

Kon-^{06/2019} zept

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes
für die Stadt Geldern



STADT+HANDEL

Neue Wege. Klare Pläne.

Impressum

AUFTRAGNEHMER

Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner PartGmbH
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Essen
Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

Stadt Geldern

Endbericht

VERFASSER

Dipl.-Ing. Marc Föhler
Jens Nußbaum, M. A.
Britta Hilkmann, M. Sc.
Dortmund, 13.06.2019

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Einführung	4
2	Methodik	5
3	Markt- und Standortanalyse	8
3.1	Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen	8
3.2	Nachfrageanalyse	10
3.3	Angebotsanalyse	12
3.4	Städtebauliche Analyse	17
3.5	Nahversorgungsanalyse	23
3.6	Bewertung der Entwicklung seit 2013	27
3.7	Zwischenfazit	28
4	Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung	30
4.1	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	30
4.2	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Geldern	38
5	Einzelhandelskonzept für Geldern	40
5.1	Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien	40
5.2	Zentrenkonzept: Empfehlungen für die Zentralen Versorgungsbereiche in Geldern	44
5.3	Nahversorgungskonzept:	52
5.4	Konzept für ergänzende Standorte	60
5.5	Sortimentsliste für die Stadt Geldern	62
5.6	Steuerungsleitsätze	65
6	Schlusswort	71

1

Einführung

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

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

Im unteren Niederrheingebiet gelegen und östlich an die Niederlande angrenzend, befindet sich im Kreis Kleve die Stadt Geldern. In der Funktion als Mittelzentrum, in Bezug auf den Einzelhandel, stellt Geldern die Versorgung des qualitativen Grundbedarfs für ihre Bürgerinnen und Bürger sowie den zugeordneten Versorgungsraum sicher sowie darüber hinaus die Versorgung im mittelfristigen Bedarfsbereich. Diese Aufgabe zählt insbesondere vor dem Hintergrund der demografischen Veränderungen auch zu den Zukunftsaufgaben von Geldern.

Die Überprüfung und Fortschreibung der Sortimentsliste wurde im November 2017 durchgeführt. Das Ergebnis wurde in dieser Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes übernommen (siehe Kapitel 5.4).

2 Methodik

Um den Einzelhandel in Geldern analysieren und bewerten zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. In diese Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische, empirische Erhebungen zurückgreifen.

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen der vorliegenden Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes folgende Leistungsbausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt (siehe Abbildung 1).



Abbildung 1: Erarbeitungsschritte Einzelhandelskonzept

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Städtebauliche Analyse

Für zentrale Versorgungsbereiche und sonstige durch Einzelhandelsagglomerationen geprägte Standorte erfolgt eine städtebauliche Analyse. Ein wesentlicher Aspekt ist, angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung, die räumliche Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen. Eine entsprechend städtebaulich-funktional abgeleitete Abgrenzung bildet die Basis zukünftiger sortimentspezifischer und räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

Empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistische Quellen

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der angebots- und nachfrageseitigen Analysen kommen die nachfolgend benannten empirischen Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen zur Anwendung:

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
Bestands- erhebung	Erhebung durch Stadt + Handel	August/Sep- tember 2017 nachrichtliche Aktualisierung 06/2018	Flächendeckende Vollerhebung	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe, städtebauliche Analyse, zentrenergän- zende Funktionen, Leerstände
Sekundär- statistische Analysen	Kaufkraftzahlen IFH Retail Con- sultants GmbH	2018	Berechnung der Umsatzwerte durch Stadt + Handel auf Basis bran- chen- und betriebsüblicher Kennwerte der Fachliteratur und aus Un- ternehmensveröffentlichungen (u. a. EHI Handel aktuell, Hahn Retail Real Estate Report, IFH/BBE Struktur- und Marktdaten)	

Tabelle 1: Verwendete empirische Erhebungsbausteine und sekundärstatistische Quellen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

Die Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe wurde von August 2017 bis September 2017 flächendeckend durchgeführt und im Juni 2018 nachrichtlich aktualisiert. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Fleischer, Bäcker), Tankstellenshops sowie Kioske erfasst worden. Darüber hinaus sind Ladenleerstände – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur und städtebaulicher Implikationen in zentralen Bereichen aufgenommen worden.¹ Außerdem wurden die zentrenergänzenden Funktionen der Zentren erhoben, da Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.) Bestandteile von zentralen Versorgungsbereichen sind.

Bei der von Stadt + Handel durchgeführten Erhebung wurden neben der Lage der Betriebe zwei zentrale Messgrößen erfasst: Zum einen wurden die Verkaufsflächen der einzelnen Anbieter erfasst, um die tatsächlichen Angebotsverhältnisse sowohl der Kern- als auch Nebensortimente realitätsnah abbilden zu können. Zum anderen wurden die Warensortimente differenzierter aufgeschlüsselt und ermöglichen so – mit Blick auf die Identifizierung zentrenrelevanter Sortimente – eine hinreichend konkrete Steuerung des Einzelhandels.

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

¹ Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche wurden lediglich strukturprägende Leerstände (>400m² G-VKF) erfasst.

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

3 Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieser Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus einer flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte und der Nahversorgungsstruktur in Geldern. Einführend werden zunächst die wesentlichen Standortrahmenbedingungen erörtert.

3.1 SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Im Folgenden werden die relevanten siedlungsräumlichen Faktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur vorgestellt. Eine Darstellung weiterer relevanter angebots- und nachfrageseitiger Parameter folgt in den Kapiteln 3.2 bis 3.5.

SIEDLUNGSRÄUMLICH RAHMENBEDINGUNGEN STADT GELDERN

Versorgungsfunktion

Zentralörtliche Funktion

Mittelzentrum

Nächstgelegene Mittelzentren (Pkw-Fahrzeit)

Kevelaer (15 min)
Kamp-Lintfort (20 min)
Rheinberg (25 min)
Xanten (25 min)
Neukirchen-Vluyn (30 min)
Kempen (30 min)




Nächstgelegene Oberzentren (Pkw-Fahrzeit)

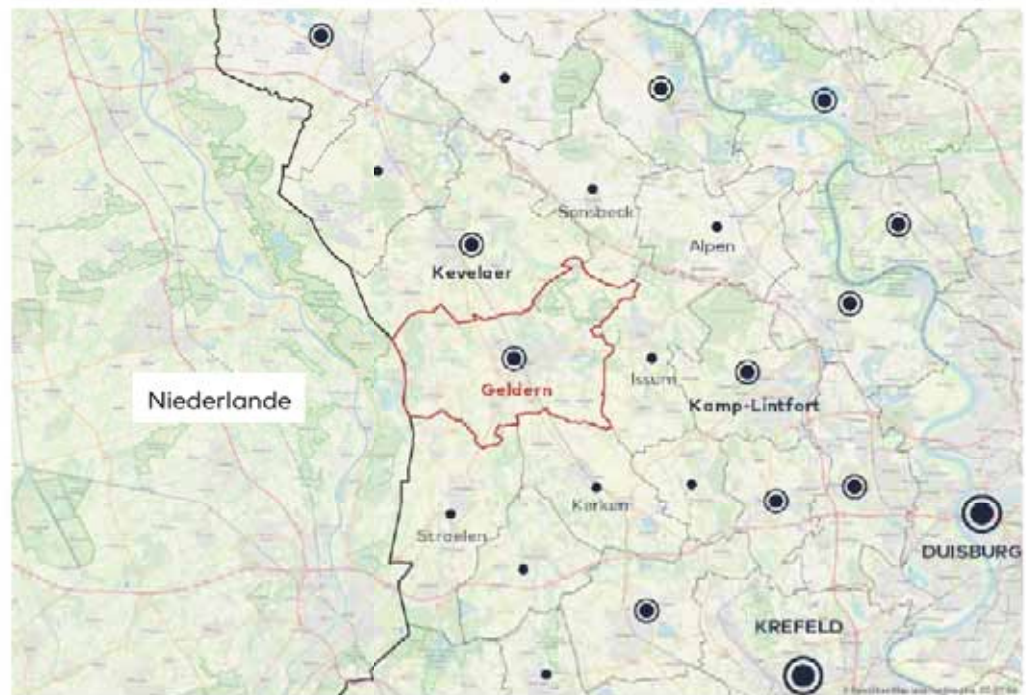
Venlo (30 min)
Duisburg (40 min)
Krefeld (40 min)

Zentralörtliche Funktion

-  Oberzentrum
-  Mittelzentrum
-  Grundzentrum

Administrative Grenzen

-  Untersuchungskommune
-  Kommune
-  Bundesland



Siedlungsstrukturelle Kennwerte Geldern

Einwohner	35.011
Relative Bevölkerungsentwicklung bis 2023	0,14 %

Einwohner nach Ortschaften

Geldern-Mitte	15.953 (46 %)
Veert	5.495 (16 %)
Walbeck	4.648 (13 %)
Kapellen	2.638 (7 %)
Pont	2.533 (7 %)
übrige: Hartefeld, Lüllingen, Venum	3.744 (11 %)

Verkehrliche Anbindung

Motorisierter Individualverkehr	Verkehrliche Anbindung an die nächstgelegenen zentralen Orte über die A 57 und die A 40 sowie die B 58 und B 9
Öffentlicher Personennahverkehr	Anbindung an das Regionalbahnnetz (u. a. RE 10: Kleve – Düsseldorf) sowie an das Busliniennetz (u. a. SB 30; NIAG; RVN)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Einwohner: Stadt Geldern (29.05.2018), nur Hauptwohnsitz; Einwohnerprognose: IT.NRW; Bertelsmann Stiftung; Kartengrundlage: GeoBasis-DE/BKG (Daten verändert).

3.2 NACHFRAGEANALYSE

Neben den siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen sind bei einer Markt- und Standortanalyse auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung auf sekundärstatistische Rahmendaten der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, der Bundesagentur für Arbeit sowie des Instituts für Handelsforschung GmbH (IFH) zurückgegriffen.

Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die folgende Tabelle stellt die sozioökonomischen Rahmendaten der Stadt Geldern im Verlauf von 2015 bis 2017 dar. Diese stellen neben der Kaufkraft der Wohnortbevölkerung einen wichtigen Indikator dar, um das Versorgungsgebiet von Geldern und daraus resultierende Kaufkraftströme abzuleiten.

Geldern	2015	2016	2017	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Arbeitsort)	12.386	12.879	13.267	7,1 %
Einpendler (Arbeitsort)	7.099	7.460	7.823	10,2 %
Auspendler (Wohnort)	7.312	7.379	7.609	4,1 %
Pendlersaldo	-213	81	214	+ 427

Tabelle 2: Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Stadt Geldern

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Stichtag: 30.06.2018).

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist in Geldern im Untersuchungszeitraum gestiegen und entspricht damit dem allgemeinen Entwicklungstrend. Das zunehmende Pendlersaldo von Geldern deutet darauf hin, dass die Bedeutung von Geldern als Arbeitsort in den letzten Jahren zugenommen hat. Die Mobilität der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist – bezogen auf die Pendlerzahlen – jedoch relativ hoch.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die Stadt Geldern verfügt im Jahr 2017 über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Höhe von rd. 206,1 Mio. Euro. Dies entspricht rd. 5.886 Euro je Einwohner, wobei der größte Anteil mit rd. 2.375 Euro je Einwohner auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke) entfällt.

Warengruppe	Kaufkraft in Mio. Euro	Kaufkraft je Einwohner in Euro
Nahrungs- und Genussmittel	83,2	2.375
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	13,1	374
Blumen, zoologischer Bedarf	4,0	114
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	6,3	179
Kurzfristiger Bedarfsbereich	106,5	3.043
Bekleidung	19,3	553
Schuhe/Lederwaren	5,2	149
Pflanzen/Gartenbedarf	3,0	87
Baumarktsortiment i. e. S.	17,3	494
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	2,5	72
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	4,9	139
Sportartikel/Fahrräder/Camping	4,1	116
Mittelfristiger Bedarfsbereich	56,3	1.609
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	2,9	84
Tepiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	2,3	65
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	2,2	62
Möbel	11,3	323
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	6,3	179
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	14,3	410
Uhren/Schmuck	2,7	78
Sonstiges	1,2	34
Langfristiger Bedarfsbereich	43,2	1.235
Gesamt	206,1	5.886

Tabelle 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: Institut für Handelsforschung (IFH) 2017; PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör, Kinderwagen, Erotikartikel; Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Abweichungen in den Summen ergeben sich rundungsbedingt.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer² beträgt in Geldern rd. 100,2 und liegt damit nahe dem Bundesdurchschnitt von 100. Insgesamt befindet sich die angrenzende Region auf einem weitestgehend durchschnittlichen Niveau (siehe Abbildung 2).

² Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).

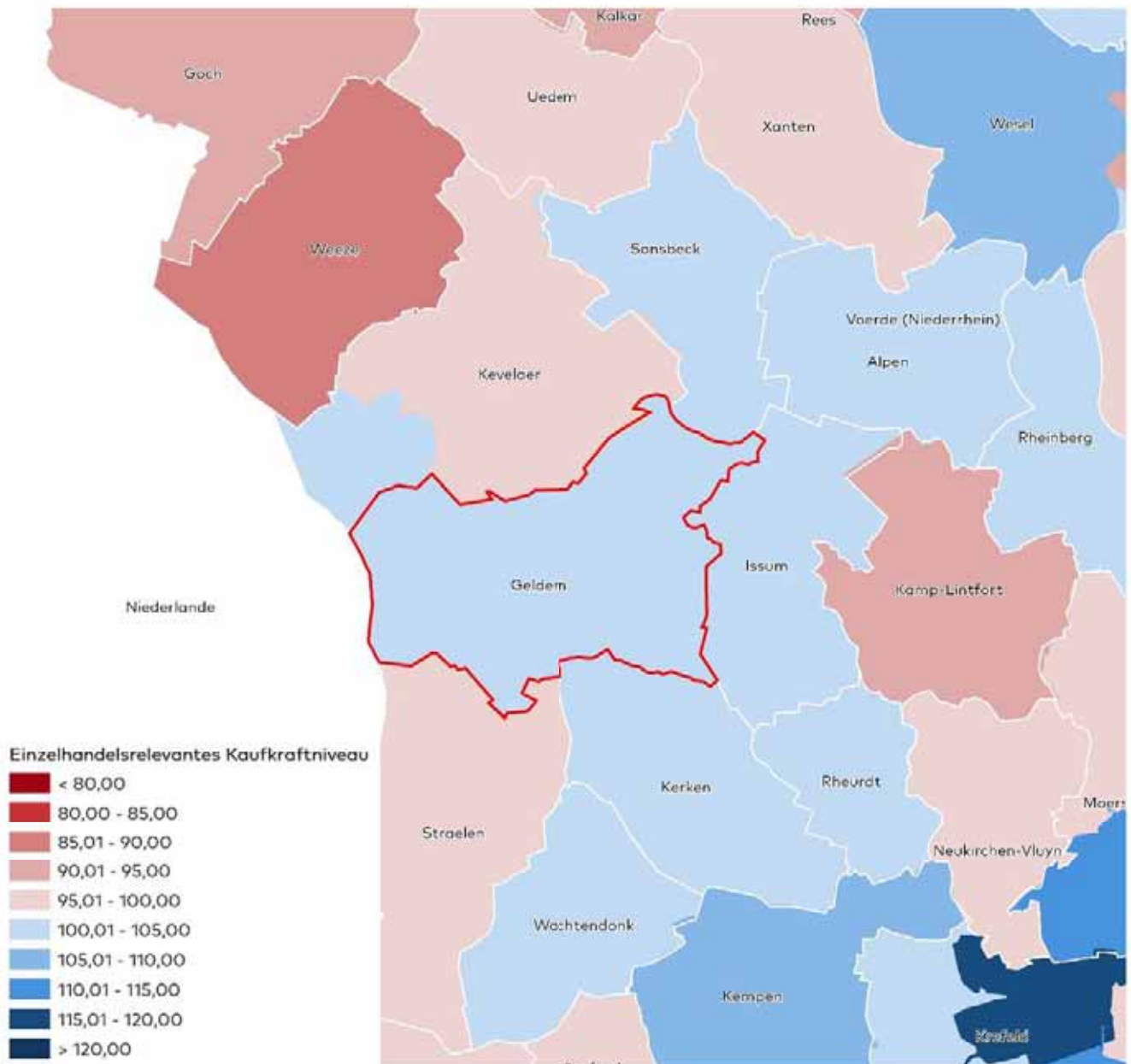


Abbildung 2: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Geldern und Umgebung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: Institut für Handelsforschung (IFH) 2017; Kartengrundlage: ESRI (2005) PLZ-5-Gebiete.

3.3 ANGEBOTSANALYSE

Im Stadtgebiet von Geldern wurden im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung (08/2017 bis 09/2017, 06/2018 nachrichtlich aktualisiert gemäß Angaben Stadt Geldern) insgesamt 221 Einzelhandelsbetriebe erfasst, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 70.560 m² verfügen (siehe Tabelle 4). Um eine Bewertung der Einzelhandelsausstattung vornehmen zu können, wird die Gesamtverkaufsfläche auf die Einwohnerzahl bezogen. Hierbei zeigte sich, dass Geldern mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 2,02 m² je Einwohner deutlich über dem Bundesdurchschnitt (rd. 1,50 m² VKF/Einwohner³) liegt.

³ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Strukturdaten	Erhebung August/September 2017
Einwohner	35.011
Anzahl der Betriebe	221
Gesamtverkaufsfläche in m ²	70.560
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	2,02

Tabelle 4: Einzelhandelsbestand in Geldern

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 08/2017-09/2017, 06/2018 nachrichtlich aktualisiert gemäß Angaben Stadt Geldern; Einwohner: Stadt Geldern (Stand: 29.05.2018); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Das Einzelhandelsangebot in Geldern ist hinsichtlich der Verkaufsfläche überwiegend geprägt durch die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung, Baumarktsortiment i. e. S. und Möbel (siehe Tabelle 5). Dies begründet sich v. a. durch mehrere großflächige Angebotsformen (u. a. Kaufland, H&M, C&A, Bau-fuchs Vos, Trend Store Möbelzentrum), die im Stadtgebiet vorzufinden sind.

Im kurzfristigen Bedarfsbereich verfügt Geldern über eine verhältnismäßig gute Ausstattung. Die mittelfristige Bedarfsstufe zeigt, für ein Mittelzentrum angemessen, den höchsten Anteil der Verkaufsfläche im Stadtgebiet. Der hohe Verkaufsflächenanteil im langfristigen Bedarfsbereich wird maßgeblich durch die Verkaufsfläche der Warengruppe Möbel gebildet.

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ²	Verkaufsfläche je Einwohner
Nahrungs- und Genussmittel	14.750	0,42
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	2.750	0,08
Blumen, zoologischer Bedarf	1.920	0,05
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	1.000	0,03
Kurzfristiger Bedarfsbereich	20.430	0,58
Bekleidung	8.020	0,23
Schuhe/Lederwaren	1.570	0,04
Pflanzen/Gartenbedarf	4.080	0,12
Baumarktsortiment i. e. S.	9.170	0,26
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	3.270	0,09
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	680	0,02
Sportartikel/Fahrräder/Camping	2.290	0,07
Mittelfristiger Bedarfsbereich	29.080	0,83
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	680	0,02
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	340	0,01
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	1.560	0,04
Möbel	14.090	0,40
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	1.490	0,04
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	1.580	0,05
Uhren/Schmuck	250	0,01
Sonstiges	1.060	0,03
Langfristiger Bedarfsbereich	21.060	0,60
Gesamt	70.560	2,02

Tabelle 5: Verkaufsfläche nach Warengruppen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: Institut für Handelsforschung (IFH) 2017; PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör, Kinderwagen, Erotikartikel; Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Abweichungen in den Summen ergeben sich rundungsbedingt.

Bei einer Differenzierung des Einzelhandelsbestands nach Lagen wird deutlich, dass in Geldern Einzelhandelsbetriebe mit rd. 63 % der Verkaufsfläche in städtebaulich integrierten Lagen (ZVB zzgl. sonstige städtebaulich integrierte Lagen) angesiedelt sind. Die übrigen Betriebe mit einem Verkaufsflächenanteil von rd. 37 % sind in städtebaulich nicht integrierten Lagen verortet.

Abbildung 3 stellt die in Geldern erfasste Verkaufsfläche differenziert nach Warengruppen und Lagebereichen dar. Die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel weist in Geldern die höchste Ausstattung auf und befindet sich in hohem Maß

in den zentralen Versorgungsbereichen und in städtebaulich integrierten Lagen. Die innerstädtischen Leitsortimente Bekleidung, Schuhe/Lederwaren weisen ebenfalls hohe Ausstattungswerte insb. in den zentralen Versorgungsbereichen auf. Auf der anderen Seite verfügen auch die flächenintensiven Warengruppen Pflanzen/Gartenbedarf, Baumarktsortiment i. e. S. sowie Möbel über gute Ausstattungskennwerte, welche in hohem Maß an nicht integrierten Standorten angeboten werden.

