

Nahversorgungskonzept für Velbert

Stadt Velbert - FA IV.1.2

Oktober 2005

Inhalt

<u>1.</u>	<u>Anlass und Ziel</u>	3
<u>2.</u>	<u>Allgemeine Entwicklungen und Tendenzen im Einzelhandel</u>	3
<u>3.</u>	<u>Bevölkerungsentwicklung</u>	5
<u>4.</u>	<u>Exkurs Baurecht</u>	6
<u>5.</u>	<u>Methodik</u>	7
<u>6.</u>	<u>Situation des Nahversorgungsangebots in Velbert</u>	10
<u>7.</u>	<u>Langenberg</u>	11
	<u>7.1 Stadtteilzentrum Langenberg</u>	11
	<u>7.2 Bonsfeld/ Nierenhof</u>	12
	<u>7.3 Bewertung des Stadtteils</u>	13
<u>8.</u>	<u>Neviges</u>	15
	<u>8.1 Stadtteilzentrum Neviges</u>	15
	<u>8.2 Tönisheide</u>	16
	<u>8.3 Siepen</u>	16
	<u>8.4 Bewertung des Stadtteils</u>	17
<u>9.</u>	<u>Velbert-Mitte</u>	19
	<u>9.1 Innenstadt</u>	19
	<u>9.2 Süd</u>	20
	<u>9.3 West/ Am Berg</u>	21
	<u>9.4 Birth/ Losenburg</u>	22
	<u>9.5 Nord</u>	23
	<u>9.6 Bewertung des Stadtteils</u>	23
<u>10.</u>	<u>Gesamtstadt</u>	25
<u>11.</u>	<u>Zielsetzung</u>	26
<u>12.</u>	<u>Grundsätzliche Handlungsempfehlungen</u>	26
<u>13.</u>	<u>Umsetzung der Ziele</u>	27
<u>14.</u>	<u>Monitoring</u>	27

1. Anlass und Ziel

Am 12.10.2004 hat der Rat der Stadt Velbert die Grundsätze zum Einzelhandel beschlossen. Damit reagierte er auf die aktuellen Entwicklungen im Karstadt-Konzern, dessen konzernweite Umstrukturierung auch den Velberter Standort bedrohte. Gemäß dem Beschluss sind die Stärkung der Innenstadt sowie die Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung erklärtes Ziel der Stadt Velbert.

Um die generellen Grundsätze auf der Basis einer faktischen Beurteilungsgrundlage durchsetzen zu können, ist diese Untersuchung zur Nahversorgung in Velbert erstellt worden. Sie zielt darauf ab, die räumliche Komponente der Verteilung der Nahversorgungseinrichtungen darzustellen und als Grundlage für Ansiedlung von weiteren Angeboten heranzuziehen.

Ziel der Untersuchung ist es, einen übergreifenden Konsens hinsichtlich der städtischen Einzelhandelspolitik zu erzielen und die damit verbundene Investitionssicherheit für ansässige und ansiedlungswillige Unternehmen zu schaffen.

Die Untersuchung beinhaltet zuerst eine umfassende Bestandsaufnahme der nahversorgungsrelevanten Güter und deren räumliche Verteilung. Zur Beurteilung des Ausstattungsstandards wird eine Vergleichsrechnung der Verkaufsflächendichte erstellt, um einen Anhaltspunkt für das Versorgungsniveau in Velbert zu erhalten. Anschließend werden die Zentren und Nahversorgungslagen und deren Einzugsbereiche sowie Ausschlussbereiche für die Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben größeren Umfangs definiert, Ziele für die Steuerung der Entwicklung des Nahversorgungseinzelhandels erarbeitet und Maßnahmen zur Umsetzung benannt.

2. Allgemeine Entwicklungen und Tendenzen im Einzelhandel

Nahversorgung ist Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des kurzfristigen und periodischen Bedarfs in Wohnortnähe. Daher finden sich die Nahversorgungslagen historisch zumeist an zentralen Punkten innerhalb der Wohnbereiche. Räumliches Ziel sollte es sein, für alle Bewohner der Stadt Nahversorgungsangebote in fußläufiger Erreichbarkeit zur Verfügung zu stellen.

Der Einzelhandel unterliegt einem stetigen Änderungs- und Entwicklungsdruck. Gerade innerhalb der letzten 10 – 15 Jahre hat es einen gravierenden Wandel in der Struktur des Angebots an nahversorgungsrelevanten Gütern gegeben; auf der einen Seite die Discounter mit ihrem auf wenige Artikel mit hoher Umschlaghäufigkeit begrenztem schmalen und zugleich preisaggressiven Warenangebot (700 – 200 Artikel) und auf der anderen Seite Verbrauchermärkte (20.000 – 40.000 Artikel) und SB-Warenhäuser (> 35.000 Artikel).

Die Einkäufe finden immer häufiger als Kofferraumeinkäufe statt. Wer in der Lage ist seinen Einkaufsort zu wählen macht dies auch. Der räumlich nächste Lebensmittelmarkt ist nicht unbedingt der favorisierte, sondern derjenige, der die ganz speziellen Anforderungen des Kunden erfüllt (günstiger Preis, Sortimentsvielfalt). Hinzu kommt dass die traditionelle Koppelung Wohnen + Versorgen zunehmend durch den Einkauf auf dem Heimweg vom Arbeitsplatz ergänzt wird und dass die Häufigkeit von wohnungsnahem Einkaufen abnimmt

und statt dessen wenige Großeinkäufe getätigt werden. Auch hierfür werden auto- und ÖPNV-gerechte Standorte vorgezogen.

Die zunehmende Discountorientierung der Käufer führte bis jetzt zu einem stetig wachsenden Marktanteil der Discounter (Adi, Lidl, Penny, Plus) von heute ca. 40 %. Zur Abschöpfung des Nahversorgungspotentials drängten und drängen weiterhin die großen Anbieter an Standorte, die neben der Individual-verkehrsgünstigen Lage auch geringe Investitionskosten garantieren. Da die integrierten Lagen in den historischen Zentren und Versorgungslagen häufig bereits besetzt und nur eingeschränkt erreichbar sind, kommen sie für eine Ansiedlung häufig nicht in Frage.

Der anhaltende Expansionsdrang führt zu einer erheblichen Vergrößerung der gesamten Verkaufsfläche, die zwangsläufig zu einer Reduzierung an anderer Stelle führen muss. Opfer sind die älteren integrierten Standorte. Da Lebensmittelmärkte gerade in kleineren Versorgungslagen häufig die Frequenzbringer sind, hat die Schließung eines solchen Marktes auch erhebliche Auswirkungen auf die Nachfrage bei den verbleibenden Betrieben.

Dem gegenüber steht der immobile Teil der Bevölkerung, deren Versorger im Nahbereich immer mehr wegbrechen. Der kleine Lebensmittelmarkt um die Ecke wird zu einer aussterbenden Erscheinungsform.

Für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes verlangen die Betreiber nach heutigem Standard mindestens eine zu versorgende Bevölkerung von ca. 5000 Einwohnern im Nahbereich oder alternativ einen verkehrsgünstig gelegenen Standort, der hauptsächlich auf die Auto-Kundschaft abzielt.

Grundsätze zum Einzelhandel der Stadt Velbert

Der Rat der Stadt Velbert hat in seiner Sitzung vom 12.10.2004 die „Grundsätze zum Einzelhandel der Stadt Velbert“ beschlossen. Hintergrund war die aktuelle Karstadt-Krise und die damit einhergehende Drohung der Schließung des Standorts, welche zu einer gravierenden Einbüßung der Attraktivität der Velberter Innenstadt führen würde.

