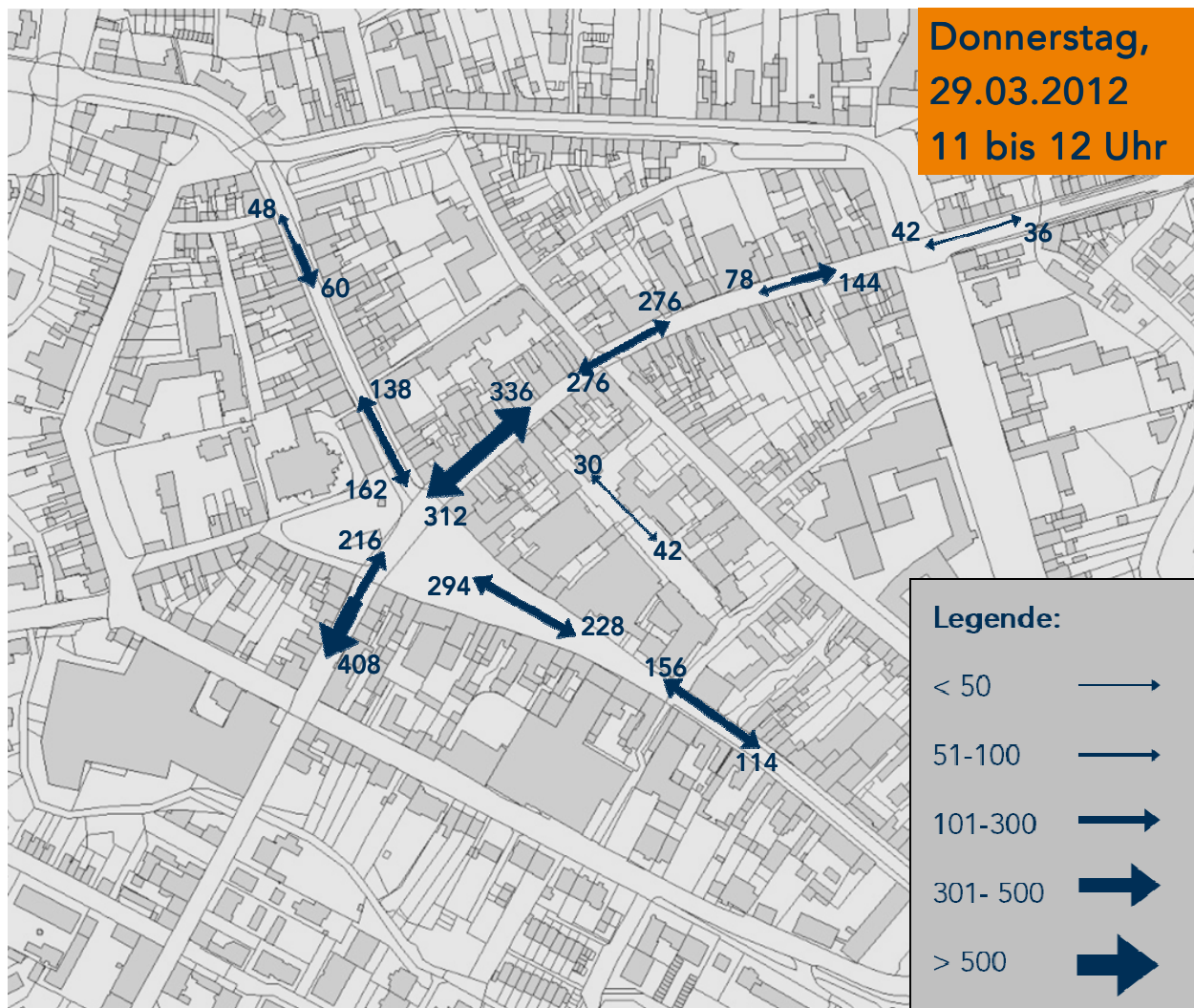
Quelle: Passantenfrequenzerhebung Stadt + Handel 03/2012, Kartengrundlage: Stadt Geldern.

Abbildung 61: Passantenfrequenz: Donnerstag, 10-11 Uhr



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

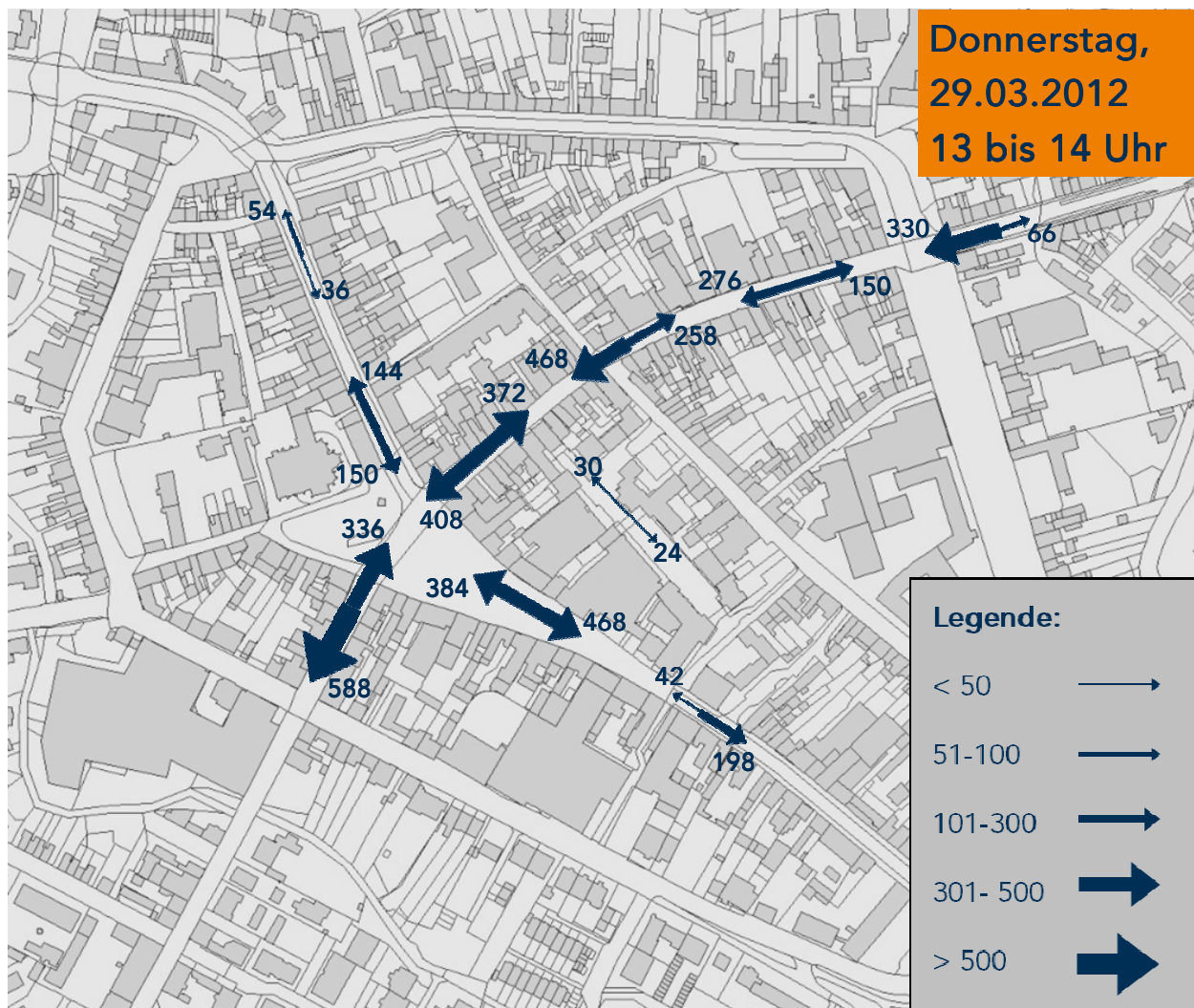
Abbildung 62: Passantenfrequenz: Donnerstag, 11-12 Uhr