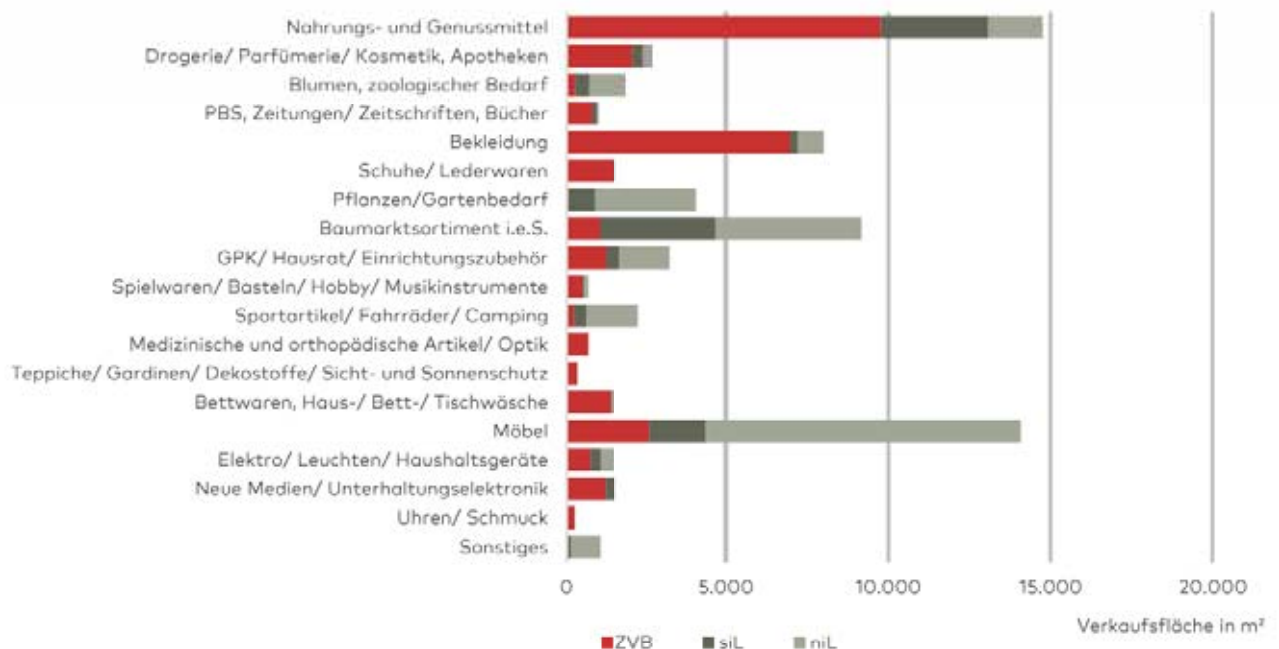


Abbildung 3: Einzelhandelsbestand in Geldern nach Warengruppen und Lagebereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 08/2017-09/2017, 06/2018 nachrichtlich aktualisiert gemäß Angaben Stadt Geldern; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel 2013; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör, Kinderwagen, Erotikartikel.

Hinsichtlich der sortimentspezifischen Verkaufsfläche und deren städtebaulicher Integration sind insbesondere die folgenden Punkte von höherer Relevanz für die weiteren konzeptionellen Empfehlungen:

- In den klassischen innerstädtischen Leitsortimenten (insb. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren) ist sowohl absolut als auch relativ betrachtet ein hoher Anteil der Verkaufsfläche im ZVB Innenstadtzentrum Geldern verortet. Das Einzelhandelsangebot ist hier zu großen Teilen kleinteilig strukturiert.
- Das Verkaufsflächenangebot in städtebaulich nicht integrierten Lagen besteht überwiegend aus den Warengruppen Baumarktsortiment i. e. S. und Möbel. Betriebe mit diesen Sortimenten sind aufgrund ihres flächenintensiven Charakters i. d. R. weder für eine Ansiedlung in zentralen Versorgungsbereichen geeignet noch sind diese Branchen in funktionaler Hinsicht prägend für zentrale Versorgungsbereiche und sind somit als eher unkritisch hinsichtlich ihrer Lageverortung zu bewerten.
- Allerdings werden an Standorten in städtebaulich nicht integrierter Lage in einem nicht unerheblichen Umfang auch Waren aus den Bereichen GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör und Sportartikel/Fahrräder/Camping angeboten, welche zum Teil Randsortimente der Möbel- und Baumärkte bilden. Innerhalb dieser Warengruppen ist von Wettbewerbsbeziehungen

insbesondere zwischen dem ZVB Innenstadtzentrum Geldern und den Standorten in städtebaulich nicht integrierten Lagen auszugehen.

- Daneben wird das Angebot außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches v. a. durch Lebensmittelmärkte geprägt. Diese können – sofern sie in städtebaulich integrierten Lagen verortet sind – einen wichtigen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung leisten.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass sich der Einzelhandelsbestand hinsichtlich der Anzahl der Betriebe und der gesamtstädtischen Verkaufsfläche überwiegend auf den Hauptort von Geldern konzentriert und die städtebauliche Integration der Einzelhandelsbetriebe in den relevanten Warengruppen als weitestgehend positiv zu bewerten ist.

Umsatzschätzung und Zentralität

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze⁴ im Einzelhandel von Geldern basiert auf allgemeinen und für die Stadt Geldern spezifizierten angebots- und nachfrage-seitigen Eingangsparametern und wird für die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren durchgeführt.

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung werden grundlegende **nachfrage-seitige Rahmenbedingungen** (siehe dazu Kapitel 3.2) berücksichtigt. Dazu zählt insbesondere die einzelhandelsrelevante Kaufkraft.
- Im Rahmen eines Desk-Researchs werden die **relevanten Wettbewerbsstrukturen im engeren und weiteren Umfeld** identifiziert und hinsichtlich ihrer Wechselwirkung mit den Angeboten in Geldern beurteilt. Dabei sind die Nahversorgungsstrukturen im engeren Umfeld sowie die großflächigen Einzelhandelsstandorte und Innenstädte der Nachbarkommunen im weiteren Umfeld von besonderer Bedeutung.
- Auf Grundlage der oben genannten Punkte wird ein **Einzugsgebiet** abgegrenzt, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil der Stadt Geldern stammt. Das Einzugsgebiet dient der Ermittlung von räumlich differenzierten Kaufkraftbindungsquoten (siehe dazu Kapitel 3.2).
- Die über die zuvor dargestellten Arbeitsschritte ermittelten sortiments-spezifischen Umsätze werden abschließend mit Hilfe von Stadt + Handel vorliegenden **durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen** sowie **spezifischen Kennwerten einzelner Anbieter** plausibilisiert. Das umfangreiche Datenportfolio von Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der Fachliteratur aktualisiert.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe zudem die **konkrete Situation vor Ort** berücksichtigt werden. So fließen in Einzelfällen zum einen die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen und zum anderen die, mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial, relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage in die Umsatzberechnung der Betriebe mit ein.

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz für die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren von

⁴ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

rd. 95,2 Mio. Euro brutto je Jahr ermitteln. Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 96,3 Mio. Euro in den Warengruppen ergibt sich somit eine Einzelhandelszentralität⁵ von rd. 0,98 für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und rd. 1,05 für die Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken (Tabelle 6).

In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel deutet die Zentralität von rd. 0,98 auf geringe Kaufkraftabflüsse hin. Die Warengruppe Drogeriewaren/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken verfügt mit einer Zentralität von rd. 1,05 über geringe Kaufkraftzuflüsse aus dem Einzugsgebiet. Geldern erfüllt somit durch seine, z. T. über die Stadtgrenzen hinausgehende Versorgungsfunktion im Bereich des Grundbedarfs und das breite Angebot im mittelfristigen Bedarfsbereich größtenteils seinen mittelzentralen Versorgungsauftrag. Perspektivisch wird durch die Realisierung eines Lebensmittelvollsortimenters im zentralen Versorgungsbereich eine ausreichende Nahversorgung zur Verfügung gestellt.

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	14.750	81,5	83,2	0,98
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	2.750	13,7	13,1	1,05

Tabelle 6: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Geldern

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 08/2017 bis 09/2017, 06/2018 nachrichtlich aktualisiert gemäß Angaben Stadt Geldern; Kaufkraft: Institut für Handelsforschung (IFH) 2017; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Abweichungen in den Summen ergeben sich rundungsbedingt.

3.4 STÄDTEBAULICHE ANALYSE

Im Rahmen der Strukturanalyse und unter Berücksichtigung der Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Geldern aus dem Jahr 2013 können die folgenden zentralen Versorgungsbereiche in Geldern identifiziert werden, welche es im Folgenden zu analysieren und bewerten gilt:

- ZVB Innenstadtzentrum Geldern
- ZVB Nahversorgungszentrum Harttor
- ZVB Nahversorgungszentrum Walbeck
- zu entwickelnder ZVB Ortsmitte Veert
- Sonderstandort Klever Straße

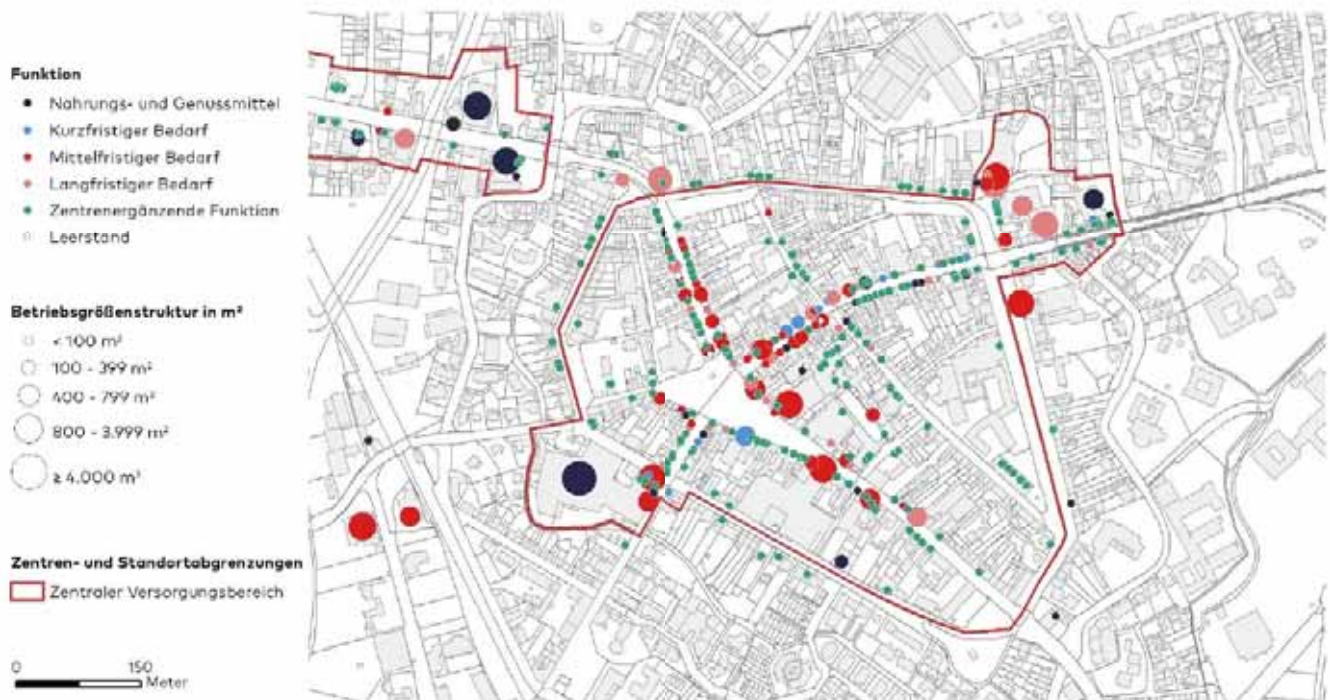
⁵ Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) gibt das Verhältnis des örtlichen Einzelhandelsumsatzes zur örtlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 1,00 ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 1,00 ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

ZVB INNENSTADT GELDERN

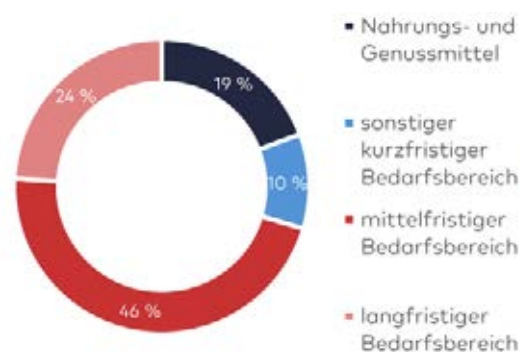
Räumliche Analyse

Versorgungsbereich

Innenstadt



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Siedlungsstruktur

Einwohner Gesamtstadt	35.011		
Relative Bevölkerungsentwicklung bis 2023	0,14 %		
Einzelhandelsstruktur	absolut 2013	absolut 2018	anteilig 2018
Anzahl der Betriebe*	132	108	49 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	22.680	24.200	34 %
Anzahl der Leerstände**	15	26	19 %
Zentrenergänzende Funktionen	123	154	-

Größte Betriebe (über 800m²)

Kaufland, H&M, Möbelfachgeschäft, C&A, Adler, Dänisches Bettenlager

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08/2017-09/2017, 06/2018 nachrichtlich aktualisiert gemäß Angaben Stadt Geldern; Stadt + Handel 2013; Einwohnerzahlen: Stadt Geldern (Stand: 29.05.2018); Kartengrundlage: Stadt Geldern; Verkaufsfläche auf 10 m² gerundet; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilige Leerstandquote bezogen auf zentralen Versorgungsbereich.

ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM HARTTOR

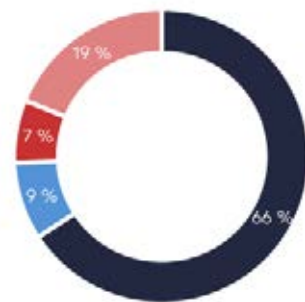
Räumliche Analyse

Versorgungsbereich

Harttor und Veert



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Siedlungsstruktur

Einwohner in den Ortschaften***	21.448
Relative Bevölkerungsentwicklung bis 2023	0,14 %

Einzelhandelsstruktur	absolut 2013	absolut 2018	anteilig 2018
Anzahl der Betriebe*	14	11	5 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	5.090	4.680	7 %
Anzahl der Leerstände**	1	0	0 %
Zentrenergänzende Funktionen	13	15	-

Größte Betriebe (über 400m²)

Rewe, Lidl, Aldi Süd, Elektrofachgeschäft

Entwicklungsempfehlung

Fortschreibung als Nahversorgungszentrum (siehe Kapitel 5.2.2)

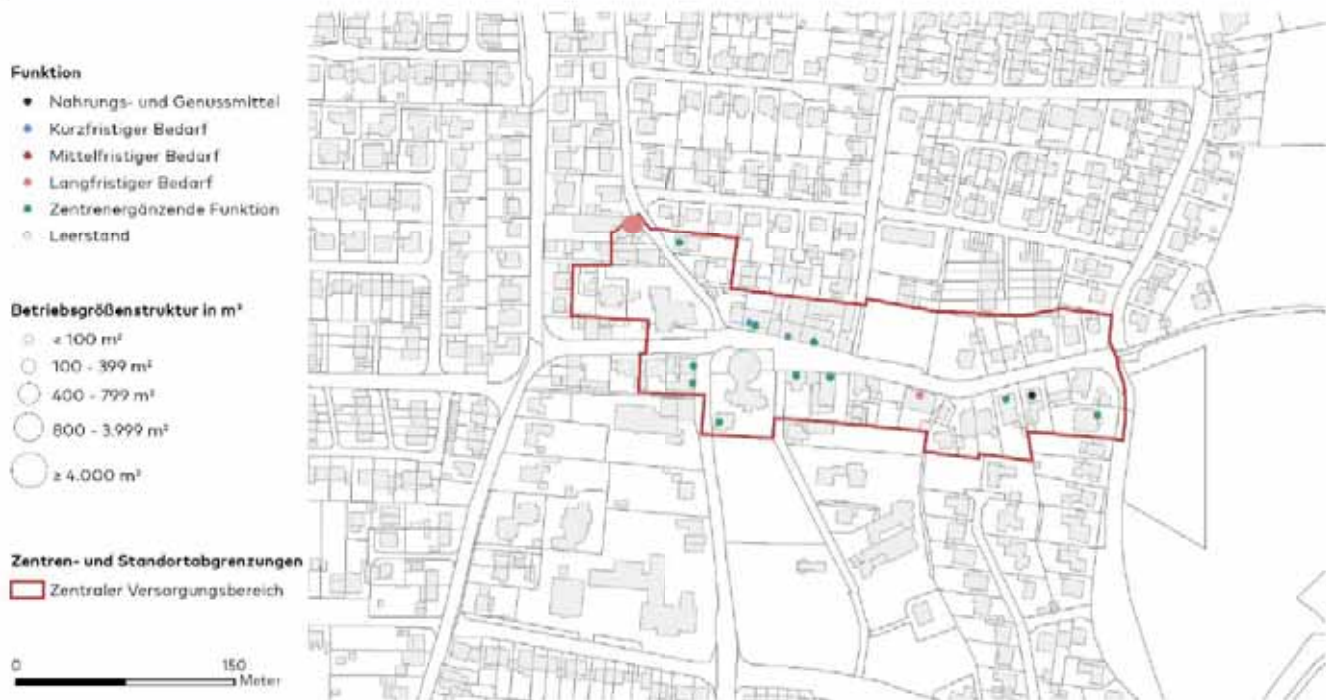
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08/2017-09/2017, 06/2018 nachrichtlich aktualisiert gemäß Angaben Stadt Geldern; Stadt + Handel 2013; Einwohnerzahlen: Stadt Geldern (Stand: 29.05.2018); Kartengrundlage: Stadt Geldern; Verkaufsfläche auf 10 m² gerundet; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilige Leerstandquote bezogen auf zentralen Versorgungsbereich *** Veert und Mitte.

ZVB ZU ENTWICKELNDE ORTSMITTE VEERT

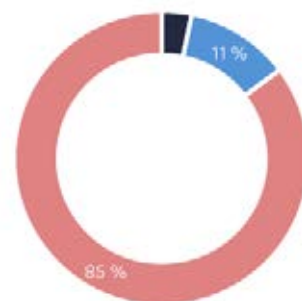
Räumliche Analyse

Versorgungsbereich

Quartiersebene



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Siedlungsstruktur

Einwohner in der Ortschaft	5.495
Relative Bevölkerungsentwicklung bis 2023	0,14 %

Einzelhandelsstruktur	absolut 2013	absolut 2018	anteilig 2018
Anzahl der Betriebe*	7	5	2 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	650	610	1 %
Anzahl der Leerstände**	0	1	17 %
Zentrenergänzende Funktionen	-	11	-

Größte Betriebe (über 400m²)

Möbelfachgeschäft

Entwicklungsempfehlung

Keine Fortschreibung als Nahversorgungszentrum aufgrund fehlender Erfüllung rechtlicher Rahmenbedingungen (geringe Verkaufsflächenausstattung < 1.000 m²; Fehlen eines strukturprägenden Lebensmittelanbieters) und fehlender Entwicklungsmöglichkeiten durch die Entwicklung von Wohnbebauung auf der östlich angrenzenden Potenzialfläche

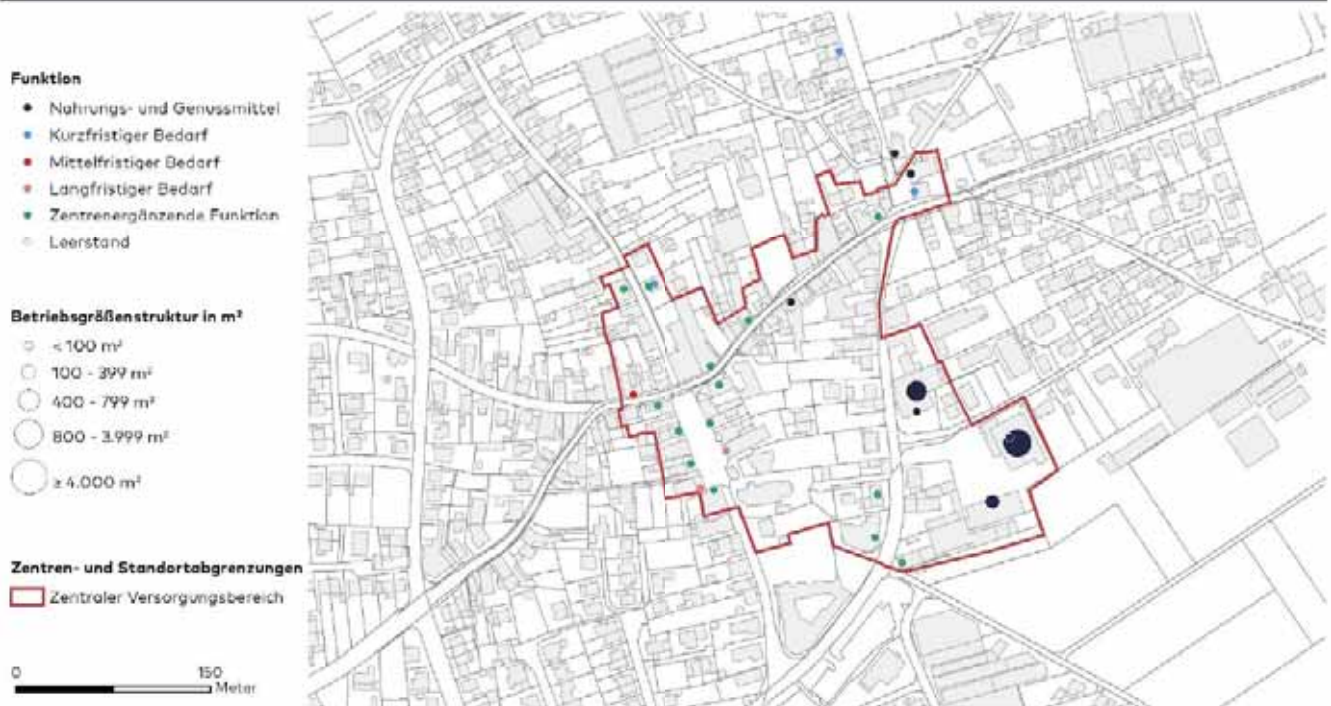
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08/2017-09/2017, 06/2018 nachrichtlich aktualisiert gemäß Angaben Stadt Geldern; Stadt + Handel 2013; Einwohnerzahlen: Stadt Geldern (Stand: 29.05.2018); Kartengrundlage: Stadt Geldern; Verkaufsfläche auf 10 m² gerundet; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilige Leerstandquote bezogen auf zentralen Versorgungsbereich.

ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM WALBECK

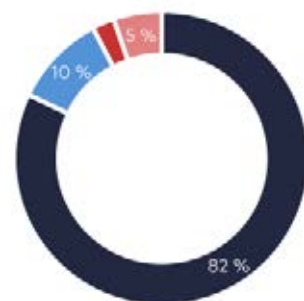
Räumliche Analyse

Versorgungsbereich

Walbeck



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Siedlungsstruktur

Einwohner in der Ortschaft	4.648		
Relative Bevölkerungsentwicklung bis 2023	0,14 %		
Einzelhandelsstruktur	absolut 2013	absolut 2018	anteilig 2018
Anzahl der Betriebe*	11	13	6 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² *	1.220	2.460	3 %
Anzahl der Leerstände**	1	3	19 %
Zentrenergänzende Funktionen	16	16	-

Größte Betriebe (über 400m²)

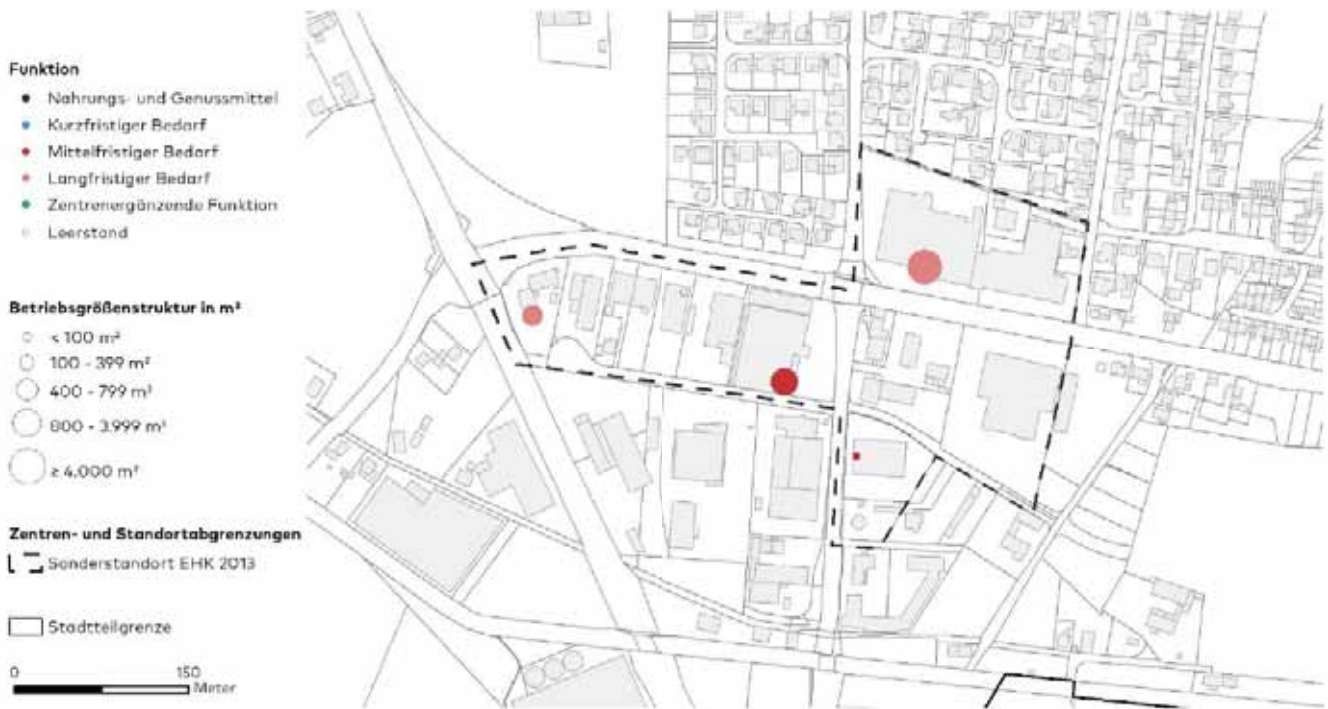
Netto, Rewe

Entwicklungsempfehlung

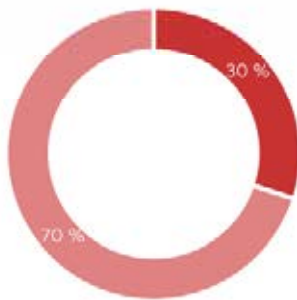
Fortschreibung als Nahversorgungszentrum (siehe Kapitel 5.2.3)

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08/2017-09/2017, 06/2018 nachrichtlich aktualisiert gemäß Angaben Stadt Geldern; Stadt + Handel 2013; Einwohnerzahlen: Stadt Geldern (Stand: 29.05.2018); Kartengrundlage: Stadt Geldern; Verkaufsfläche auf 10 m² gerundet; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilige Leerstandquote bezogen auf zentralen Versorgungsbereich.

SONDERSTANDORT KLEVER STRAÙE



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Einzelhandelsstruktur	absolut 2013	absolut 2018	anteilig 2018
Anzahl der Betriebe*	6	4	2 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² *	15.050	12.910	18 %
Zentrenergänzende Funktionen	-	-	-
Verkaufsflächenstruktur			
zentrenrelevante Sortimente			5 %
nahversorgungsrelevante Sortimente**			0 %
nicht zentrenrelevante Sortimente***			95 %

Größte Betriebe (über 400m²)

Möbelzentrum Geldern, Hagebaumarkt, Antiquitäten Ophey

Entwicklungsempfehlung

Fortschreibung als Sonderstandort (siehe Kapitel 5.4.25.2.3)

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08/2017-09/2017, 06/2018 nachrichtlich aktualisiert gemäß Angaben Stadt Geldern; Stadt + Handel 2013; Einwohnerzahlen: Stadt Geldern (Stand: 29.05.2018); Kartengrundlage: Stadt Geldern; Verkaufsfläche auf 10 m² gerundet; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** gleichzeitig auch zentrenrelevant; *** gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant.

3.5 NAHVERSORGUNGSANALYSE

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürgerinnen und Bürger, wird die Nahversorgungsstruktur von Geldern im Folgenden vertiefend analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung **quantitativ**, **qualitativ** und **räumlich** gewährleistet wird.

Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Geldern

Geldern weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 14.750 m² in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. von rd. 2.750 m² in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken (in diesem Kapitel aufgrund der Lesbarkeit im Folgenden als Drogeriewaren bezeichnet) auf, was einer Verkaufsfächenausstattung von rd. 0,42 m² je Einwohner bzw. rd. 0,08 m² je Einwohner entspricht. Mit diesem quantitativen Ausstattungsniveau liegt die Stadt im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel leicht über dem Bundesdurchschnitt (rd. 0,40 m² je Einwohner)⁶ und entspricht im Bereich der Drogeriewaren dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,08 m² je Einwohner⁷.

Die Zentralität von rd. 0,98 im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und rd. 1,05 im Bereich Drogeriewaren verdeutlicht zudem, dass die lokale Kaufkraft in diesen Sortimenten weitestgehend im Gebiet der Stadt gebunden werden kann und darüber hinaus zum Teil Kaufkraft aus dem Umland im Bereich der Grundversorgung im geringen Maße zufließt. Quantitativ ist die Nahversorgungssituation als gut einzustufen und wird zukünftig durch die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelvollsortimenters im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt noch erhöht.

⁶ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m²); inkl. Non-Food-Flächen; ohne reine Getränkemarkte.

⁷ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Erhebungen.





Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Einwohner (inkl. Entwicklung bis 2023)	35.011 (0,14 %)					
Sortimentspezifische Verkaufsfläche in m ²	14.750			2.750		
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	0,42			0,08		
Sortimentspezifische Zentralität	0,98			1,05		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	66 % ZVB	23 % siL	11 % niL	78 % ZVB	12 % siL	10 % niL
Betriebstypenmix	1x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus	3x Lebensmittelsupermarkt	6x Lebensmitteldiscounter	70x sonstige Lebensmittelmärkte*	1x Drogeriefachmarkt	12x sonstige Einzelhandelsbetriebe*
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp**	36 % Lebensmittelvollsortimenter	28 % Lebensmitteldiscounter	15 % Drogeriefachmärkte	85 % sonstige Einzelhandelsbetriebe***		
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner nach Betriebstyp**	0,21 Lebensmittelvollsortimenter	0,15 Lebensmitteldiscounter	0,01 Drogeriefachmärkte			
Quantitative Nahversorgungssituation						
Qualitative Nahversorgungssituation						

Tabelle 7: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Geldern

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 08/2017 bis 09/2017, 06/2018 nachrichtlich aktualisiert gemäß Angaben Stadt Geldern; Einwohner: Stadt Geldern (Stand: 29.05.2018); Einwohnerprognose: IT.NRW; Bertelsmann Stiftung; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * mit Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel bzw. Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken; ** Gesamtverkaufsfläche maßgebend; *** mit Haupt- oder Randsortiment Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken.

Insgesamt sind im Stadtgebiet zehn strukturprägende Lebensmittelmärkte (VKF > 400 m²) vorhanden, wobei sechs Betriebe den Lebensmitteldiscountern zuzuordnen sind und vier Betriebe ein vollsortimentiertes Angebot aufweisen. Ergänzt wird das Angebot durch drei Getränkemarkte sowie 67 sonstige Betriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel.

Bedingt durch die Größe der Lebensmittelmärkte besitzt das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln in Geldern einen leichten Überhang zum vollsortimentierten Angebot. Dies wird auch durch die Verkaufsflächenrelation und die Verkaufsflächenausstattung nach Betriebstyp deutlich, die mit rd. 0,21 m² je Einwohner für Lebensmittelvollsortimenter und rd. 0,15 m² je Einwohner für Lebensmitteldiscounter den bundesdeutschen Durchschnitt (Lebensmittelvollsortimenter: rd. 0,13 m² je Einwohner, Lebensmitteldiscounter: rd. 0,15 m² je Einwohner) übersteigt.⁸ Die Lebensmittelvollsortimenter sind z. T. nicht vollumfänglich marktdäquat aufgestellt und verfügen über eine für ihren jeweiligen Betriebstyp unterdurchschnittliche Verkaufsfläche.

Die Versorgung im Sortimentsbereich Drogeriewaren wird neben den oben genannten Lebensmittelmärkten (hier jedoch nur als Randsortiment) hauptsächlich durch einen Drogeriefachmarkt sichergestellt. Zwölf weitere Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechenden Hauptsortiment sind v. a. Apotheken.

⁸ Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; inkl. Non-Food-Flächen.

Die quantitative Nahversorgungssituation der Stadt Geldern ist insbesondere aus den oben genannten Gründen als gut zu bezeichnen. Die qualitative Nahversorgungssituation bietet **geringes Optimierungspotenzial**. Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der quantitativen und qualitativen Nahversorgung finden sich in Kapitel 5.3.

Räumliche Nahversorgungssituation in Geldern

In der räumlichen Analyse der Nahversorgungsangebote werden im Folgenden alle strukturprägenden, filialisierten Lebensmittelmärkte (VKF > 400 m²) dargestellt, da ab dieser Betriebsgröße i. d. R. ein ausreichendes Warensortiment – insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel – handelsseitig bereitgestellt werden kann, um eine gewisse Nahversorgungsfunktion sicherzustellen. Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte mit einem Radius von 500-700 m Luftlinie um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet. Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann dort von einer ausreichenden Nahversorgung ausgegangen werden.⁹ In Gebieten außerhalb dieser gekennzeichneten Bereiche ist die Nahversorgungssituation hinsichtlich der räumlichen Erreichbarkeit bereits als nicht mehr optimal zu werten.

Neben den strukturprägenden, filialisierten Lebensmittelmärkten werden darüber hinaus auch weitere relevante Lebensmittelmärkte (z. B. ethnische Supermärkte, Biosupermärkte, Dorfläden) kartographisch dargestellt. Aufgrund der nur eingeschränkten Nahversorgungsfunktion dieser Betriebstypen (insb. aufgrund des spezialisierten Sortiments und der geringen Verkaufsfläche) werden diese Betriebe im Rahmen der Nahversorgungsanalyse nicht bei der Darstellung der räumlichen Nahversorgungssituation berücksichtigt (siehe Abbildung 4).

⁹ Eine Luftlinienentfernung von 500 m wird allgemein als Kriterium der Versorgungsqualität angenommen, da diese Entfernung einer Wegelänge von bis zu rund 700 m bzw. einem Zeitaufwand von rund 10 Gehminuten entspricht, vgl. Einzelhandelserlass NRW2008, Nr. 2.8.

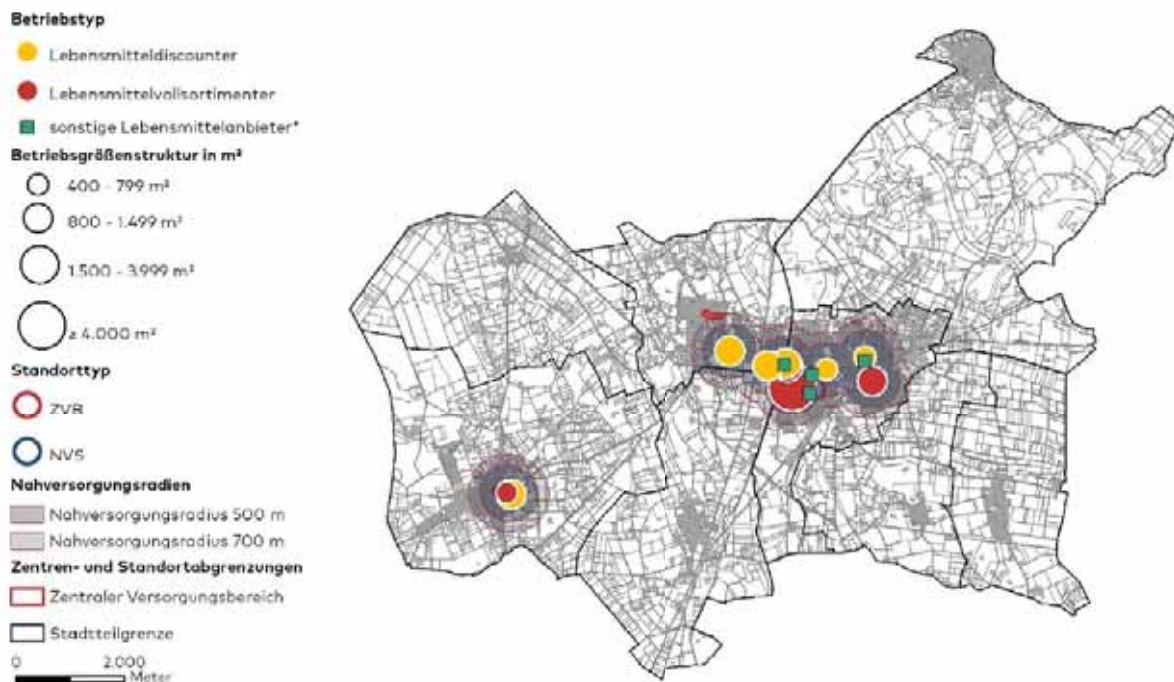


Abbildung 4: Räumliche Nahversorgungssituation von Geldern

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 08/2017 bis 09/2017, 06/2018 nachrichtlich aktualisiert gemäß Angaben Stadt Geldern; Kartengrundlage: Stadt Geldern; * u. a. Getränkemarkte, ethnische Supermärkte, Bio-Supermärkte.

Abbildung 4 verdeutlicht, dass hinsichtlich der räumlichen Nahversorgungssituation in Geldern **Optimierungspotenzial** zu erkennen ist. Insbesondere die folgenden Siedlungsbereiche sind durch eine Unterversorgung gekennzeichnet:

- Die Ortschaft Veert, westlich an den Hauptort angrenzend, wird nur zum Teil fußläufig durch einen Lebensmitteldiscounter versorgt (rd. 2.000 Einwohner).
- In der Ortschaft Walbeck wird insbesondere der westliche Teil fußläufig nicht durch das Nahversorgungszentrum Walbeck versorgt (rd. 1.400 Einwohner)
- In den vom Hauptsiedlungsbereich abgesetzten Ortschaften Vernum, Hartefeld, Pont, Lüllingen und Kapellen sind aktuell keine strukturprägenden Nahversorgungsanbieter vorhanden.

Für die Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarktes ist allerdings in den abgesetzten Ortschaften keine ausreichende Mantelbevölkerung vorhanden. Es ist daher zu erwarten, dass diese z. T. dezentral gelegenen Ortschaften durch die bestehenden Angebote im Hauptsiedlungsbereich mitversorgt werden. Auf räumlicher Ebene ergeben sich somit Defizite der Nahversorgungssituation in Geldern, welche sich jedoch in hohem Maß auf abgesetzte und gering besiedelte Ortschaften bezieht. Lediglich die Nahversorgungssituation in Veert besitzt Potenzial zur Verbesserung der Nahversorgungsstruktur. Der Hauptsiedlungsbereich ist lediglich in Randlagen nicht fußläufig an die Nahversorgung angebunden.

Die Lebensmittelbetriebe (Discounter, Vollsortimenter) sind weitestgehend siedlungsstrukturell gut integriert, aber dadurch z. T. nur bedingt erweiterungsfähig.

3.6 BEWERTUNG DER ENTWICKLUNG SEIT 2013

Im Rahmen der Konzeptfortschreibung wird auch die Entwicklung des Einzelhandels der letzten 5 Jahre betrachtet. Zu diesem Zweck werden die wichtigsten Strukturdaten aus dem Einzelhandelskonzept 2013 (Stadt + Handel) mit den aktuellen Strukturdaten aus dem Jahr 2018 verglichen (siehe Tabelle 8).



Strukturdaten	2013	2018	Entwicklung	
Einwohner	33.693	35.011	3,9 %	
Anzahl der Betriebe	263	221	-16,0 %	
Gesamtverkaufsfläche in m ²	82.250	70.560	-14,2 %	
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	2,44	2,02	-17,2 %	
Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in m ²	14.250	14.750	3,5 %	
Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in m ² je Einwohner	0,42	0,42	-	
Kaufkraft in Mio. Euro	174,8	206,1	17,9 %	
Kaufkraftniveau	98,7	100,2	1,5 %	
Zentralität in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel	0,97	0,98	1,0 %	
Zentralität in der Warengruppe Drogeriewaren	1,11	1,05	-5,4 %	

Tabelle 8: Relevante Kennwerte im Vergleich

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 08/2017 bis 09/2017, 06/2018 nachrichtlich aktualisiert gemäß Angaben Stadt Geldern; Stadt + Handel 2013; Einwohner: Stadt Geldern (Stand: 29.05.2018); Kaufkraft: Institut für Handelsforschung (IFH) 2017; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

Die Entwicklung der angebots- und nachfrageseitigen Einzelhandelsstrukturdaten der Stadt Geldern werden im Folgenden näher erläutert und hinsichtlich der bundesweiten Trends eingeordnet

- Die Einwohnerzahl der Stadt Geldern ist in den letzten Jahren leicht gestiegen und wird auch weiterhin als stabil bzw. leicht wachsend prognostiziert.
- Im Vergleich zu der vorhergegangenen Bestandserhebung ist die Anzahl der Betriebe um 42 (rd. -16,0 %) zurückgegangen. Gleichzeitig wurden rd. 11.690 m² (rd. -14,2 %) Verkaufsfläche weniger erfasst. Der Rückgang der Betriebszahl entspricht weitestgehend dem bundesdeutschen Trend und unterstreicht den Bedeutungsverlust von Mittelzentren gegenüber den Oberzentren. Insgesamt hat sich die Verkaufsflächengröße der Betriebe in Geldern somit erhöht, welches ebenfalls bundesweiten Trends entspricht.
- Die gestiegene Einwohnerzahl (rd. 3,9 %) führt gemeinsam mit der gesunkenen Gesamtverkaufsfläche zu einer Verringerung der Verkaufsflächenausstattung auf 2,02 m² je Einwohner. Geldern verfügt somit nach wie vor über eine stark überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung und kann seinen mittelzentralen Versorgungsauftrag weitestgehend erfüllen.

- Die Verkaufsfläche der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist geringfügig um 500 m² gestiegen (rd. 3,5 %), wobei die Verkaufsflächenausstattung stabil geblieben ist und weiterhin leicht über dem deutschen Durchschnitt liegt. Perspektivisch wird sich die Verkaufsfläche weiter erhöhen durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Innenstadtzentrum.
- Die Kaufkraft in Geldern ist seit 2013 um rd. 31,3 Millionen Euro angestiegen (aktuell rd. 206,1 Mio. Euro). Das Kaufkraftniveau befindet sich zudem auf einem leicht höheren Niveau als der deutsche Durchschnitt und ist seit 2013 um rd. 1,5 % gestiegen.
- Die Zentralität der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel verzeichnet trotz der gestiegenen Kaufkraft einen geringfügigen Zuwachs, deutet jedoch weiterhin auf Kaufkraftabflüsse hin.
- Die Zentralität der Warengruppe Drogeriewaren ist aufgrund der gesunkenen Gesamtverkaufsfläche und gesteigener Kaufkraft um rd. 5,4 % gesunken, befindet sich jedoch weiterhin auf einem Niveau, welches auf Kaufkraftzuflüsse hindeutet.
- Insgesamt deutet die gestiegene Kaufkraft bei gleichzeitigen rückläufigen Verkaufsflächen auf einen leichten Bedeutungsrückgang des Einzelhandels in Geldern hin, wohingegen die gestiegene Verkaufsfläche der Innenstadt auf eine steigende Relevanz des Standortbereiches zurückzuführen ist.

3.7 ZWISCHENFAZIT

Hinsichtlich der Analyse der gesamtstädtischen Rahmenbedingungen sind folgende wesentlichen Erkenntnisse festzuhalten, welche im weiteren Verlauf als Grundlage für die Ableitung von konzeptionellen Handlungsansätzen zur Fortentwicklung der Einzelhandels- und Zentrenstrukturen in der Stadt Geldern dienen.