Bezüglich der Strukturierung des Nahversorgungseinzelhandels sind folgende Grundsätze relevant:

- a) Die Stadt Velbert wird außerhalb der Innenstadt kein SB-Warenhaus zulassen.
- b) Die Ansiedlung von Discountern außerhalb der Zentren wird nur noch dann genehmigt, wenn es sich um Ersatzinvestitionen handelt oder wenn eindeutig nachgewiesen wird, dass durch die Ansiedlung eines weiteren Discounters eine Lücke in der Nahversorgung geschlossen wird.
- c) Erweiterungen von reinen Lebensmittelmärkten (Vollsortimenter) werden begrüßt. Agglomerationen um solche Vollsortimenter mit innenstadtrelevanten Sortimenten gilt es zu verhindern.

Zu a): Gemäß der Landesplanerischen Vorgaben sind SB-Warenhäuser außerhalb der Siedlungsschwerpunkte nicht zulässig. Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Velbert stellt Siedlungsschwerpunkte nur im Bereich der Innenstadt und der Stadtteilzentren Langenberg und Neviges dar. Somit ist sichergestellt, dass dieses Ziel erreicht wird. Die

Neuaufstellung des FNP hat die Ausweisung der Siedlungsschwerpunkte unter diesem Aspekt zu berücksichtigen.

Zu b) Ziel dieser Untersuchung ist es die Versorgungssituation in Velbert zu erheben und zu bewerten und Empfehlungen für weitere Ansiedlungen von Lebensmittelmärkten zu geben. Grundsätzlich sollte das Zentrum/ die Nahversorgungslage erste Standortwahl sein. Eine Darstellung aller in Velbert vorhanden und benötigten Nahversorgungslagen ist den Bestandskarten zu entnehmen. Außerhalb sollten jegliche Lebensmittelmärkte ausgeschlossen werden, es sei denn, sie weisen ihren Absatzmarkt im unmittelbaren Nahbereich nach.

Zu c): Das Bauplanungsrecht unterscheidet nicht zwischen den verschiedenen Angebotsformen des (Lebensmittel)-Einzelhandels. Discounter und Vollsortimenter sind hier gleichrangig zu betrachten. Eine Umsetzung dieser Grundsätze ist in erster Linie über die eine weiche Steuerung zu erreichen. Die Ansiedlung von innenstadtrelevanten Sortimenten ist nicht Bestandteil dieser Untersuchung. Grundsätzlich werden sich mit den bekannten Stadt(teil)zentren jedoch Lagen ergeben, die für das Angebot von Innenstadtrelevanten Sortimenten prädestiniert sind sowie andere Lagen, die mit Angeboten dieser Art zu einer Beeinträchtigung der zentralen Bereiche führen könnten.

Was beschreibt das Intek?

Das Interkommunale Einzelhandelskonzept für den Kreis Mettmann vom Oktober 1999 wurde aufgestellt, um die Steuerbarkeit der großflächigen Einzelhandelsentwicklung (Betriebe ab ca. 700 m² Verkaufsfläche) zu untersuchen.

Zwar wurde im Jahre 1993 eine umfangreiche Bestandserhebung als Grundlage für das INTEK erstellt, diese ist jedoch durch erhebliche Änderungen im Velberter Besatz mit Nahversorgungsangeboten schon seit Jahren überholt, so dass ein unmittelbarer Bezug auf die Aussagen des INTEK hier nicht genommen werden kann.

3. Bevölkerungsentwicklung

Seit mehreren Jahren ist in Velbert ein leichter Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Auf mittelfristige Sicht ist auch für Velbert wie im gesamten Bundesgebiet eine Fortsetzung dieser Entwicklung zu erwarten. Prognosen hierzu sind allerdings nur großräumig von hinreichender Aussagekraft und können nicht Grundlage von kleinräumigen Entwicklungskonzepten sein. Es ist zu vermuten, dass der allgemeine Trend des Rückgangs der Bevölkerungszahlen durch die geänderte Disposition der Waren (weniger Ware auf mehr Fläche zur besseren Präsentation) und eine schon länger beobachtete damit einhergehende Zunahme der Verkaufsfläche pro Markt kompensiert werden kann.

Der bundesweit beobachtete Trend der Alterung der Gesellschaft lässt sich auch in Velbert ausmachen. Insbesondere in den etablierten Wohnlagen der 60er/ 70er Jahre ist eine ältere Bevölkerungszusammensetzung zu beobachten. Da gerade die ältere Bevölkerung diejenige ist, die mit zunehmendem Alter immer weniger in der Lage sein wird, die autogerechten Standorte nachzufragen, ist hier besonderer Handlungsbedarf gegeben.

Der Stand der Bevölkerungszahlen für diese Untersuchung ist der 31.12.2004. Es werden nur Einwohner mit Erstwohnsitz in Velbert berücksichtigt.

4. Exkurs Baurecht

Einzelhandelserlass

Der Einzelhandelserlass für NRW vom 07.05.1996 ist nach wie vor in der aktuellen Diskussion anerkannt und findet seine Anwendung. Er beschreibt die Regeln für die Anwendung von § 11(3) BauNVO¹, die Relevanz großflächigen Einzelhandels auf die Zielsetzung der Landesplanung, die Bedeutung von Ansiedlung des Einzelhandels für die kommunale Planung sowie die baurechtliche Zulässigkeit/ Genehmigung von Vorhaben.

Der Einzelhandelserlass regt die Kommunen an, über Einzelhandelskonzepte und das Planungsrecht steuernd in die Entwicklung vor Ort einzugreifen.

Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

Die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe ab einer Größe von ca. 700 m² Verkaufsfläche (Vermutungsgrenze) richtet sich nach § 11(3) BauNVO. Demnach sind Betriebe dieser Größe nach der aktuellen Fassung der Baunutzungsverordnung in der Regel außer in Kerngebieten nur in hierfür festgesetzten Sondergebieten zulässig. In Bebauungsplänen die vor 1977 rechtskräftig wurden, sind großflächige Einzelhandelsbetriebe uneingeschränkt zulässig.

Betriebe bis zu einer Größe von 700 m² Verkaufsfläche sind zudem noch in Gewerbegebieten, Industriegebieten und Mischgebieten regulär zulässig. In reinen und allgemeinen Wohngebieten können sie zulässig sein, wenn sie der Versorgung des jeweiligen Gebietes dienen. Diese Rechtslage führte dazu, dass in den letzten Jahren zahlreiche Lebensmittelmärkte bis zu einer Verkaufsfläche von ca. 700 m² in den Gewerbegebieten entstanden.

Nur der explizite Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben durch die verbindliche Bauleitplanung verhindert die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in den o.g. Bereichen.

Auf der Grundlage des § 11(3) BauNVO und des Einzelhandelserlasses hat darüber hinaus die Bezirksregierung Köln im Juni 2003 in aktualisierter Form ein Merkblatt über „Regelungen für Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung im Sinne des §11 (3) BauNVO“ zur Prüfung von Ausnahmen bei Ansiedlungsfrage oberhalb der Vermutungsregel herausgegeben. Dies bejaht eine Zulässigkeit von Betrieben der Nahversorgung auch oberhalb der Vermutungsgrenze, wenn nachgewiesen wird, dass durch den unmittelbaren Versorgungsbereich die Größe gerechtfertigt und der Standort städtebaulich integriert ist. Auf das Merkblatt des BR Köln kann prinzipiell auch bei Anfragen im Regierungsbezirk Düsseldorf Bezug genommen werden.