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

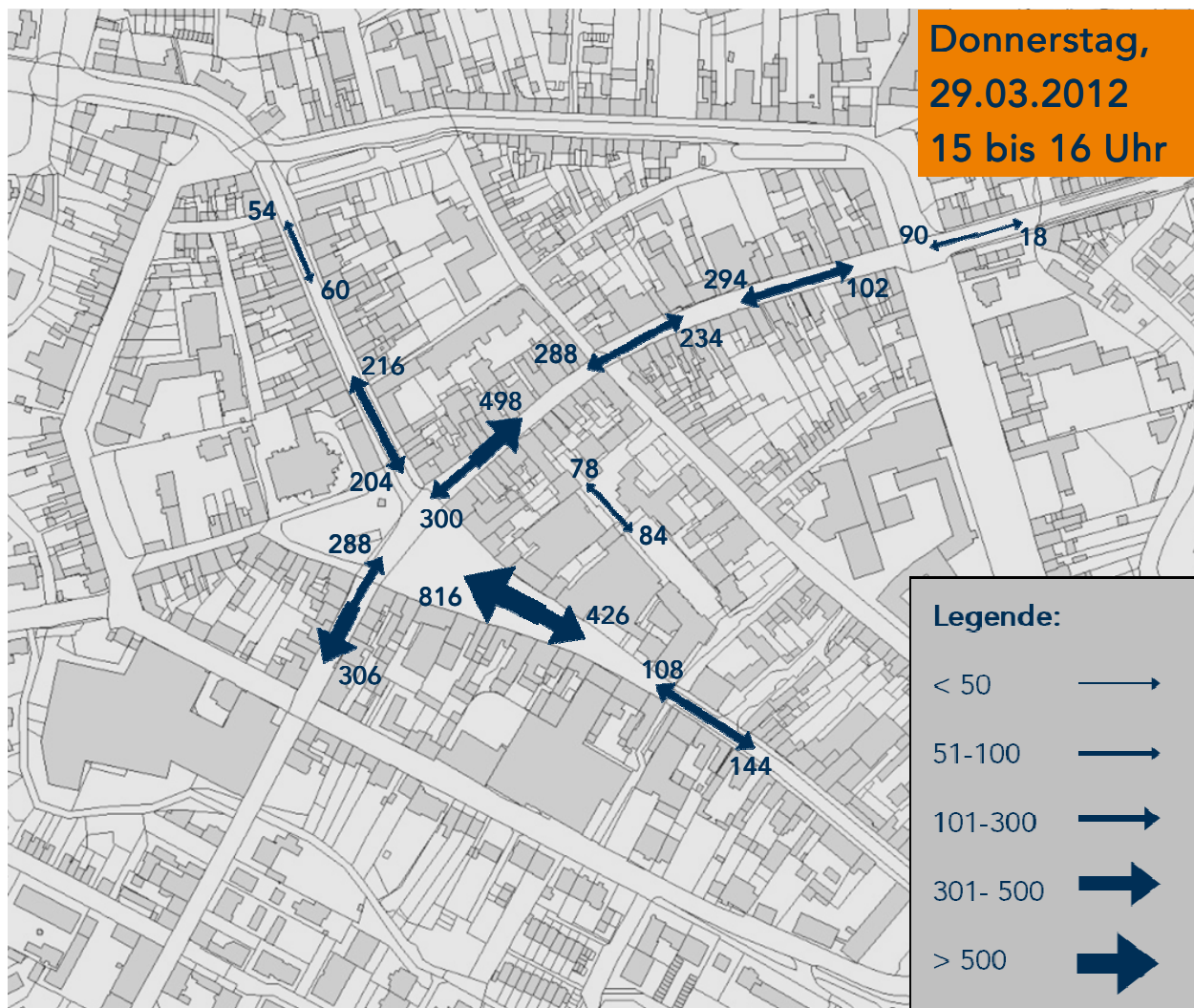


Abbildung 63: Passantenfrequenz: Donnerstag, 13-14 Uhr



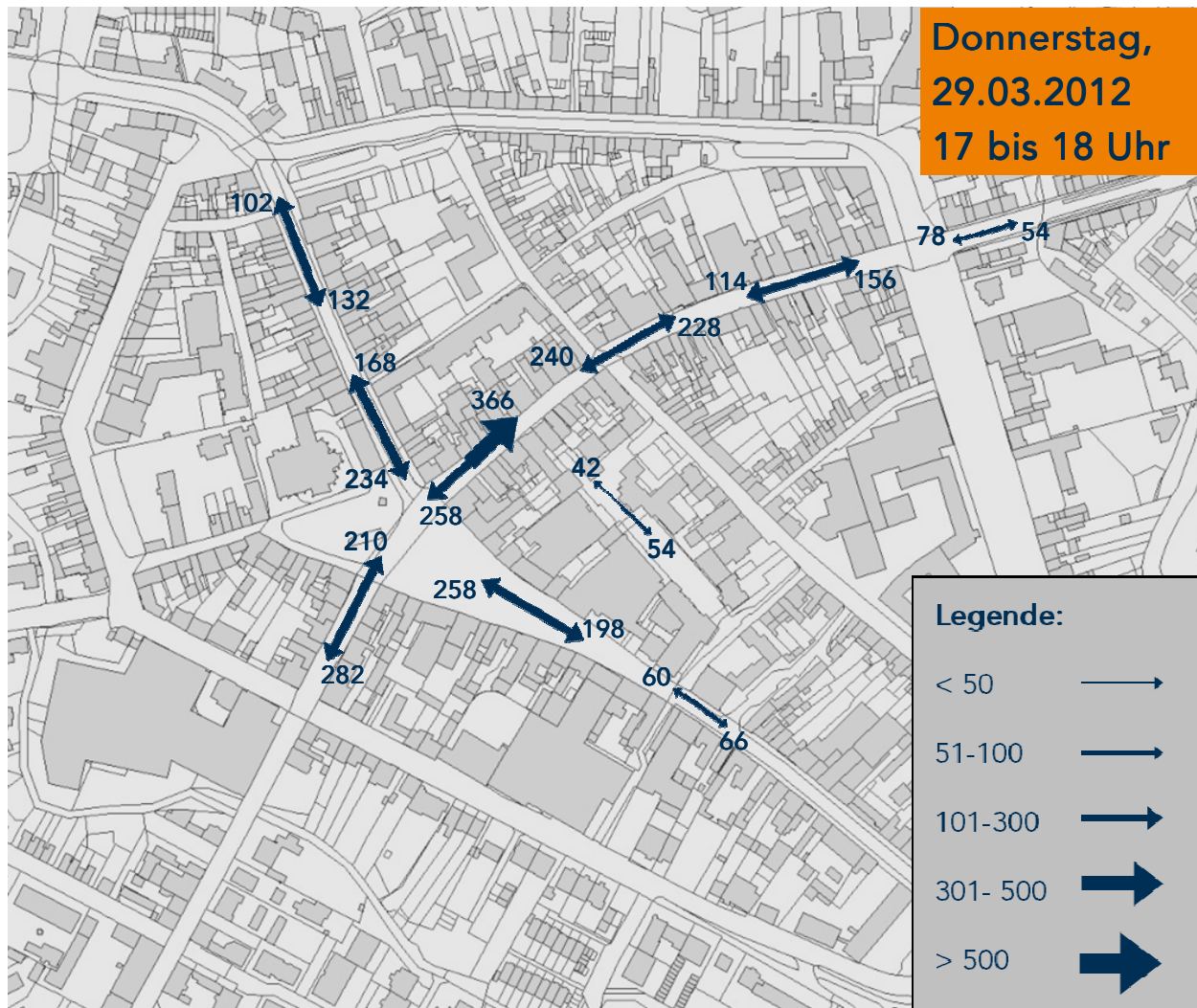
Quelle: Passantenfrequenzerhebung Stadt + Handel 03/2012, Kartengrundlage: Stadt Geldern.

Abbildung 64: Passantenfrequenz: Donnerstag, 15-16 Uhr



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

Abbildung 65: Passantenfrequenz: Donnerstag, 17-18 Uhr



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



## Steckbriefe Flächenbewertungen

Zusätzlich zu den innerhalb der Zentren liegenden potenziellen Entwicklungsflächen, die im Rahmen des Zentrenkonzepts bewertet wurden (s. Kapitel 6), wurden weitere für die Einzelhandelsentwicklung im Raum stehende Flächen in Geldern einer Bewertung unterzogen. Die Bewertung basiert dabei auf der Anwendung der übergeordneten Entwicklungsziele sowie den konkreten Flächen-, Sortiments- und Ansiedlungsleitsätzen für die künftige Entwicklung des Einzelhandels in Geldern (s. Kapitel 5 und 6 ). Untersucht wurden im Einzelnen:

