

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Velbert

- Endbericht -



Auftragnehmer

Stadt + Handel

Stadt + Handel

Dipl.-Inge. Beckmann und Föhler GbR
Huckarder Str. 12
44147 Dortmund

Tel. 0231.8626890
Fax. 0231.8626891
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Verfasser:

Dipl.-Ing. Ralf M. Beckmann
Bauassessor Dipl.-Ing. Jens Nyhues

Unter Mitarbeit von:

Dipl.-Ing. Tim Stein
Stephanie Erben

Dortmund, Februar 2008

Inhalt

Inhalt	i
Abkürzungsverzeichnis	iii
1 Kurzfassung	1
2 Aufgabenstellung und Methodik	3
2.1 Ausgangslage und Problemstellung	3
2.2 Zielsetzung	6
2.3 Methodik	7
3 Markt- und Standortanalyse	12
3.1 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen	12
3.2 Angebotsanalyse	16
3.3 Nachfrageanalyse	18
3.3.1 Kaufkraft, Kaufkraftbindung und Kaufkraftabfluss	19
3.3.2 Umsatzermittlung, Zentralität und Einzugsbereich	23
3.3.3 Standortbewertungen aus Sicht der Kunden	25
3.4 Analyse und Bewertung der Zentren- und Standortstruktur	29
3.4.1 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Abgrenzungskriterien	29
3.4.2 Übersicht über die bestehende Zentren- und Standortstruktur in Velbert	33
3.4.3 Standortmerkmale des Innenstadtzentrums	36
3.4.4 Standortmerkmale des Nebenzentrums Langenberg	46
3.4.5 Standortmerkmale des Nebenzentrums Neviges	51
3.4.6 Die Nahversorgungszentren in Velbert	55
3.4.7 Weitere gesamtstädtisch relevante Standortagglomerationen	62
3.5 Aktualisierte Analyse der Nahversorgungsstruktur	69
3.6 Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Velbert	75

4	Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Velbert	78
4.1	Absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale	78
4.1.1	Vorbemerkungen zu den ermittelten Entwicklungspotenzialen	78
4.1.2	Methodik und Berechnungsgrundlagen zur Potenzialermittlung	79
4.1.3	Absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale für Velbert	85
4.2	Räumliche Entwicklungsszenarien und übergeordnete Entwicklungsziele für Velbert	89
4.2.1	Szenario 1: Städtebaulich-funktionale Zentrenstärkung	91
4.2.2	Szenario 2: Freie Entfaltung der Kräfte des Marktes	92
4.2.3	Szenario 3: Bestmögliche Nahversorgung	94
4.2.4	Szenario 4: Neues Nebenzentrum	95
4.3	Die „Ziel-Trias“: übergeordnete Entwicklungsziele für Velbert	98
5	Instrumentelles Umsetzungs- und Steuerungskonzept	99
5.1	Das Zentrenkonzept	99
5.1.1	Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Velbert	99
5.1.2	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum	100
5.1.3	Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Langenberg	105
5.1.4	Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Neviges	107
5.1.5	Vier Nahversorgungszentren als zentrale Versorgungsbereiche	110
5.2	Das aktualisierte Nahversorgungskonzept	114
5.3	Konzept für ergänzende Sonderstandorte	118
5.4	Die Sortimentsliste für Velbert	122
5.5	Ansiedlungsleitsätze	127
5.6	Kurzbewertung ausgewählter Standorte	132
5.6.1	Kurzbewertung des Vorhabenstandorts Kleestraße	132
5.6.2	Kurzbewertung des Vorhabenstandortes Woeste (NVZ Süd/City-Park)	135
5.6.3	Fazit der standortbezogenen Stellungnahmen	141
5.7	Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen	143
6	Schlusswort	148
	Anhang	I
	I. Standortbewertungen (Steckbriefe)	I
	II. Zentrale Versorgungsbereiche und ihre branchenspezifische Kaufkraft	V
	III. Literatur und sonstige Quellen	V
	IV. Glossar	VII

Abkürzungsverzeichnis

a.n.g.	anderweitig nicht genannt
ASB	allgemeiner Siedlungsbereich (Regionalplan)
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogeschossfläche
BID	Business Improvement District
Bsp.	Beispiel
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
EW	Einwohner
FNP	Flächennutzungsplan
FOC	Factory-Outlet-Center
GEP	Gebietsentwicklungsplan
GFZ	Geschossflächenzahl
ggf.	gegebenenfalls
GIB	Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (Regionalplan)
GPK	Warengruppe Glas/Porzellan/Keramik
GZ	Grundzentrum
ha	Hektar
inkl.	inklusive
ISG	Immobilien- und Standortgemeinschaft
i.S.v.	im Sinne von
i.V.m.	in Verbindung mit
IZ	Innenstadtzentrum
Kap.	Kapitel
km	Kilometer
KK	Kaufkraft
LEH	Lebensmitteleinzelhandel
LEP NRW	Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen
LEPro NRW	Landesentwicklungsprogramm NRW
LPIG	Landesplanungsgesetz
LM	Lebensmittel
max.	maximal
min.	minimal
Mio.	Millionen
MIV	motorisierter Individualverkehr

MZ	Mittelzentrum
niL	städtebaulich nicht integrierte Lage
NuG	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
NV	Nahversorgung
NVK	Nahversorgungskonzept
NVZ	Nahversorgungszentrum
NZ	Nebenzentrum
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
OZ	Oberzentrum
PBS	Warengruppe Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
rd.	rund
ROG	Raumordnungsgesetz
SB (SB-Warenhaus...)	Selbstbedienung
siL	sonstige städtebaulich integrierte Lage
Tab.	Tabelle
U	Jahresumsatz
u. a.	unter anderem
UEC	Urban Entertainment Center
VGH	Verwaltungsgerichtshof
vgl.	vergleiche
VKF	Verkaufsfläche
WZ	Warengruppenverzeichnis des statistischen Bundesamtes
ZVB	zentraler Versorgungsbereich
z.T.	zum Teil
z.Z.	zur Zeit

1 Kurzfassung

Der Einzelhandel trägt entscheidend zur Vitalität einer Gesamtstadt bei. Einzelhandelsbetriebe verschiedener Art und Größe gewährleisten nicht nur die regional nachfragewirksame Attraktivität des Innenstadtzentrums, sondern auch die wohnortnahe Grundversorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs. Eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur ist daher für die Lebensqualität in der Kommune, für die Ausstrahlung der Kommune in die Region und für die gesamtstädtischen künftigen Entwicklungsperspektiven unerlässlich.

Um eine solche ausgewogene Einzelhandelsstruktur zu sichern und dauerhaft strategisch zu stärken, stellt das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept umfangreiche Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung zur Verfügung. Zudem enthält dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzept Leistungsbausteine, die für weitere Adressaten von Interesse sein dürften: die Wirtschaftsförderung, die örtlichen Händlergemeinschaften und das Stadtmarketing, die Einzelhändler und Handelsunternehmen, Kunden bzw. Kundenvertreter, Immobilieneigentümer und Ansiedlungsinteressierte.

Im Einzelnen wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der aktuelle Zustand der Velberter Einzelhandelsstruktur für alle relevanten Standorte und für alle angebotenen Warengruppen beschrieben und bewertet. Ausgehend von dieser empirisch-analytisch abgeleiteten Bewertung werden zukünftige absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume für alle Warengruppen aufgezeigt. In Verbindung mit empfohlenen strategischen räumlichen Entwicklungsleitlinien (Szenarien und die „Ziel-Trias“) sowie einem Zentren- und Standortkonzept werden darauf aufbauend Ansiedlungsleitsätze entwickelt, die vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten. Hierzu werden zudem die Velberter Liste zentrenrelevanter Sortimente definiert und Musterfestsetzungen abgeleitet.

Zusammengefasst stellen sich Angebots- und Nachfrageseite in Velbert wie folgt dar:

- Die Eigenbindungsquoten und Zentralitätskennwerte des Velberter Einzelhandels sind angesichts der Wettbewerbsstärke des Umlands (hier insbesondere durch die Oberzentren Essen und Wuppertal) und des vergleichsweise kleinen Einzugsbereichs als gut zu bewerten.
- Das bestehende Einzelhandelsangebot kann die Versorgungsaufgaben quantitativ und teilräumlich insgesamt gut erfüllen.
- Es besteht einerseits ein hohes Niveau der Verkaufsflächenausstattung im kurzfristigen Bedarfsbereich (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel), andererseits ist in einigen wenigen Siedlungsbereichen eine Unterausstattung mit Versorgungsmöglichkeiten im fußläufigen Nahbereich zu verzeichnen.
- Das Innenstadtzentrum stellt sich u.a. durch die Magnetbetriebe und die Angebotsvielfalt als insgesamt attraktiv dar. Die Nebenzentren Langenberg und Neviges weisen trotz ihrer stadthistorisch qualitativen Erscheinung einige funktionale Schwächen auf.

- Die Zentrenstruktur wird durch Nahversorgungszentren sowie weitere relevante Standortagglomerationen im Stadtgebiet ergänzt, die aufgrund ihrer funktionalen Bewertung einer gewissen Aufmerksamkeit bedürfen.