Mit den Ergänzungen zum § 34 (Bauen im Innenbereich) hat der Gesetzgeber in der letzten Novellierung des Baugesetzbuches ausdrücklich den Nachweis verlangt, dass die Neuansiedlungen von Betrieben keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde² haben dürfen.

¹ Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1993

² hiermit sind auch die in dieser Untersuchung bezeichneten Zentren und Nahversorgungslagen gemeint

5. Methodik

Im ersten Schritt wurden sämtliche Betriebe des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels ermittelt. Lebensmittelmärkte ab 100 m² Verkaufsfläche als Basis der Nahversorgung sind in Lage und Größenordnung erfasst worden. Die Märkte sind mit Kreisen mit einem Radius von 500 m dargestellt worden, um das durchschnittliche Einzugsgebiet des jeweiligen Marktes abzubilden. Es wird üblicherweise angenommen, dass eine Strecke (Luftlinie) von 500 m in etwa 10 Minuten zu Fuß überwunden werden kann. Dies gilt als zumutbare Wegeentfernung zu Nahversorgungslagen. Im weniger dicht besiedelten Raum werden auch größere Entfernungen von 700 – 800 m in Kauf genommen. Dies sollte in Velbert jedoch nicht erfolgen, da in der Regel aufgrund der Topographie eine besondere Erschwernis hinzukommt. Im Einzelfall muss der Kreis auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmt werden. Natürliche und künstliche Barrieren wie Bahnlinien oder größere Steigungen unterbrechen den Kreis.

Bei der Erhebung des Nahversorgungsangebots wurden kleinere Angebote < 100 m² nur in Lage und Anzahl und nicht in Verkaufsfläche und Umsatz erfasst, da diese für die Versorgung der Bevölkerung im Einzelnen eine untergeordnete Rolle spielen. Bei der Ausgestaltung der Versorgungslagen hingegen sind sie teilweise von erheblicher Bedeutung. Zusätzlich werden regelmäßig nachgefragte Dienstleistungsangebote innerhalb der Nahversorgungslagen erhoben (Friseur, Gastronomie, etc.), die einen wesentlichen Beitrag bei der Gestaltung der Standorte ausmachen.

Die Lebensmittelmärkte werden folgendermaßen unterschieden³ in

Lebensmittel-SB-Laden

Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 200 m² Verkaufsfläche, das Lebensmittel in Selbstbedienung anbietet,

Lebensmittel-SB-Markt

Lebensmitteleinzelhandelsgeschäft mit 200 bis 400 m² Verkaufsfläche, das auch Frischwaren sowie integrierte Nonfood in Selbstbedienung führt,

Supermarkt

Lebensmittel-Selbstbedienungsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m², das Lebensmittel einschließlich Frischwaren führt und in dem der Anteil der für Nonfood vorgesehenen Fläche nicht über 25 % liegt,

Lebensmittel-Discountmarkt

Lebensmittel-Selbstbedienungsgeschäft, das ein auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Angebot führt und den Verbraucher insbesondere über seine Niedrigpreispolitik anspricht,

Verbrauchermarkt

³ Differenzierung gem. Euro Handelsinstitut: Handel aktuell 2004

Einzelhandelsgeschäft mit mindestens 1500 m² Verkaufsfläche, das überwiegend in Selbstbedienung Lebensmittel sowie Geh- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs anbietet,

SB-Warenhaus

Einzelhandelsgeschäft mit mindestens 5000 m² Verkaufsfläche das überwiegend in Selbstbedienung Lebensmittel sowie ein umfangreiches Sortiment an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs anbietet.

Die bestehenden Nahversorgungslagen und mögliche Erweiterungsflächen werden zeichnerisch festgestellt und deren Qualitäten und Defizite aufgezeigt. Über die Darstellung der räumlichen Verteilung von Angebot und Nachfrage (Wohnbereich der Bevölkerung) in Verbindung mit einer überschläglichen Kennzifferberechnung werden Schlüsse über den Versorgungsgrad der Bevölkerung gezogen. Hieraus werden die grundsätzlichen Ziele für eine Steuerung der Entwicklung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels gezogen.

Neben der positiven Darstellung der Versorgungsbereiche werden die Gebiete aufgeführt, in denen nach aktuellem Recht Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel zulässig wäre, der dort aber zum Schutz der Zentren ausgeschlossen werden soll.

Wo die Menschen tatsächlich einkaufen kann abhängig von individuellen Vorlieben von den nächsten Angeboten vor Ort abweichen. Dieses ist nicht theoretisch abzuhandeln, sondern kann nur durch Umfragen vor Ort ermittelt werden. Für diese Untersuchung ist der Aspekt nur von untergeordnetem Interesse, da hier die Abdeckung des weitestgehenden Teils der Wohnlagen mit Einrichtungen der Nahversorgung im Mittelpunkt steht.

Getränkemärkte sind eine Sonderform des Lebensmitteleinzelhandels, die eine relativ große Verkaufsfläche in Anspruch nimmt und überwiegend über Kofferraumeinkauf abgewickelt wird. Hierbei ist die Ansiedlung in den Versorgungslagen nicht erforderlich. Eine Ansiedlung außerhalb der Nahversorgungslagen wirkt sich in der Regel nicht schädlich auf diese aus.

Drogerien stellen ein Kernangebot der Nahversorgung dar und sollten daher ihren Platz innerhalb der Versorgungslagen finden.

Verkaufsflächenkennziffer

In erster Linie stellt sich die Frage nach der räumlichen Verteilung der Nahversorgungsangebote. Zur Überprüfung des Versorgungsniveaus ist zum anderen der Vergleich mit dem bundesdurchschnittlichen Standards interessant.

Die bundesdurchschnittliche Vergleichsgröße für Läden mit einer Größe ab ca. 100 m² Verkaufsfläche (VK) liegt bei 0,32 m² VK pro Einwohner (EW)⁴. Davon entfallen ca. 0,05 m² VK/ EW auf Verbrauchermärkte/ SB-Warenhäuser mit regionaler Bedeutung. Somit verbleiben etwa 0,27 m² VK/ EW für die Deckung des Bedarfs im Nahbereich.

Bei den Werten handelt es sich um den Bundesdurchschnitt, der zu Vergleichszwecken herangezogen werden kann. Da der Einzelhandel durch Schließungen und Neugründungen

⁴ Lebensmittelverkaufsfläche in qm pro Einwohner ohne Spezialgeschäfte (z.B. Drogerien, Getränkemärkte, Bäckereien, Metzgereien)

einer stetigen Veränderung unterliegt, kann eine Kennziffer immer nur Momentaufnahme der Entwicklung sein. Die Kennziffer ist hilfreich bei der Analyse des Versorgungsgrades im Hinblick auf Handlungsnotwendigkeiten bei unterversorgten Bereichen.

Ziel der Nahversorgung ist es, einen Versorgungsgrad von 100 % im Nahbereich zu erreichen.

Standorttypen

Die Standorte der Nahversorgung unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Funktion bei der Versorgung der Bevölkerung. Die Innenstadt von Velbert hat mit ihrem breiten Angebot an Gütern für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf Ausstrahlungskraft auf die Gesamtstadt. Die Stadtteilzentren erfüllen durch ihr großes Angebot Versorgungsfunktionen für den Stadtteil, während die einfachen Nahversorgungslagen fast ausschließlich auf die Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Umkreis abzielen.

Definition der Nahversorgungslage

Nahversorgungslagen bilden als zentral im zu versorgenden Bereich gelegene Geschäftslage mit Angeboten des täglichen Bedarfs das Grundgerüst der Nahversorgung.

Eine Nahversorgungslage wird definiert durch das Angebot von einem oder mehreren Lebensmittelmärkten und mindestens 3 -4 ergänzenden Nutzungen mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs wie z.B.