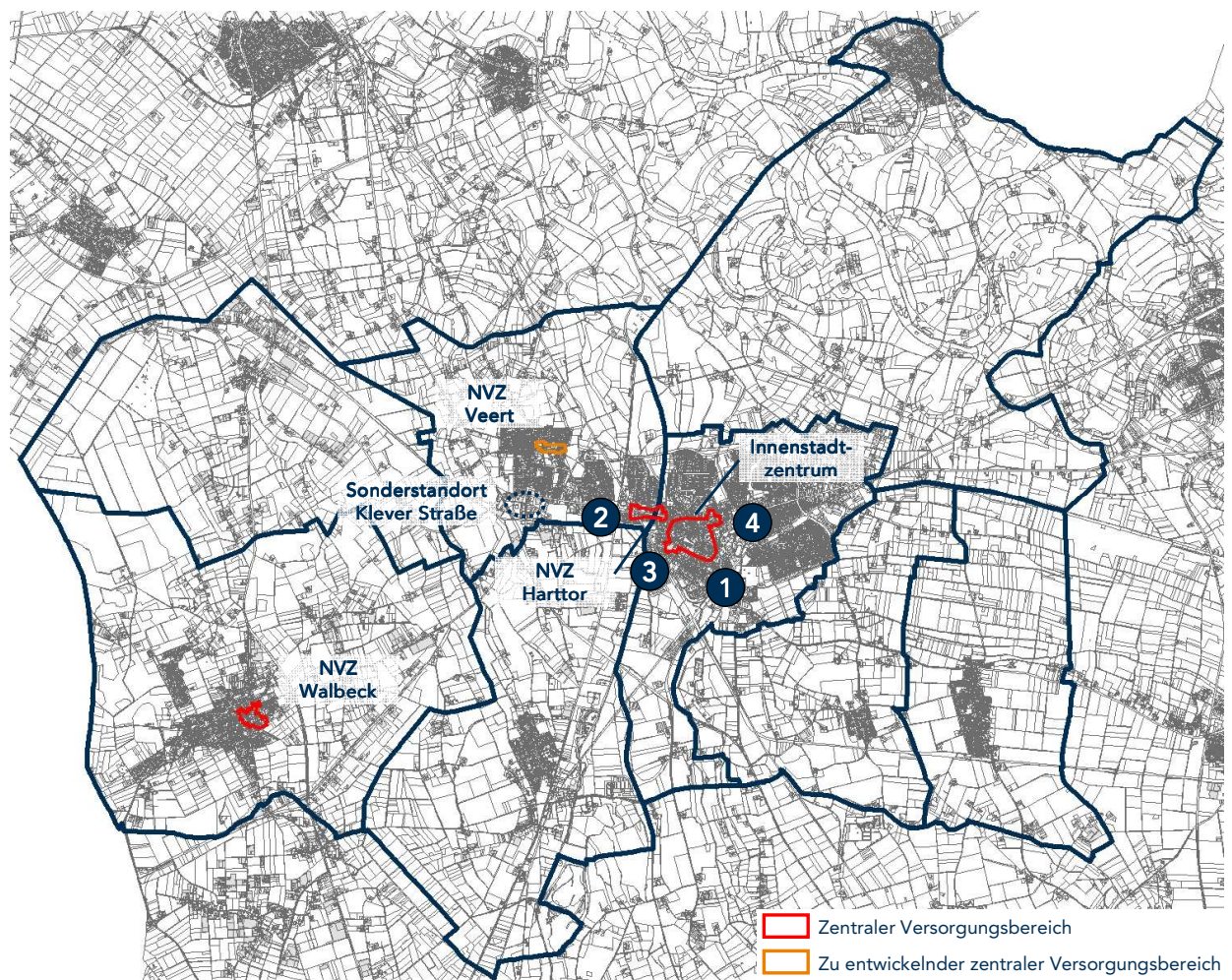
- die Lage innerhalb der Siedlungsstruktur,
- die verkehrliche Anbindung,
- die Eignung des Standorts für verschiedene Einzelhandelsangebote,
- die Einbindung des Standorts in das Zentren- und Standortgefüge der Stadt und
- fachgutachterlich erkennbare Anforderungen an einzelhandelsbezogene Nutzungskonzepte.

Die Prüfungen erfolgten primär aus der Sicht einer *einzelhandelsbasierten* Untersuchung; insofern können weitere, im Rahmen des erstellten Einzelhandelskonzeptes nicht tiefer gehend einbezogene Fachplanungen in eine vollständige Gesamtbewertung zusätzlich eingestellt werden.

Folgende Standorte werden für die Stadt Geldern bewertet:

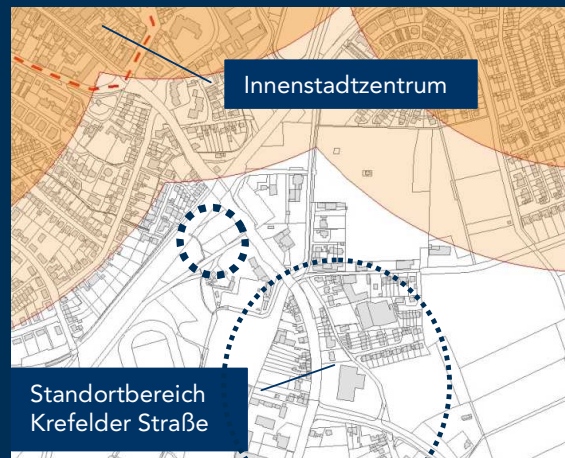
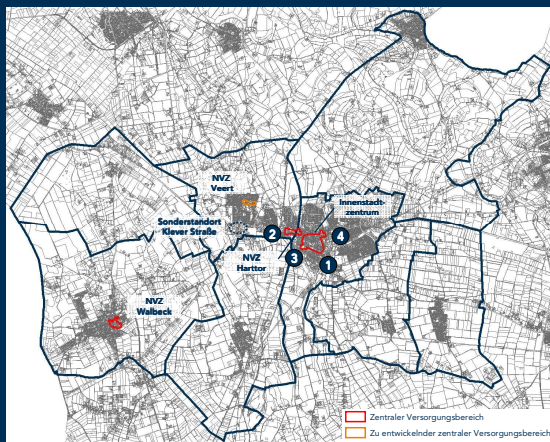
|             |                               |
|-------------|-------------------------------|
| Standort 1: | Geldertor/ Krefelder Straße   |
| Standort 2: | Klever Straße/ Venloer Straße |
| Standort 3: | Nierspark                     |
| Standort 4: | Weseler Straße                |

Abbildung 66: Übersichtskarte Flächenbewertungen



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01+02/2012; Kartengrundlage: Stadt Gelnhausen.

## Standort 1: Geldertor/ Krefelder Straße



### Mikro- und makroräumliche Lage

- Ortsteil Geldern
- Kreuzungsbereich Geldertor/ Krefelder Straße

### Aktuelle Nutzung/ Nutzungsanfragen

- Grünfläche
- Nutzungsanfrage Supermarkt

### Städtebaulich-funktionale Aspekte

- Lage/ Umgebung: Süd-westlich des Innenstadtzentrums und nördlich des Standortbereichs Krefelder Straße. Direkte räumliche Umgebung überwiegend durch Freiflächen geprägt.
- Verkehrliche Rahmenbedingungen: Die Erschließung erfolgt über die Krefelder Straße und die Straße am Holländer See
- Städtebauliche Integration in Wohngebiete nur in westlicher Richtung vorhanden

### Potenziale für Einzelhandelsnutzungen

#### Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche?

- Entfernung zum Innenstadtzentrum rd. 400 m
- Keine Synergien für das Innenstadtzentrum zu erwarten

#### Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung?

- Geringfügige Verbesserung der flächendeckenden Nahversorgung
- Mantelbevölkerung im direkten räumlichen Umfeld eher gering

#### Stärkung sonstiger Standorte für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel?

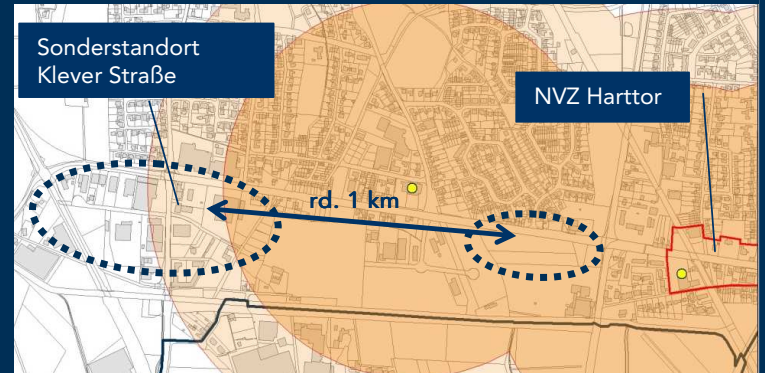
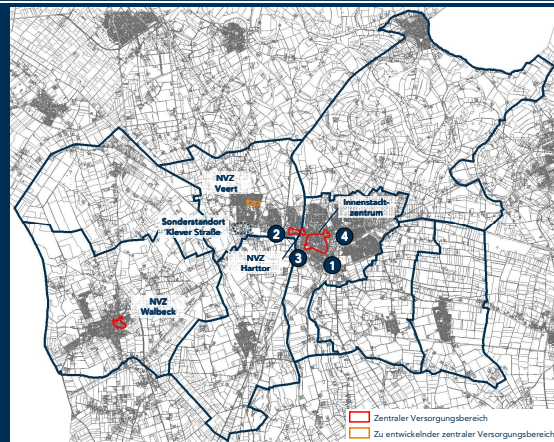
- Kein Beitrag zur Herausbildung überörtlich ausstrahlender Standortbereiche