Hergeleitet aus der Analyse zusätzlicher absatzwirtschaftlicher Ansiedlungsspielräume und verbunden mit räumlich-funktional erarbeiteten Entwicklungsszenarien sollten in Velbert die folgenden drei Ziele für eine Fortentwicklung der Einzelhandelsstruktur zugrunde gelegt werden:

- der Schutz und die Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche
- die Sicherung und Ergänzung der wohnortbezogenen Nahversorgung
- die ausgewogene Entwicklung von ergänzenden Sonderstandorten

Aufbauend auf dieser „Ziel-Trias“ beinhaltet der Konzeptteil u. a. konkrete Empfehlungen zu folgenden Aspekten:

- Abbau der funktionalen Schwächen der Zentren und Weiterentwicklung der Zentrenstruktur je nach Funktionszuweisung der einzelnen Zentren
- Im kurzfristigen Bedarfsbereich eine kritische Prüfung von Ansiedlungsvorhaben, damit Umsatzumverteilungen innerhalb Velberts, die aufgrund des hohen Ausstattungsniveaus ab dem Erreichen bestimmter Belastungsgrenzen mit Betriebsschließungen in der Fläche und Trading-Down-Effekten in den Zentren einhergehen können, vermieden werden.
- Strategische Nutzung der begrenzten Ansiedlungspotenziale im kurzfristigen Bedarfsbereich zur Schließung der erkennbaren Versorgungslücken im Nahbereich sowie zur Stabilisierung der Zentren (zentrale Versorgungsbereiche)

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

2 Aufgabenstellung und Methodik

2.1 Ausgangslage und Problemstellung

Der Einzelhandel unterliegt seit Jahren einer deutlichen Dynamik. Dieser bundesweit zu verzeichnende Trend ist auch für den Einzelhandelsbestand der Stadt Velbert zu erkennen. Ursachen dieser Dynamik bei Einzelhandelsansiedlungen, -verlagerungen und Betriebsaufgaben sind einerseits lokale Strukturmerkmale der Angebots- wie auch der Nachfrageseite, andererseits der bundesweit wirksame Strukturwandel im Einzelhandel mit den unvermindert zu beobachtenden Konzentrationsprozessen auf Unternehmerseite, 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. Auch die Stadt Velbert möchte sich in den Stand versetzen, die vorhandenen Einzelhandelsstandorte und insbesondere die Innenstadt künftig vor unerwünschten städtebaulich-funktionalen Entwicklungen zu sichern, sie außerdem bedarfsgerecht fortzuentwickeln und Einzelhandelsvorhaben hierzu gezielt sortimentspezifisch, einheitlich und rechtssicher steuern zu können. Ein kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept bietet als Fachbeitrag zur städtischen Bauleit- und Stadtentwicklungsplanung hierzu gezielte Lösungsempfehlungen an.

Mit diesem Bericht liegt der Stadt Velbert nunmehr ein solches Einzelhandels- und Zentrenkonzept vor, das eine umfassende analytische Ebene – bezogen auf absatzwirtschaftliche Daten der Angebots- und Nachfrageseite wie auch städtebauliche und bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen – mit einer Herleitung der notwendigen räumlich-funktionalen Steuerungsinstrumente für einzelhandelsrelevante Nutzungen verknüpft. Es bezieht darüber hinaus auch die perspektivische Entwicklung sozioökonomischer Parameter in Analyse und Konzeption ein.

Dieser Bericht stellt eine Konkretisierung und Vertiefung bereits vorliegender Konzepte – etwa des Nahversorgungskonzeptes der Stadt Velbert¹ – dar und fasst den intensiven Diskussionsprozess zwischen der Verwaltung, den verschiedenen Fachausschüssen, den örtlichen und regionalen Einzelhandelsvertretern sowie dem Gutachterbüro Stadt + Handel zusammen, der während der Erarbeitungsphase zwischen Mai 2007 und Januar 2008 gemeinsam geführt wurde.

Das kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll als politisch gestütztes Instrument² eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden.

¹ Vgl. Stadt Velbert, 2005: Nahversorgungskonzept für Velbert

² Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist die politische Bekräftigung des Konzeptes – verbunden mit einer konsequenten künftigen Anwendung. Auf diese Weise entfaltet das Konzept seine Potenziale als Instrument zur Sicherung und strategischen Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Velbert, insbesondere des Innenstadtzentrums.

Städtebauliche Einordnung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Kein Stadtzentrum gleicht dem anderem. Jedes verfügt über eine eigene Geschichte, über spezifische städtebauliche Erkennungsmerkmale, über besondere kulturelle Angebote und auch über einen speziellen Mix an Einzelhandelsangeboten. Aus diesem Grunde reisen Menschen so gerne in andere Städte; sie nehmen diese Unterschiede als Erlebnis wahr.

Auch für die ortsansässige Bevölkerung haben das Innenstadtzentrum und die Neben- bzw. Nahversorgungszentren eine ganz besondere Funktion: die Zentren bieten Versorgungsmöglichkeiten, Bildungsangebote und Dienstleistungen in einer Dichte und in einem atmosphärischen Umfeld an, die in anderen Stadtbereichen in der Regel nicht zu finden sind. Diese Koppelungsattraktivität der Zentren gibt ihnen unter den Besuchsmotiven den Vorzug vor peripheren und weniger dicht genutzten Bereichen. Viele private und öffentliche Investitionen haben über Jahre dazu beigetragen, diese Attraktivität der Zentren – funktionell wie städtebaulich – zu erhalten und zu steigern.

Es besteht insgesamt also ein großes öffentliches wie auch privates Interesse daran, die Funktionsfähigkeit und die lebendige Nutzungsdichte der Innenstädte und der untergeordneten Zentren zu erhalten. Umgekehrt formuliert bedeutet dies, so genannte Trading-Down-Effekte, Leerstände und einen Attraktivitätsverlust der Zentren zu vermeiden. Zugleich sollen auch weitere bedeutende Einzelhandelsstandorte im Stadtgefüge, etwa Sonderstandorte für großflächige nicht-zentrenschädigende Sortimente, einerseits anbieter- und kundengerecht sowie andererseits unter Berücksichtigung der allgemeinen stadtentwicklungspolitischen Ziele weiterentwickelt werden, sofern sie eine Ergänzung zu den zentralen Einzelhandelsstandorten darstellen.

Ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept beinhaltet die hierzu erforderlichen Abwägungsgrundlagen und Steuerungsempfehlungen, die durch die kommunale Bauleitplanung und im Rahmen der örtlichen Baugenehmigungsverfahren aufgegriffen werden.

Rechtliche Einordnung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Für die Aufgabe, die relevanten Einzelhandelsstandorte zu sichern und fortzuentwickeln, tragen viele Schultern die Verantwortung: Immobilienbesitzer, Händler, Gastronomen, Kulturschaffende, die Bürger. Insbesondere aber die Steuerung des Einzelhandels obliegt der Hoheit der Kommune: durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtisch gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürger und Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, in den Nebenzentren und an den Ergänzungsstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da das Steuern im Einzelfall auch die Untersagung oder die Einschränkung eines Vorhabens bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. So ist zum Beispiel zur sortimentspezifischen Handhabung von Vorhaben ein bloßer Rückgriff auf landesweite Sortimentslisten nicht aus-

reichend. Vielmehr hat die planende Gemeinde sortimentspezifisch darzulegen, welche aktuellen und insbesondere örtlichen Gründe jeweils für oder gegen ein Einzelhandelsvorhaben sprechen.³ Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche (etwa die Velberter Innenstadt oder die Zentren von Neviges und Langenberg) gehört.

Die empfohlenen Steuerungsinstrumente des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, die als Grundlage der Bauleitplanung dienen, müssen hinreichend bestimmt bzw. bestimmbar und daher abschließend sein. Sortimentslisten, welche die Begriffe „insbesondere“, „zum Beispiel“ bzw. „beispielsweise“ enthalten, sind auch im Sinne der gängigen Rechtsprechung nicht hinreichend präzise und können zur bauleitplanerischen Steuerung nicht verwendet werden. Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept sind schließlich die Anforderungen des BauGB, der BauNVO, des Landesentwicklungsprogrammes Nordrhein-Westfalen (LEPro NRW) in der aktuellen Fassung, des Einzelhandelserlasses Nordrhein-Westfalen sowie der aktuellen Rechtsprechung.

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

Auch im LEPro ergeben sich im Rahmen der Einführung des neuen § 24 a detaillierte Ziele etwa in Bezug auf zentrenrelevante Sortimente und den großflächigen Einzelhandel, um die zentralörtlichen Funktionen zu schützen und die flächendeckende Versorgung der Bevölkerung zu sichern. Einzelhandels- und Zentrenkonzepte dienen den Kommunen zudem als Entscheidungsgrundlage zur Einzelhandelsentwicklung und raumordnerischen Beurteilung.

Wirtschaftliche Einordnung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Die wirtschaftliche Bedeutung eines kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sollte nicht überschätzt werden; ein solches Konzept stellt überwiegend ein im Kern stadtplanerisches Instrument dar. Dennoch können Einzelaspekte eine besondere Grundlage für die kommunale Wirtschafts- und Standortförderung bilden. Hierzu enthält ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept beispielsweise Aussagen und Bewertungen zu einzelhandelsbezogenen Ansiedlungspotenzialen oder zur Optimierung der Standortqualität und -vermarktung. Nicht zuletzt bieten die erarbeiteten Inhalte und ihre konsequente Anwendung eine Erhöhung der Investitionssicherheit – sowohl für bereits langjährig ansässige Einzelhändler als auch für ansiedlungsinteressierte Investoren.

Aufgrund der beschriebenen Bedeutung für die Standortentwicklung ist es ein Hauptanliegen eines jeden qualitativen umsetzungsbezogenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes,

³ Zu dieser Anforderung liegt eine gefestigte landesgerichtliche Rechtsprechung vor, so z.B. OVG Münster, Urteil 7A D 92/99.NE vom 03.06.2002, gleichlautend auch VGH Baden-Württemberg, Urteil 8 S 1848/04 vom 02.05.2005.

auch die relevanten Wirtschaftsakteure in den Erarbeitungsprozess frühzeitig einzubeziehen. Vertreter des Einzelhandels sind daher, wie angedeutet, in den ergänzend zur Analyse und Konzeption stattfindenden Diskussionsprozess zwischen Politik, Verwaltung und Fachgutachtern eingebunden.