- Bäcker
- Metzger
- Blumen
- Getränke
- Drogerie
- Apotheke
- Kiosk/ Tabakwaren/ Zeitschriften/ Lotto
- Spezialanbieter wie Reformhaus, Bioladen, Gemüsemarkt

Ergänzt wird das Angebot durch regelmäßig nachgefragte Dienstleistungen wie

- Sparkasse/ Bank
- Post/ Postagentur
- Arzt
- Frisör
- Reinigung
- Schuster
- Schneiderei
- Reisebüro
- Gastronomie

Teilweise weisen Nahversorgungslagen auch ergänzende Angebote des mittelfristigen Bedarfs wie Kleidung, Uhren, Schmuck und Elektrowaren auf.

6. Situation des Nahversorgungsangebots in Velbert

Die Stadt Velbert gliedert sich in die drei klar voneinander getrennten Stadtbezirke Neviges, Langenberg und Velbert-Mitte. Langenberg und Neviges weisen mit den historischen Ortslagen kleine Zentren der Nahversorgung mit einem Angebot von Gütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs auf. Die Innenstadt von Velbert-Mitte stellt über diese Funktion hinaus auch noch die zentrale Einkaufslage mit einem breiten Angebot an zentrenrelevanten Gütern für gesamt Velbert dar.

Ergänzt werden die Stadtteilzentren durch kleinere Nahversorgungslagen in den Wohnbereichen, die mit einem überschaubaren Angebot von Gütern des kurzfristigen Bedarfs eine wesentliche Versorgungsfunktion für den unmittelbaren Nahbereich darstellen.

Zusammen stellen die Stadtteilzentren/ Innenstadt und die Versorgungslagen die Basis der Nahversorgung dar.

Neben den zentralen Standorten gibt es zusätzlich in größerem Umfang Angebote der Nahversorgung, insbesondere in Form von Lebensmittel- und Getränkemärkten an dezentralen, nicht integrierten Standorten (z.B. Aldi/ Penny-Markt an der Hebbelstraße).

Auf der Gegenseite gibt es mehrere Wohnbereiche, die aufgrund der Größe und der isolierten topographischen Lage von einer Nahversorgung vollständig ausgeschlossen sind (z.B. Flandersbach). Da Neuansiedlungen von Lebensmittelmärkten in Wohngebieten unter 5.000 Einwohnern heutzutage nicht mehr zu erwarten sind, ist davon auszugehen, dass diese Bereiche dauerhaft von einer ortsnahe Versorgung ausgeschlossen bleiben. Hier sind alternative Maßnahmen zur Versorgung der nicht mehr mobilen Bevölkerung zu finden.

Konkurrierende Angebote in Nachbarstädten wie

- Walmart in Wülfrath (SB-Warenhaus),
- Real in Heiligenhaus (SB-Warenhaus),
- Aldi in Essen (Kohlenstraße).

weisen tlw. eine Attraktivität auf, die auch die Velberter Bürger anzieht, insbesondere da sie nicht unweit der Velberter Stadtgrenze liegen. Dieser Konkurrenz muss sich Velbert durch ein starkes und attraktives eigenes Angebot entgegenstellen.

7. Langenberg

Langenberg hat sich historisch entlang der Talaue von Deilbach und Hardenberger Bach entwickelt. Die Altstadt im Süden und die Quartierszentren von Nierenhof und Bonsfeld im Norden bilden das Hauptangebot an Versorgungsgütern in Langenberg.

Jüngere Entwicklungen an dezentralen Standorten kennzeichnen einen Nachholbedarf, der aufgrund der Flächenverfügbarkeiten nur an wenigen Standorten zu realisieren war. Langenberg ist aufgrund seiner besonderen topografischen Lage einer Entwicklung mit größeren Gewerbeeinheiten nur eingeschränkt zugänglich. Die Einrichtung von Einzelhandelsbetrieben nach heutigen Nachfragegesichtspunkten mit mehreren Tausend Quadratmetern ebener Grundstücksfläche ist nur in wenigen Lagen in Langenberg grundsätzlich möglich. Zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben auf den wenigen verbliebenen Flächen hat die Stadt Velbert tlw. bereits Bebauungsplanverfahren aufgestellt. Aktueller Stand der Planungen ist die Zulässigkeit eines Lebensmittelmarktes im Bereich Laakmann/ Bonsfelder Straße und der Ausschluss an anderen Standorten (Plückersmühle, Bonum). Während der Standort Laakmann zwar dezentral zwischen dem Stadtteilzentrum und den Nahversorgungslagen liegt, kann er entlang der Hauptverkehrsstraße eine wesentliche Versorgungsfunktion für den gesamten Stadtteil leisten.

Einzelne kleinere Anbieter in Streulagen (Voßnacker Straße, Kuhstraße) ergänzen das Angebot in Langenberg, führen jedoch nicht zu Ausbildung von Verkaufsschwerpunkten.

7.1 Stadtteilzentrum Langenberg

Das Stadtteilzentrum Velbert-Langenberg bietet Güter des kurz- und mittelfristigen Bedarfs in kleine Raumeinheiten. Damit erfüllt es die Versorgungsfunktion als Stadtteilzentrum für den gesamten Stadtteil Langenberg.

Das Nahversorgungsangebot wird hauptsächlich über drei zentral ansässige Lebensmittelgeschäfte gedeckt: Rewe (vormals Akzenta), Aldi und Plus. Eine größere Anzahl von Gewerbeeinheiten ergänzt das Angebot. Sowohl der Akzenta als auch der Aldi sind mit zahlreichen Parkplätzen ausgestattet, die jedoch im Falle der kostenpflichtigen Tiefgaragenstellplätze des Aldi von der Bevölkerung nur schlecht akzeptiert werden. Der Betrieb Plus ist nicht optimal mit eigenen Stellplätzen ausgestattet, was zu einem Umsiedlungsbegehren des Betriebes führt.

Innerhalb des letzten Jahres haben sich im Stadtteilzentrum mehrere Leerstände ausgebildet, die kurzfristig nicht wieder besetzt werden konnten.

Das Stadtteilzentrum kann und soll eine übergeordnete Versorgungsfunktion für den gesamten Stadtbezirk inklusive Nierenhof und Bonsfeld übernehmen.

Der Versorgungsbereich des Stadtteilzentrums als Nahversorgungslage erstreckt sich auf die Hänge im Süden und Westen der Altstadt.

Lebensmittelmärkte⁵ im Stadtteilzentrum⁶

		Typ	Größe in m²
Rewe	Kamper Straße	Supermarkt	1270
Aldi	Wiemer Straße	Discounter	520
Plus	Kamper Straße	Discounter	500

Lebensmittelmärkte in dezentraler Lage im Versorgungsbereich

Linke	Voßnacker Str.	LM-SB-Laden	130
Lidl (in Planung)	Bonsfelder Str.	Discounter	700

Lebensmittelmärkte gesamt

3120

Angebote des täglichen Bedarfs

Getränkehandel
div. Bäcker
Metzger
div. Blumenladen
Bioladen
Dritte-Welt-Laden
Weinhandel
div. Kiosk/ Zeitschriften
Tschibo
Wochenmarkt: Mittwoch und Freitag

Dienstleistungen

Sparkasse, Commerzbank, Volksbank
Post
div. Apotheken
div. Gastronomie
div. Friseure
div. Reinigungen
Änderungsschneiderei
div. Ärzte

Eine Drogerie an der Kamper Straße wurde erst kürzlich geschlossen. Ein Ersatz innerhalb des Stadtteilzentrums wäre wünschenswert.