## Fazit

- Aufgrund der Lage dieser Fläche ohne Anbindung an die zentralen Versorgungsbereiche wird eine Einzelhandelsentwicklung mit zentrenrelevanten Sortimenten als nicht zu empfehlen eingestuft.
- Aufgrund der fehlenden Integration der Fläche in Wohnsiedlungsbereiche sowie vor dem Hintergrund des begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenzials für nahversorgungsrelevante Sortimente, den empfohlenen Entwicklungen im Nahversorgungszentrum Walbeck und dem zu entwickelnden Nahversorgungszentrum Veert wird hier eine Einzelhandelsentwicklung mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel als nicht zu empfehlen eingeschätzt.
- Allenfalls kleinflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel wäre entsprechend der Steuerungsziele des Einzelhandelskonzeptes denkbar

## Standort 2: Klever Straße/ Venloer Straße



### Mikro- und makroräumliche Lage

- Ortsteil Veert
- Kreuzungsbereich Klever Straße/ Venloer Straße

### Aktuelle Nutzung/ Nutzungsanfragen

- Freifläche
- Nutzungsanfrage Baumarkt

### Städtebaulich-funktionale Aspekte

- Lage/ Umgebung: Westlich des NVZ Harttor, östlich des Sonderstandortes Klever Straße
- Verkehrliche Rahmenbedingungen: Die Erschließung erfolgt über die Klever Straße und die Venloer Straße
- Städtebauliche Integration in Wohngebiete lediglich in nördliche Richtung vorhanden

### Potenziale für Einzelhandelsnutzungen

#### Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche?

- Entfernung zum NVZ Harttor rd. 300 m und zum Innenstadtzentrum rd. 800 m.
- Fläche ist nicht als Erweiterungsfläche für die nahe gelegenen zentralen Versorgungsbereiche zu werten, direkte Synergieeffekte daher nicht vorhanden

#### Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung?

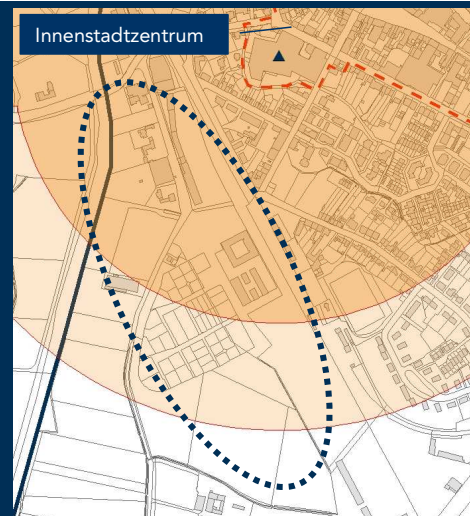
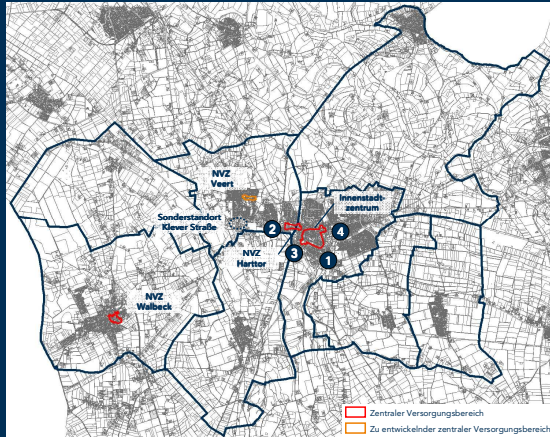
- Keine Verbesserung der flächendeckenden Nahversorgung

#### Stärkung sonstiger Standorte für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel?

- Entfernung zum Sonderstandort Klever Straße rd. 1 km
- 1. Priorität: Entwicklung am bestehenden Sonderstandort Klever Straße (Bündelung entsprechender Angebote aus städtebaulicher Sicht zu empfehlen)
- Einordnung in die vorhandene Bandstruktur an der Klever Straße dennoch denkbar (räumliche Nähe zum NVZ Harttor und zum Innenstadtzentrum können Synergieeffekte im Sinne einer Angebotsergänzung mit nicht zentrenrelevantem

|                     |  |
|---------------------|--|
|                     | <p>Einzelhandel begünstigen)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ansiedlung eines Baumarktes geht über absatzwirtschaftliches Potenzial hinaus (Größenordnung prüfen)</li> </ul>  |
| <p><b>Fazit</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aufgrund der Lage dieser Fläche ohne direkte räumliche Anbindung an die zentralen Versorgungsbereiche wird eine Einzelhandelsentwicklung mit zentrenrelevanten Sortimenten als nicht zu empfehlen eingestuft.</li> <li>▪ Vor dem Hintergrund des begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenzials für nahversorgungsrelevante Sortimente, den empfohlenen Entwicklungen im Nahversorgungszentrum Walbeck und dem zu entwickelnden Nahversorgungszentrum Veert und der unmittelbaren Nähe zu Versorgungseinrichtungen in zentralen Versorgungsbereichen wird hier eine Einzelhandelsentwicklung mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel als nicht zu empfehlen eingeschätzt.</li> <li>▪ Großflächige Entwicklungen im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich bedingt zu empfehlen, da Bündelung dieser Angebote am Sonderstandort Klever Straße zu empfehlen</li> <li>▪ Bei Bebauung der Fläche: Größenordnung sowie städtebauliche und absatzwirtschaftliche Auswirkungen im Detail zu prüfen</li> <li>▪ Kleinflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel als Nutzungsoption.</li> </ul> |

## Standort 3: Nierspark



### Mikro- und makroräumliche Lage

- Ortsteil Geldern
- Nierspark, Am Güterbahnhof

### Aktuelle Nutzung/ Nutzungsanfragen

- Brachfläche, Entwicklung zu einem Dienstleistungs-, Gewerbe- und Wohnpark

### Städtebaulich-funktionale Aspekte

- Südlich des Innenstadtzentrums und Bahnhofs
- Verkehrliche Rahmenbedingungen: Die Erschließung erfolgt über die Straße am Güterbahnhof
- Städtebauliche Integration in geplantes Wohngebiet

### Potenziale für Einzelhandelsnutzungen

#### Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche?

- Entfernung zum Innenstadtzentrum rd. 300 m
- Keine Synergien für das IZ zu erwarten, Trennwirkung der Bahnlinie

#### Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung?

- Aktuell keine Verbesserung der flächendeckenden Nahversorgung
- Absehbar wachsende Mantelbevölkerung durch neues Wohngebiet

#### Stärkung sonstiger Standorte für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel?

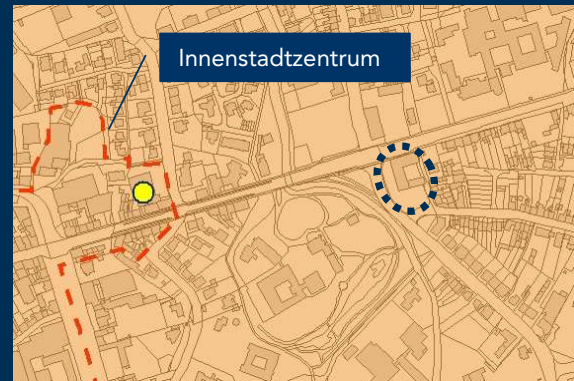
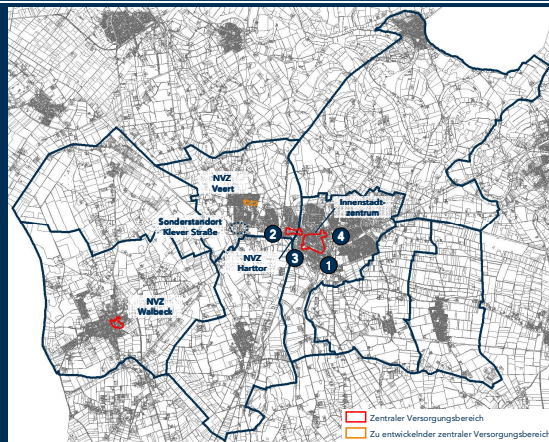
- Kein Beitrag zur Herausbildung überörtlich ausstrahlender Standortbereiche

## Fazit

- Aufgrund der Lage dieser Fläche ohne Anbindung an die zentralen Versorgungsbereiche wird eine Einzelhandelsentwicklung mit zentrenrelevanten Sortimenten als nicht zu empfehlen eingestuft.
- Vor dem Hintergrund des begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenzials für nahversorgungsrelevante Sortimente, den empfohlenen Entwicklungen im Nahversorgungszentrum Walbeck und dem zu entwickelnden Nahversorgungszentrum Veert und der Nähe zu Versorgungseinrichtungen in zentralen Versorgungsbereichen wird eine Einzelhandelsentwicklung mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel als nicht zu empfehlen eingeschätzt.
- Kleinflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel als Nutzungsoption.