2.2 Zielsetzung

Das Ziel des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes besteht darin, der Stadt Velbert eine aktuelle, fachlich fundierte und empirisch abgesicherte Entscheidungsbasis sowie Empfehlungen zur planungsrechtlichen Beurteilung neuer Einzelhandelsvorhaben

- zur Sicherung und Weiterentwicklung der Innenstadt
- zur Sicherung und Ergänzung der wohnortnahen Grundversorgung
- zum Umgang mit den bestehenden Bebauungsplanfestsetzungen
- für künftige Bauleitplan-Aufstellungs- und Änderungsverfahren
- zur Steuerung und Begrenzung innenstadtrelevanter Randsortimente
- und nicht zuletzt für die interkommunale Abstimmung und die kommunale Abwägung

zur Verfügung zu stellen.

Hierzu ist es unter anderem notwendig, Leitlinien und Grundsätze der künftigen Einzelhandelsentwicklung zu erarbeiten, mit relevanten Vertretern zu erörtern und abzustimmen. Ebenso ist eine Velberter Sortimentsliste zu erstellen. Alle Entscheidungsgrundlagen und Empfehlungen sind unter Berücksichtigung des BauGB, der BauNVO, des LEPro NRW, des Einzelhandelserlasses NRW sowie der aktuellen Rechtsprechung zu entwickeln.

Im Einzelnen werden folgende Untersuchungsfragen verfolgt:

- Welche sozioökonomischen Kenngrößen sind für die künftige Einzelhandelsentwicklung zu berücksichtigen? Wie stellt sich die aktuelle Angebots- und Nachfragesituation in der Stadt Velbert sortiments- und standortspezifisch dar?
- Wie sind die zentralen Versorgungsbereiche als Schutzgut im Sinne des Planungsrechts für Velbert räumlich-funktional herzuleiten und konkret abzugrenzen? Wie stellen sich die städtebaulich-funktionalen Rahmenbedingungen für den Einzelhandel in diesen zentralen Versorgungsbereichen sowie in den sonstigen integrierten sowie städtebaulich nicht integrierten Lagen dar?
- Welche städtebaulichen Potenziale und Defizite sind erkennbar, und welche Stärken und Schwächen weist Velbert als Einkaufsstandort gesamtstädtisch sowie standortbezogen auf? Welche Aktualisierung bzw. Weiterentwicklung des bestehenden Nahversorgungskonzeptes ist zu empfehlen?
- Welche Perspektiven und Zielsetzungen sind für die Einzelhandelsstruktur zu entwickeln? Welche Entwicklungsleitbilder sollten mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept verfolgt werden? Welche Konsequenzen für die Stadtentwicklung sind damit jeweils verbunden? Welche Strategien und Maßnahmen können die Ein-

zelhandels- und Zentrenentwicklung von Velbert mit Blick auf die Entwicklungsziele verbessern?

- Wie ist die Kommune hinsichtlich der bauleitplanerischen Instrumente aufgestellt? Welche bau- und planungsrechtlichen Aspekte und Regelungsvorschläge sollten künftig Berücksichtigung finden?

Dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzept kann im Rahmen der genannten Zielstellung nicht die Funktion eines (interdisziplinären) Stadtentwicklungskonzeptes, eines Innenstadtkonzeptes, eines Masterplans zur Wirtschaftsentwicklung oder einer vorhabensspezifischen Auswirkungsanalyse übernehmen. Diese Leistungen bleiben anderen Untersuchungen vorbehalten.

2.3 Methodik

Um diese Untersuchungsfragen zu beantworten, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. In diese Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische empirische Erhebungen zurückgreifen.

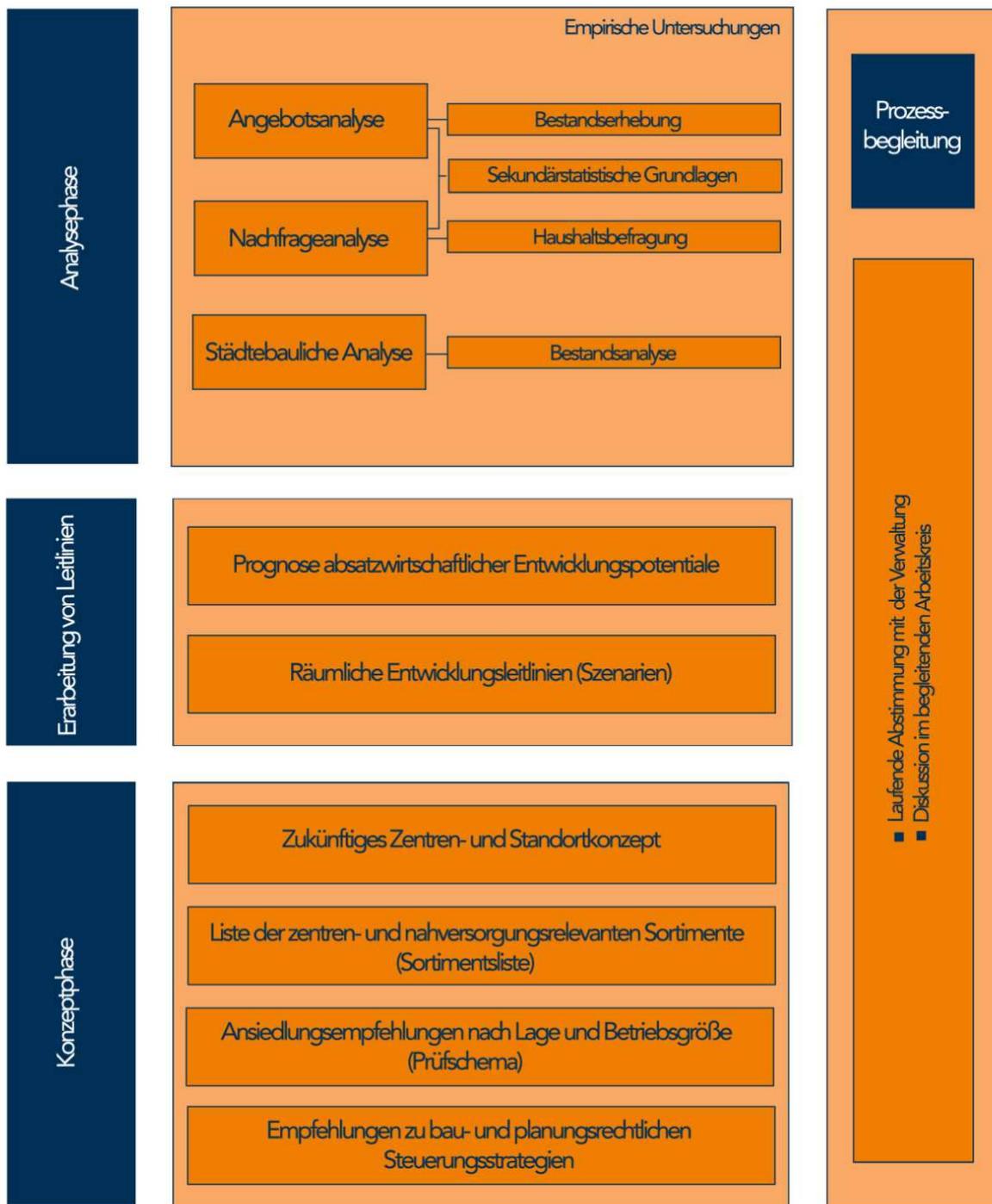
Die Herleitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes gliedert sich in die drei Abschnitte „Analysephase“, „Erarbeitung von Leitlinien“ und „Konzeptphase“. Ein vierter Abschnitt („Prozessbegleitung“) findet kontinuierlich parallel statt. Die einzelnen Leistungsbausteine werden in der folgenden Abbildung grafisch veranschaulicht; die Grafik gibt gleichzeitig die Gliederung des vorliegenden Berichts wieder.

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes folgende empirische Bausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:

- Bestandserhebung Einzelhandel
- Bestandsanalyse Städtebau
- Telefonische Haushaltsbefragung
- Prozessbegleitung durch einen Arbeitskreis

Neben der flächendeckenden Erhebung aller Velberter Einzelhandelsbetriebe standen auch die Velberter Haushalte im Focus der Erhebung; die relevanten Daten wurden anhand von Betriebsbegehungen und telefonischen Umfragen ermittelt. Alle Erhebungen wurden vom 07. Mai bis einschließlich zum 01. Juni 2007 durchgeführt. Die tatsächlichen Angebots- und Nachfrageverhältnisse der Einzelhandelsbetriebe sind auf diese Weise detailliert abgebildet und ermöglichen eine genaue, sortimentspezifische Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Velbert. Weiterhin wird durch die Aufnahme der städtebaulichen Struktur und Zuordnung der Betriebe zu städtebaulichen Lagen ein räumlicher Bezug hergestellt, der eine Lenkung der räumlichen Entwicklung von Einzelhandelsstandorten in Velbert zulässt.