- Die Stadt Geldern ist als **Mittelzentrum** im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalens ausgewiesen und übernimmt die Versorgung des qualitativen Grundbedarfs für ihre Bürger sowie darüber hinaus eine **Versorgungsfunktion für die umliegenden Gemeinden**.
- Insgesamt befindet sich die Stadt Geldern in einer **überwiegend ländlich geprägten Umgebung** an der niederländischen Grenze, ist aber dennoch von mehreren leistungsstarken Mittelzentren (u. a. Kevelaer, Kamp-Lintfort) umgeben. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Duisburg in rd. 40 km Entfernung. Zudem besteht eine räumliche Nähe zu den Niederlanden (u. a. Venlo rd. 25 km Entfernung), wodurch von starken Verflechtungsbeziehungen zwischen den Einzelhandelsstandorten auszugehen ist. In Verbindung mit der verkehrlichen Anbindung über die A 57, die B 58 und die B 9 sowie den öffentlichen Nahverkehr weist die Stadt Geldern ein ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld auf.
- Die Verkaufsfläche pro Einwohner ist gegenüber 2013 (rd. 2,44 m² VKF/Einwohner) zurückgegangen, liegt jedoch mit aktuell rd. 2,02 m² VKF pro Einwohner weiterhin **über dem Bundesdurchschnitt** (rd. 1,51 m² VKF/Einwohner).
- Die Stadt Geldern verfügt über eine **angemessene siedlungsräumliche Integration des Einzelhandelsangebots**. Rd. 45 % der Einzelhandelsbetriebe

befinden sich in zentralen Versorgungsbereichen und weitere rd. 17 % in städtebaulich integrierter Lage. 37 % der Verkaufsfläche befinden sich an nicht integrierten Standorten, wobei sich jedoch ein hoher Anteil auf nicht zentren- bzw. nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente konzentriert (Möbelhäuser, Baumärkte).

- Das **Innenstadtzentrum** Gelderns stellt den bedeutendsten Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet dar. Der Bestand ist überwiegend kleinteilig organisiert. Der Verkaufsflächenschwerpunkt liegt im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich (hier insbesondere Nahrungs- und Genussmittel sowie Bekleidung) und ist räumlich weitestgehend innerhalb der Wallstraßen gebündelt. Neben den Einzelhandelsbetrieben bestehen im Hauptgeschäftsbereich 154 zentrenergänzende Funktionen, die maßgeblich zur Belebung des Standortbereiches beitragen. Der derzeit in seiner Einzelhandelsfunktion eher schwach ausgestattete südöstliche Bereich der Innenstadt wird perspektivisch durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am Ostwall aufgewertet.
- Hinsichtlich der **Nahversorgung** sind positive quantitative (rd. 0,42 m² VKF pro Einwohner) und weitestgehend qualitative (ausgewogenes Verhältnis von Vollsortimentern und Lebensmitteldiscountern, jedoch zugunsten des vollsortimentierten Angebots) Merkmale auszumachen. Im Hauptsiedlungsbereich wird fast vollumfänglich eine flächendeckende Nahversorgung bereitgestellt. Ebenfalls besteht in der Ortschaft Walbeck mit einem Lebensmitteldiscounter und einem Lebensmittelvollsortimenter ein umfassendes Angebot. In den übrigen vom Hauptsiedlungsbereich abgesetzten Ortschaften sind dagegen aktuell keine strukturprägenden Nahversorgungsstrukturen vorhanden. Auch in den Ortschaften Veert und Walbeck sind Siedlungslagen ohne fußläufig erreichbare Nahversorgung zu erkennen.
- Die **Einzelhandelszentralität** (Umsatz-Kaufkraft-Relation) der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren beträgt rd. 0,98 bzw. rd. 1,05 und deutet auf eine vollumfängliche Bindung der Kaufkraft hin, welche im Verhältnis zur Einzelhandelserhebung 2013 relativ stabil geblieben (rd. 97 % bzw. rd. 111 %). Geldern kann somit seine Versorgungsfunktion weitestgehend erfüllen.
- Die einzelhandelsrelevante **Kaufkraftkennziffer** entspricht mit rd. 100,2 etwa dem Niveau des Bundesdurchschnitts und ist im Vergleich leicht angestiegen (rd. 98,7).

Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse konkrete Instrumente zur konzeptionellen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung vorgestellt werden können, sind zunächst der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen und die daraus resultierenden übergeordneten Entwicklungszielstellungen für Geldern zu erarbeiten.

4.1 ABSATZWIRTSCHAFTLICHER ENTWICKLUNGSRAHMEN

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. Im Entwicklungsrahmen werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht.

4.1.1 Vorbemerkung zum ermittelten Entwicklungsrahmen

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

- Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen kann und soll aufgrund seines naturgegeben mit Unsicherheiten behafteten Prognosecharakters grundsätzlich **keine „Grenze der Entwicklung“** (etwa als oberer Grenzwert) darstellen. Er ist vielmehr eine von mehreren Abwägungsgrundlagen zur künftigen städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels.
- Auch Vorhaben, die den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen **überschreiten**, können im Einzelfall zur gewünschten Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebotes beitragen, sofern sie mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Geldern korrespondieren. Dies kann der Fall sein, wenn eine Ansiedlung an einem stadtentwicklungspolitisch gewünschten und konzeptionell konformen Standort (z. B. Innenstadtzentrum) erfolgen soll.
- Vorhaben, die diesen Zielen und dem vorliegenden Konzept jedoch nicht entsprechen und die sich aufgrund ihrer Dimensionierung nicht in den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen einfügen, können das städtebaulich präferierte Zentrum und weitere Standorte durch verhältnismäßig hohe **Umsatzumverteilungseffekte** im Einzelfall gefährden.
- Dies impliziert, dass der hier beschriebene absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen im engen Kontext mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen und dem Zentren- und Standortkonzept zu sehen ist. Erst im Kontext des **räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds** kann der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

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

4.1.2 Methodik und Berechnung

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



Abbildung 5: Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen ist der Versorgungsauftrag einer Kommune bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume von Bedeutung. Der anzustrebende Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Landes- und Regionalplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in der Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren z. B. breit gefächerte Einzelhandelsangebote auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Grundzentren kommt die wohnstandortnahe Versorgung mit dem qualifizierten Grundbedarf zu. Dieser planerisch und rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag wird hier als sogenannte Ziel-Zentralität aufgegriffen.

Im Folgenden werden die Eingangsgrößen für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens für das **Prognosejahr 2023** einzeln erläutert.

Einwohnerentwicklung im Einzugsgebiet

Zur Untersuchung der zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Geldern werden Prognosedaten des Landesbetriebes IT.NRW sowie der Bertelsmann Stiftung zugrunde gelegt. Die kleinräumige Bevölkerungsprognose des Landesbetriebes IT.NRW berücksichtigt einen geringfügigen Bevölkerungszuwachs von rd. +0,13 % bis zum Prognosejahr 2023. Die Prognose der Bertelsmann Stiftung weicht mit einem Zuwachs von rd. +0,15 % nur geringfügig davon ab. Für die Ermittlung der Verkaufsflächenpotenziale wird ein gemittelter Wert der Prognosedaten (rd. +0,14 %) verwendet. Aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung sind insgesamt geringe Impulse, aber auch keine deutlichen Entwicklungen im Hinblick auf das künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial zu erwarten.

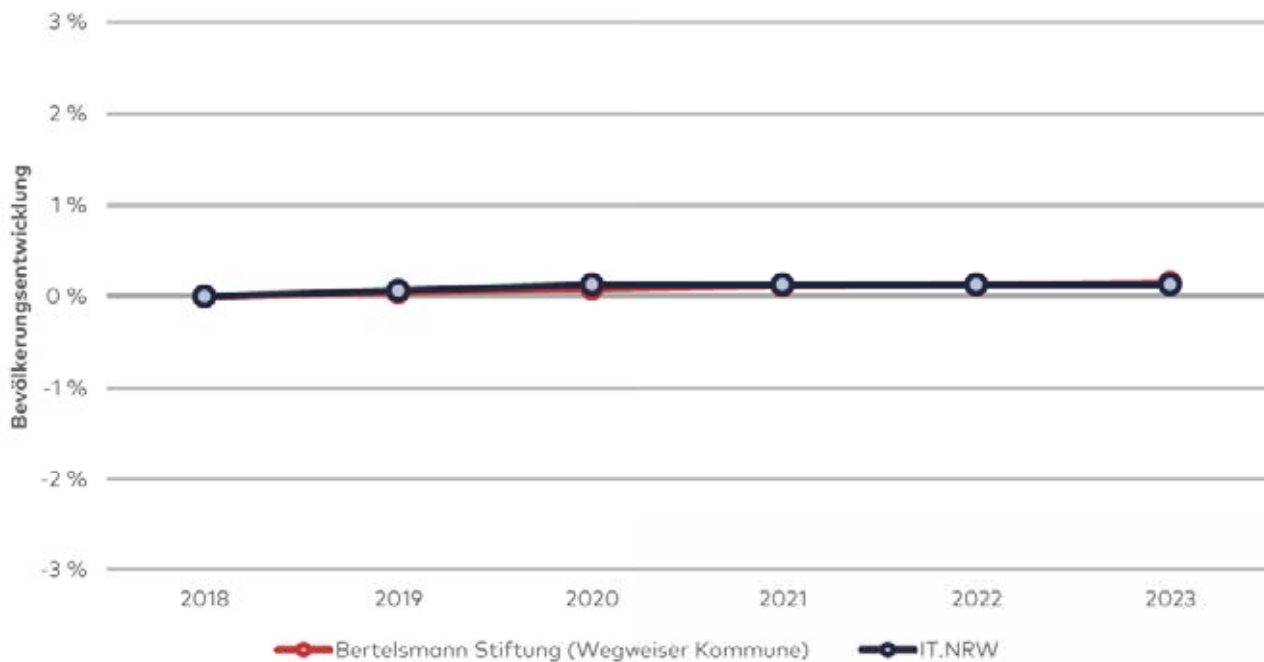


Abbildung 6: Einwohnerprognose für Geldern

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Einwohnerprognose: siehe Legende.

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft

Der Nettoumsatz im Einzelhandel stagnierte zwischen den Jahren 2000 und 2010 bei knapp über 400 Mrd. Euro pro Jahr. Seit etwa 2010 ist ein spürbarer Anstieg der einzelhandelsbezogenen Ausgaben festzustellen, sodass diese im Jahr 2017 bei rd. 512,8 Mrd. Euro liegen. Dies entspricht einem Wachstum von rd. 15 % in den letzten fünf Jahren. Im Gegensatz dazu sind die allgemeinen Konsumausgaben in den letzten fünf Jahren lediglich um rd. 12 % gestiegen. Der Einzelhandelsanteil an den privaten Konsumausgaben liegt nach deutlichen Rückgängen in den 2000er Jahren seit 2010 insgesamt relativ stabil bei rd. 31 %. Der spürbar gestiegene Einzelhandelsumsatz ist u. a. auf eine **höhere Ausgabebereitschaft bei Lebensmitteln, hohen Umsatzsteigerungen im Online-Handel und auf das insgesamt positive Konsumklima** der letzten Jahre zurückzuführen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der Nettoumsatz im Einzelhandel sowohl den stationären als auch den Online-Einzelhandelsumsatz beschreibt. Die Online-Ausgaben haben sich im gleichen Zeitraum deutlich erhöht (s. u.).

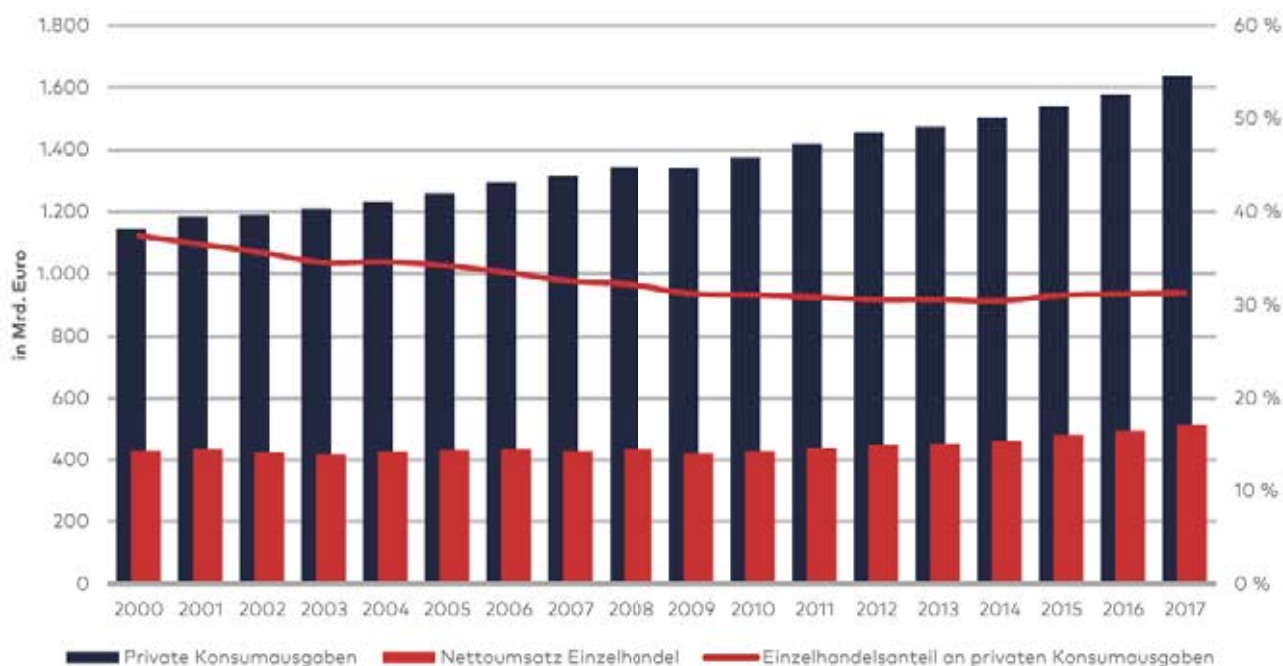


Abbildung 7: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

In der Summe ist somit eine moderate Steigerung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben zu verzeichnen. Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist angesichts aktueller Unsicherheiten in der Entwicklung des stationären Einzelhandels nicht präzise vorherzusagen. Für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens wird daher für die nächsten Jahre eine insgesamt stagnierende Entwicklung der stationär relevanten Kaufkraft mit sortimentsspezifischen Unterschieden angenommen.

Entwicklung der Flächenproduktivität

In der Zeit von 2000 bis 2014 war bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben zu beobachten. Gleichzeitig stagnierte die Umsatzentwicklung nahezu, sodass folglich die Flächenproduktivität stetig abnahm. Das Verkaufsflächenwachstum hat sich in den letzten Jahren allerdings abgeschwächt. Eine Fortsetzung des Trends zum Verkaufsflächenwachstum ist nicht zuletzt aufgrund der dynamischen Entwicklung des Online-Handels (s. u.) unwahrscheinlich. Der stationäre Einzelhandelsumsatz (und damit auch die Flächenproduktivität) ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und z. T. umgekehrt: Während im Bereich der filialisierten Lebensmittel- und Drogeriefachmärkte weiterhin steigende bzw. konstante Flächenproduktivitäten zu verzeichnen sind, gehen die Flächenproduktivitäten im Sortimentsbereich Bekleidung und Schuhe/Lederwaren stetig zurück. Konsequenterweise kann zukünftig mit stagnierenden bis leicht steigenden Raumleistungen gerechnet werden, wobei sortimentsspezifisch große Unterschiede und z. T. gegensätzliche Entwicklungen zu konstatieren sind.

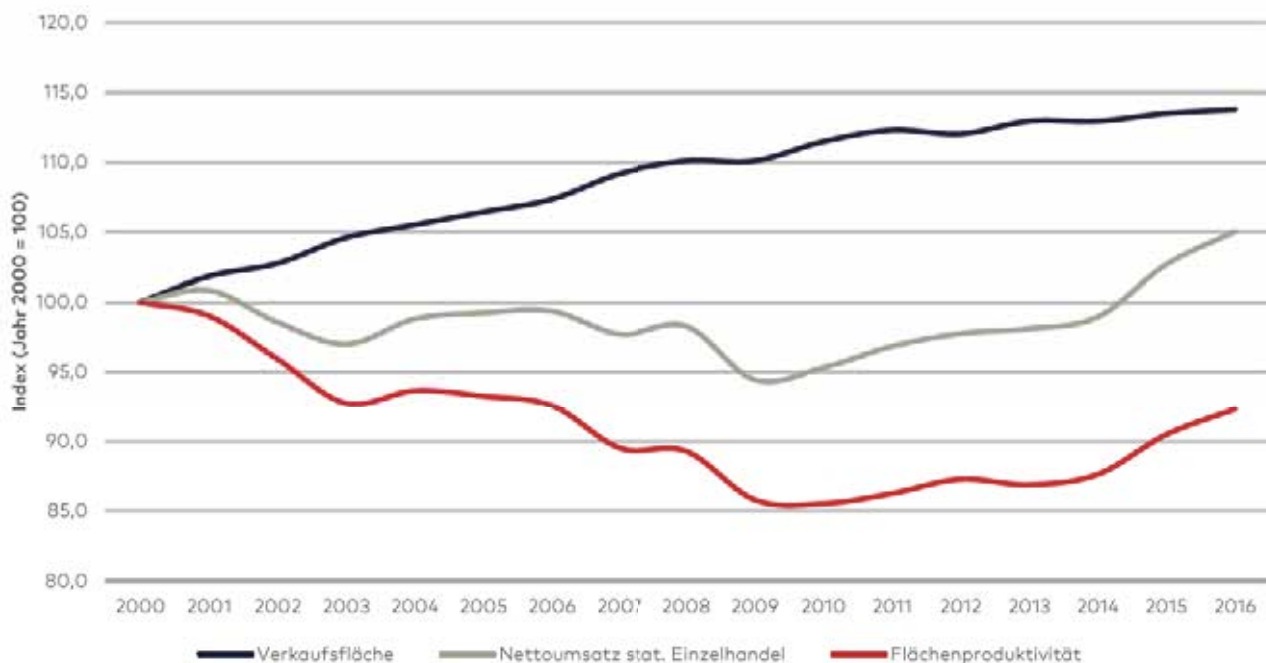


Abbildung 8: Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Entwicklung des Online-Handels

Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel stellt der Online-Handel dar, dessen Bedeutung in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre stetig angewachsen ist. So wird für das Jahr 2018 im Online-Segment ein Einzelhandelsumsatz von rd. 53,4 Mio. Euro (rd. 10,2 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes) prognostiziert.

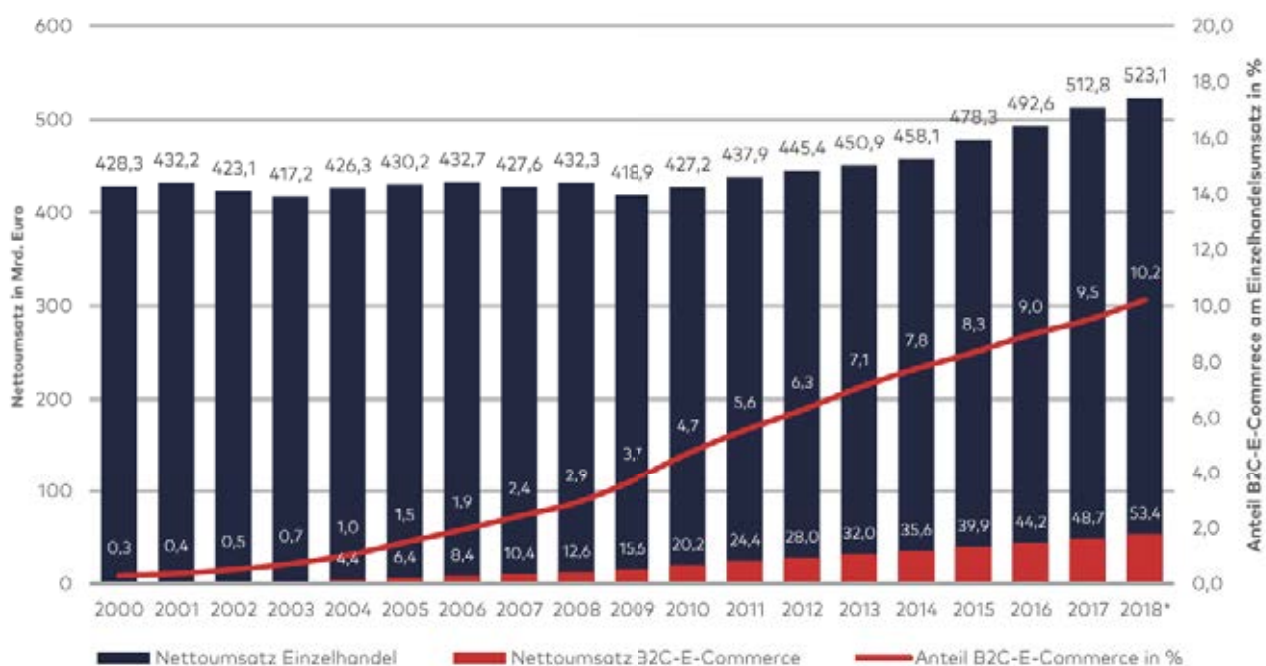


Abbildung 9: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); * Prognose.

Der Anteil ist sortimentspezifisch allerdings deutlich unterschiedlich ausgeprägt. Insbesondere in den Warengruppen Papier/Büro/Schreibwaren, Zeitungen/Zeit-

schriften, Bücher, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik nimmt der Online-Anteil am Gesamtumsatz im Einzelhandel stetig zu. Damit sind vor allem zentrenrelevante Sortimente und im besonderen Maße innerstädtische Leitsortimente betroffen.