## Standort 4: Weseler Straße



### Mikro- und makroräumliche Lage

- Ortsteil Geldern
- Weseler Straße

### Aktuelle Nutzung/ Nutzungsanfragen

- Leerstand, ehemals Polizei
- Nutzungsanfrage Lebensmittelmarkt

### Städtebaulich-funktionale Aspekte

- Lage/ Umgebung: Östlich des Innenstadtzentrums
- Verkehrliche Rahmenbedingungen: Die Erschließung erfolgt über die Weseler Straße und Stauffenbergstraße
- Städtebauliche Integration in Wohngebiete vorhanden

### Potenziale für Einzelhandelsnutzungen

- Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche?
- Entfernung zum Innenstadtzentrum rd. 300 m
  - Geringe Synergien für das IZ zu erwarten, da ohnehin schon weite räumliche Ausdehnung
- Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung?
- Keine Verbesserung der flächendeckenden Nahversorgung
- Stärkung sonstiger Standorte für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel?
- Kein Beitrag zur Herausbildung überörtlich ausstrahlender Standortbereiche

### Fazit

- Aufgrund der Lage dieser Fläche ohne direkte räumliche Anbindung an die zentralen Versorgungsbereiche wird eine Einzelhandelsentwicklung mit zentrenrelevanten Sortimenten als nicht zu empfehlen eingestuft.
- Vor dem Hintergrund des begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenzials für nahversorgungsrelevante Sortimente, den empfohlenen Entwicklungen im Nahversorgungszentrum Walbeck und dem zu entwickelnden Nahversorgungszentrum Veert und der unmittelbaren Nähe zu Versorgungseinrichtungen in zentralen Versor-



gungsbereichen wird hier eine Einzelhandelsentwicklung mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel als nicht zu empfehlen eingeschätzt.

- Kleinflächiger nicht zentren-relevanter Einzelhandel als Nutzungsoption.

## Literatur- und Quellenverzeichnis

### Literatur und Handelsfachdaten

BMVBW (2002): Bericht der Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO. Ohne Ort

Beckmann, Ralf / Böcker, Mone / Lindemann, Maik / Nyhues, Jens (2007): Leitfaden Nahversorgung als Basis der Zentrenbildung. Aktuelle Modelle, Strategien und Konzepte gegen wegbrechende Handels- und Dienstleistungsnutzungen. Berlin

Deutscher Bundestag (2004): Entwurf eines Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau). Bundestagsdrucksache 15/2250. Berlin

EHI Retail Institute (2005): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2005/2006. Köln

EHI Retail Institute (2006): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2006/2007. Köln

EHI Retail Institute (2007): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2007/2008. Köln

EHI Retail Institute (2008): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des internationalen Handels. Schwerpunkt Deutschland, Österreich, Schweiz Ausgabe 2008/2009. Köln

EHI Handel aktuell 2008/2009. Köln

GMA 2006: Geldern als Einzelhandelsstandort unter besonderer Berücksichtigung der Nahversorgung. Köln

Hahn-Immobilien (2006): Real Estate Report 06. Ohne Ort

Hahn-Gruppe (2008): Real Estate Report Germany 2008/2009. Bergisch Gladbach

IBH (2011): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2011. Köln

IfH Institut für Handelsforschung an der Universität zu Köln (2005): Branchendokumentation zum Betriebsvergleich Einzelhandel. Köln

Immobilien Zeitung (2008): Ausgabe 19/2008. Wiesbaden

Kuschnerus, Ulrich (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn

Ministerium für Bauen und Verkehr, Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie (2008): Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass NRW). Düsseldorf

Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen (1995): Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf (zitiert als LEP NRW)

Schoelen, Harald und Goebel, Christiane 2011: Geldern 2030 – Bevölkerung im Wandel. Ein demografisches Entwicklungskonzept für die Stadt Geldern. Mönchengladbach

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

Statistisches Bundesamt (2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2008. Wiesbaden

WABE-Institut (2007): Einzelhandel Branchendaten 2006. Berlin

## **Sonstige Quellen**

Website Bertelsmann Stiftung – Wegweiser Kommune: [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de), abgerufen am 08.02.2012;

Website Handelsdaten: [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de)

Website HDE, abgerufen 15.04.2010: [www.einzelhandel.de](http://www.einzelhandel.de)

Website Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen: [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de), abgerufen am 08.02.2012;

Website Statistisches Bundesamt (Destatis), abgerufen 28.09.2007: [www.destatis.de](http://www.destatis.de)

Website Soziale Stadt: [www.sozialestadt.de/programm](http://www.sozialestadt.de/programm)

## Abbildungsverzeichnis

|               |  |    |
|---------------|--|----|
| Abbildung 1:  | Das hierarchisch abgestufte System zentraler Versorgungsbereiche (modellhaft) _____  | 6  |
| Abbildung 2:  | Erarbeitungsschritte Einzelhandelskonzept _____  | 13 |
| Abbildung 3:  | Lage in der Region _____   | 17 |
| Abbildung 4:  | Siedlungsstruktur der Stadt Geldern _____  | 18 |
| Abbildung 5:  | Verkaufsflächenbestand nach Sortimentsgruppen und Ortsteilen _   | 21 |
| Abbildung 6:  | Einzelhandelsbestand nach Warengruppen und Lagebereichen __  | 24 |
| Abbildung 7:  | Einzugsbereich der Stadt Geldern _____   | 30 |
| Abbildung 8:  | Die Zentren- und Standortstruktur in Geldern _____   | 32 |
| Abbildung 9:  | Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens _____   | 37 |
| Abbildung 10: | Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Geldern _____  | 39 |
| Abbildung 11: | Entwicklung von Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft _____                            | 40 |
| Abbildung 12: | Entwicklungsindex der Flächenproduktivitäten von 1993 bis 2010 _____   | 41 |
| Abbildung 13: | Zentralitäten nach Sortimentsgruppen und die Ziel-Zentralität ____   | 43 |
| Abbildung 14: | Übergeordnete Entwicklungszielstellung _____   | 48 |
| Abbildung 15: | Methodik: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen aus dem Bestand kommunaler städtebaulich-funktionaler Zentren _____ | 50 |
| Abbildung 16: | Zentrale Versorgungsbereiche in Geldern (empfohlenes Zielkonzept) _____  | 51 |
| Abbildung 17: | Verkehrliche Strukturen im Innenstadtzentrum _____   | 53 |
| Abbildung 18: | Bestandsstrukturen im Innenstadtzentrum _____  | 54 |
| Abbildung 19: | Einzelhandelsangebot nach Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum  | 55 |
| Abbildung 20: | Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum ____   | 56 |
| Abbildung 21: | Einzelhandelsbestand nach Branchen im ZVB Innenstadtzentrum _  | 57 |
| Abbildung 22: | Einzelhandelsdichte im Innenstadtzentrum _____   | 58 |
| Abbildung 23: | Betriebsgrößenstruktur im Innenstadtzentrum _____  | 59 |

|               |  |     |
|---------------|--|-----|
| Abbildung 24: | Einzelhandelsbestand Innenstadtzentrum nach Ladengrößenklassen _____                             | 60  |
| Abbildung 25: | Passantenfrequenzen im Innenstadtzentrum _____   | 62  |
| Abbildung 26: | Zentrenergänzende Funktionen im Innenstadtzentrum _____  | 64  |
| Abbildung 27: | Innere Organisation des Innenstadtzentrums _____   | 67  |
| Abbildung 28: | Innenstadtzentrum Geldern: Lagedifferenzierung _____   | 68  |
| Abbildung 29: | Öffnungszeiten der Betriebe im Innenstadtzentrum (Donnerstags, 18:35 Uhr) _____                  | 69  |
| Abbildung 30: | Attraktives Erscheinungsbild von Ladenlokalen und öffentlichem Raum _____                        | 70  |
| Abbildung 31: | Räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept) _____ | 72  |
| Abbildung 32: | Potenzielle Entwicklungsflächen zur Fortentwicklung des Innenstadtzentrums _____                 | 81  |
| Abbildung 33: | Idealtypischer Ablauf eines Ladenflächenmanagements _____  | 87  |
| Abbildung 34: | Aktuelle Beleuchtungselemente und Möblierung im Innenstadtzentrum _____                          | 89  |
| Abbildung 35: | Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Nahversorgungszentrum Harttor _____                  | 90  |
| Abbildung 36: | Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Harttor als zentraler Versorgungsbereich _____   | 91  |
| Abbildung 37: | Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Nahversorgungszentrum Walbeck _____                  | 93  |
| Abbildung 38: | Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrum Walbeck als zentraler Versorgungsbereich _____    | 94  |
| Abbildung 39: | Ortsmitte Veert als zu entwickelndes Nahversorgungszentrum ____                                  | 96  |
| Abbildung 40: | Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche in der Ortsmitte Veert ____                             | 97  |
| Abbildung 41: | Fußläufige Versorgung im Stadtteil Veert _____   | 98  |
| Abbildung 42: | Die Nahversorgungsstruktur im Überblick _____  | 102 |
| Abbildung 43: | Nahversorgungsstruktur im Ortsteil Geldern _____   | 104 |
| Abbildung 44: | Standortbereich Annastraße _____   | 105 |
| Abbildung 45: | Nahversorgungsstruktur Veert _____   | 107 |
| Abbildung 46: | Nahversorgungsstruktur Walbeck _____   | 108 |