Abbildung 1: Erarbeitungsschritte Einzelhandels- und Zentrenkonzept



Quelle: eigene Darstellung

Tabelle 1: Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine

	Bestandserhebung	Haushaltsbefragung	Ergänzende Analyse
Daten- grundlage	Erhebung durch Stadt + Handel	Erhebung durch ein spezialisiertes Meinungsforschungsinstitut	IHK, weitere Gutachten zum Einzelhandel in Velbert, Handelsfachliteratur
Zeitraum	19. bis 22. KW 2007	20. KW 2007	laufend parallel
Methode	flächendeckende Vollerhebung	telefonische Befragung (n = 874)	verschieden
Inhalt	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Betriebe, städtebauliche Analyse	Einkaufsort nach Sortiment, Angebotslücken, Veränderung bei der Wahl der Einkaufsorte	weitere Standortdaten, weitere Grundlagen für die Umsatz- und Potenzialanalyse

Quelle: eigene Darstellung

Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

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

Die vom Büro Stadt + Handel durchgeführte Bestandserhebung aktualisiert und ergänzt die teils bereits vorliegenden Daten im Hinblick auf zwei zentrale Messgrößen: Zum einen werden die Warensortimente differenzierter aufgeschlüsselt und ermöglichen so mit Blick auf die Identifizierung zentrenrelevanter Sortimente eine hinreichend konkrete Steuerung des Einzelhandels. Zum anderen werden die Verkaufsflächen der bestehenden Anbieter detailliert erfasst, um die tatsächlichen Angebotsverhältnisse sowohl der Kern- als auch Nebensortimente realitätsnah abbilden zu können.

Zur Ermittlung der Verkaufsflächen sind Betriebsbegehungen durchgeführt worden; die Gesamtverkaufsfläche (VKF) ist differenziert nach innen und außen liegender VKF ermittelt worden. Dabei ist je nach Situation entweder die persönliche Befragung des Personals bzw. des Inhabers/Geschäftsführers oder die eigenständige Vermessung der VKF in Betracht gezogen worden. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des

Bundesverwaltungsgerichts⁴ 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 wegen Betriebsaufgaben).

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

Bestandsanalyse Städtebau

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

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

Telefonische Haushaltsbefragung

Im Rahmen der Haushaltsbefragung wurden telefonische Interviews mit 874 Bürgern geführt und somit ein Prozent der Einwohner der Stadt Velbert erfasst. Die Bevölkerungsverteilung innerhalb von Velbert ist dabei für die Befragungstreuung äquivalent berücksichtigt worden. Die Befragung wurde von einem darauf spezialisierten Marktforschungsunternehmen mittels eines standardisierten Fragebogens durchgeführt.

Anhand der Haushaltsbefragung werden auf repräsentative Weise Daten des räumlichen Versorgungsverhaltens der Wohnbevölkerung nach Sortimenten differenziert gewonnen. So können Rückschlüsse hinsichtlich sortimentsspezifischer örtlicher und überörtlicher Kaufkraftströme und ggf. deren Veränderungen in den letzten Jahren gezogen werden. Durch die Haushaltsbefragung werden insbesondere Aussagen zu aktivierbaren Kaufkraftpotenzialen aus Velbert selbst getroffen und mit Blick auf die Nahversorgungsstruktur Kaufkraftflüsse zwischen den Velberter Stadtteilen ermittelt.

⁴ Vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005

Prozessbegleitung durch einen Arbeitskreis

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

Für Verwaltung und Fachausschüsse:

- der Beigeordnete für Stadtentwicklung und Wohnen
- Vertreter der Fachabteilung Umwelt- und Stadtplanung
- Vertreter der Fachabteilung Wirtschaftsförderung
- Vertreter des Umwelt- und Planungsausschusses

Für den Einzelhandel:

- Vertreter der Industrie- und Handelskammer Düsseldorf
- Vertreter des Rheinischen Einzelhandels- und Dienstleistungsverbandes
- Vertreter der Velbert Marketing GmbH

An jeder Sitzung haben zudem die zuständigen Vertreter des Gutachterbüros teilgenommen.

3 Markt- und Standortanalyse

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

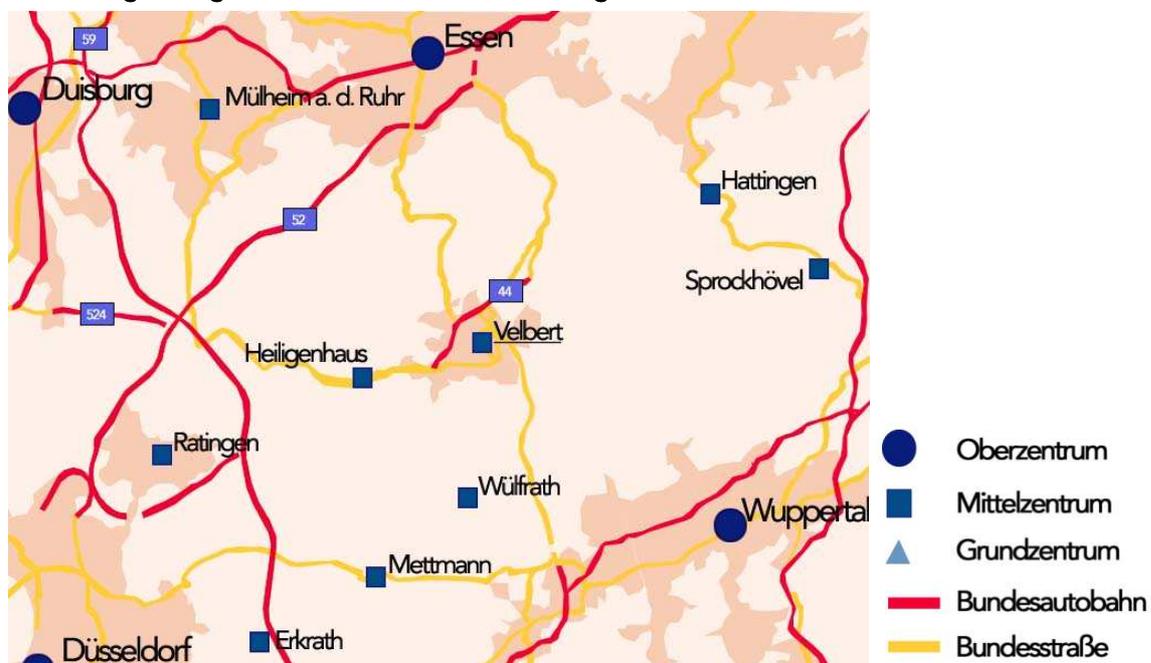
3.1 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

Relevante Standortfaktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur werden nachfolgend vorgestellt. Weitere angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen und Entwicklungstrends, wie etwa die Bevölkerungsprognose und die Entwicklung der Kaufkraftgrößen, werden in Kapitel 4.1 näher erläutert.

Lage, Siedlungsstruktur und Einwohnerverteilung

Das Mittelzentrum Velbert liegt nordöstlich im Kreis Mettmann zwischen den beiden Oberzentren Wuppertal und Essen in einer Entfernung von rund 12 bzw. 18 Kilometern. Die Landeshauptstadt Düsseldorf befindet sich rund 20 Kilometer entfernt. Im Norden grenzt Velbert an das benachbarte Mittelzentrum Hattingen, im Westen bzw. Südwesten an die Mittelzentren Heiligenhaus und Wülfrath.⁵

Abbildung 2: Lage der Stadt Velbert in der Region



Quelle: eigene Bearbeitung

⁵ Quelle der landesplanerischen zentralörtlichen Gliederung: LEP NRW 1995

Die Gesamtstadt gliedert sich in drei Stadtbezirke (vgl. folgende Abbildung): die Kernstadt (Velbert-Mitte), Langenberg und Neviges.

Velbert ist aufgrund seiner Lage im Bergischen Land durch eine sehr abwechslungsreiche Topographie gekennzeichnet. Der niedrigste Punkt am Ortsausgang Langenbergs liegt 77 Meter, der höchste Punkt an der Kuppe Fettenberger Weg in Neviges 303 Meter über dem Meeresspiegel.⁶ Die beschriebene Topographie verursacht eine relevante Barrierewirkung zwischen der Kernstadt Velbert-Mitte und den Bezirken Langenberg und Neviges. Daher entwickelten sich die Nebenzentren in der Vergangenheit in Bezug auf die Versorgungsstrukturen vergleichsweise autonom, wobei jedoch die Kernstadt weiterhin den Versorgungs- und Bevölkerungsschwerpunkt bildet.

Abbildung 3: Bezirksgliederung der Stadt Velbert



Quelle: Website Stadt Velbert 2006

Insgesamt beträgt die Bevölkerungszahl Velberts etwa 87.100 Einwohner, davon leben rund 60 % der Einwohner in Velbert-Mitte. Die Bevölkerung Langenbergs nimmt rund 19 % ein, während Neviges rund 19.500 Einwohner und somit einen Anteil an der Gesamtbevölkerung von ca. 23 % verzeichnet (vgl. folgende Tabelle). Vom Innenstadtzentrum liegt das Zentrum Langenbergs mit dem Auto 8,5 km entfernt, das Zentrum von Neviges ca. 7 km.⁷