Ob oder in welchem Maße dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist derzeit allerdings nicht präzise vorherzusagen. Aktuell vorliegende Prognosen gehen davon aus, dass der Online-Anteil im Jahr 2025 je nach Sortiment zwischen rd. 6,7 % und rd. 40,2 % liegen wird.

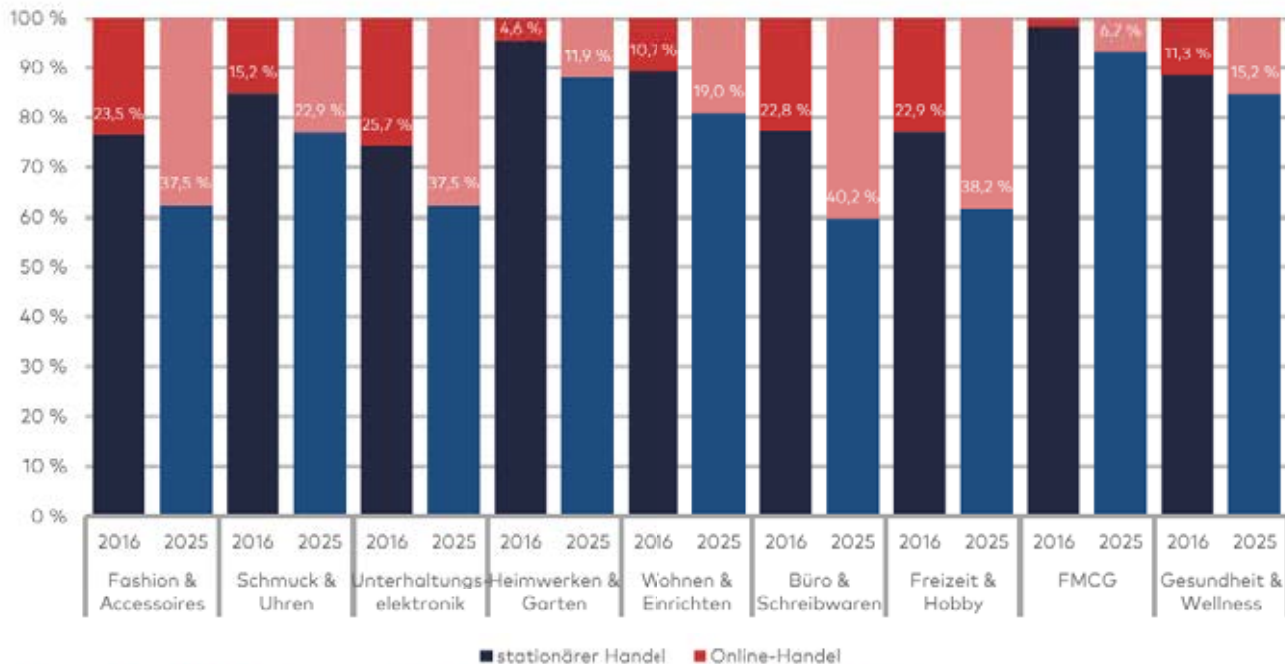


Abbildung 10: Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2016 und 2025 (Prognose)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Handelsverband Deutschland (HDE), Institut für Handelsforschung (IFH) 2017, BBSR 2017; Prognose: BBE/elaboratum; FMCG = Fast Moving Consumer Goods (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren).

Weitere Strukturmerkmale im Einzelhandel

Die Anforderungen an den Standort entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im (nahversorgungsrelevanten) Einzelhandel sind neben flächenseitigen (Flächenangebot) und verkehrsseitigen (mikro- und makroräumliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) Aspekten in erster Linie absatzwirtschaftliche Rahmenbedingungen (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Einwohnerentwicklung, Siedlungsstruktur, Zentralität des Ortes). Nicht selten wird auch die Nähe zu weiteren Betrieben des Einzelhandels gesucht, um Kopplungseinkäufe zu ermöglichen. Zudem ist der Einzelhandel zunehmend von nationalen und internationalen Konzernen geprägt. Die Konzentrationstendenzen betreffen im besonderen Maße den Lebensmitteleinzelhandel.

Ziel-Zentralität

Die heutige Einzelhandelszentralität der Stadt Geldern für die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel bzw. Drogeriewaren beträgt rd. 0,98 bzw. rd. 1,05. Hieraus erwachsen für die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel Ansiedlungs- und Erweiterungspotenziale bis zur Ziel-Zentralität.

Demnach ist für alle Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereiches aus fachgutachterlicher Sicht eine Ziel-Zentralität von 1,00 stadtentwicklungspolitisch und gemessen am landesplanerischen Versorgungsauftrag als Mittelzentrum plausibel. Diese Sortimente sollen grundsätzlich von allen Kommunen gemessen an der jeweiligen vor Ort verfügbaren Kaufkraft im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung vollständig zur Verfügung gestellt werden.



Tabelle 9: Absatzwirtschaftliche Verkaufsflächenpotenziale für 2023

Quelle: Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung 08/2017 bis 09/2017, 06/2018 nachrichtlich aktualisiert gemäß Angaben Stadt Geldern; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik.

Für die Stadt Geldern ergeben sich damit stadtentwicklungspolitisch und versorgungsstrukturell begründbare Entwicklungspotenziale in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie der Ziel-Zentralitäten ergeben sich für die Stadt Geldern bis 2023 absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale, die in der Tabelle 10 in qualitativer Form dargestellt werden.

	Arrondierungs- spielraum	Fach- geschäft	kleiner Fachmarkt	großer Fachmarkt
Nahrungs- und Genussmittel	■	■	■	□
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	□	□	□	□

Tabelle 10: Verkaufsflächenpotenziale für die Stadt Geldern bis 2023

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; ■ = absatzwirtschaftliches Potenzial vorhanden; □ = kein absatzwirtschaftliches Potenzial vorhanden.

Unterschieden wird nach den Ansiedlungsfällen „Fachgeschäft“, „kleiner Fachmarkt“ und „großer Fachmarkt“. Während bei einem **Fachgeschäft** i. d. R. eine sortimentsspezifische Verkaufsfläche von 50 bis 100 m² angenommen wird, so ist bei einem **kleinen Fachmarkt** i. d. R. je nach Warengruppe von einer sortiments-spezifischen Verkaufsfläche von bspw. 800 m² (z. B. kleiner Lebensmittel-discounter) auszugehen. **Große Fachmärkte** beginnen i. d. R. je nach Warengruppe bei einer sortimentsspezifischen Verkaufsfläche von 800 m² (z. B. Drogeriefach-märkte) bis 1.200 m² (z. B. große Lebensmittel-discounter). Entwicklungspotenzi-ale, die unterhalb des Niveaus eines Fachgeschäftes liegen, sind in Tabelle 10 als **Arrondierungsspielraum** ausgewiesen.

Die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale verdeutlicht Entwicklungsspielräume in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Die Stadt Geldern übernimmt als Mittelzentrum eine Versorgungsfunktion im Bereich des qualifizierten Grundbedarfs. Dieser Aufgabe wird Geldern aktuell mit bereits guten Ausstattungskennwerten im kurzfristigen Bedarfsbereich weitestgehend gerecht. Entwicklungen im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** sollten daher vornehmlich zur bedarfsgerechten Angebotssicherung an stadtentwicklungspolitisch und konzeptionell gewünschten Standorten (insb. zentrale Ver-sorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte) erfolgen. Die dargestellten

Verkaufsflächenpotenziale werden durch die Realisierung des Edeka-Marktes im Innenstadtzentrum bereits umgesetzt.

Für die Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken sind keine rechnerischen Potenziale zu erkennen. Die Weiterentwicklung in dieser Warengruppe bezieht sich somit lediglich auf die qualitative Weiterentwicklung des Bestandes zum Beispiel durch die Erweiterung des kleinflächigen Drogeriefachmarktes.

Für Geldern bedeuten die Prognoseergebnisse zum absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen, dass

- die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion von Geldern in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann,
- in der Warengruppe Drogeriewaren ohne ein nennenswertes quantitatives Entwicklungspotenzial neue Angebote und Verkaufsflächen mit höherer Wahrscheinlichkeit durch stärkere Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern allerdings nur bedingt zu),
- bei einer deutlichen Überschreitung des ermittelten Entwicklungsrahmens sowie bei der Realisierung von Einzelhandelsvorhaben an nicht konzeptkonformen Standorten ein stadtentwicklungspolitisch nicht zielführender Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die zentralen Versorgungsbereiche von Geldern einerseits und für die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultiert.

Darüber hinaus legen Handelsunternehmen generell für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht berücksichtigte, Marktfaktoren zugrunde. Diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die vom hier ermittelten Entwicklungsrahmen ggf. abweichen und städtebaulich nicht zwangsläufig verträglich sind.

Wie vorausgehend beschrieben, können und sollen die Prognosewerte keine „Grenze der Entwicklung“ darstellen, sondern vielmehr als Orientierungswert verstanden werden. Auch Vorhaben, die das absatzwirtschaftlich tragfähige Entwicklungspotenzial überschreiten, können zur Verbesserung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Geldern korrespondieren und sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

4.2 ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNGEN FÜR GELDERN

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Geldern bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen nach Teilräumen differenzierte, übergeordnete Entwicklungszielstellungen, verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung angestrebt werden:

1. **Stärkung der Gesamtstadt:** Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Geldern sowie Erhalt und Stärkung des Einzelhandels und der Einkaufsqualität in Geldern bspw. durch die Durchführung verkaufsoffener Sonntage.
2. **Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche:** Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche mit Fokus auf das Innenstadtzentrum Geldern (primär) und die Nahversorgungszentren Harttor und Walbeck (sekundär) entsprechend ihrer funktionalen Ausrichtung durch Ergänzung des Angebotes und Etablierung leistungsfähiger Strukturen, ohne dabei schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung auszuüben.
3. **Sicherung und Stärkung der Nahversorgung:** Gewährleistung einer wohnortnahen Grundversorgung im Hauptort Geldern durch die Sicherung und Stärkung sinnvoller Standorte (insb. ZVB und Nahversorgungsstandorte) bei gleichzeitiger Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche. Gewährleistung einer stadtteilspezifisch angepassten Nahversorgung in kleinen, siedlungsräumlich abgesetzten Ortschaften durch alternative Nahversorgungsangebote.

1. Ziel Stärkung der Gesamtstadt	2. Ziel Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche	3. Ziel Sicherung und Stärkung der Nahversorgung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion ▪ Erhöhung der Einkaufsqualität bspw. durch verkaufsoffene Sonntage ▪ Ausschöpfung der absatzwirtschaftlichen Potenziale ▪ Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stärkung der ZVB entsprechend der funktionalen Ausrichtung durch Ergänzung des Angebotes und Etablierung leistungsfähiger Strukturen ▪ Fokus auf das IZ Geldern, insb. Bündelung von Einzelhandelsangeboten der kurz- und mittelfristigen Bedarfsstufe und Nutzungen jenseits des Einzelhandels als Frequenzbringer und belebender Faktor für den ZVB ▪ Stärkung und Sicherung der NVZ mit Fokus auf den kurzfristigen Bedarfsbereich ▪ gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung vermeiden 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hauptort: sinnvolle Standorte sichern, stärken und ergänzen ▪ Nahversorgungsangebote in den Nahversorgungszentren sichern ▪ kleinere Ortsteile: ortsteilspezifisch angepasste Nahversorgung ermöglichen bzw. sichern ▪ gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche vermeiden

Abbildung 11: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Geldern

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Zwischen diesen jeweils unterschiedlichen Zielen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, sodass die Verfolgung des einen Zieles nicht die Umsetzung eines anderen Zieles gefährdet. Vor diesem Hintergrund erfolgt in den nächsten Schritten eine räumliche und inhaltliche Konkretisierung der übergeordneten Entwicklungszielstellungen in Form eines Zentren-

und Standortkonzeptes und einer Liste zentrenrelevanter bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente (Sortimentsliste für Geldern).

Einzelhandelskonzept für Geldern

Aufbauend auf die eingehende Analyse der Angebots-, Nahversorgungs- und Nachfragestruktur in der Stadt Geldern wird im Folgenden ein Zentrums- und Standortkonzept entwickelt. Zudem ergänzt die 2017 erarbeitete Sortimentsliste die Instrumente zur Steuerung des Einzelhandels in Geldern (vgl. Kapitel 5.4).

5.1 ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE: PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG UND FESTLEGUNGSKRITERIEN

Die Innenstädte und Ortszentren sowie die Nebenzentren und Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus den neuerlich geänderten bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Zentrale Versorgungsbereiche bilden die essentielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

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

Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich, je nach Größe und Struktur einer Kommune, bei größeren Kommunen ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Innenstadtzentrum, aus Neben- oder Stadtteilzentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren (siehe Abbildung 12). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortssystem.

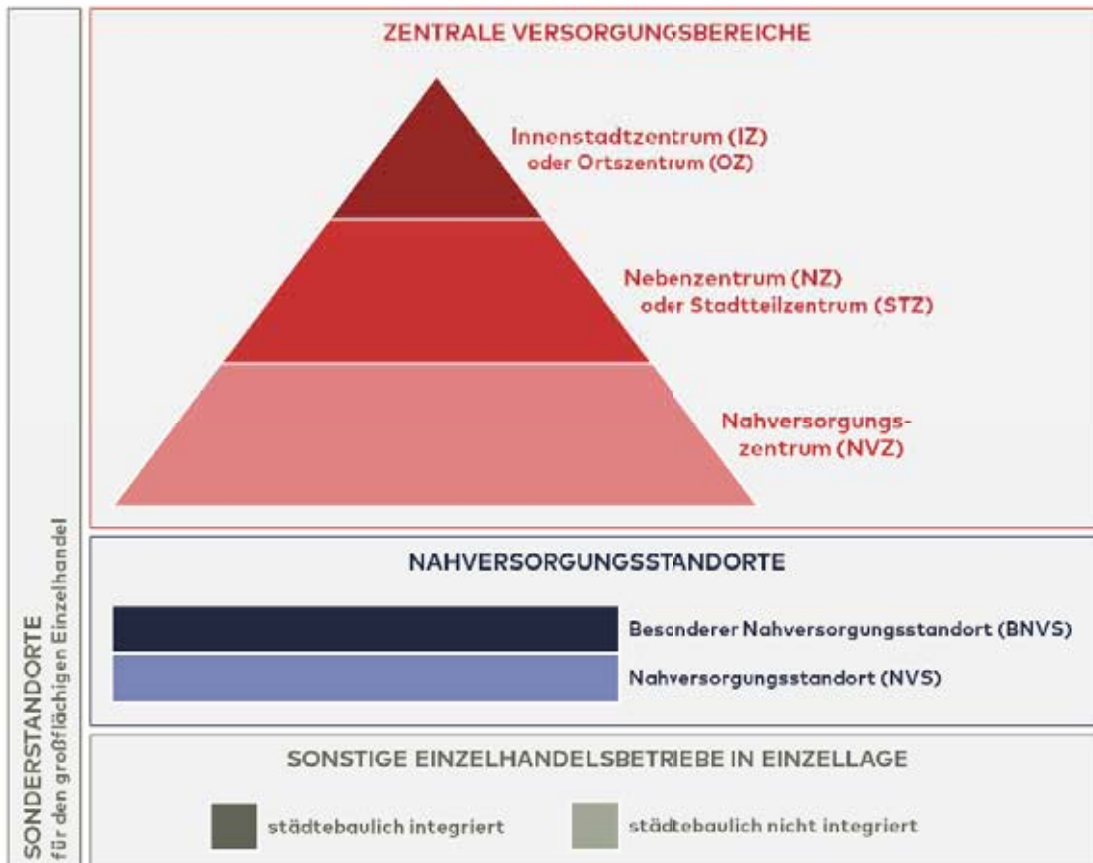


Abbildung 12: Das hierarchisch abgestufte System zentraler Versorgungsbereiche und Standorte (modellhaft)
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.¹⁰

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.¹¹

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

¹⁰ Vgl. Bundestag 2004: Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004, Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

¹¹ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – A2: 4 C 7.07.

zentralen Versorgungsbereichs – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen.¹²

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine **integrierte Lage** voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt.¹³

EIN ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH IST EIN

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

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.¹⁴

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

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

FESTLEGUNGSKRITERIEN FÜR ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

Aspekte des Einzelhandels

- Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,
- aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional).

¹² Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

¹³ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

¹⁴ Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

Sonstige Aspekte

- Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),
- städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadtgeschichtliche Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,
- integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,
- verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,
- ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Zur Darstellung der Gesamtattraktivität des zentralen Versorgungsbereiches werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände im Zentrum erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.¹⁵

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs als Ganzem beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.¹⁶

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

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

¹⁵ Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG Münster bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007).

¹⁶ Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

5.2 ZENTRENKONZEPT: EMPFEHLUNGEN FÜR DIE ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE IN GELDERN

Bei der Entwicklung eines Zentrums- und Standortkonzeptes ist zu prüfen, inwieweit die bereits vorgestellten Standortbereiche die rechtlichen Standortanforderungen als zentraler Versorgungsbereich (ZVB) erfüllen. Hierzu gehört neben der städtebaulichen integrierten Lage, auch ein multifunktionales Angebot, welches neben dem Einzelhandel auch private Dienstleistungen, Gastronomie und öffentliche Einrichtungen wie z.B. Verwaltungseinrichtungen oder Bildungseinrichtungen umfasst. Um die Versorgungsfunktion für die Bevölkerung erfüllen zu können, ist eine hohe verkehrliche Zentralität im Bereich des motorisierten Individualverkehrs und öffentlichen Personennahverkehrs erforderlich. Neben den faktischen Gegebenheiten können zentrale Versorgungsbereiche auch mögliche Flächen zur weiteren Entwicklung und Stärkung eines zentralen Versorgungsbereichs enthalten (vgl. Kapitel Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien). Die folgende Grafik veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Standard-Bestandsstruktur hinausgeht.

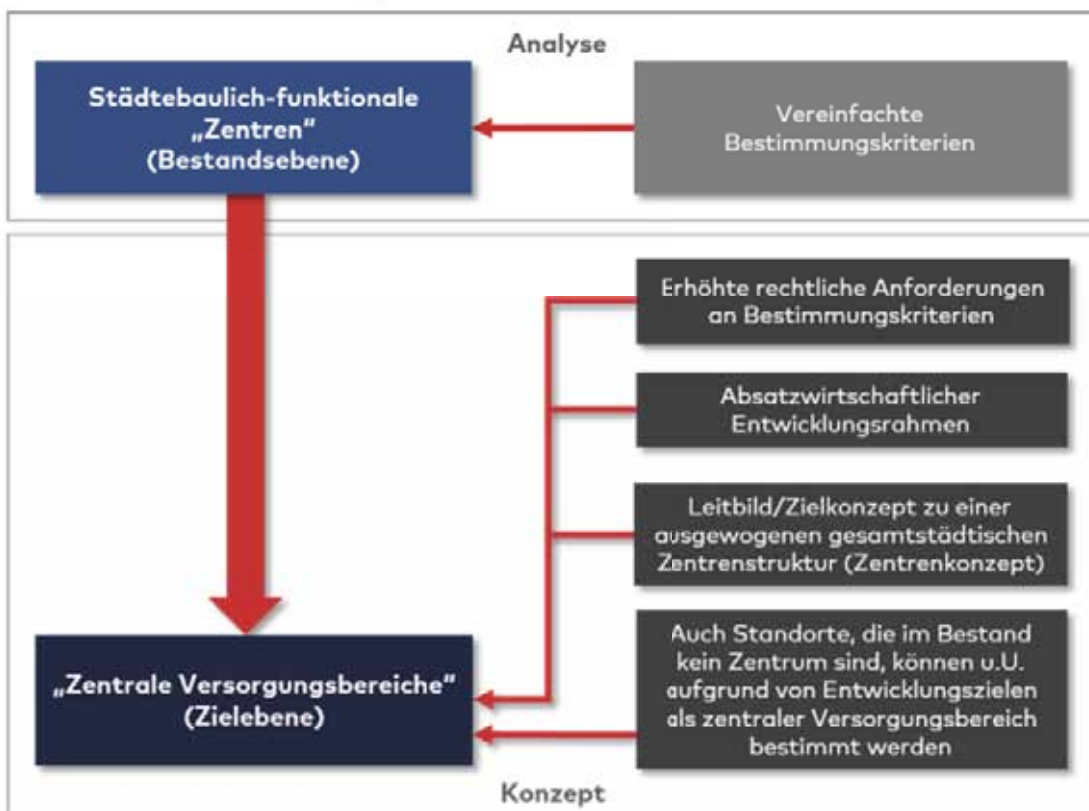


Abbildung 13: Methodik: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen aus dem Bestand kommunaler städtebaulich-funktionaler Zentren
Quelle: Darstellung Stadt + Handel

In Geldern können mit dem Innerstadtzentrum Geldern und den Nahversorgungszentren Harttor und Walbeck drei zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt werden. Der als zu entwickelnde Ortsmitte Veert im Einzelhandelskonzept 2013 ausgewiesene zentrale Versorgungsbereich wird nicht fortgeschrieben (siehe unten). Darüber hinaus lassen zwar mehrere Standorte gewisse Funktionsbündelungen und eine aus Einzelhandelsicht zu bewertende Agglomeration erkennen, diese weisen jedoch nicht die genannten erforderlichen Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche auf (zur Überprüfung des Standortbereichs Klever

Straße/Gerhart-Hauptmann-Straße siehe Kapitel 5.2.4). Insbesondere ist bei solchen Agglomerationen, die städtebauliche Integration, der Grad der Nutzungsmischung, die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vitalität auch hinsichtlich ergänzender Zentrenfunktionen (Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen usw.) nicht ausreichend ausgeprägt. Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass solche Standorte durchaus gewisse Versorgungsfunktionen übernehmen können und sollen, etwa Versorgungsfunktionen für den unmittelbaren Nahbereich.