|               |   |      |
|---------------|---|------|
| Abbildung 47: | Potentiell unterversorgte Siedlungsbereiche in Geldern _____                          | 109  |
| Abbildung 48: | Ortsmitte Kapellen _____  | 110  |
| Abbildung 49: | Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche am Sonderstandort<br>Klever Straße _____     | 117  |
| Abbildung 50: | Abgrenzung des Sonderstandortes Klever Straße _____                                   | 118  |
| Abbildung 51: | Standortbereich Krefelder Straße _____  | 121  |
| Abbildung 52: | Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Standortbereich<br>Krefelder Straße _____ | 122  |
| Abbildung 53: | Gewerbegebiet Weseler Straße _____  | 123  |
| Abbildung 54: | Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Gewerbegebiet<br>Weseler Straße _____     | 125  |
| Abbildung 55: | Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive<br>Stadtentwicklungspolitik _____      | 144  |
| Abbildung 56: | Passantenfrequenz: Dienstag, 10-11 Uhr _____  | I    |
| Abbildung 57: | Passantenfrequenz: Dienstag, 11-12 Uhr _____  | II   |
| Abbildung 58: | Passantenfrequenz: Dienstag, 13-14 Uhr _____  | III  |
| Abbildung 59: | Passantenfrequenz: Dienstag, 15-16 Uhr _____  | IV   |
| Abbildung 60: | Passantenfrequenz: Dienstag, 17-18 Uhr _____  | V    |
| Abbildung 61: | Passantenfrequenz: Donnerstag, 10-11 Uhr _____  | VI   |
| Abbildung 62: | Passantenfrequenz: Donnerstag, 11-12 Uhr _____  | VII  |
| Abbildung 63: | Passantenfrequenz: Donnerstag, 13-14 Uhr _____  | VIII |
| Abbildung 64: | Passantenfrequenz: Donnerstag, 15-16 Uhr _____  | IX   |
| Abbildung 65: | Passantenfrequenz: Donnerstag, 17-18 Uhr _____  | X    |
| Abbildung 66: | Übersichtskarte Flächenbewertungen _____  | XII  |



## Tabellenverzeichnis

|             |  |    |
|-------------|--|----|
| Tabelle 1:  | Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) _____   | 7  |
| Tabelle 2:  | Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) _____  | 8  |
| Tabelle 3:  | Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine _____                                      | 14 |
| Tabelle 4:  | Die Bevölkerungsverteilung in Geldern _____  | 19 |
| Tabelle 5:  | Einzelhandelsbestand in Geldern _____  | 20 |
| Tabelle 6:  | Einzelhandelsbestand nach Ortsteilen _____   | 22 |
| Tabelle 7:  | Einzelhandelsstruktur nach städtebaulichen Lagebereichen _____   | 23 |
| Tabelle 8:  | Relevante Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Geldern _____                          | 26 |
| Tabelle 9:  | Rechnerische Kaufkraftzu- und -abflüsse nach Warengruppen _____  | 28 |
| Tabelle 10: | Kundenherkunftserhebung in Geldern _____   | 29 |
| Tabelle 11: | Kaufkraftpotenzial im Einzugsbereich in Mio. Euro _____  | 31 |
| Tabelle 12: | Angebotsstruktur der bestehenden Zentren in Geldern _____  | 33 |
| Tabelle 13: | Eingangsparameter zur Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens _____                    | 43 |
| Tabelle 14: | Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Geldern _____  | 44 |
| Tabelle 15: | Entwicklungsrahmen für üblicherweise zentrenrelevante Sortimente _____                                   | 47 |
| Tabelle 16: | Die fünf größten Einzelhandelsbetriebe im Innenstadtzentrum _____  | 61 |
| Tabelle 17: | Indikatorenausprägung Hauptlage Geldern _____  | 65 |
| Tabelle 18: | Indikatorenausprägung Nebenlagen Geldern _____   | 66 |
| Tabelle 19: | Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Innenstadtzentrum _____  | 74 |
| Tabelle 20: | Kurzcheck aktuell erkennbarer potenzieller Entwicklungsflächen _____                                     | 79 |
| Tabelle 21: | Empfehlungen für einen Branchenmix im Innenstadtzentrum (Einzelhandel) _____                             | 83 |
| Tabelle 22: | Beispiele für mögliche Ergänzungen der Bestandsstrukturen des Innenstadtzentrums Geldern _____           | 85 |
| Tabelle 23: | Empfehlungen für einen Branchenmix im Innenstadtzentrum (Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe) _____ | 86 |

|             |   |     |
|-------------|---|-----|
| Tabelle 24: | Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Harttor _____   | 92  |
| Tabelle 25: | Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Walbeck _____   | 95  |
| Tabelle 26: | Entwicklungsziele für das zu entwickelnde Nahversorgungszentrum Veert _____     | 100 |
| Tabelle 27: | Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Geldern gesamt _____   | 101 |
| Tabelle 28: | Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Ortsteil Geldern _____ | 103 |
| Tabelle 29: | Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Veert _____            | 106 |
| Tabelle 30: | Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Walbeck _____          | 108 |
| Tabelle 31: | Empfehlungen zur Nahversorgung _____  | 111 |
| Tabelle 32: | Empfehlungen zur Nahversorgung für den Ortsteil Geldern ____                    | 112 |
| Tabelle 33: | Einzelhandelsrelevante Daten zum Sonderstandort Klever Straße _____             | 117 |
| Tabelle 34: | Einzelhandelsrelevante Daten zum Standortbereich Krefelder Straße _____         | 122 |
| Tabelle 35: | Einzelhandelsrelevante Daten zum Gewerbegebiet Weseler Straße _____             | 124 |
| Tabelle 36: | Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten __                | 127 |
| Tabelle 37: | Sortimentsliste für die Stadt Geldern („Gelderner Liste“) _____                 | 129 |

## Glossar

### Betriebsform (Betriebstyp)

Eine Gruppe von Handelsbetrieben mit gleichen oder ähnlichen Merkmalsausprägungen. Es gibt starke Ähnlichkeiten der Betriebe innerhalb einer Betriebsform, während sich Betriebsformen in einem oder mehreren Merkmalen deutlich voneinander unterscheiden. Um Betriebstypen zu definieren, wird auf Merkmale zurückgegriffen, die das Erscheinungsbild des Handelsbetriebes gegenüber den Abnehmern gestalten. Sowohl im Groß- als auch im Einzelhandel werden Betriebsformen unterschieden. Es besteht eine Dynamik in den Betriebsformen, d. h. es entstehen neue Betriebstypen und alte scheiden aus. Seit neuester Zeit wird auch von Formaten und Vertriebschienen gesprochen. Betriebstypen sind z. B. Fachmarkt, Supermarkt oder SB-Warenhaus.

### Bindungsquote

Verhältnis zwischen Umsatz- und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet. An ihr ist ersichtlich, ob Kaufkraft in ein Gebiet zu- (> 100 %) oder abfließt (< 100 %). Anhand der Bindungsquote kann die Zentralität eines Ortes ermittelt werden, je nachdem, ob ein Kaufkraftzufluss, oder -abfluss vorliegt (Kaufkraft).

### Business Improvement District (BID)

Ein Business Improvement District (BID) ist ein räumlich begrenzter, meist innerstädtischer Bereich, in dem sich Grundeigentümer und Gewerbetreibende mit dem Ziel zusammenschließen, das unmittelbare betriebliche und städtische Umfeld zu verbessern. Von einem derartigen Public Private Partnership - Modell, also der Zusammenarbeit von öffentlich-rechtlichen und privaten Akteuren, können sowohl Städte und Gemeinden, als auch Verbraucher und Wirtschaft profitieren.

In Deutschland gibt es bislang noch keine bundesrechtliche Grundlage zur Gründung eines BID. Einige Länder haben jedoch den Ansatz aufgegriffen und als Lösungsansatz für Standorte diskutiert, die von Trading down-Prozessen betroffen sind. In Hamburg wurde das erste Landesgesetz zu der Einrichtung eines BID verabschiedet, in NRW wird die Gründung von so genannten Immobilien und Standortgemeinschaften (ISG) gefördert.

### Einzelhandel

Im funktionellen Sinne liegt Einzelhandel vor, wenn Marktteilnehmer Güter, die sie i. d. R. nicht selbst be- oder verarbeiten, von anderen Marktteilnehmern beschaffen und an private Haushalte absetzen.