⁶ Website Stadt Velbert 2006

⁷ Eigene Distanzermittlung aus kartographischer Analyse

Tabelle 2: Die Bevölkerungsverteilung in Velbert

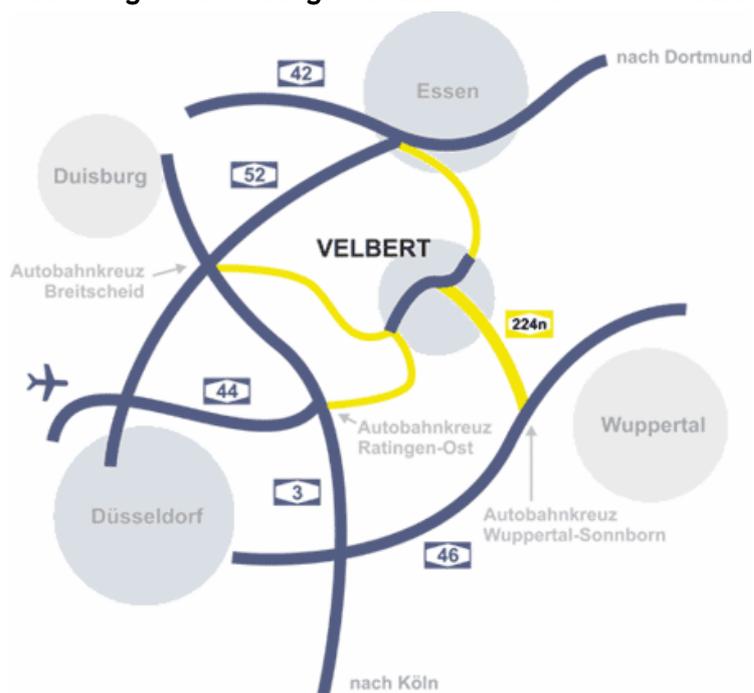
Stadtteil	Gemeindeteil	Einwohner
Velbert-Mitte	Velbert-Birth	6.097
Velbert-Mitte	Velbert-Flandersbach	1.816
Velbert-Mitte	Velbert-Hefel/Rottberg	322
Velbert-Mitte	Velbert-Langenhorst	2.149
Velbert-Mitte	Velbert-Losenburg	4.691
Velbert-Mitte	Velbert-Mitte	21.108
Velbert-Mitte	Velbert-Ost	2.045
Velbert-Mitte	Velbert-West	12.817
gesamt Velbert-Mitte		51.045
Velbert-Langenberg	Velbert-Langenberg-Bökenbusch	504
Velbert-Langenberg	Velbert-Langenberg-Voßnacken	66
Velbert-Langenberg	Velbert-Langenberg-Hopscheid	1.882
Velbert-Langenberg	Velbert-Langenberg-Mitte	8.007
Velbert-Langenberg	Velbert-Langenberg-Bonsfeld	3.505
Velbert-Langenberg	Velbert-Langenberg-Hordtberg	234
Velbert-Langenberg	Velbert-Langenberg-Wallmichrath	137
Velbert-Langenberg	Velbert-Langenberg-Nierenhof	2.037
gesamt Velbert-Langenberg		16.372
Velbert-Neviges	Velbert-Neviges-Nordrath	789
Velbert-Neviges	Velbert-Neviges-Kuhlendahl	876
Velbert-Neviges	Velbert-Neviges-Mitte	4.111
Velbert-Neviges	Velbert-Neviges-Pöthen	1.895
Velbert-Neviges	Velbert-Neviges-Siepen	6.185
Velbert-Neviges	Velbert-Neviges-Tönisheide	5.830
gesamt Velbert-Neviges		19.686
Gesamt		87.103

Quelle: Stadt Velbert 2006 a (Bevölkerungsstatistik Stand 31.12.2006); die Bezirke Velbert-Mitte und -West wurden in Analogie zum Nahversorgungskonzept der Stadt gegenüber der amtlichen Einwohnerstatistik räumlich jeweils leicht verändert gefasst

Verkehrsinfrastruktur

Die Betrachtung der Verkehrsinfrastruktur setzt Angaben über die Anbindung Velberts an den regionalen und überregionalen motorisierten Individualverkehr sowie den öffentlichen Personennahverkehr und Schienenverkehr voraus. Auch gilt es lokal innerhalb des Stadtgebietes von Velbert die verkehrlichen Strukturen zu beschreiben.

Durch die Lage an der BAB 44 bzw. Bundesstraße 227 sowie der Bundesstraße 224 ist Velbert an das überregionale Verkehrsnetz gut angebunden. Über die BAB 46 erfolgt zudem eine Anbindung an Düsseldorf und Wuppertal. Das nahe liegende Autobahnkreuz Ratingen-Ost stellt die Verbindung an die BAB 3 Richtung Köln bzw. Duisburg und die BAB 44 dar. Die BAB 44 führt unmittelbar nach Velbert-Mitte, wodurch das Innenstadtzentrum optimal angebunden wird. Der nordöstliche Teil der Innenstadt wird durch die Bundesstraße 224 zusätzlich gut angebunden, sie stellt eine Verknüpfung der BAB 44 mit der BAB 46 dar.

Abbildung 4: Anbindungen an Bundesautobahnen und Bundesstraßen

Quelle: Website Stadt Velbert 2006

An den öffentlichen Personennahverkehr ist der Bezirk Velbert-Mitte durch Ortsbuslinien und Städte-Schnellbuslinien Richtung Wuppertal, Essen und Heiligenhaus, angebunden. Der Willy-Brandt-Platz fungiert als Knotenpunkt für die einzelnen Buslinien, über einen Schienenanschluss verfügt Velbert-Mitte nicht. In den Bezirken Neviges und Langenberg wird der Anschluss an den Schienenpersonennahverkehr ermöglicht. Die Schnellbahn S 9 verbindet die Stadtteile Rosenhügel, Neviges, Langenberg und Nierenhof mit den Fernbahnhöfen Wuppertal und Essen im 20-Minuten-Takt bzw. am Wochenende im 30-Minuten-Takt.

Zwischenfazit: Die wesentlichen Rahmenbedingungen

Velbert zeichnet sich durch die Merkmale des Bergischen Landes aus. Die abwechslungsreiche Topographie und die gleichzeitige Nähe zu den Ballungsräumen machen den Reiz der Stadt aus. Als wesentliche Rahmenbedingungen ergeben sich hieraus zugleich, dass die bergische Landschaftsstruktur eine natürliche Barriere für innerörtliche wie auch teils überörtliche Verkehrsbeziehungen bildet und dass Velbert als Einzelhandelsstandort mit den direkt und indirekt benachbarten Oberzentren Essen, Wuppertal und Düsseldorf sowie den benachbarten Mittelzentren ein leistungstarkes Konkurrenzumfeld aufweist. Grundzentren, die sich in ihrer funktionalen Zuordnung eindeutig auf Velbert beziehen würden, sind landesplanerisch nicht ausgewiesen.

Die verkehrliche Anbindung Velberts ist trotz der topografischen Bedingungen insbesondere nach Norden und Süden für den motorisierten Individualverkehr (MIV) und teils für den peripher durch die Nebenzentren Velberts verlaufenden Schienenpersonennahverkehr (SPNV) sehr gut ausgebaut; dieses Grundgerüst fördert somit die Ausrichtung auf die beiden unmittelbar benachbarten Oberzentren Essen und Wuppertal. Nach Westen und Osten

ergänzen überörtliche Hauptverkehrsstraßen dieses Grundgerüst. Der innerörtliche öffentliche Personennahverkehr wird im Wesentlichen durch das Busnetz gedeckt.

Den Siedlungsschwerpunkt innerhalb des gesamten Stadtgebietes bildet das Innenstadtzentrum von Velbert, da der überwiegende Anteil der Velberter Bevölkerung dort ansässig ist. Die Bedeutung der Nebenzentren Neviges und Langenberg sollte aufgrund der natürlichen Barrierewirkung der Topografie jedoch stets in den folgenden einzelhandels- und standortbezogenen Analysen und Empfehlungen, insbesondere im Rahmen des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes, berücksichtigt werden.

3.2 Angebotsanalyse

Die insgesamt 551 Betriebe in Velbert verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche von rund 135.000 m². Erkennbare Abweichungen gegenüber dem interkommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept können aus Betriebsverlagerungen und -aufgaben, aber auch aus Betriebsverkleinerungen bzw. -vergrößerungen oder -zusammenschlüssen resultieren. Veränderungen können sich ebenso aus den zwischenzeitlich geänderten höchstgerichtlichen Anforderungen an die Verkaufsflächendefinition durch das Bundesverwaltungsgericht ergeben.⁸