7.2 Bonsfeld/ Nierenhof

Historisch haben sich im nördlichen Teil von Langenberg zwei Nahversorgungslagen ausgebildet: Nierenhof und Bonsfeld. In beiden Lagen findet sich eine Grundausstattung mit kleinen Geschäften und einem kleineren Lebensmittelmarkt (Edeka) in Bonsfeld. Der vergleichbare Markt in Nierenhof wurde 2002 geschlossen und konnte nicht wieder ersetzt werden. Da Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund fehlender Flächen und einer relativ geringen Bevölkerungszahl im Nahbereich innerhalb dieser Bereiche mit einer zeitgemäßen Lebensmittelversorgung nicht mehr möglich waren, wurde an einem Scharnierstandort zwischen den beiden Versorgungslagen ein Lebensmittelmarkt mit angegliedertem Getränkemarkt und integrierter Postagentur zur Grundversorgung beider Wohnlagen errichtet. Durch die Ansiedlung des Rewe hat sich die Versorgungssituation in Bonsfeld/ Nierenhof erheblich verbessert.

⁵ Lebensmittelmärkte > 100 m²

⁶ Die Größenangabe entspricht den Angaben der Bauakte

Lebensmittelmärkte in Nierenhof

Edeka	Looker Straße	LM-SB-Markt	360
-------	---------------	-------------	-----

Lebensmittelmärkte Bonsfelder Straße

Rewe	Bonsfelder Str. 71	Supermarkt	980
------	--------------------	------------	-----

Lebensmittelmärkte gesamt

1340

Bonsfeld

Dienstleistungen

Angebote des täglichen Bedarfs

Getränke
Metzger
Bäcker
Blumen
Kiosk
Apotheke

Sparkasse
div. Frisöre
div. Gastronomie
div. Ärzte
Fahrschule

Nierenhof

Angebote des täglichen Bedarfs

Drogerie
div. Blumen
div. Bäcker
div. Kiosk (Cafe)

Dienstleistungen

Sparkasse
Frisör
Gastronomie

7.3 Bewertung des Stadtteils

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass Langenberg nach Fertigstellung des projektierten Vorhabens Lidl an der Bonsfelder Straße eine gute Ausstattung mit Nahversorgungsgütern, insbesondere in der Vertriebsform Lebensmittelmarkt aufweisen wird. Die räumliche Verteilung der Märkte ist aufgrund der speziellen Lagevoraussetzungen Langenbergs in der Talaue akzeptabel. Um die existierenden Versorgungslagen zu sichern, sollte von der Ansiedlung weiterer Märkte sowie ergänzender Einzelhandelsbetriebe wie Drogerien von relevanter Größe in dezentralen Lagen abgesehen werden. Durch verbindlich Bauleitplanung ist dieses Ziel sicherzustellen.

Die Ausstattung im Langenberger Stadtteilzentrum ist derzeit als gut zu betrachten, sämtliche Güter für den täglichen Bedarf können dort erworben werden. Die Zunahme der Leerstände ist bedenklich und sollte beobachtet werden. Maßnahmen zur Gegensteuerung sind dringend geboten. Städtebauliche Maßnahmen wie auch eine grundsätzlich strategische Ausrichtung sind hier zu prüfen.

Die Ansiedlung weiterer Märkte in dezentralen Lagen ist durch Aufstellungsbeschlüsse für Bebauungspläne mit dem Ziel des Ausschlusses von Einzelhandel zu steuern.

Versorgungsgrad Langenberg

	Bevölkerung	VK Bestand	Verkaufsflächen- dichte	VK Potential in m ² (bei VKK = 0,27)
Langenberg	10709	3120	0,29	- 229
Bonsfeld/ Nierenhof	5917	1340	0,23	258
Gesamt	16626	4460	0,27	29

8. Neviges

Neviges ist durch die topografischen Gegebenheiten stark zergliedert in einzelne Ortsteile, die untereinander aufgrund der Entfernungen und der zu überwindenden Höhe nicht gut zu erreichen sind.

Versorgungsschwerpunkte sind das Stadtteilzentrum Neviges mit einem Angebot an Gütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs und die Geschäftslage Tönisheide mit einer Grundausrüstung für die Nahversorgung. Neuansiedlungen der letzten Jahre erfolgten tlw. an integrierten, in zwei Fällen allerdings auch an nicht integrierten Standorten.

In Neviges-Siepen findet sich trotz einer relativ großen Bevölkerungszahl nur ein auf mehrere Standorte verteiltes Angebot, dass an keiner Stelle zu einer Zentrenbildung führt.

Die Bereiche Wimmersberger Straße und Hügelstraße/ Auf den Pöthen befinden sich in isolierter Lage und weisen keine eigene Ausstattung mit Einzelhandelsgeschäften auf. Aufgrund der geringen Bevölkerungszahl ist nach heute üblichen Anforderungen die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes nicht vorstellbar.

8.1 Stadtteilzentrum Neviges

Als Frequenzbringer für die Altstadt ist der Kaufpark Brüggen ein unverzichtbarer Bestandteil der Nahversorgung. Der Betrieb Lidl ist erst in jüngerer Zeit aufgrund fehlender Flächenkapazitäten im Zentrum in dezentraler, aber verkehrsgünstiger Lage entstanden.

Es ist eine auffällig große Zahl an Leerständen zu verzeichnen, die zwar aufgrund reger Ansiedlungstätigkeit häufig wechseln, jedoch in der Summe nicht weniger werden.

Lebensmittelmärkte im Stadtteilzentrum

		Typ	Größe in m²
Kaufpark Brüggen	Bernsaustraße 7	Vollsortimenter	1371

Lebensmittelmärkte in dezentraler Lage

Lidl	Elberfelder Straße 103	Discounter	696
------	------------------------	------------	-----

Lebensmittelmärkte gesamt

2067

Angebote des täglichen Bedarfs

div. Drogerien
div. Reformhäuser
Blumen
div. Bäcker
div. Apotheken

Dienstleistungen

Sparkasse
Volksbank, Deutsche Bank
Postagentur
div. Frisöre
div. Gastronomie (davon 6 im Bereich des

div. Metzger	Doms)
div. Kioske	div. Ärzte
Tschibo	Änderungsschneiderei
Wochenmarkt: Donnerstag	Bezirksverwaltungsstelle

8.2 Tönisheide

Die Versorgungslage Tönisheide wird mit dem Aldi und dem genehmigten Plus eine zentrale Ausstattung mit nahversorgungsrelevanten Gütern aufweisen. Auch die kleineren Anbieter und insbesondere der neu eröffnete Drogeriemarkt leisten einen guten Beitrag für die Ausgestaltung der Versorgungslage.

Der Mert-Market an der Neustraße ist als Spezialanbieter eines ethnisch ausgerichteten Angebots der Nahversorgung nur bedingt zuzurechnen. Die Kundschaft wird sich vermutlich aus dem ganzen Stadtgebiet generieren. Das Erscheinungsbild des Marktes lässt allerdings trotz der Größe von über 700 m² VK keine besonderen Auswirkungen auf die Nahversorgung vermuten.

Lebensmittelmärkte im Stadtteilzentrum

		Typ	Größe in m²
Aldi	Wülfrather Straße 25	Discounter	698
Plus (Baugenehmigung erteilt)	Navigeser Straße	Discounter	734

Lebensmittelmärkte gesamt

1432

Angebote des täglichen Bedarfs

Drogerie
 Metzger
 div. Bäcker
 Apotheke
 div. Blumenläden
 div. Kioske/ Tabakwaren
 div. Spezialanbieter
 Tschibo

Dienstleistungen

Sparkasse
 Postagentur
 div. Ärzte
 div. Frisöre
 div. Gastronomie

8.3 Siepen

Im Ortsteil Siepen finden sich mehrere verteilte Angebote, die jedoch jeweils nicht zu einer Ausprägung als Versorgungslage führen. Diese Nebenlagen leisten einen guten, aber nicht standort-/ zentrenbildenden Beitrag zur Nahversorgung. Gemessen auf die relativ große

Bevölkerungszahl ist das Angebot in Siepen eher unterdurchschnittlich und bedarf einer Ergänzung an strategisch günstiger Stelle.