Als Einzelhandel im institutionellen Sinne (auch Einzelhandelsbetrieb, Einzelhandelsunternehmung, Einzelhandlung) werden jene Institutionen bezeichnet, deren wirtschaftliche Tätigkeit ausschließlich oder überwiegend dem Einzelhandel im funktionellen Sinne zuzuordnen ist. Ein Betrieb wird dem Einzelhandel zugerechnet, wenn die Wertschöpfung der Einzelhandelstätigkeit größer ist, als aus sonstigen Tätigkeiten.

## Einzelhandelsrelevante Nachfrage

Der Teil der Verbrauchsausgaben privater Haushalte, der im Einzelhandel ausgegeben wird. Nicht berücksichtigt wird die Nachfrage nach Dienstleistungen.

## Fabrikladen (Factory Outlet)

Herstellereigenes Einzelhandelsgeschäft, i. d. R. mit minimierter Ausstattung und Selbstbedienung, in dem ein Hersteller im Direktvertrieb vor allem seine Warenüberhänge und seine Zweite-Wahl-Ware verkauft. Standort für einen Fabrikladen sind entweder ein größerer Raum beim Hersteller selbst oder ein verkehrsgünstig gelegener Verkaufsraum in der Nähe.

## Fachdiscounter

Ein meist klein- bis mittelflächiger Einzelhandelsbetrieb, der überwiegend Waren des täglichen Bedarfs in Selbstbedienung und ohne Service anbietet. Das Sortiment ist dabei flach und schmal und wird oft zu den niedrigen Preisen angeboten.

## Fachgeschäft

Spezialisierte und branchengebundene Einzelhandelsbetriebe, die sich durch eine große Sortimenttiefe und unterschiedliches Preis- und Qualitätsniveau auszeichnen. Die Verkaufsfläche liegt meistens deutlich unter 800 m<sup>2</sup>. Entscheidend für die Abgrenzung zu Fachmärkten ist vor allem der Service (z. B. Kundendienst und Beratung/Bedienung).

## Fachmarkt

Fachgeschäft der Non-Food-Sparte, das in bestimmten Branchenschwerpunkten (Elektronik, Sport, Drogerie etc.) über ein breites und tiefes Sortimentsangebot verfügt, dabei aber nur eine knappe Personalbesetzung und als Verkaufsverfahren Selbstbedienung oder Vorwahl mit fachlicher und sortimentspezifischer Beratung einsetzt; übersichtliche Warenanordnung in meist ebenerdigen Betrieben mit niedrigem bis mittlerem Preisniveau. Die Standorte sind meist autokundenorientiert, davon einige Sortimente innenstadtnah (Drogerien), andere isoliert in gewachsenen oder geplanten Zentren. Verkaufsfläche > 800 m<sup>2</sup>. Je nach Typ des Fachmarktes sind verschiedene Größenordnungen üblich (z. B. Drogeriefachmärkte mit rd. 800 m<sup>2</sup>, Elektrofachmarkt 2.000 - 4.000 m<sup>2</sup> (z. B. Saturn), Baumarkt 2.000 - 15.000 m<sup>2</sup>, Möbelmarkt bis zu 50.000 m<sup>2</sup>).

Serviceorientierte Fachmärkte bieten neben ihrem Warensortiment auch eine Vielfalt sortimentsbezogener und selbstständig vermarktbarer Dienstleistungen an. Bei diskontorientierten Fachmärkten wird zugunsten des Preises auf jedwede Beratung oder Dienstleistung verzichtet. Der Spezialfachmarkt führt Ausschnittsortimente aus dem Programm eines Fachmarktes.

## Factory-Outlet-Center (FOC)

Mittel- bis großflächige Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben, in denen im Direktvertrieb Waren von mehreren Herstellungsunternehmen in separaten Ladeneinheiten dem Konsumenten zum Verkauf angeboten werden. Neben den Markenshops finden sich in FOCs oft gastronomische Angebote im Gebäudekomplex. Von Fabrikverkäufen (Fabrikladen) unterscheiden sich FOCs durch die räumliche Trennung von Produktion

und Verkauf. FOCs liegen meist außerhalb urbaner Zentren auf der „grünen Wiese“ in verkehrsgünstiger Lage und in Fabriknähe.

## Grenzrentabilität

Grenze der Einnahmen-Kosten-Relation, unterhalb derer ein Einzelhandelsbetrieb – unter Berücksichtigung lokaler Nachfrage- und Wettbewerbsbedingungen sowie zeitgemäßer, handelstypischer Betriebsgestaltung – nicht dauerhaft wirtschaftlich zu betreiben ist.

## Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG)

Modell zur Aufwertung von Handelsstandorten, das auf Grundlage der Idee der BID die Bildung von Gemeinschaften aus Grund- und Immobilienbesitzern und öffentlichen Planungsträgern fördert. Die Mitgliedschaft in einer ISG ist freiwillig und unterscheidet sich so maßgeblich vom amerikanischen Modell des BID.

## Innenstadt

Das Gebiet einer Stadt, in dem sich die gesamtstädtisch und überörtlich bedeutsamen Institutionen konzentrieren. Der Begriff der Innenstadt ist i. d. R. nicht mit demjenigen des Innenstadtzentrums (IZ) gleichzusetzen, da die Abgrenzung neben der baulichen Dichte und der Dichte der Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen auch die historische Entwicklung und Bedeutung von Zentrenbereichen berücksichtigt, weniger als der Begriff des IZ jedoch auf dem Einzelhandel beruht.

## Innenstadtzentrum (IZ)

Einzelhandelsrelevante Lagebezeichnung für städtebaulich-funktionell abgegrenzte Innenstadtbereiche. Bei der Abgrenzung des IZ gegenüber weiteren Innenstadtbereichen wird die Konzentration gesamtstädtisch und überörtlich bedeutender Funktionen ebenso berücksichtigt wie die Dichte des bestehenden Handelsbesatzes oder städtebauliche Eigenschaften. Da das IZ zu den zentralen Versorgungsbereichen zählt, ist es ein Schutzgut im Sinne des Städtebaurechts. Das IZ ist je nach örtlicher Ausprägung nicht notwendiger Weise deckungsgleich mit dem historischen oder statistischen Zentrum.

## Katalogschauraum

Kleinflächige Ausstellungsläden, in denen nicht verkauft wird, sondern jeder Artikel meist nur einmal vorhanden ist und bestellt werden kann. Er verbindet Versandhauswerbung mit der Verkaufsstätte.

## Kaufhaus

Zentral gelegener großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einem breiten und tiefen Non-Food-Sortiment, der meistens im Wege der Bedienung Waren aus zwei oder mehr Branchen anbietet, davon wenigstens eine in tiefer Gliederung. Am weitesten verbreitet sind Kaufhäuser mit Bekleidung und Textilien oder verwandten Bedarfsrichtungen. Starke Konzentration auf bestimmte Warengruppen. Ein Lebensmittelangebot ist meistens nicht vorhanden. Verkaufsfläche > 1.000 m<sup>2</sup>

## Kaufkraft

Die Geldmenge, die privaten Haushalten innerhalb eines bestimmten Zeitraums zur Verfügung steht. Errechnet wird sie aus den Nettoeinnahmen zuzüglich der Entnahme aus Ersparnissen und aufgenommenen



Kredite, abzüglich der Bildung von Ersparnissen und der Tilgung von Schulden.

## **Kaufkraftbindung**

Der Teil der Kaufkraft einer Region, der in der Region selbst ausgegeben wird. Ein Kaufkraftabfluss liegt vor, wenn ein Teil der regionalen Kaufkraft außerhalb dieser ausgegeben wird. Ein Kaufkraftzufluss liegt vor, wenn Kaufkraftanteile aus Fremdregionen einem Marktgebiet zufließen.

## **Kaufkraftkennziffer**

Gibt Auskunft über die regionale Verteilung der Kaufkraft. Sie gibt an, wie viel Promille der gesamten Kaufkraft in Deutschland auf die betrachtete geographische Einheit entfällt. Errechnet wird sie durch Multiplikation des Bevölkerungsanteils des Gebiets an der Gesamtbevölkerung mit einem Kaufkraftfaktor, der nur aus Nettoeinkommen der im Gebiet ansässigen Bevölkerung besteht. Sie gibt die Höhe des durchschnittlichen Nettoeinkommens im Vergleich zum Bundesdurchschnitt an.

## **Lebensmitteldiscounter**

Lebensmitteldiscounter zeichnen sich durch ein spezialisiertes Sortiment mit einer niedrigen Artikelzahl aus. Weitere Merkmale sind Selbstbedienung, einfache Ladenausstattung und aggressive Marketing-Strategien. Die Ladengröße liegt zwischen 250 – 800 m<sup>2</sup>, in Einzelfällen auch darüber. Der Umsatzanteil durch Non-Food-Artikel liegt zwischen 10 – 13 %.