Tabelle 3: Einzelhandelsbestand in Velbert

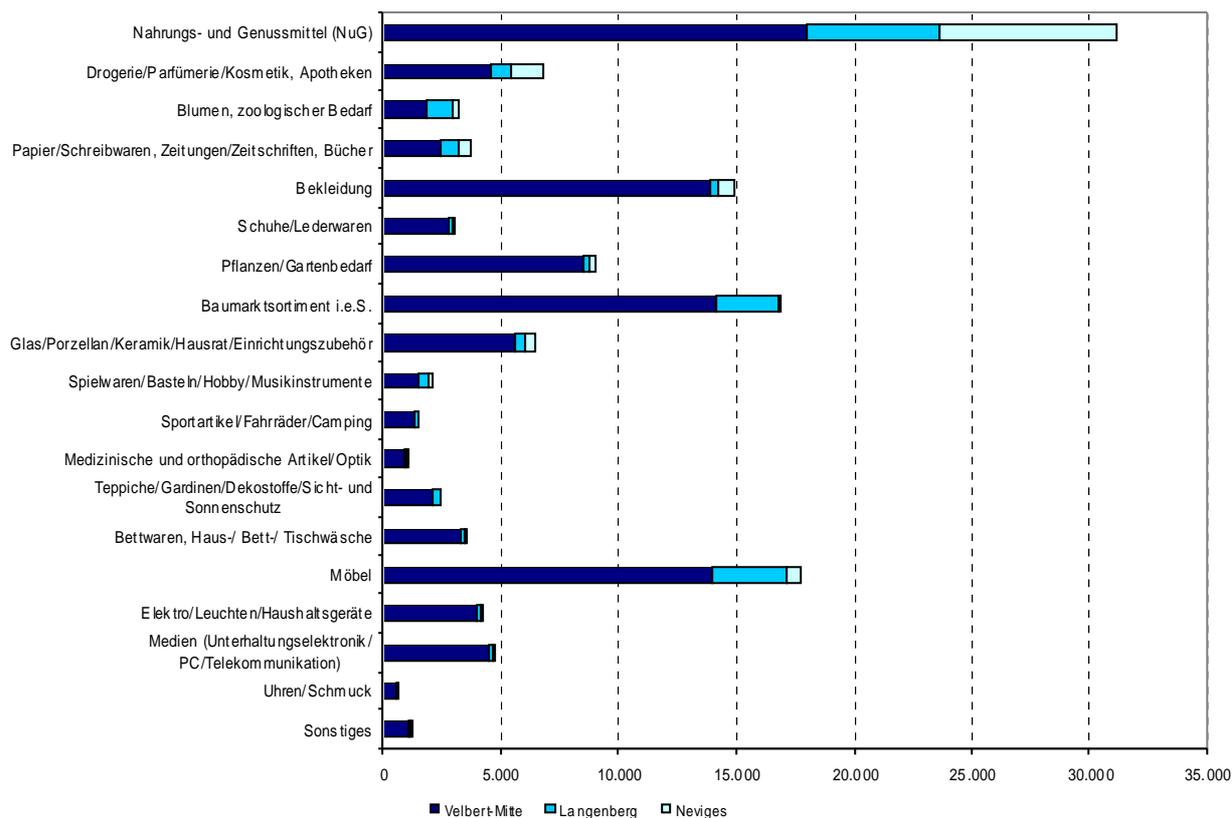
	Interkommunales Einzelhandelskonzept Kreis Mettmann (Erhebung 1998/1999)	Verträglichkeitsanalyse Einkaufszentrum Innenstadt (Erhebung 2004)	Stadt + Handel 2007
Anzahl der Betriebe	440	556	551*
Gesamtverkaufsfläche	rd. 95.000 m ²	rd. 115.000 m ²	rd. 135.000 m ²
Umsatz	317-320 Mio. €	341 Mio. €	398 Mio. €
Zentralität	74 % (Kreis ME: 82 %)	78 %	91 %

Quellen: Dr. Lademann & Partner 2000, Markt und Standort 2004, Einzelhandelbestandserhebung Stadt + Handel 05-06/2007, eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005 und 2006, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007, BBE 2006; *ohne Leerstand

Bei der Betrachtung des Verkaufsflächenbestandes fällt insbesondere die starke Ausprägung der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel (NuG) auf, gefolgt von den Sortimenten Möbel, Baumarktsortiment und Bekleidung. Uhren/Schmuck, Medizinische und orthopädische Artikel/Optik, Sportartikel/Fahrräder/Camping sowie Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente erlangen in Velbert die geringste Bedeutung.

⁸ Vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005. Abweichungen etwa gegenüber dem interkommunalen Einzelhandelskonzept können nach Einschätzung der Verfasser zudem durch methodische Erhebungsunterschiede begründet werden – so werden durch Stadt + Handel regelmäßig Apotheken und Tankstellenshops sowie im Rahmen der genannten höchstrichterlichen Anforderungen auch die Vorkassenzonen voll erfasst.

Abbildung 5: Verkaufsflächenbestand nach Sortimentsgruppen und Stadtbezirken



Quelle: Einzelhandelsbestanderhebung Stadt + Handel 05-06/2007

Der insgesamt größte Verkaufsflächenbestand ist dem Bezirk Velbert-Mitte mit dem Innenstadtzentrum zugeordnet. Dies macht auch die folgende Übersicht der größten Einzelhandelsbetriebe Velberts deutlich. Acht von zehn dieser Betriebe liegen in Velbert-Mitte und nur zwei der größten Betriebe in Langenberg. Die Ansiedlung des OBI - Marktes von rd. 16.525 m² und des Möbel Rehmann von rd. 14.000 m² erklären die ablesbare Bedeutung des Bezirkes Velbert-Mitte in den Sortimentsgruppen Möbel und Baumarktsortiment.

Tabelle 4: Die zehn größten Einzelhandelsbetriebe in Velbert

Stadtbezirk	Lagebezeichnung	Name des Betriebes	Verkausfläche (in m²)*	Hauptsortiment des Betriebes
Velbert-Mitte	nicht integrierte Lage	OBI	16.525	Baumarkt-Sortiment i.e.S.
Velbert-Mitte	nicht integrierte Lage	Möbel Rehmann	14.000	Möbel
Velbert-Mitte	Innenstadtzentrum	Hertie	6.800	Bekleidung
Velbert-Mitte	städtbaulich integrierte Lage	Schley's Blumen Paradies	3.775	Pflanzen/Gartenbedarf
Langenberg	Nahversorgungsstandort	Möbel Markmann	3.100	Möbel
Velbert-Mitte	städtbaulich integrierte Lage	Media Markt	2.950	Medien
Velbert-Mitte	Innenstadtzentrum	Center Shop	2.200	GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör
Langenberg	städtbaulich integrierte Lage	Holz Lumbeck	2.000	Baumarkt-Sortiment i.e.S.
Velbert-Mitte	Innenstadtzentrum	H & M	1.775	Bekleidung
Velbert-Mitte	städtbaulich integrierte Lage	Bauzentrum Guth	1.750	Baumarkt-Sortiment i.e.S.

Quelle: Einzelhandelbestanderhebung Stadt + Handel 05-06/2007; *gerundete Werte

Von allen Einzelhandelsbetrieben liegen rund 10 % der Betriebe in städtebaulich nicht integrierten Lagen, 38 % der Betriebe in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen und 52 % in zentralen Versorgungsbereichen. Der Verkaufsflächenanteil in städtebaulich nicht integrierten Lagen jedoch beträgt 35 % - nahezu gleich den Verkaufsflächen in zentralen Versorgungsbereichen - und übersteigt die Verkaufsflächen in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen.

Tabelle 5: Einzelhandelsbestand nach Lagebereichen

	Zentrale Versorgungsbe- reiche (Zentren)	Sonstige städtebaulich integrierte Lagen (siL)	Sonstige nicht integrierte Lagen (niL)
Anzahl der Betriebe	284	210	57
Anteil	52 %	38 %	10 %
Verkaufsfläche (in m²)	49.175	38.950	46.500
Anteil	37 %	29 %	35 %

Quelle: Einzelhandelbestandserhebung Stadt + Handel 05-06/2007; Leerstände nicht enthalten; Werte der Verkaufsflächen gerundet; Abweichungen ergeben sich aus Rundungen

Bei der Gesamtbetrachtung des Einzelhandelsbestandes nach Stadtbezirken wird erneut die Bedeutung des Bezirkes Velbert-Mitte deutlich. Hier sind 60 % der Betriebe ansässig, in Langenberg und Neviges je rund 20 %. Die größten Verkaufsflächen birgt Velbert-Mitte mit einem Anteil von rund 78 %. Langenberg kommt mit rund 13 % der Gesamtverkaufsfläche - umgekehrt zum Bevölkerungsanteil – eine größere Bedeutung zu als Neviges mit etwa 9 %.

Tabelle 6: Einzelhandelsbestand nach Stadtbezirken

	Velbert-Mitte	Langenberg	Neviges	gesamt
Einwohner*	51.000	16.500	19.500	87.000
Anzahl der Betriebe	329	112	110	551
Anteil	60 %	20 %	20 %	100 %
Verkaufsfläche (in m²)	105.200	17.000	12.425	134.725
Anteil	78 %	13 %	9 %	100 %

Quelle: Einzelhandelbestandserhebung Stadt + Handel 05-06/2007; Leerstände nicht enthalten; Werte der Verkaufsflächen gerundet; Bevölkerungsstatistik der Stadt Velbert zum 31.12.2006, gerundet auf 500 EW; Abweichungen ergeben sich aus Rundungen

3.3 Nachfrageanalyse

Sowohl zur Ermittlung absatzwirtschaftlicher Spielräume als auch für die Bewertung der räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die örtlichen Merkmale der Nachfrageseite von Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung u. a. auf sekundärstatistische Rahmendaten der BBE zurückgegriffen. Anhand der ansässigen Bevölkerung

und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Anhand eigener primärstatistisch erhobener Werte aus der Haushaltsbefragung können zudem einzelhandelrelevante Kaufkraftflüsse aus Velbert heraus dargestellt werden, so dass die Eigenbindung branchenspezifisch angegeben werden kann. Die Nachfrageanalyse wird ergänzt um qualitative Bewertungen des Einzelhandelsstandortes Velbert durch die Kunden.

3.3.1 Kaufkraft, Kaufkraftbindung und Kaufkraftabfluss

Velbert verfügt gemäß BBE eine einzelhandelrelevante Kaufkraft von 5.427 € je Einwohner und Jahr. Gegenüber dem Bundesdurchschnitt von 5.108 € weist Velbert daher eine um rund 6 % erhöhte Kaufkraft auf.