5.2.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Geldern

Die Innenstadt Gelderns übernimmt Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet. Als städtebauliches Zentrum der landesplanerisch als Mittelzentrum ausgewiesenen Stadt soll dieses – wie auch bisher – Angebotsschwerpunkte für kurzfristig und mittelfristig nachgefragte Bedarfsgüter verschiedener Qualität bereitstellen, ergänzt um langfristig nachgefragte Bedarfsgüter.

Räumliche Ausprägung des ZVB Innenstadtzentrum Geldern

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum umfasst diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere die Bereiche mit relevanten Kundenläufen sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen. Die Festlegungsempfehlung orientiert sich im Wesentlichen an der bestehenden Abgrenzung des bestehenden zentralen Versorgungsbereichs (vgl. Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Geldern 2013) sowie an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen für die Stadt Geldern.

Es ergibt sich auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen sowie der Entwicklungsziele im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (siehe Kapitel 5.1) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches (siehe Abbildung 14):

- Überwiegend von Wohnbebauung umschlossen, erstreckt sich das Innenstadtzentrum Geldern innerhalb der vier Wälle.
- Im Süden endet der zentrale Versorgungsbereich auf der Gelderstraße auf Höhe des Kinos.
- Der nördliche Abschluss des Innenstadtzentrums wird durch das Harttor sowie die nur unwesentlich darüber hinausgehenden Nutzungen (bis Harttor 4) gebildet. Aufgrund des hohen städtebaulich-funktionalen Zusammenhangs, den arrondierenden Nutzungen und der hohen Bedeutung für die gesamtstädtische Versorgung werden der Standort des Elektrofachmarktes und die angrenzenden Nutzungen in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen. An dieser Stelle nimmt die Einzelhandelsdichte deutlich ab. Ein städtebaulich-funktionaler Zusammenhang zwischen dem Innenstadtzentrum und dem zentralen Versorgungsbereich Harttor wird aufgrund der heterogenen Bebauungsstruktur jedoch als nicht ausreichend bewertet.
- Im Westen wird das Innenstadtzentrum im Wesentlichen durch den großflächigen Verbrauchermarkt am Westwall begrenzt an welchen Wohnbebauung anschließt.

- Die Egmondstraße am Issumer Tor bildet den östlichen Abschluss des zentralen Versorgungsbereichs und schließt somit als letzten Betrieb den Lebensmitteldiscounter mit in die Abgrenzung ein.
- Der Markt und die Issumer Straße stellen den Hauptgeschäftsbereich der Gelderner Innenstadt dar. Weitere Schwerpunkte sind in der Bahnhofstraße/Ecke Südwall sowie am Issumer Tor zu erkennen. Der östliche Bereich der Issumer Straße, die Hartstraße sowie die Glockengasse und die Kapuzinerstraße sind stärker durch zentrenergänzende Funktionen und z. T. Leerstände gekennzeichnet und bilden somit eine klassische Nebenlage.
- Gemeinsam mit der Stadtverwaltung wird eine Einkürzung des zentralen Versorgungsbereiches gegenüber der Abgrenzung im Einzelhandelskonzept 2013 als sinnvoll erachtet, welche Anpassungen im Bereich des Kirchplatzes, der Hülser-Kloster-Straße und der südlichen Gelderstraße beinhaltet.
- Als Potenzialflächen werden die gekennzeichneten Flächen an der Hülser-Kloster-Straße und am Südwall ausgewiesen.

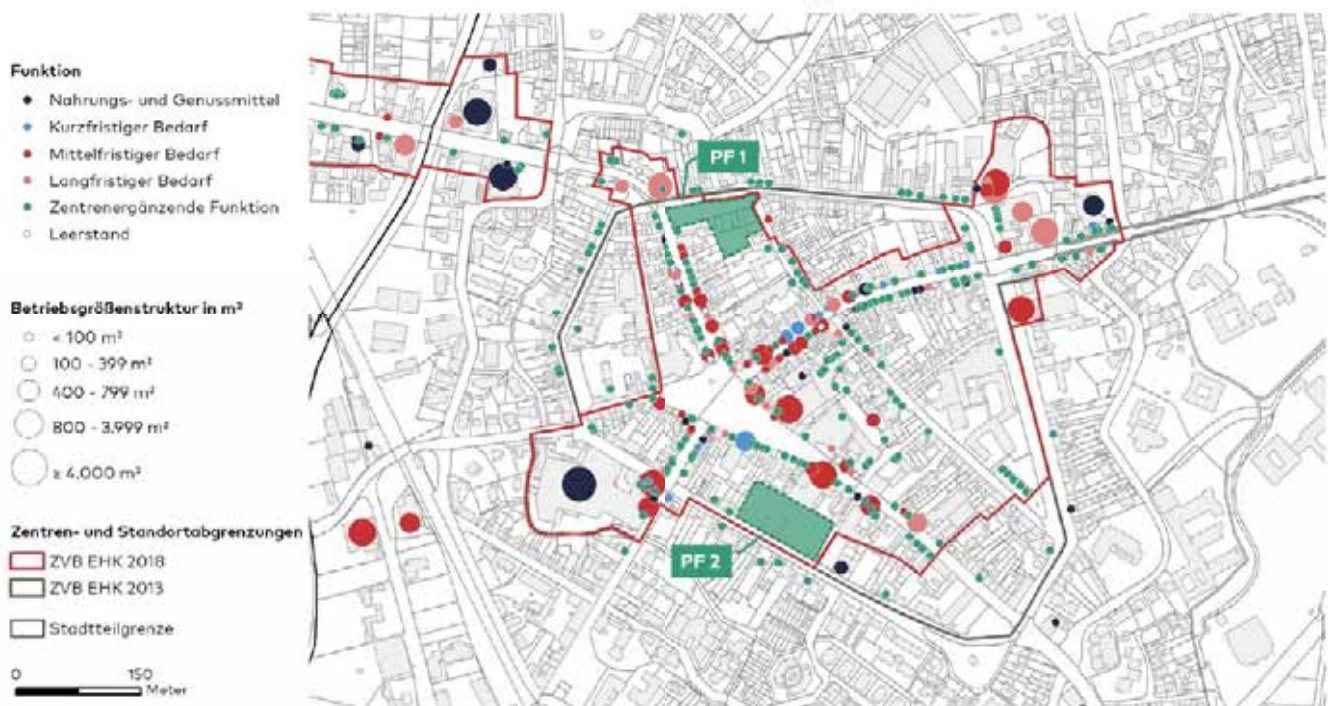


Abbildung 14: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Geldern (2018)

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08/2017-09/2017, 06/2018 nachrichtlich aktualisiert gemäß Angaben Stadt Geldern; Kartengrundlage: Stadt Geldern.

Entwicklungsziele und Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum

Folgende Entwicklungsziele können für das Innenstadtzentrum formuliert werden:

- Sicherung, Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs mit mittelzentraler Versorgungsfunktion zum Beispiel durch die Durchführung verkaufsoffener Sonntage (vgl. Kapitel 4.2)
- Stärkung der vorhandenen Magnetbetriebe durch einen zeit- und nachfragegemäßen Ausbau der Ladenflächen (sofern die Angebotsstrukturen die

ser Magnetbetriebe nicht mehr den marktüblichen Anforderungen entsprechen) und zwar unmittelbar am Objekt selbst oder – sofern die verfügbaren Flächen hierzu nicht ausreichen sollten – in unmittelbarer Nähe.

- Sicherung und Stärkung der Vielfalt an Fachgeschäften
- Ausbau des Warenangebots im Bereich des qualifizierten Grundbedarfs
- Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben, ergänzt durch innerstädtisches Wohnen
- Aktivierung der Potenzialflächen

5.2.2 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Harttor

Das Nahversorgungszentrum Harttor dient vornehmlich der Nahversorgungsfunktion. Das Angebot für kurzfristig nachgefragte Bedarfsgüter wird zum Teil um mittelfristig nachgefragte Bedarfsgüter ergänzt. Der Versorgungsbereich bezieht sich maßgeblich auf den westlichen Bereich der Ortschaft Geldern sowie der angrenzende Ortschaft Veert.

Räumliche Ausprägung des ZVB Nahversorgungszentrum Harttor

Die räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Harttor wird weitestgehend fortgeschrieben. Das Nahversorgungszentrum konzentriert sich auf den straßenbegleitenden Besatz der B 58/Harttor. Im Westen wird das Nahversorgungszentrum durch die angrenzende Wohnbebauung begrenzt. Im Osten bildet die Kreuzung Mühlenweg/An der Bleiche eine städtebauliche Barriere durch welche der ZVB abgegrenzt wird. In rd. 100 m Entfernung grenzt das Innenstadtzentrum an (siehe Abbildung 15). Zur Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs ist die Aktivierung der Potenzialfläche im Westen zu empfehlen.



Abbildung 15: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Harttor (2018)

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08/2017-09/2017, 06/2018 nachrichtlich aktualisiert gemäß Angaben Stadt Geldern; Kartengrundlage: Stadt Geldern.

Entwicklungsziele und Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Harttor

Folgende Entwicklungsziele können für das Nahversorgungszentrum Harttor formuliert werden:

- Erhalt und Stärkung der als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmärkte
- Attraktivierung des Angebotes im Bereich des erweiterten Grundbedarfs (Fachgeschäfte)
- Ergänzung um zentrenrelevante Einzelhandelsangebote nur gezielt punktuell branchenspezifisch (ohne negative Auswirkungen auf das hierarchisch übergeordnete Innenstadtzentrum)
- Städtebauliche Begleitmaßnahmen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Qualitative Weiterentwicklung mit zentrenergänzenden Funktionen

5.2.3 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Walbeck

Das Nahversorgungszentrum Walbeck liegt in der gleichnamigen Ortschaft Walbeck am westlichen Rand Gelderns angrenzend an die Niederlande. Das Angebot beschränkt sich in hohem Maß auf den kurzfristigen Bedarfsbereich insbesondere auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums bezieht sich maßgeblich auf die Ortschaft.

Räumliche Ausprägung des ZVB Nahversorgungszentrum Walbeck

Der räumliche Schwerpunkt des Nahversorgungszentrums konzentriert sich auf den südöstlichen Standortbereich mit dem Lebensmittelvollsortimenter und dem Lebensmitteldiscounter. Zudem befinden sich in der Luciastraße verschiedene ergänzende Nutzungen sowie kleinteilige Einzelhandelsgeschäfte.

Die räumliche Abgrenzung wird aufgrund des ausdünnenden Besatzes in der Walbecker Straße und der nördlichen Hochstraße in diesem Bereich gekürzt sowie in der südlichen Luciastraße. Das südliche Ende bildet somit das Pfarramt. Im Norden stellen die gastronomischen Betriebe der Pinnertstraße das Ende des zentralen Versorgungsbereichs dar. Im Westen und Osten wird die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs fortgeschrieben.

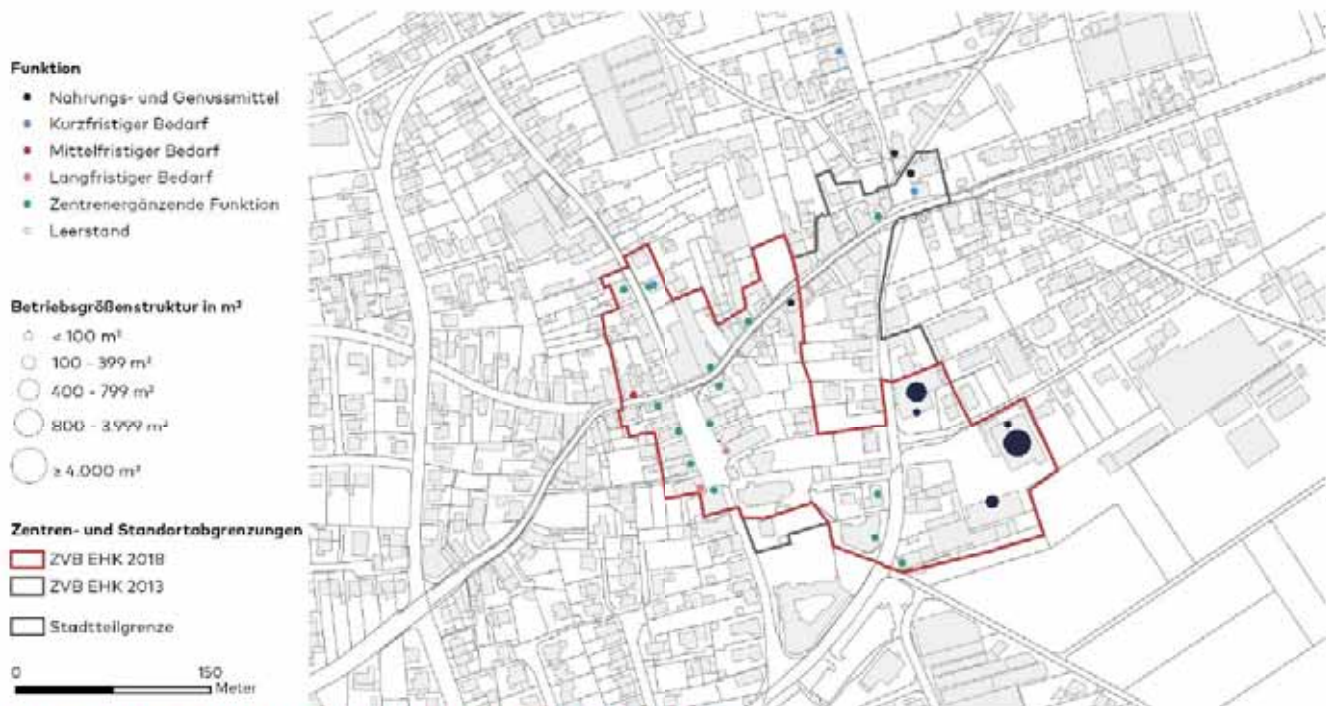


Abbildung 16: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Walbeck (2018)

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08/2017-09/2017, 06/2018 nachrichtlich aktualisiert gemäß Angaben Stadt Geldern; Kartengrundlage: Stadt Geldern.

Entwicklungsziele und Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Walbeck

Folgende Entwicklungsziele können für das Nahversorgungszentrum Walbeck formuliert werden:

- Erhalt und Stärkung der als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmärkte
- Sicherung der Angebots- und Branchenvielfalt des Zentrums
- Stärkung der Lagezusammenhänge und Wegeverbindungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs

5.2.4 Überprüfung des Standortbereichs Klever Straße/Gerhart-Hauptmann-Straße

Die Auflösung des ZVB zu entwickelnde Ortsmitte Veert wirft die Frage auf, ob in Veert ein neuer zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden kann. Aus diesem Grund wird im Folgenden der Standortbereich an der Klever Straße/Gerhart-Hauptmann-Straße hinsichtlich seiner Eignung als zentraler Versorgungsbereich untersucht.

Der Standortbereich liegt an der Ausfallstraße Klever Straße im südlichen Siedlungsbereich der Ortschaft Veert. Das vorhandene Einzelhandelsangebot konzentriert sich insbesondere auf den mittelfristigen Bedarfsbereich (Baumarktsortiment i. e. S.) und die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Die Versorgungsfunktion des Standortbereiches bezieht sich maßgeblich auf die Ortschaft sowie Ein- und Auspendler.

STANDORTBEREICH KLEVER STRAÙE/GERHART-HAUPTMANN-STRASSE

Rumliche Analyse

Versorgungsbereich

Veert

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- Kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenerganzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

- < 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ≥ 4.000 m²

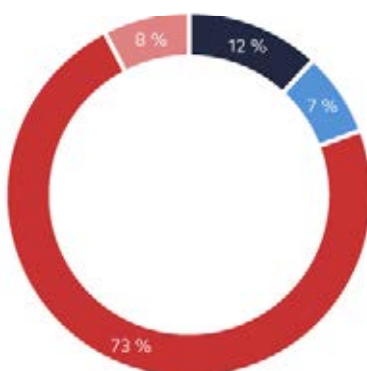
Zentren- und Standortabgrenzungen

- ▭ ZVR EHK 2018
- ▭ ZVR EHK 2013
- ▭ Stadtteilgrenze
- ▭ Standortbereich

0 150 Meter



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Siedlungsstruktur

Einwohner in der Ortschaft	5.495
Relative Bevölkerungsentwicklung bis 2023	0,14 %

Einzelhandelsstruktur







	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	3	1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	6.580	9 %
Anzahl der Leerstände**	0	0 %
Zentrenerganzende Funktionen***	3	-

Größte Betriebe (über 400m²)

Lidl, Baufuchs Vos

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08/2017-09/2017, 06/2018 nachrichtlich aktualisiert gemäß Angaben Stadt Geldern; Einwohnerzahlen: Stadt Geldern (Stand: 29.05.2018); Kartengrundlage: Stadt Geldern; Verkaufsfläche auf 10 m² gerundet; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilige Leerstandquote bezogen auf zentralen Versorgungsbereich; *** nachrichtlich übernommen.

Tabelle 11: Bewertung des Standortbereichs Klever Straße/Gerhart-Hauptmann-Straße

Anforderungen an Nahversorgungszentren	Bewertung
städtebaulich integrierte Lage	
mindestens ein größerer Nahversorgungsbetrieb im ZVB	
Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus	
städtebauliches Gewicht	
zentrenergänzende Funktionen	
Entwicklungsmöglichkeiten (Potenzialflächen)	
Erfüllung der Kriterien eines Nahversorgungszentrums (ZVB)	

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Für den Standortbereich Klever Straße/Gerhart-Hauptmann-Straße kann unter derzeitigen Voraussetzungen keine Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs erfolgen. Die sehr geringe Anzahl an zentrenergänzenden Funktionen sowie das städtebauliche Gewicht weisen keine Merkmale eines Nahversorgungszentrums auf. Zu bemängeln sind insbesondere folgende Kriterien:

- geringe quantitative Anzahl, Vielfalt und Qualität der zentrenergänzenden Funktionen
- Baustruktur, insb. fehlende allseitige Behandlung der Baukörper
- Überdimensionierung des Baukörpers und fehlendes Einfügen in städtebauliche Umfeldstrukturen
- einfache und anspruchslose Freiraumgestaltung und Gestaltung des privaten und öffentlichen Raumes
- schwache Öffnung der Baukörper nach Außen und fehlende Durchlässigkeit

5.3 NAHVERSORGUNGSKONZEPT

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wurde in Kapitel 3.5 bereits tiefergehend analysiert. Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Erhaltung und Verbesserung der Nahversorgung in Geldern ausgesprochen sowie Empfehlungen für aktuelle Standortfragen getroffen.

Zu den spezifischen Rahmenbedingungen des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in Geldern zählt eine räumliche Konzentration der großen nahversorgungsrelevanten Anbieter (u. a. Kaufland, Rewe, Lidl, Aldi, DM) im siedlungsräumlichen Kernbereich der Stadt Geldern. Diese liegen weitestgehend an bzw. mittelbar an der B 58 und befinden sich innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sowie an siedlungsräumlich integrierten Standorten. Zwei weitere strukturprägende Anbieter (Rewe, Netto) sind südwestlich der Kernstadt im Nahversorgungszentrum der Ortschaft Walbeck gelegen. Insgesamt ist die Nahversorgungssituation aus quantitativer und qualitativer Sicht als gut zu bewerten.

5.3.1 Nahversorgungsstandorte

Neben den zentralen Versorgungsbereichen wird in Geldern die Ausweisung sogenannter Nahversorgungsstandorte geprüft. Dabei handelt es sich um Einzelhandelsstandorte von Lebensmittelmärkten (sowie zum Teil ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben), die eine strukturell bedeutsame Nahversorgungsfunktion übernehmen, aber nicht die rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche erfüllen (siehe dazu auch Kapitel 5.1). Die gezielte Ausweisung solcher Nahversorgungsstandorte und die nähere planerische Befassung mit ihnen tragen begünstigend dazu bei, die Nahversorgung in der Stadt Geldern dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln.

Nahversorgungsstandorte entsprechen damit einer Standortkategorie unterhalb zentraler Versorgungsbereiche, die in städtebaulichen Konzepten ausgewiesen werden können, um eine differenziertere Steuerung zu ermöglichen. Die Standorte sollten die folgenden Voraussetzungen erfüllen:

- Standort ist städtebaulich integriert (mind. von 2 (besser 3) Seiten von Wohnbebauung umgeben; fußläufig erreichbar)
- Standort trägt wesentlich zur Sicherung/Optimierung der Nahversorgung bei (mind. ein Kriterium ist erfüllt)
 - **räumlich:** keine Überschneidung der Nahversorgungsradien (mind. 500 m) von mehr als rd. 50 % unter Beachtung von städtebaulichen/naturräumlichen Barrieren
 - **quantitativ:** Beitrag zur Verbesserung der VKF-Ausstattung in der Ortschaft (z. B. bei deutlich unterdurchschnittlicher NuG-VKF-Ausstattung)
 - **qualitativ:** Beitrag zur Verbesserung des Betriebstypenmixes in der Ortschaft (z. B. bei fehlendem oder nicht marktgängigem Vollsortimenter)

Im Folgenden werden die Standorte mit strukturprägenden Nahversorgungsbetrieben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auf ihre Eignung zur Ausweisung als Nahversorgungsstandort überprüft.