Lebensmittelmärkte in den Nebenlagen

		Typ	Größe in m²
Aldi	Gewerbestraße 5	Discounter	799
Edeka	Elsbeeker Str.114	Vollsortimenter	403

Lebensmittelmärkte gesamt

1202

Siebeneicker Straße/ Gewerbestraße

Angebote des täglichen Bedarfs

Getränkemarkt
Bäcker
Kiosk
Apotheke

Dienstleistungen

Sparkasse
div. Gastronomie
Reinigung

Standort Hohenbruchstraße

Angebote des täglichen Bedarfs

Drogerie
Bäcker
Blumen
Kiosk

Dienstleistungen

Friseur
div. Gastronomie
Arzt

Standort Elsbeeker Straße

Angebote des täglichen Bedarfs

Bäcker

Dienstleistungen

Gastronomie

8.4 Bewertung des Stadtteils

Im Ganzen betrachtet ist die Versorgungslage in Neviges befriedigend, wobei der Versorgungsbereich Siepen mit nur zwei Märkten eine gewisse Nachverdichtung vertragen könnte. Anzuraten ist der Ausbau des Edeka an der Elsbeeker Straße zu einem tragfähigen Vollsortimenter oder alternativ eine Stärkung des Angebots an der Hohenbruchstraße durch Ergänzung eines kleineren Lebensmittelmarktes, wobei der Standort Elsbeeker Straße zudem den Vorteil der Lage innerhalb des Wohngebietes und am S-Bahn-Haltpunkt Rosenhügel hat.

Das Stadtteilzentrum Neviges hält dank des Angebots mittelfristiger Güter seine Funktion trotz der Konkurrenz der dezentralen Märkte recht gut. Da sich die Verlagerung der Nahversorgungsangebote an dezentrale Standorte nicht mehr umkehren wird, ist auf eine eigenständige Profilierung des Stadtteilzentrums auch mit nur untergeordneter Ausstattung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu achten.

Die Nahversorgungslage Tönisheide wird nach der Ansiedlung des zweiten Lebensmittelmarktes einen guten Ausstattungsstandard aufweisen und Bedarf für die Zukunft keines weiteren Ausbaus.

In den isolierten Ortsteilen Wimmersberg und Hügelstraße ist eine Entwicklung von Einzelhandelsgeschäften aufgrund der geringen Größe und Bevölkerungsdichte auf absehbare Zeit nicht zu erwarten. Die Bewohner dieser Ortsteile sind und werden auf Dauer auf den Einkauf in den Versorgungslagen angewiesen sein, die nicht mehr zu Fuß erreichbar sind. Hier ist auf eine gute ÖPNV-Anbindung der Ortsteile an die zentralen Versorgungslagen zu achten. Zusätzlich sind alternative Angebot der Versorgung wie Hol- und Bringdienste oder neue kleinflächige Vertriebsformen zu prüfen.

Versorgungsgrad

	Bevölkerung	VK Bestand	Verkaufsflächen- dichte	VK Potential in m ² (bei VKK = 0,27)
Neviges	6863	2067	0,30	- 214
Neviges-Siepen	6956	1202	0,17	676
Tönisheide	5645	1432	0,25	92
Gesamt	19464	4701	0,24	554

9. Velbert-Mitte

Insgesamt lässt sich für Velbert-Mitte ein sektorial stark variierender Besatz mit Angeboten der Nahversorgung ausmachen. Während der zentrale und süd-westliche Teil von Velbert-Mitte gut ausgestattet und in Teilen durch dezentrale Angebote überversorgt ist, bestehen im Norden der Stadt Lücken in der Versorgungsstruktur.

Aus der räumlichen Darstellung lässt sich eine Gliederung in die Innenstadt und 4 Versorgungslagen erkennen.

9.1 Innenstadt

Die Innenstadt von Velbert-Mitte bietet der gesamten Bevölkerung Velberts ein breites Angebot mit zentrenrelevanten Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs. Zudem ist ein auffällig großes Angebot von Gütern des kurzfristigen Bedarfs aus dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel zu verzeichnen. Dies spiegelt zum Teil die relativ große Bevölkerungsdichte innerhalb der der Innenstadt mit weit über 6000 Einwohnern wieder, für die die Friedrichstraße die Funktion als Nahversorgungslage erfüllt. Neben dem Angebot aus Supermärkten, Gemüsehändlern und Bäckern findet sich hier auch der Toom-Markt als zentrales SB-Warenhaus für die gesamtstädtische Bevölkerung.

Lebensmittelmärkte in der Innenstadt

		Typ	Größe in m²
Toom	Friedrichstr. 191	Verbrauchermarkt ⁷	2400 ⁸
Minimal	Friedrichstr. 174	Supermarkt	428
Aldi	Blumenstraße 2	Discounter	564
Edeka	Thomasstraße 3	Supermarkt	1370
Türkischer Markt	Friedrichstraße 83	LM-SB-Laden	182
Amigo-Frucht	Friedrichstraße 108	LM-SB-Markt	221

Lebensmittelmärkte in dezentraler Lage im Versorgungsbereich

Lidl	Güterstraße 11	Discounter	699
------	----------------	------------	-----

Lebensmittelmärkte gesamt

5864

⁷ Verbrauchermarkt mit regionaler Bedeutung > Deckung des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs
⁸ anteilige Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Gütern

<u>Angebote des täglichen Bedarfs</u>	<u>Dienstleistungen</u>
Drogerien	div. Ärzte
div. Bäcker	Sparkasse
div. Metzger	div. Banken
div. Apotheken	div. Gastronomie
div. Blumenläden	div. Frisöre
div. Spezialanbieter	Rathaus
Getränke	Hauptpost
div. Kioske/ Tabakwaren	Reinigung
Wochenmarkt am Forum: Dienstag und Freitag	

9.2 Süd

Der Bereich Velbert-Süd hat durch die Ansiedlung des Edekamarktes vor einigen Jahren eine gute zentral gelegene Versorgung bekommen. Ergänzend hierzu finden sich ein Getränkemarkt und mehrere kleinere Läden im unmittelbaren Umfeld. Der am Rande gelegene Aldi „Am Lindenkamp“ ergänzt das Angebot im südlichen Bereich, auch wenn er nur für einen geringen Teil der Bevölkerung fußläufig erreichbar sein wird und statt dessen überwiegend für den Kofferraumeinkauf angenommen wird.

Lebensmittelmärkte in der Versorgungslage

		Typ	Größe in m²
Edeka	Friedrichstraße 305	Supermarkt	797

Lebensmittelmärkte in dezentraler Lage im Versorgungsbereich

Aldi	Am Lindenkamp 17	Discounter	699
------	------------------	------------	-----

Lebensmittelmärkte gesamt 1496

<u>Angebote des täglichen Bedarfs</u>	<u>Dienstleistungen</u>
Getränke	Sparkasse
div. Bäcker	Ärzte
div. Kioske	Gastronomie
Apotheke	
Blumen	
Gemüseladen	

9.3 West/ Am Berg

Der Versorgungsbereich West/ Am Berg ist geprägt durch ein großes Angebot an Lebensmittelmärkten entlang der Achse Heiligenhauser Straße/ Heidestraße. Während die westlichen Standorte (Aldi, Lidl, Penny) eine jüngere Entwicklung als autogerechte, nicht integrierte Solitärlagen darstellen, hat sich an zentraler Stelle Heiligenhauser Straße/ Heidestraße/ Poststraße/ Jahnstraße eine Nahversorgungslage mit einem guten Angebot an kleineren Läden in Verbindung mit dem Supermarkt „Kaisers“ ausgebildet. Aufgrund der unterdurchschnittlichen Versorgungslagen in Birth und Losenburg wird dieser Standort auch von Bewohnern dieser Ortsteile verstärkt angenommen.