Tabelle 7: Branchenspezifische Kaufkraft in Velbert

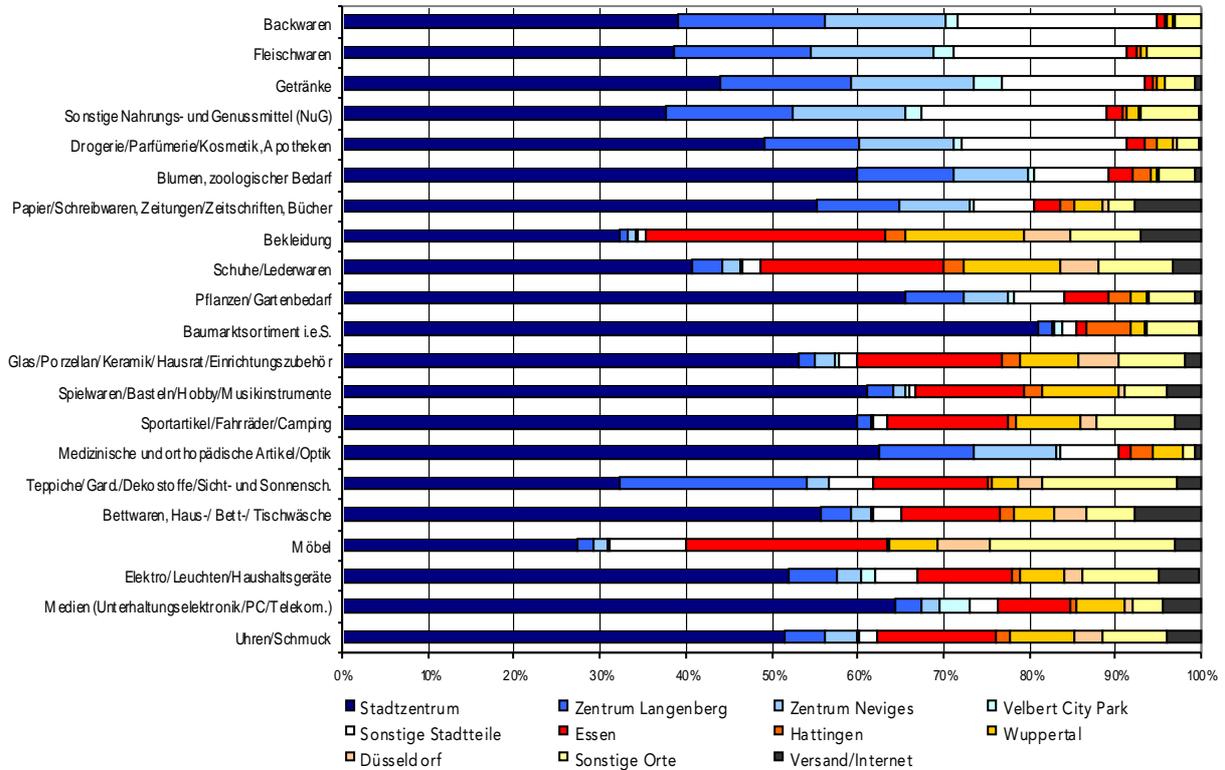
Warengruppe	Ausgaben je Warengruppe pro Kopf der Bevölkerung	
	Bundesdurchschnitt	Velbert
	in EUR zu EVP inkl. MwSt.	in EUR zu EVP inkl. MwSt.
Nahrungs- und Genußmittel	1.477	1.558
Bäcker / Metzger	261	278
Blumen / Zoo- und Heimtierbedarf	76	79
Drogerie (WPR/Hygiene/Baby) / Parfümerie / Kosmetik	223	242
Pharmazeutische, medizinische und orthopädische Artikel (rezeptpflichtig + freiverkäuflich)	449	449
PBS (privat) / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	197	214
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	2.683	2.820
Bekleidung / Wäsche	465	508
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	106	115
Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel)	79	83
Baumarkt-Sortiment i.e.S. (Bau / TFL / Eisenwaren / SHK / Heimwerker / Autozubehör etc.)	472	482
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	76	83
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	96	104
Sportartikel / Fahrräder / Camping	82	89
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	1.376	1.466
Teppiche / Gardinen / Deko / Sicht- und Sonnenschutz	63	67
Bettwaren / Haus-, Tisch- u. Bettwäsche	59	63
Möbel (inkl. Bad-/Gartenmöbel und Büromöbel gesamt)	286	312
Elektro / Leuchten / sonstige hochwertige Haushaltsgeräte	127	138
Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Drucker / Kommunikation	305	330
Foto / Optik / Akustik	109	119
Uhren / Schmuck	50	55
Sonstiges	51	55
Überwiegend langfristiger Bedarf	1.049	1.141
Zwischensumme Einzelhandel i.e.S.	4.426	4.728
Zwischensumme Einzelhandel i.e.S. inkl. Apotheken	4.847	5.149
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial insgesamt (inkl. Versandhandel)	5.108	5.427

Quelle: BBE 2006

Die Kaufkraftbindungsquote beschreibt den Anteil an lokal vorhandener Kaufkraft, der in Velbert durch den örtlichen Einzelhandel abgeschöpft wird. Der Kaufkraftabfluss stellt den Kaufkraftanteil der Velberter Bevölkerung dar, der von anderen Einzelhandelsstandorten (z.B. Nachbarstädten) gebunden wird. Beide Größen lassen – zunächst unabhängig von konkreten Standortstrukturen - Aussagen zur Attraktivität des Einzelhandelsstandortes zu.

Zur Ermittlung dieser Kenngrößen dient die telefonische Haushaltsbefragung, die Ergebnisse sind in der folgenden Abbildung ablesbar.

Abbildung 6: Kaufkraft eigenbindung bzw. -abflüsse (gesamtstädtisch)



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung Stadt + Handel 05-06/2007

Die Eigenbindung für Nahrungs- und Genussmittel liegt bei 89 % der vorhandenen Kaufkraft, bei Getränken und im Lebensmittelhandwerk (Back- und Fleischwaren) jeweils deutlich über 90 %. Auch in den übrigen Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs (Drogerie/Parfümerie/Kosmetik/Apotheken: 91 %, Blumen, zoologischer Bedarf: 89 % sowie Papier/Bürobedarf/Schreibwaren/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher: 81 %) ist die Eigenbindung vergleichsweise hoch.

In den Sortimentsgruppen des mittelfristigen Bedarfsbereiches fallen die Bindungsquoten auf bis zu 35 % in der Warengruppe Bekleidung ab. Die Kaufkraft in dieser Branche fließt zu großen Teilen in die unmittelbar benachbarten Oberzentren Essen und Wuppertal ab. Ähnliches gilt für den Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren, die Quoten liegen allerdings etwas höher bei rund 50 %. Die Warengruppen Pflanzen/Gartenbedarf und das Baumarktsortiment i. e. S. verzeichnen innerhalb des mittelfristigen Bedarfsbereiches die höchste Kaufkraftbindung von ca. 85 %.

In den Warengruppen des überwiegend langfristigen Bedarfs (Teppiche/Gardinen bis Uhren/Schmuck) zeichnet sich eine eher heterogene Eigenbindung ab. Über viele Warengruppen können trotz des starken Wettbewerbsumfelds in der Region dennoch Werte von über 60 bzw. 70 % nachgewiesen werden.

Hattingen spielt als benachbartes Mittelzentrum über alle Warengruppen aus gesamtstädtischer Sicht eine nur untergeordnete Rolle. Der Verkauf via Internet oder Katalog fällt

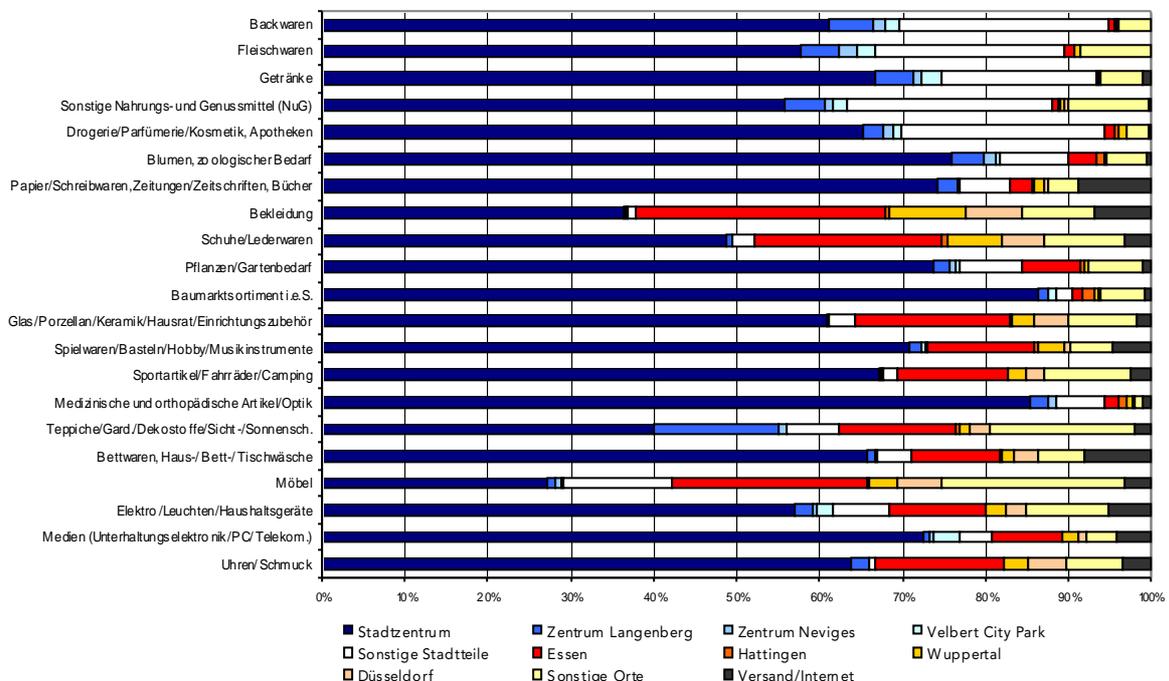
erfahrungsgemäß und so auch hier bei einzelnen Sortimenten wie etwa Büchern oder Haus-/Bett-/Tischwäsche ins Gewicht, ist aber insgesamt zu vernachlässigen.