Standort Gerhart-Hauptmann-Straße (Lidl)

Der Lebensmitteldiscounter an der Gerhart-Hauptmann-Straße verfügt über eine teilintegrierte Lage und ist weitestgehend von Wohnbebauung umschlossen. Zwar überschneiden sich die Radien des Nahversorgungsstandorts in der Gerhart-Hauptmann-Straße mit denen im Nahversorgungszentrum Harttor (Entfernung rd. 700 m), jedoch übernimmt der in Rede stehende Standort eine wichtige Versorgungsfunktion für die Ortschaft Veert und die unterversorgte Siedlungslage im Nordwesten der Ortschaft. Der Standort leistet einen nicht unerheblichen Beitrag zur quantitativen Nahversorgungssituation durch Überschreiten der Großflächigkeit. Qualitativ besteht im Kernsiedlungsbereich eine leichte Überausstattung mit Lebensmitteldiscountern, wobei die Modernität des Betriebes insgesamt Verbesserungspotenzial aufweist. Insgesamt erfüllt der Standort die Anforderungen an einen Nahversorgungsstandort (siehe Tabelle 12).

Prüfkriterien

städtebaulich integrierte Lage



räumliche Nahversorgungssituation



quantitative Nahversorgungssituation



qualitative Nahversorgungssituation



Eignung als Nahversorgungsstandort



Tabelle 12: Bewertung des Standortes Gerhart-Hauptmann-Straße

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Standort Fürstenberger Straße (Penny)

Der Lebensmitteldiscounter in der Fürstenberger Straße verfügt über eine sehr gute siedlungsräumliche Integration, weist jedoch nur ein verhältnismäßig kleines Versorgungsgebiet aufgrund der Nähe zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (rd. 700 m) auf. Quantitativ leistet der Standort einen eher geringen Beitrag zur Nahversorgungssituation. Qualitativ gesehen, ergänzt er das Angebot im Osten des Kernsiedlungsbereichs und weist ein modernes Erscheinungsbild auf. Zusammenfassend betrachtet erfüllt der Standort die Anforderungen an einen Nahversorgungsstandort (siehe Tabelle 13).

Prüfkriterien

städtebaulich integrierte Lage



räumliche Nahversorgungssituation



quantitative Nahversorgungssituation



qualitative Nahversorgungssituation



Eignung als Nahversorgungsstandort



Tabelle 13: Bewertung des Standortes Fürstenberger Straße

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Standort Annastraße (Edeka)

Der Lebensmittelvollsortimenter in der Annastraße weist eine sehr gute städtebauliche Integration in das umgebende Siedlungsgefüge auf. Die räumliche Nahversorgungssituation kann aufgrund der Lage südöstlich des Innenstadtzentrums als gut bezeichnet werden. Auf quantitativer Ebene leistet der Lebensmittelvollsortimenter einen eher unterdurchschnittlichen betriebsüblichen Beitrag, befindet sich jedoch oberhalb der Großflächigkeit. Des Weiteren leistet der Standort einen positiven Beitrag zur qualitativen Nahversorgungssituation, wobei Modernität und Erscheinungsbild verbesserungsfähig erscheinen. Insgesamt wird der Standort des Lebensmittelvollsortimenters als Nahversorgungsstandort ausgewiesen (siehe Tabelle 14).

Prüfkriterien

städtebaulich integrierte Lage



räumliche Nahversorgungssituation



quantitative Nahversorgungssituation



qualitative Nahversorgungssituation



Eignung als Nahversorgungsstandort



Tabelle 14: Bewertung des Standortes Annastraße

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Entwicklungsziele und -empfehlungen für die Nahversorgungsstandorte

Für die drei ausgewiesenen Nahversorgungsstandorte (siehe Abbildung 17) werden folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen ausgesprochen:

- Bestandssicherung und funktions- bzw. bedarfsgerechter Ausbau zur Sicherung des Lebensmittelangebotes für die westlichen bzw. östlichen Siedlungsbereiche des Hauptortes Geldern (VKF-Erweiterung durch vorhabenbezogene Verträglichkeitsanalyse zu prüfen)
- **restriktiver Umgang mit weiteren Handelsansiedlungen**
- keine Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevantem sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- keine Erhöhung der sonstigen Standortattraktivität zulasten der zentralen Versorgungsbereiche

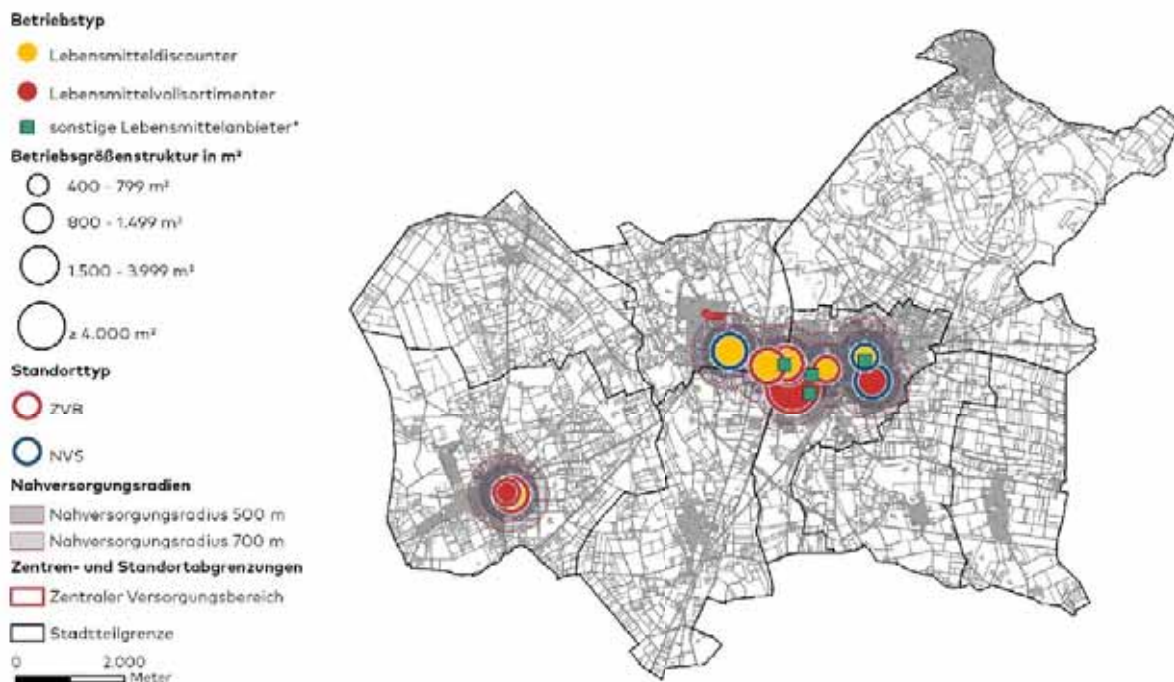


Abbildung 17: Räumliches Nahversorgungskonzept für die Stadt Geldern

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08/2017-09/2017, 06/2018 nachrichtlich aktualisiert gemäß Angaben Stadt Geldern; Kartengrundlage: Stadt Geldern.

Ausweisung weiterer Nahversorgungsstandorte

Die Prüfung von Nahversorgungsstandorten in diesem Bericht orientiert sich an den Bestandsstrukturen der Stadt Geldern. Um auch zukünftige, zum Zeitpunkt der Konzeptausarbeitung noch nicht absehbare Standortentwicklungen bewerten zu können, werden die durch das Einzelhandelskonzept vorgegebenen Kriterien für Nahversorgungsstandorte aufgeführt:

KRITERIEN FÜR NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

- Der Standort ist **städtebaulich integriert**, d. h. von mindestens zwei (besser drei) Seiten von Wohnbebauung umgeben und fußläufig erreichbar.
- Der Standort trägt wesentlich zur Sicherung und/oder Optimierung der Nahversorgung bei (mindestens eines der folgenden Kriterien muss erfüllt sein):
 - Sicherung/Optimierung der **räumlichen Nahversorgung**: Der Nahversorgungsradius (mind. 500 m) überschneidet sich nicht mehr als 50 % mit den Nahversorgungsradien anderer Nahversorgungsbetriebe (unter Beachtung von städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren).
 - Sicherung/Optimierung der **quantitativen Nahversorgung**: Der Vorhabenbetrieb liefert einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Verkaufsflächenausstattung (z. B. bei einer deutlich unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung).
 - Sicherung/Optimierung der **qualitativen Nahversorgung**: Der Vorhabenbetrieb am Standort liefert einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des Betriebstypenmixes (z. B. bei fehlendem oder nicht marktgängigen Lebensmittelvollsortimenter).
- Der Standort ist in das **Netz des ÖPNV** eingebunden (d. h. es befindet sich ein regelmäßig frequentierter Haltepunkt des ÖPNV in unmittelbarer Nähe, mindestens jedoch in 300 m Entfernung).

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

5.3.2 Handlungsprioritäten

Das zusätzliche Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelsortimente in Geldern ist im Hinblick auf die Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters am Ostwall begrenzt. Da mit zunehmendem Überschreiten absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen, die wiederum mit Betriebs-schließungen und Trading-Down-Effekten einhergehen können, sollten die zukünftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Geldern aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

EMPFEHLUNGEN ZUR NAHVERSORGUNG IN GELDERN

Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche

- Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen, vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels)

Ziel 2: Nahversorgungsstandorte sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln

- Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungsstandorte
- Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung, insbesondere fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmitteldiscounter und Supermärkte (ggf. auch durch Optimierung des Fußwegenetzes)
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen, vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels), ohne gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung auszuüben

Ziel 3: Integrierte Nahversorgungsangebote außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sichern

Ziel 4: Keine Ansiedlungen/Erweiterungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen

Sonstige Empfehlungen:

- Grundsätzlich: Neuansiedlungen/Verlagerungen zur Versorgung des Gebietes und wenn keine negativen Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind
- Qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf Betriebstypenmix. Andienung, Parkplätze und Service
- Ansonsten konsequenter Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel

Für diese Empfehlungen gelten zugleich die Steuerungsleitsätze (vgl. bestehendes Einzelhandelskonzept 2013), die zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der zentralen Versorgungsbereiche als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche beitragen. Zudem wird empfohlen, die vorstehenden Entwicklungsziele durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen umzusetzen.

Empfehlungen für die Ortschaften von Geldern

Vor dem Hintergrund des Ziels der Gewährleistung einer weitestgehend flächen-deckenden, fußläufigen Nahversorgung, gewinnt eine optimierte räumliche Verteilung der Betriebe an Bedeutung.

Außerhalb der Kernstadt und der Ortschaft Walbeck bestanden zur Zeit der Bestandserhebung keine fußläufig erreichbaren, strukturprägenden Nahversorgungsangebote mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 m². Die Ansiedlung eines marktüblichen Lebensmitteldiscounters oder Supermarktes erscheint aufgrund des geringen Einwohnerpotenzials in den einzelnen Ortschaften auch perspektivisch als unrealistisch.

Die Etablierung von zusätzlichen Nahversorgungsmärkten bzw. Dorfläden (s. u.) in weiteren Ortschaften (insbesondere Kapellen und Pont (jeweils rd. 2.500 EW)) ist wünschenswert, erscheint jedoch aufgrund des begrenzten Einwohnerpotenzials nur bedingt und nur mit hohem Engagement der örtlichen Bevölkerung möglich. In Zukunft sollte deshalb der Fokus in diesen Lagen auf alternativen Vertriebskonzepten und Versorgungsangeboten liegen. Dazu gehören:

- mobiler Handel (Verkaufswagen)
- „gebündelter“ mobiler Handel (mehrere Anbieter mit verschiedenen Sortimenten zur gleichen Zeit am gleichen Ort, Ansatz einer „Wochenmarktfunktion“)
- Liefer- und Bestellservice

Gerade der mobile Handel in Form von Verkaufswagen ist im ländlichen Raum eine Alternative, die Nahversorgung sicherzustellen – entweder als Spezialanbieter (z. B. Eier, Fleisch) oder mit einem breit gefächerten Sortiment als mobiler Laden. Eine zeitliche wie räumliche Bündelung mehrerer Verkaufswagen bietet zudem die Möglichkeit der Schaffung eines „Minimarkts“ mit einem vielfältigen Angebotsspektrum.

Darüber hinaus können an Einzelhandelsbetriebe angegliederte Bringdienste das Nahversorgungsangebot in einem Ort ergänzen und durch Attraktivitätssteigerung gleichzeitig dessen Marktdurchdringung erhöhen. Bisher gibt es in diesem Bereich jedoch keinen bundesweit tätigen Anbieter und auch hinsichtlich der Ausgestaltung der Angebote lassen sich deutliche Unterschiede feststellen.

5.3.3 Aktuelle Standortfragen

Zur Fortentwicklung der Nahversorgung werden in Abstimmung mit der Stadt Geldern die aktuellen Standortfragen Am Ölberg und Klever Straße fachgutachterlich diskutiert und abgewogen.

Planvorhaben Am Ölberg

Am Standort Am Ölberg liegt die Anfrage zur Entwicklung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters vor. Die Fläche befindet sich südlich des Hauptsiedlungsgebiets in einer kleinen, unterversorgten Siedlungslage.

Standort Am Ölberg	Bewertung	Fazit
Quantitative Nahversorgungssituation in Geldern insgesamt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ bereits gute Ausstattung im Bereich NuG in Geldern vorhanden ▪ Umsatzumverteilungen insb. in Geldern nicht auszuschließen 	
Qualitative Nahversorgungssituation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ eher unterdurchschnittliche Ausstattung im discountorientierten Bereich ▪ Modernisierung und Attraktivierung von Lebensmittelbetrieben 	
Räumliche Nahversorgungssituation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringfügige Verbesserung der Nahversorgungssituation im Süden des Hauptsiedlungsbereichs ▪ rd. 500 Einwohner in unterversorgter Siedlungslage 	
Auswirkungen auf ZVB und Nahversorgung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ relativ hohe Entfernung zu weiteren ZVB, zudem z.T. anderer Betriebstypologie als im nächstgelegenen ZVB (Innenstadtzentrum) 	
Zusammenfassung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ unter rein zentren- und nahversorgungsorientierten Gesichtspunkten ist der Standort allenfalls sehr eingeschränkt für die Nutzung eines Lebensmittelmarktes geeignet 	

Tabelle 15: Kurzbewertung Standort Am Ölberg

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel

Empfehlung und konzeptioneller Umgang

Aufgrund der bereits verfügbaren Ausstattung der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und der noch bevorstehenden Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in der Innenstadt besteht kein erhöhter Bedarf für eine weitere quantitative Steigerung der Verkaufsfläche. Für die räumliche Nahversorgungssituation ergibt sich nur eine geringe Verbesserung aufgrund der recht niedrigen Mantelbevölkerung im Umfeld des Planstandortes. Insgesamt erfüllt der Planstandort bzw. das Vorhaben demnach allenfalls sehr eingeschränkt die Anforderungen an einen Nahversorgungsstandort.

Seitens der Stadt wurden jedoch weitergehende stadtentwicklungspolitische Aspekte ins Feld geführt, welche aus städtischer Sicht die Realisierung des Vorhabens rechtfertigen, so:

- die Möglichkeit zur mittelfristig rechtssicheren Überplanung des Standortbereiches (inkl. des Ausschlusses von weiteren Einzelhandelsnutzungen im Umfeld)
- die bereits vorhandene (wenngleich geringe) Mantelbevölkerung und die perspektivische weitere Wohnbauentwicklung im Standortumfeld

- das Ausbleiben schädlicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (siehe Verträglichkeitsanalysen der BBE 2017, derzeit in Überprüfung durch Stadt + Handel)

Der Vorhabenstandort Am Ölberg soll gem. planerischen Zielvorstellungen der Stadt Geldern somit in der Zusammenschau o. g. Argumente als Nahversorgungsstandort ausgewiesen werden. Eine Weiterentwicklung und Erweiterung des Planvorhabens ist, allerdings anhand der festgestellten, in der aktuellen Plankonzeption, über die reine Nahversorgung hinausgehenden Dimensionierung, konzeptionell nicht wünschenswert. Dies betrifft sowohl die Verkaufsfläche des geplanten Lebensmittelmarktes als auch mögliche weitere arrondierende Nutzungen. Insofern ist erklärtes planerisches Ziel der Ausschluss weiterer zentren- oder zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen.

Planvorhaben Klever Str.

An der Klever Straße liegen mehrere informelle Anfragen eines Lebensmittelmarktes, eines Drogeriefachmarktes sowie eines Getränkemarktes vor. Der Prüfstandort befindet sich im Osten der Ortschaft Veert und liegt westlich des Nahversorgungszentrums Harttor.

Standort Klever Straße	Bewertung	Fazit
Quantitative Nahversorgungssituation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ bereits gute Ausstattung im Bereich NuG in Geldern vorhanden ▪ Umsatzumverteilungen insb. in Geldern zu erwarten 	
Qualitative Nahversorgungssituation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ eher unterdurchschnittliche Ausstattung im discountorientierten Bereich ▪ Modernisierung und Attraktivierung von Lebensmittelbetrieben ▪ Angebot der Warengruppe Drogeriewaren wird derzeit maßgeblich durch einen Fachmarkt im zentralen Versorgungsbereich bestimmt 	
Räumliche Nahversorgungssituation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Verbesserung der räumlichen Nahversorgung und teileräumlich nicht integrierte Lage ▪ unterversorgte Siedlungslage in Veert mit geringem Potenzial für eigene Ansiedlung, wobei Übernahme einer Nahversorgungsfunktion für Veert, jedoch aufgrund räumlicher Entfernung und weiterem Lebensmitteldiscounter im Verlauf der Klever Straße nicht zu erwarten ist 	
Auswirkungen auf ZVB und Nahversorgung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ sehr geringe Entfernung zu weiteren ZVB (Harttor), dort z. T. betriebstypologische Überschneidung 	
Zusammenfassung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ unter rein zentren- und nahversorgungsorientierten Gesichtspunkten ist der Standort nicht für die Nutzung eines Lebensmittelmarktes geeignet 	

Tabelle 16: Kurzbewertung Standort Klever Straße

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel

Empfehlung und konzeptioneller Umgang

In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren besteht aufgrund der bereits vorhandenen Ausstattung und der bevorstehenden Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters kein erhöhter Bedarf für eine weitere quantitative Steigerung der Verkaufsfläche in Geldern. Entwicklungen sollten

demnach primär der Zentrenentwicklung sowie der räumlichen Nahversorgungsoptimierung dienen. Durch die Lage des Planvorhabens außerhalb eines ZVB ist kein Beitrag zur Zentrenbildung zu erwarten. Vielmehr sind möglicherweise negative Auswirkungen auf ZVB zu erwarten (insb. nahegelegener ZVB Harttor).

Die räumliche Nahversorgungssituation in Veert ist verbesserungsfähig aufgrund der unterversorgten Bevölkerungszahl von rd. 2.000 Einwohnern im Nordwesten der Ortschaft. Eine Verbesserung der fußläufigen Nahversorgungssituation ist jedoch durch eine Ansiedlung in der östlichen Klever Straße nicht zu erwarten.

Aufgrund der nicht erkennbaren, positiven Effekte des Planvorhabens insb. auf die räumliche Nahversorgung oder die Zentrenbildung, der fehlenden städtebaulichen Integration sowie der möglichen negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung in Geldern wird von einer Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an der Klever Straße abgeraten. Die Nahversorgung in Veert sollte hingegen möglichst in integrierter Lage hergestellt werden und ist in Bereichen ohne fußläufige Nahversorgung zu stärken.

5.4 KONZEPT FÜR ERGÄNZENDE STANDORTE

Neben den zentralen Versorgungsbereichen bestehen in Geldern weitere strukturprägende Einzelhandelsagglomerationen mit einem deutlichen Standortgewicht. Im folgenden Kapitel wird zunächst erörtert, welche Entwicklungsempfehlungen für die Sonderstandorte grundsätzlich erkennbar und zugunsten einer gewinnbringenden gesamtstädtischen Standortbalance zu formulieren sind. Darauf aufbauend werden die einzelnen Sonderstandorte analysiert und Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung der Standorte gegeben.

5.4.1 Sonderstandorte

Im Sinne dieser gesamtstädtischen Standortbalance und der übergeordneten Entwicklungszielstellung zur Einzelhandelsentwicklung in Geldern sind mehrere Zielstellungen mit der Weiterentwicklung der Sonderstandorte verbunden.

Sonderstandorte sind in der Zielstellung grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung des Innenstadteinzelhandels, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

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

Primär sollten an den Sonderstandorten also die großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden. Die gezielte Ausweisung von Sonderstandorten 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 geratenen Bodenpreisgefüge, der von der Einzelhandelsfunktion ausgehen könnte, geschützt werden. Dieses wird insbesondere den auf günstige Grundstücke und Entwicklungsspielräume angewiesenen sonstigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugutekommen.

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

Für Geldern wird der im Einzelhandelskonzept 2013 definierte Sonderstandort Klever Straße fortgeschrieben. Mit dem Sonderstandort Klever Straße verfügt die Stadt Geldern über einen leistungsfähigen Standort, der unter Berücksichtigung der mittelzentralen Funktion Gelderns als angemessen angesehen werden kann. Der empfohlene Sonderstandort Klever Straße sollte im Rahmen der Steuerungsleitsätze (vgl. Kapitel 5.6 **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) und dem absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zur Erweiterung oder Neuan siedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten genutzt werden.

Der Standortbereich Krefelder Straße weist nicht die erforderlichen Merkmale auf, um als Sonderstandort ausgewiesen zu werden und soll zudem stadtentwicklungspolitisch nicht für die Weiterentwicklung mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel zur Verfügung stehen.

Auch Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment trägt im Allgemeinen zur Angebotsverbesserung in Zentren bei. Aus diesem Grund ist, ergänzend zu Ansiedlungen an den Sonderstandorten, stets auch zu prüfen, inwieweit eine Ansiedlung alternativ auch im Innenstadtzentrum Geldern durchgeführt werden könnte.