Die Nebenlage Am Kostenberg/ Heidestraße mit dem Kaufpark ergänzt das Angebot mit einem autogerechten Standort, der aber zumindest im Nahbereich eine erhebliche Bevölkerungszahl aufweist.

Lebensmittelmärkte in der Versorgungslage

		Typ	Größe in m²
Kaisers	Heiligenhauser Str.5	Supermarkt	679

Lebensmittelmärkte in dezentraler Lage im Versorgungsbereich

Kaufpark	Heidestraße 137	Verbrauchermarkt	2137
ADA-Markt	AmKostenberg30	LM-SB-Markt	350
Lidl	Heiligenhauser Str.83	Discounter	686
Aldi	Hebbelstraße 17	Discounter	611
Penny-Markt	Hebbelstraße 15	Discounter	800

Lebensmittelmärkte gesamt

5263

Am Berg

Angebote des täglichen Bedarfs

Drogerie
div. Bäcker
Metzger
Blumen
Spezialanbieter
div. Kioske/ Tabakwaren

Dienstleistungen

Sparkasse
Reinigung
Schneiderei
Postagentur
div. Ärzte

div. Apotheken

Wochenmarkt: Dienstag + Freitag

Mehrere Läden für Damenoberbekleidung ergänzen das Angebot.

Heidestraße/ Kostenberg

Angebote des täglichen Bedarfs

Drogerie
Bäcker
Apotheke
Kiosk/ Tabakwaren

Dienstleistungen

div. Ärzte

9.4 Birth/ Losenburg

Birth und Losenburg bilden durch die besondere topografische Lage jeweils eine abgeschlossene Siedlungseinheit von nicht unerheblicher Größe mit je einer zentralen Versorgungseinheit, die mit einem Supermarkt (Edeka) ausgestattet ist. Ergänzt werden die Lagen durch wenige kleinere Läden bzw. Restaurant oder Sparkasse. Mit der vorhandenen Größe sind beide Standorte nicht in der Lage die Bedürfnisse aus der umgebenden Bevölkerung vollständig abzudecken. Dies in Verbindung mit dem Wunsch der Bewohner Einkäufe auch in anderen Märkten (Discounter) zu tätigen führt zu einer nicht unwesentlichen Orientierung zu den Standorten in Bereich West.

Lebensmittelmärkte in der Versorgungslage Birth

		Typ	Größe in m²
Edeka	Röntgenstr. 11c	Supermarkt	735

Lebensmittelmärkte gesamt

735

Angebote des täglichen Bedarfs

Drogerie
Bäcker
Apotheke
Russische Spezialitäten
Tabakwaren/ Zeitschriften

Dienstleistungen

Sparkasse
Schuster
Gastronomie
Friseur

Lebensmittelmärkte in der Versorgungslage Losenburg

		Typ	Größe in m²
Edeka	Paracelsusstr. 49	Supermarkt	553

Lebensmittelmärkte gesamt

553

Angebote des täglichen Bedarfs

Bäcker
Getränke

Dienstleistungen

Gastronomie

9.5 Nord

Der nördliche Bereich von Velbert-Mitte setzt sich zusammen aus den Ortsteilen Langenhorst, Nordstadt und Unterstadt. Diese Zusammenlegung ergibt sich aus dem Tatbestand, dass die Nordstadt und Langenhorst durch die B 224 und die Autobahn räumlich von der Unterstadt und Velbert-Mitte getrennt und nur über wenige Verbindungsstraßen zu erreichen sind. Im gesamten Bereich findet sich nur ein kleiner Lebensmittelmarkt in der Nordstadt. Langenhorst und die Unterstadt sind ohne Nahversorgung von nennenswertem Umfang. Bei einer gesamten Bevölkerungszahl von über 6000 ist der Bereich somit deutlich unterversorgt. Während von den Bewohnern der Unterstadt noch vermutet werden kann, dass sie ihre Einkäufe in der nahe gelegenen Innenstadt fußläufig decken können, scheidet dies für die Langenhorster und Nordstadtbewohner aus. Die Versorgung mit Nahversorgungsgütern muss ausschließlich mit dem PKW (bzw. Fahrrad/ ÖPNV) erfolgen.

Lebensmittelmärkte in einer Nebenlage

		Typ	Größe in m²
Spar-Markt	Am Nordpark 12	LM-SB-Laden	182

Lebensmittelmärkte gesamt

182

9.6 Bewertung des Stadtteils

Während in der Bilanzierung des Angebots in Velbert-Mitte eine ausgeglichene Situation erscheint, ist bei genauer Betrachtung der Nahversorgungslagen ein gravierender Unterschied im Versorgungsstandard zu erkennen.

Das überdurchschnittlich große Angebot in der Innenstadt erklärt sich unter anderem durch die City-Funktion des Standorts. Der ansässige Toom-Markt erfüllt als Typus des SB-Warenhauses gesamtstädtische Versorgungsfunktionen über den Nahbereich hinaus. Ebenso leisten die anderen Angebote in der Friedrichstraße im Zuge des Mitnahmeeffekts bei Innenstadtbesuchen einen Beitrag zur Versorgung der Gesamtstadt. Da sich die größeren Lebensmittelmärkte als gut funktionierend darstellen, scheint die rechnerische Überkapazität an dieser Stelle gerechtfertigt.

Der Bereich West/ Am Berg hat durch die Ansiedlungen der letzten Jahre einen Überschuss in der Größenordnung von mehr als einem großen Markt zu verzeichnen. Hier sind weitere Ansiedlungen an nicht integrierten Standorten unbedingt auszuschließen. Die Nachfrage erklärt sich teilweise durch die schlechte Ausstattung in Birth und Losenburg, so dass für den Gesamtbereich eine etwa ausgeglichene Bilanz erzielt werden kann.

In Birth und Losenburg ist die Sicherung des bestehenden Angebots eines Vollsortimenters mit ergänzenden kleineren Einheiten als Mindeststandard anzustreben um die fußläufige Versorgung weiter Teile der Bevölkerung sicherzustellen. Die durch Auto und Bus gut erreichbaren Standorte an der Heiligenhauser Straße sind als wesentlicher Bestandteil zur Versorgung der Bevölkerung zu akzeptieren.

Da die Bereiche Langenhorst und Nordstadt jeweils auch auf Dauer zu klein für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes des heutigen Standards bleiben, ist hier die Ausstattung mit einem kleinen Laden (Bäcker/ Kiosk) zu empfehlen bzw. der Erhalt des Spar-Marktes Am Nordpark zu unterstützen. Der Versorgungsbereich Nord sollte an verkehrlich strategischer Stelle ergänzt werden, um den Bewohnern der umliegenden Bereiche möglichst zu Fuß oder ohne lange Fahr(-um)wege eine Einkaufsmöglichkeit zur Verfügung zu stellen. Geht man davon aus, dass weiterhin ein großer Teil der Bewohner des Nordens der Stadt ihre Einkäufe mit dem PKW erledigen werden, ist eine Nutzung der anderen Standorte (Discounter, SB-Warenhaus) auch bei einem Angebot in der Nähe nicht auszuschließen. Um auch die vorhandenen Standorte nicht zu gefährden, sollte sich das Angebot auf einen größeren Vollsortimenter beschränken.