## **Nahversorgungszentrum (NVZ)**

Ein Nahversorgungszentrum besteht aus überwiegend nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben und aus ergänzenden Dienstleistungsbetrieben wie etwa einer Bank, Reinigung oder Postannahmestelle. Das Nahversorgungszentrum übernimmt die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung und ist i. d. R. innerhalb einer sonstigen integrierten Lage angesiedelt. Auch städtebauliche Kriterien wie bauliche Dichte oder Gestaltung sind für die Definition eines NVZ relevant.

## **SB-Warenhaus**

Einzelhandelsbetrieb (großflächig) mit mindestens 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in meist peripherer Lage, der Waren überwiegend in Selbstbedienung und ohne kostenintensiven Kundendienst anbietet. Hohe Werbeaktivität in Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Das Sortiment ist umfassend und bietet ein Sortiment des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs von bis zu 100.000 Artikeln. Der Umsatzschwerpunkt (> 50 %) liegt bei Nahrungsmitteln. Der Non-Food-Anteil kommt auf 60 – 75 % bei der Fläche (35 – 50 % des Umsatzes).

## **Sortiment**

Die Auswahl bzw. Struktur aller angebotenen Artikel eines Handelsunternehmens.

Unterschieden wird in Kern-, Grund-, und Randsortiment.

Das Kernsortiment beinhaltet das eigentliche Sortiment z. B. Sanitärprodukte (Badewannen, Duschen, Toiletten) beim Sanitärhändler. Die Waren des Kernsortiments sollen die Rendite des jeweiligen Händlers sichern.

Mit dem Kernsortiment wird der Hauptumsatz der jeweiligen Filiale gemacht.

Das Grundsoriment ist das Sortiment, mit dem der größte Umsatz gemacht wird. Kern- und Grundsoriment können identisch sein, weichen bei einigen Unternehmen aber voneinander ab. Dies wäre der Fall, wenn der Sanitärhändler Leuchten ins Sortiment aufnimmt, die mehr Umsatz bringen als die Sanitärprodukte.

Beim Randsortiment ist der Anteil am Umsatz gering. Solche Artikel werden geführt, um den Kunden einen zusätzlichen Service zu bieten (Abgrenzung gegenüber dem Wettbewerber) oder um einen zusätzlichen Gewinn zu erwirtschaften.

Die Sortimentstiefe hängt proportional davon ab, wie viele Varianten eines Artikels ein Händler anbietet. Die Sortimentsbreite hängt proportional davon ab, wie viele verschiedene Warengruppen ein Händler führt.

## **Städtebaulich integrierte Lage (siL)**

Als städtebaulich integrierte Lage (auch: sonstige integrierte Lage) werden diejenigen Siedlungsbereiche bezeichnet, die überwiegend in Wohnbereiche eingebettet sind. Die bauliche Dichte sowie die Dichte der Einzelhandelsnutzungen und sonstigen Funktionen reichen in dieser Lage nicht aus, diese Lage als zentralen Versorgungsbereich einzuordnen.

## **Städtebaulich nicht integrierte Lage (niL)**

Städtebaulich nicht integrierte Lagen unterscheiden sich von den sonstigen integrierten Lagen durch die fehlende Einbettung in die sie umgebende Wohnbebauung. Nicht integrierte Lagen umfassen demnach alle Siedlungsbereiche außerhalb der Zentren und sonstigen integrierten Lagen. I. d. R. trifft die Bezeichnung auf Einzelhandelsstandorte in Industrie- oder Gewerbegebieten sowie im Außenbereich zu.

## **Ortsteilzentrum (STZ)/ Ortsteilzentrum (OTZ)**

Zum Ortsteil- bzw. Ortsteilzentrum zählen diejenigen sonstigen zentralen Bereiche einer Kommune, die wie das Innenstadtzentrum über einen hohen Besitz an Einzelhandelsbetrieben, über weitere Zentrenfunktionen sowie über städtebauliche Zentrenmerkmale verfügen. Hinsichtlich der Nutzungsdichte, der städtebaulichen Ausprägung und der Lage im Stadtgebiet bzw. der Verkehrsanbindungen ist das STZ/OTZ gegenüber dem Innenstadtzentrum allerdings als nachgeordnet zu bewerten. Da ein STZ/OTZ zu den zentralen Versorgungsbereichen zählt, ist es ein Schutzgut im Sinne des Städtebaurechts. Ein Ortsteil- oder Ortsteilzentrum ist nicht notwendiger Weise deckungsgleich mit einem historischen oder statistischen kommunalen Nebenzentrum.

## **Supermarkt**

Verkauf des Lebensmittelvollsortiments inkl. Frischfleisch sowie Verkauf von Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs. Meist Selbstbedienung. Die Verkaufsflächen liegen zwischen 400 - 1.500 m<sup>2</sup>, wobei hinsichtlich der Verkaufsflächenobergrenze in der Handelsfachliteratur divergierende Auffassungen erkennbar sind.

## Trading down Prozess

Ursprünglich die Bezeichnung einer sequentiellen Strategiealternative in der Positionierung von Einzelhandelsbetrieben.

Mit dieser Strategie versuchen z. B. Warenhäuser etablierten Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern auf der „grünen Wiese“ Paroli zu bieten. Dies geschieht meistens durch den radikalen Abbau von Verkaufspersonal und die Ausweitung der Selbstbedienung und Vorwahl anstelle von Beratung und Bedienung.

Verbreiteter ist der Gebrauch des Begriffes „Trading down“ im Zusammenhang mit der Beschreibung der Entwicklungsdynamik von Einkaufslagen oder ganzen Innenstädten. Hier bezeichnet „Trading down“ den Trend zum Ersatz höherwertiger und -preisiger Anbieter durch niedrigpreisige Anbieter bzw. innerhalb bestehender Betriebe den Ersatz von höherpreisigen Sortimentsbestandteilen durch niedrigpreisige Artikel. Damit verbunden ist die Verflachung (oder Banalisierung) des Angebotes, des Ladenbaus, des Qualifikationsniveaus der Beschäftigten und der Außenwerbung.

## Umsatz

Der Umsatz beschreibt die Absatzmengen eines Unternehmens, einer Branche, einer sonstigen Wirtschaftseinheit oder eines definierten Standortes innerhalb einer bestimmten zeitlichen Periode. Im vorliegenden Bericht wird der Umsatz i. d. R. als monetärer Brutto-Jahresumsatz angegeben.

## Urban Entertainment Center (UEC)

Kombination von großflächigem Einzelhandel, Gastronomie und thematisch integrierte Freizeit und Unterhaltungsangebote (z. B. Multiplex Kino oder Musical Theater).

## Verbrauchermarkt

Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmittelvollsortiment sowie Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Tiefes und breites Sortiment an meist autoorientiertem Standort entweder in Alleinlage oder innerhalb Einzelhandelszentren. Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Großflächig (rd. 1.500 - 5.000 m<sup>2</sup>), überwiegend Selbstbedienung. Anteil Non-Food-Artikel: Fläche 30 – 60 %; Umsatz 20 – 40 %.

## Verkaufsfläche

In die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs werden grundsätzlich nicht nur die von Kunden betretbaren Bereiche mit eingerechnet, sondern auch die Kassenzone, Pack- und Entsorgungszonen, Käse-, Fleisch- und Wursttheken und ein Windfang. Weitere Räumlichkeiten wie Personalbüros, Aufenthalts- und Lagerräume, reine Lagerflächen und für Kunden nicht sichtbare Bereiche zur Vorbereitung der Waren zählen jedoch nicht zur Verkaufsfläche.

## Warenhaus

Zentral gelegener, großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit breitem und tiefem Sortiment aus mehreren Branchen mit hohem Servicegrad und mittlerem bis gehobenem Preisniveau. Der Schwerpunkt liegt meist auf Bekleidung oder Textilien. Daneben werden Lebensmittel und Dienstleis-

tungen (Gastronomie, Friseur, Versicherung etc.) angeboten. Der Verkauf erfolgt in Bedienung, Vorwahl und Selbstbedienung. Die Verkaufsfläche liegt bei mindestens 3.000 m<sup>2</sup>, der Umsatz der Non-Food-Artikel macht i. d. R. mehr als 50 % aus.

## Zentraler Versorgungsbereich

Zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen sämtliche städtebaulich-funktionalen Zentren (Innenstadtzentrum, Nebenzentren, Ortsteil- oder Ortsteilzentren, Nahversorgungszentren) einer Kommune. Der Begriff ist gleichbedeutend mit dem Schutzgut „zentraler Versorgungsbereich“ z. B. nach § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO und ist damit gesetzlich begründeter Gegenstand der Bauleitplanung.

## Zentralitätskennziffer

Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 % beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 % beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.