5.4.2 Empfehlungen zum Sonderstandort Klever Straße

Der Sonderstandort Klever Straße ist gemessen an der Verkaufsfläche die zweitgrößte Einzelhandelsagglomeration in Geldern. Hinsichtlich seiner Verkehrsanbindung für den Pkw-Verkehr ist er durch die überörtliche und örtliche Verkehrsfunktion der umgebenden Straßen gut ausgestattet. Der Standort ist durch Angebote

aus dem nicht zentrenrelevantem und dem nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem (z. B. Hagebaumarkt, Möbelzentrum Geldern) geprägt. Insbesondere die gute verkehrliche Erreichbarkeit und die Vorprägung durch nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sollten als positive Entwicklungsvoraussetzungen für die Weiterentwicklung genutzt werden.

Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung

Die strukturprägenden Anbieter mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment verfügen über eine wichtige Versorgungsfunktion im gehobenen Bedarfsbereich für das Mittelzentrum Geldern und seinem zugehörigem mittelzentralen Verflechtungsbereich. Entsprechende Angebote gilt es zu sichern und in Anbetracht des Konkurrenzumfeldes (insb. in den Niederlanden) weiter zu entwickeln. Weitere Ansiedlungen von zusätzlichen Angeboten in den nicht zentrenrelevanten Warengruppen sind aus städtebaulich-funktionaler Sicht im Sinne einer Standortprofilbildung positiv zu begleiten, sofern eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente im Sinne des Steuerungsleitsatzes 3 (vgl. Kap. 5.6.2) stattfindet.

Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem oder zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment oder eine Erweiterung um zentrenrelevante oder zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sollte aufgrund der Konkurrenzbeziehungen zu den zentralen Versorgungsbereichen nicht vorgenommen werden. Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz.¹⁷

Planvorhaben mit zentren- oder zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollten künftig in die zentralen Versorgungsbereiche bzw. an die in Wohnsiedlungsbereiche eingebetteten Lagen gelenkt werden. 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.

5.5 SORTIMENTSLISTE FÜR DIE STADT GELDERN

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

¹⁷ Bestandsschutz wird aus dem Grundgesetz Artikel 14 abgeleitet. Der Bestandsschutz verleiht einem rechtmäßig begründeten Bestand und seiner Nutzung grundsätzlich Durchsetzungskraft gegenüber neuen ggf. entgegenstehenden Gesetzen und Anforderungen.

Die Erarbeitung der Sortimentsliste wurde bereits im November 2017 vorgezogen anlässlich der Neubewertung einzelner Sortimente. Aufgrund nur geringfügiger Änderungen in der Einzelhandelsstruktur Gelderns seit der Aufstellung der Sortimentsliste wird diese fortgeschrieben und behält weiterhin ihre Gültigkeit (siehe Tabelle 17).

Kurzbezeichnung Sortiment	zentrenrelevant	nahversorgungsrelevant*	nicht zentrenrelevant**
Augenoptik	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bettwaren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bücher	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Computer (PC-Hardware und - Software)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elektrogroßgeräte	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elektrokleingeräte	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Glas/ Porzellan/ Keramik	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hausrat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Heimtextilien/ Gardinen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Medizinische und orthopädische Geräte	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Musikinstrumente und Musikalien	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schuhe, Lederwaren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Spielwaren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung ohne Sportgroßartikel und Campingartikel)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Telekommunikationsartikel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Uhren/ Schmuck	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Unterhaltungselektronik	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Blumen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Fortsetzung von vorhergegangener Seite

Kurzbezeichnung Sortiment	zentrenrelevant	nahversorgungsrelevant*	nicht zentrenrelevant**
Nahrungs- und Genussmittel	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zeitungen/ Zeitschriften	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Fahrräder und Zubehör	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kinderwagen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Leuchten/ Lampen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Matratzen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Pflanzen/ Samen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sportgroßgeräte und Campingartikel (ohne Campingmöbel)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Teppiche (ohne Teppichböden)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Tabelle 17: Sortimentsliste für die Stadt Geldern

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; erläuternd, aber nicht abschließend; * gleichzeitig auch zentrenrelevant; ** gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant; *** umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/ Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/ Lacke/ Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/ Parkett/ Fliesen.

5.6 STEUERUNGSLEITSÄTZE

Die Steuerungsleitsätze 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.

5.6.1 Einordnung und Begründung der Steuerungsleitsätze

In den vorstehenden Kapiteln erfolgte eine Darstellung von übergeordneten Entwicklungszielstellungen, absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräumen, des künftigen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts sowie einer Spezifizierung der zentrenrelevanten Sortimente. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Konzeptbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Steuerungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

Die Steuerungsleitsätze 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 Einzelhandels in Geldern 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 Steuerungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei. Sie garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber.

Die Steuerungsleitsätze 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.

5.6.2 Steuerungsleitsätze für Geldern

Folgende Steuerungsleitsätze werden für Geldern empfohlen:

Leitsatz I: Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ist zukünftig nur in den zentralen Versorgungsbereichen vorzusehen.

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen grundsätzlich nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig sein. Dabei ist je nach Hierarchiestufe des zentralen Versorgungsbereiches zu differenzieren:
- Im **ZVB Hauptgeschäftszentrum Innenstadt Geldern** primär und ohne Verkaufsflächenbegrenzung¹⁸, um eine weitere Spezialisierung und Qualifizierung der Einzelhandelslage zu begünstigen. Gleichzeitig wird durch eine Steuerung solcher wichtigen Einzelhandelsangebote ein Ungleichgewicht der sonstigen Standorte gegenüber dem Hauptgeschäftszentrum sowie die potenzielle Gefährdung des Zentrums verhindert.
- In den hierarchisch nachgeordneten **ZVB Nahversorgungszentrum Walbeck** und dem **ZVB Nahversorgungszentrum Harttor** hinsichtlich der Verkaufsflächendimensionierung deutlich untergeordnet und kleinflächig sowie als Ergänzung zum ZVB Hauptgeschäftszentrum Innenstadt Geldern (ergänzender Grundbedarf, i. d. R. (große) Fachgeschäfte). Die Verkaufsflächendimensionierung ist unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit herzuleiten. Umstrukturierungen/Nachnutzungen sollen gemäß den Empfehlungen im Zentrenkonzept möglich sein.

Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume dienen im Hauptgeschäftszentrum Innenstadt als Leitlinie, deren Überschreiten im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes beitragen kann. Die Entwicklungsspielräume stellen für das Hauptgeschäftszentrum daher keine Entwicklungsgrenze dar, da

¹⁸ Sofern nicht landesplanerische und/oder städtebauliche Gründe (etwa der Schutz zentraler Versorgungsbereiche in Nachbarkommunen bzw. das Beeinträchtigungsverbot) eine (Teil-)Begrenzung erforderlich werden lassen.

es sich beim Hauptgeschäftszentrum um einen stadtentwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort handelt.

Zusätzlich zu den vorgenannten Regelungen können kleinere Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch in den sonstigen städtebaulich integrierten Lagen in begrenztem Maße und nur deutlich untergeordnet zulässig sein, um das überwiegend auf die Nahversorgung bezogene Angebot um weitere Sortimente punktuell im „engeren Gebiet“ begrenzt zu ergänzen. Der empfohlene Bezug auf die Versorgungsaufgabe des „engeren Gebietes“ zielt darauf, dass an dieser Standortkategorie keine Fachmärkte entstehen, die gegenüber einzelnen zentralen Versorgungsbereichen zu einem zu großen Gewicht der sonstigen städtebaulich integrierten Lagen führen würde. Demzufolge zielt diese Regelung auf die Zulässigkeit kleiner Fachgeschäfte, die bereits heute in den sonstigen städtebaulich integrierten Lagen in dieser begrenzten Größenordnung vorhanden sind. An sonstigen städtebaulich nicht integrierten Standorten ist mit zentrenrelevantem Einzelhandel zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche restriktiv umzugehen.

Tabelle 18: Handlungsmatrix für übliche Ansiedlungstypen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment

Ansiedlungstyp	städtebaulich				
	Innenstadtzentrum	Nahversorgungszentrum	integrierte Lage*	Sonderstandort	nicht integrierte Lage
Großes Einkaufszentrum (i. d. R. über 20.000 m ² VKF)	✓	✗	✗	✗	✗
Kleines Einkaufszentrum (i. d. R. 10.000-20.000 m ² VKF)	✓	✗	✗	✗	✗
Warenhaus (i. d. R. 3.000-20.000 m ² VKF)	✓	✗	✗	✗	✗
Kaufhaus (i. d. R. 1.000-3.000 m ² VKF)	✓	✗	✗	✗	✗
Großer Fachmarkt/-discounter (i. d. R. 800-4.000 m ² VKF)	✓	✗	✗	✗	✗
Fachmarkt/-discounter (i. d. R. 400-800 m ² VKF)	✓	(✗)	✗	✗	✗
Kleiner Fachmarkt/-discounter (i. d. R. 100-400 m ² VKF)	✓	(✓)	(✗)	✗	✗
Fachgeschäft (i. d. R. bis 100 m ² VKF)	✓	✓	✓	✗	✗

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * inkl. (besondere) Nahversorgungsstandorte. ✓ = konzeptkonform, (✓) = i. d. R. konzeptkonform, (✗) = i. d. R. nicht konzeptkonform, ✗ = nicht konzeptkonform.

Leitsatz II: Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist zukünftig primär in den zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung sekundär auch an Nahversorgungsstandorten vorzusehen.

Aufgrund der hohen Bedeutung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen, sollen Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment primär in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden:

- **In zentralen Versorgungsbereichen**, sofern negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche (auch die der Nachbarkommunen) und auf die

wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtigungsverbot).

- **Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche** an Standorten ohne fußläufige Nahversorgung im Sinne der Nahversorgungsfunktion, sofern negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung (insb. auf Nahversorgungsstandorte) vermieden werden (Beeinträchtigungsverbot).
- **Einzelhandelsbetriebe in nicht integrierter Lage** werden im Rahmen des Bestandsschutzes geschützt. Erhebliche Weiterentwicklungen der Verkaufsflächen sind nicht erwünscht.

An Nahversorgungsstandorten¹⁹ kann ein Nahversorgungsangebot sekundär empfohlen werden. Dabei soll (gemäß den übergeordneten Entwicklungszielstellungen) die flächendeckende Nahversorgung gestärkt werden, ohne dabei die zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen oder in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu beeinträchtigen (Beeinträchtigungsverbot). Die Verkaufsflächendimensionierung ist unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit herzuleiten.

In sonstigen städtebaulich integrierten Lagen kann deutlich nachgeordnet kleinflächiger Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment als Ergänzung zur bestehenden Nahversorgungsstruktur zulässig sein, sofern die Konzeptkonformität (s. u.) gewahrt wird.

In städtebaulich nicht integrierten Lagen ist zukünftig keine Einzelhandelsentwicklung mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorzusehen.

Grundlage für die Beurteilung der Konzeptkonformität eines Vorhabens ist die Handlungsmatrix für übliche Ansiedlungstypen mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (siehe Tabelle 19). Die Aussagen zur Konzeptkonformität ersetzen dabei allerdings keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse.

¹⁹ Neben den im Konzept ausgewiesenen (bestandsorientierten) Nahversorgungsstandorten können zukünftig auch weitere Lagen als Nahversorgungsstandort eingestuft werden, sofern sie die konzeptionellen Kriterien eines Nahversorgungsstandortes erfüllen.

Tabelle 19: Handlungsmatrix für übliche Ansiedlungstypen mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

Ansiedlungstyp	Innenstadtzentrum	Nahversorgungszentrum	Nahversorgungsstandort* integrierte Lage	städtebaulich nicht integrierte Lage**
SB-Warenhaus (über 5.000 m ² VKF)	✓	✗	✗	✗
Verbrauchermarkt (i. d. R. 3.000 - 5000 m ² VKF)	✓	✗	✗	✗
Großer Supermarkt (i. d. R. 2.000 - 3.000 m ² VKF)	✓	(✗)	✗	✗
Supermarkt (i. d. R. 1.500 - 2.000 m ² VKF)	✓	(✓)	(✗)	✗
Kleiner Supermarkt (bis 1.500 m ² VKF)	✓	✓	(✓)	✗
Großer Lebensmitteldiscounter (i. d. R. 1.000 - 1.500 m ² VKF)	✓	✓	(✓)	✗
Kleiner Lebensmitteldiscounter (bis 1.000 m ² VKF)	✓	✓	(✓)	✗
Sonstiger Lebensmittelmarkt (bis 400 m ² VKF)	✓	✓	✓	✗
Großer Drogeriefachmarkt (über 800 m ² VKF)	✓	(✗)	✗	✗
Drogeriefachmarkt (bis 800 m ² VKF)	✓	(✓)	✗	✗

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * Konzeptionell ausgewiesene Nahversorgungsstandorte zzgl. Standorte, die Kriterien für Nahversorgungsstandorte erfüllen; ** inkl. Sonderstandorte. ✓ = konzeptkonform, (✓) = i. d. R. konzeptkonform, (✗) = i. d. R. nicht konzeptkonform, ✗ = nicht konzeptkonform.

Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll zukünftig primär an dem ausgewiesenen Sonderstandort Klever Straße angesiedelt werden. Darüber hinaus ist eine Ansiedlung grundsätzlich auch an anderen Standorten im gesamten Stadtgebiet möglich, sofern städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegen sprechen.

Aus städtebaulichen Gründen ist eine Fokussierung auf den Sonderstandort ratsam, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und eine Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges, auch im Interesse der Standortsicherung für Handwerksbetriebe sowie Betriebe des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes, entgegenzuwirken.

Dabei ist außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente auf bis zu 10 % bzw. max. 800 m² der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb zu begrenzen. Eine weitere Begrenzung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Zudem soll stets eine deutliche Zuordnung des Randsortimentes zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungszubehör als Randsortiment in Möbelmärkten, Zooartikel als Randsortiment in Gartenmärkten, Berufsbekleidung als Randsortiment in Baumärkten, nicht jedoch Bekleidung generell oder Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert und

es wird eine Angebotsdiversität jenseits der zentralen Versorgungsbereiche vermieden.

Leitsatz IV: Ausnahmsweise zulässig: Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben

Ausnahmsweise sollte 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 m² nicht überschritten wird.

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

6 Schlusswort

Die Stadt Geldern verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über die notwendige Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche mit einer klar definierten Versorgungsaufgabe. Während der Erarbeitung dieser Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung – Entwicklungsempfehlungen und künftige Leitlinien 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.

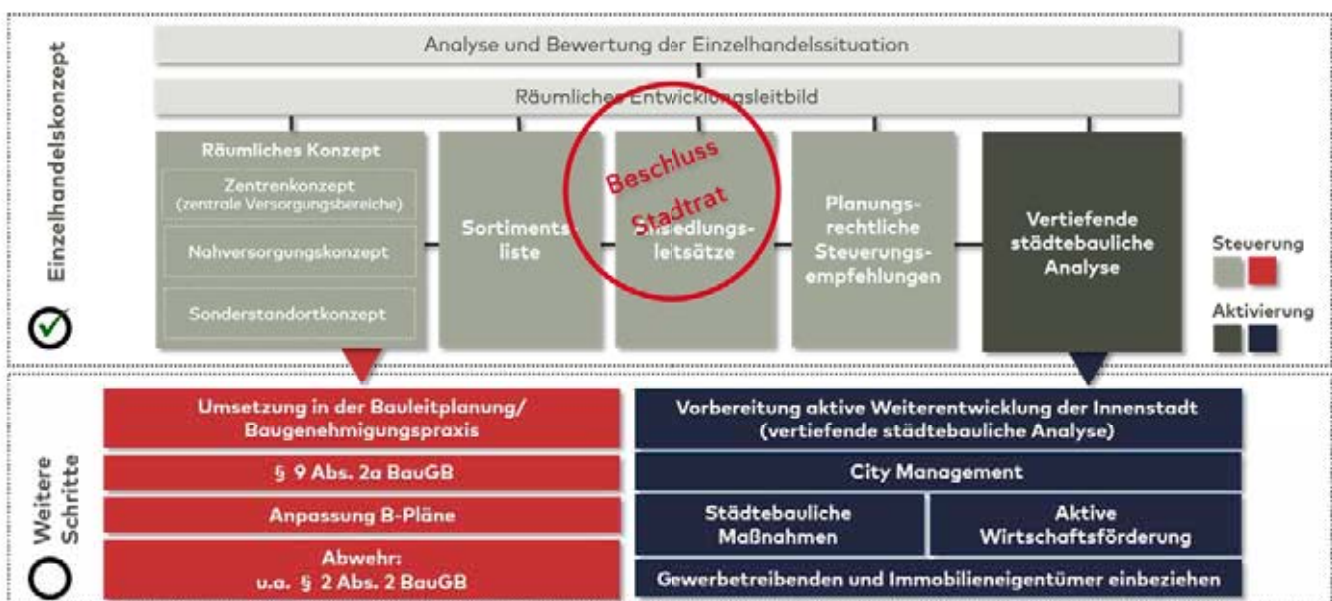


Abbildung 18: Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik
Quelle: Darstellung Stadt + Handel

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 in den zentralen Versorgungsbereichen), für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen (etwa dem Branchenmix) sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung.

Aufgrund der hohen Dynamik im Einzelhandel ist in fünf Jahren ein Bedarf zur Fortschreibung der einzelhandelsbezogenen Grundlagenermittlung und Zielerarbeitung für ein zu aktualisierendes Einzelhandelskonzept – inkl. einer flächendeckenden Vollerhebung des Einzelhandels – zu erkennen.

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.) (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren. Bonn.

Hahn-Gruppe (Hrsg.) (2017): Retail Real Estate Report Germany 2017/2018. Bergisch Gladbach.

Handelsverband Deutschland (HDE) / IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2017): Online-Monitor 2017. Berlin.

ILG Gruppe (Hrsg.) (2017): Der Mieter im Fokus – Handelsimmobilien neu Denken. Ausgabe 2017/2018. München.

IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2017): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2017. Köln.

Kuschnerus, Ulrich / Bishopink, Olaf / Wirth, Alexander (2018): Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Bonn.

Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen (2018): Gesetz zur Regelung der Ladenöffnungszeiten (Ladenöffnungsgesetz - LÖG NRW). Anlage zur Anwendungshilfe für die Kommunen und den Handel im Umgang mit dem neugefassten § 6 LÖG NRW. Düsseldorf.

DATENBANKEN

Bertelsmann Stiftung (Hrsg.): wegweiser-kommune.de

EHI Retail Institute (Hrsg.): handelsdaten.de

Statistisches Bundesamt (Hrsg.): destatis.de

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG		SEITE
Abbildung 1:	Erarbeitungsschritte Einzelhandelskonzept	5
Abbildung 2:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Geldern und Umgebung	12
Abbildung 3:	Einzelhandelsbestand in Geldern nach Warengruppen und Lagebereichen	15
Abbildung 4:	Räumliche Nahversorgungssituation von Geldern	26
Abbildung 5:	Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens.....	31
Abbildung 6:	Einwohnerprognose für Geldern.....	32
Abbildung 7:	Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland....	33
Abbildung 8:	Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel	34
Abbildung 9:	Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz	34
Abbildung 10:	Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2016 und 2025 (Prognose)	35
Abbildung 11:	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Geldern.....	38
Abbildung 12:	Das hierarchisch abgestufte System zentraler Versorgungsbereiche und Standorte (modellhaft)	41
Abbildung 13:	Methodik: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen aus dem Bestand kommunaler städtebaulich-funktionaler Zentren.....	44
Abbildung 14:	Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Geldern (2018).....	46
Abbildung 15:	Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Harttor (2018).....	47
Abbildung 16:	Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Walbeck (2018).....	49
Abbildung 17:	Räumliches Nahversorgungskonzept für die Stadt Geldern	55
Abbildung 18:	Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik	71

Tabellenverzeichnis

TABELLE		SEITE
Tabelle 1:	Verwendete empirische Erhebungsbausteine und sekundärstatistische Quellen	6
Tabelle 2:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Stadt Geldern.....	10
Tabelle 3:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen.....	11
Tabelle 4:	Einzelhandelsbestand in Geldern	13
Tabelle 5:	Verkaufsfläche nach Warengruppen.....	14
Tabelle 6:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Geldern.....	17
Tabelle 7:	Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Geldern.....	24
Tabelle 8:	Relevante Kennwerte im Vergleich	27
Tabelle 9:	Absatzwirtschaftliche Verkaufsflächenpotenziale für 2023.....	36
Tabelle 10:	Verkaufsflächenpotenziale für die Stadt Geldern bis 2023.....	36
Tabelle 11:	Bewertung des Standortbereichs Klever Straße/Gerhart-Hauptmann-Straße.....	51
Tabelle 12:	Bewertung des Standortes Gerhart-Hauptmann-Straße.....	53
Tabelle 13:	Bewertung des Standortes Fürstenberger Straße.....	53
Tabelle 14:	Bewertung des Standortes Annastraße	54
Tabelle 15:	Kurzbewertung Standort Am Ölberg	58
Tabelle 16:	Kurzbewertung Standort Klever Straße.....	59
Tabelle 17:	Sortimentsliste für die Stadt Geldern.....	65
Tabelle 18:	Handlungsmatrix für übliche Ansiedlungstypen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment	67
Tabelle 19:	Handlungsmatrix für übliche Ansiedlungstypen mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment	69

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogeschossfläche
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
Drog	Drogeriewaren
EH	Einzelhandel
EHK	Einzelhandelskonzept
EW	Einwohner
GVKF	Gesamtverkaufsfläche
IZ	Innenstadtzentrum
MIV	motorisierter Individualverkehr
niL	städtebaulich nicht integrierte Lage
NRW	Nordrhein-Westfalen
NuG	Nahrungs- und Genussmittel
NVS	Nahversorgungsstandort
NVZ	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
REHK	regionales Einzelhandelskonzept
RROP	regionales Raumordnungsprogramm
siL	städtebaulich integrierte Lage
VG	Verwaltungsgericht
VKF	Verkaufsfläche
ZVB	zentraler Versorgungsbereich

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43