Versorgungsgrad

	Bevölkerung	VK Bestand	Verkaufsflächen- kennziffer	VK Potential in m² (bei VKK = 0,27)
Innenstadt (inkl.Ost)	12437	5864	0,46	- 2506
Nord	8038	182	0,02	1988
Süd	5652	1496	0,26	28
West/ Am Berg	14715	5263	0,35	- 1289
Birth	6274	735	0,12	959
Losenburg	4813	553	0,11	746
Gesamt	51929	14093	0,27	-74

10. Gesamtstadt

Neben der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung in den Versorgungslagen ist im Bundesdurchschnitt zusätzlich ein Besatz von 0,05 m²/EW Verkaufsfläche für regional/stadtweit wirksame SB-Warenhäuser und Verbrauchermärkte zu verzeichnen.

Daraus ergibt sich für Velbert eine zusätzlicher rechnerischer Bedarf an Verkaufsfläche von ca. 4500 m². Mit dem vorhandene Angebot Toom-Markt (2400 m² VK Lebensmittel) ist das Segment SB-Warenhäuser in Velbert bereits vorhanden, aber noch nicht ausgeschöpft.

Ausstattung mit Lebensmittelmärkten unter Berücksichtigung der regionale wirksamen Märkte

	Bevölkerung	VK Bestand	Verkaufsflächen- dichte	VK Potential in m ² (bei VKK = 0,32)
Gesamt	88019	23256	0,26	4910

Da der o.g. Toommarkt bereits in die Bilanzierung Innenstadt (s. 9.1) eingeflossen ist, verbleibt rechnerisch ein Defizit von ca. 2100 m² für Angebote der regional wirksamen Versorgung und ca. 2700 m² für Angebote der Nahversorgung, hier insbesondere im Norden von Velbert- Mitte und im Bereich Neviges-Siepen.

11. Zielsetzung

Die bestehenden Zentren und Nahversorgungslagen bilden die Basis der Nahversorgung in Velbert. Weitere Ansiedlungen von Nahversorgungsbetrieben relevanter Größe sollten innerhalb oder am Rande dieser erfolgen.

Räumliche Versorgungslücken sollen beseitigt werden.

Eine Schwächung der Funktionsfähigkeit der Standorte durch Ansiedlungen großflächigen Einzelhandels an nicht integrierten Lagen ist zu vermeiden um die Konzentration auf die vorhandenen Versorgungslagen zu verstärken.

Die integrierten Einkaufslagen sind zur Behauptung gegen die Konkurrenz der Autoeinkaufsstandorte im Hinblick auf Angebotsqualität und Erreichbarkeit aufzuwerten.

12. Grundsätzliche Handlungsempfehlungen

Zukünftige Ansiedlungsanfragen sollten nach folgenden Grundsätzen beurteilt werden:

- Unbegrenzte Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben der Nahversorgung innerhalb der zeichnerisch dargestellten Nahversorgungslagen und Zentren bis zur Grenze der Großflächigkeit (~700m² VK),
- Unbegrenzte Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben der Nahversorgung unmittelbar angrenzend an die Nahversorgungslagen/ Zentren soweit innerhalb der Lagen kein geeigneter Standort gefunden werden kann bis zur Grenze der Großflächigkeit,
- Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben der Nahversorgung in den Wohnbereichen außerhalb der zentralen Standorte möglich, soweit der Betrieb der Versorgung des Gebietes dient, d.h. seine Kaufkraft aus dem unmittelbaren Umfeld generieren kann ohne dabei den Einzugsbereich eines anderen Standorts zu überschneiden,

Oberhalb der Vermutungsgrenze von 700 m² Verkaufsfläche können im Einzelfall in Abstimmung mit der Bezirksregierung Einzelhandelsbetriebe auch außerhalb der Innenstadt in den Stadtteilzentren oder Nahversorgungslagen zugelassen werden, wenn der Nachweis der Standortverträglichkeit und der Tragfähigkeit zur Deckung des Bedarfs der lokalen Bevölkerung geführt wird.

Die Einrichtung einer neuen Versorgungslage im Norden von Velbert-Mitte mit dem Angebot eines Lebensmittelmarktes und kleiner ergänzender Nutzungen von Lebensmittelhandwerk und Dienstleistungen sollte Vorrang bei der Entwicklung haben.

Bestimmte Siedlungsbereiche mit geringer Dichte und begrenztem Ausmaß werden auch auf lange Sicht bei der ortsnahen Versorgung außen vor bleiben, da nicht ausreichend Potential für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes besteht. Hier sind alternative Methoden zur Versorgung der Wohnbereiche zu ergreifen. Hierzu gehören die Ansiedlung kleinerer Anbieter (Kleinflächenkonzepte, Ladengemeinschaft, genossenschaftlicher Ansatz), Hol- und Bringdienste der bestehenden Märkte, Rollender Lebensmittelhandel, Optimierung des ÖPNV-Angebots. Dies betrifft in Langenberg: Bökenbusch, Hopscheider Berg, Brinker Weg,

Eichendorffstraße; in Neviges: Wimmersberger Straße, Hügelstraße/ Auf den Pöthen; und in Velbert-Mitte: Langenhorst, Flandersbacher Weg, Hackland

Die bestehenden Zentren und Nahversorgungslagen sind im Hinblick auf ihre Defizite zu ergänzen und städtebaulich so zu gestalten, dass Voraussetzungen für eine dauerhafte Attraktivität geschaffen werden.

Die Erreichbarkeit der bestehenden Zentren/ Versorgungslagen für den Motorisierten Individualverkehr muss optimiert werden, um eine entsprechende Nachfrage auch durch die Autokundschaft zu sichern.

Die Ergänzung des Nahversorgungsangebots durch ein weiteres stadtweit wirkendes Angebot in zentraler und gut erschlossener Lage ist vorstellbar.

13. Umsetzung der Ziele

Zur Umsetzung der Ziele sind folgende Maßnahmen zu ergreifen:

Umsetzung durch die Bauleitplanung:

- Darstellung der Versorgungslagen im FNP als Mischfläche (MK/ MI)
- Änderung bzw. Neuaufstellung von Bebauungsplänen mit dem Ziel der Sicherung bestehender Gewerbelagen unter Ausschluss von Einzelhandel

Umsetzung durch begleitende Maßnahmen

- Zielbezogene Akquisitionsstrategie für die Ansiedlung von Betrieben in integrierten Lagen bzw. die Neueinrichtung einer Lage im Bereich Velbert-Mitte Nord
- Konkretisierung der Standortprofile
- Förderung der Einrichtung weiterer Versorgungskonzepte wie z.B. Hol- und Bringdienste der ortsansässigen Lebensmittelmärkte, Rollender Lebensmitteleinzelhandel, Kleinflächenkonzepte
- Aufwertung der Zentren/ Versorgungslagen hinsichtlich Gestaltung (Freiräume, Plätze), Aufenthaltsqualität, Erreichbarkeit durch den ÖPNV und den MIV, Stellplatzverfügbarkeit

14. Monitoring

- a) Regelmäßige Kontrolle und Bestandsfortschreibung durch städtebauliche Stellungnahmen zu Bauanträgen, Nutzungsänderungen und Abbruchgenehmigungen
- b) Bericht zur Umsetzung des Nahversorgungskonzept innerhalb der nächsten 5 Jahre