Neben dem überörtlichen Kaufkraftabfluss gibt die Abbildung auch Auskunft über die Relevanz einzelner innerstädtischer Einkaufsziele in Velbert. Im kurzfristigen Bedarfsbereich, insbesondere bei den Nahrungs- und Genussmitteln fallen neben dem Innenstadtzentrum auch die Nebenzentren in Neviges und in Langenberg als Einkaufsorte ins Gewicht.

Kaufkraftbindung und Kaufkraftabfluss (nach Stadtbezirken)

Die nachfolgenden drei Abbildungen verdeutlichen die Kaufkrafteigenbindung und -abflüsse aus den einzelnen Stadtbezirken. Hierzu wird die oben dargestellte Analyse nach den Wohnorten der befragten Haushalte bezirksbezogen differenziert.

Abbildung 7: Kaufkrafteigenbindung bzw. -abflüsse des Bezirks Mitte



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung Stadt + Handel 05-06/2007 (Basis = Befragte in Velbert-Mitte)

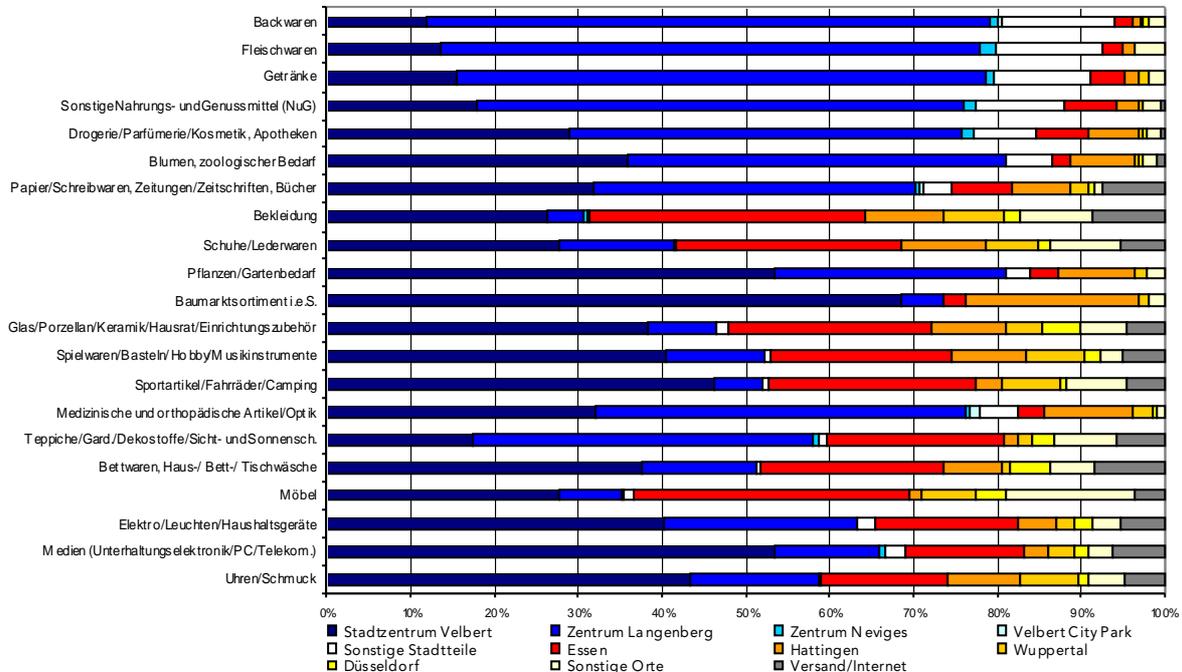
Im Vergleich der drei Abbildungen zeigt sich, dass der Bezirk Langenberg über viele Warengruppen deutlich auf das Oberzentrum Essen ausgerichtet ist, während die Bürger des Bezirks Neviges häufiger in Wuppertal einkaufen. Die Langenberger orientieren sich zudem in einigen Warengruppen auf Hattingen (insbesondere hinsichtlich Baumarktbedarf). Diese Analyseergebnisse decken sich mit den tradierten Einkaufsgewohnheiten und der Ausrichtung der Verkehrsbeziehungen auf diese benachbarten Oberzentren.

Wichtiges Ergebnis der Analyse nach Stadtbezirken ist zudem, dass die Versorgung mit Gütern des überwiegend kurzfristigen Bedarfs in den einzelnen Bezirken generell derart gut ausgebaut ist, dass hier jeweils hohe Eigenbindungsquoten erzielt werden. So verbleibt die Langenberger Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel etwa zu 60 % im Zentrum Langenberg und die Nevigeser Kaufkraft zu rund 52 % im Zentrum Neviges. Über alle

Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs verbleibt die Kaufkraft aus den einzelnen Bezirken in etwa in gleicher Höhe in Velbert.

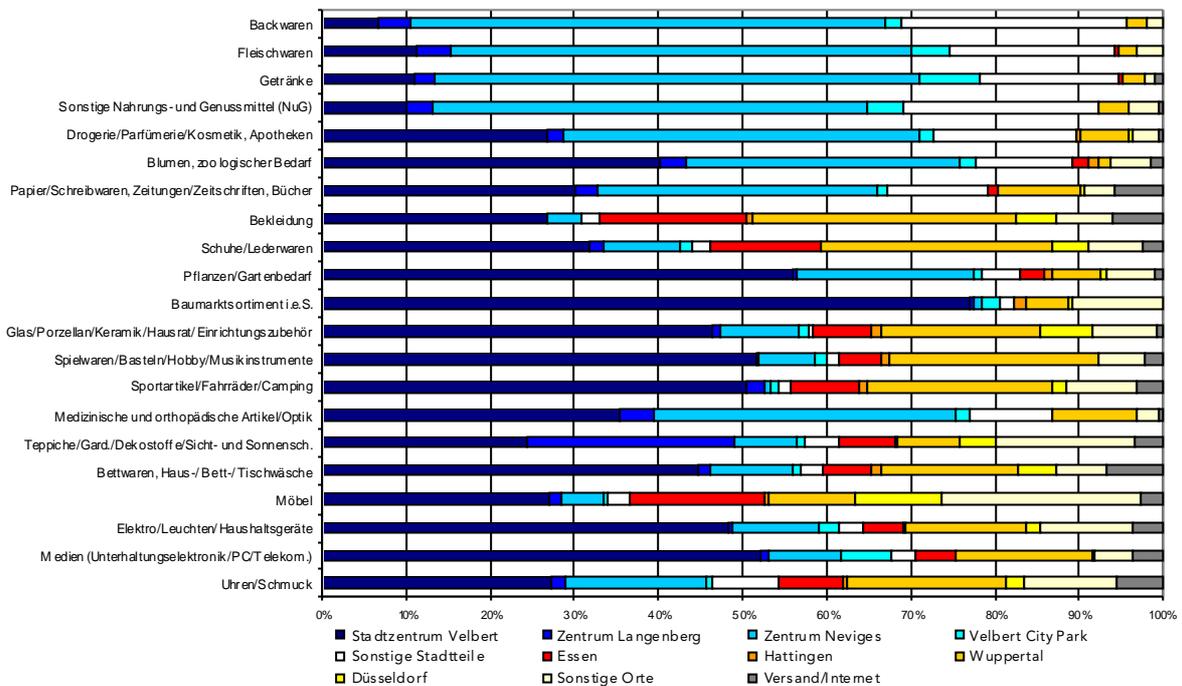
Die Kaufkraft für einige mittel- und langfristige Bedarfsgüter können in den Stadtbezirken Langenberg und Neviges nur in einem sehr geringen Maße vor Ort gebunden werden.

Abbildung 8: Kaufkrafteigenbindung bzw. -abflüsse des Bezirks Langenberg



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung Stadt + Handel 05-06/2007 (Basis = Befragte in Velbert-Langenberg)

Abbildung 9: Kaufkrafteigenbindung bzw. -abflüsse des Bezirks Neviges



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung Stadt + Handel 05-06/2007 (Basis = Befragte in Velbert-Neviges)

3.3.2 Umsatzermittlung, Zentralität und Einzugsbereich

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze im Velberter Einzelhandel basiert auf allgemeinen und für Velbert spezifizierten angebots- wie nachfrageseitigen Eingangsparametern:

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

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rund 400 Mio. € je Jahr ermitteln. Rund die Hälfte dieses Umsatzes wird durch die überwiegend kurzfristigen Bedarfsgüter erzielt (vgl. nachfolgende Tabelle). Der Rest entfällt zu je etwa gleichen Teilen auf den mittel- und den langfristigen Bedarfsbereich.

Gemessen an der vorhandenen Kaufkraft ergibt sich gesamtstädtisch eine Zentralität von 91 %.⁹

Hervorzuheben sind die teils hohen Zentralitätswerte im langfristigen Bedarfsbereich. Die Sortimentsgruppe Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche verzeichnet sogar einen Wert von 117 % und auch Möbel sowie Medizinische und orthopädische Artikel/Optik liegen mit 105 % deutlich über einem Wert von 100. Gerade im langfristigen Bedarfsbereich kann Velbert in einigen Branchen also einen Nachfragezufluss verzeichnen.

Alle Zentralitätswerte sind eine wichtige Grundlage zur Ermittlung von absatzwirtschaftlichen Ansiedlungspotenzialen und werden in Kapitel 4.1 daher vertieft aufgegriffen.

⁹ Bei einer Zentralität von über 100 % ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 100 % ist im Saldo von Nachfrageabflüssen zugunsten des Umlandes auszugehen.

Tabelle 8: Angebots- und Nachfragedaten für Velbert in der Übersicht

Warengruppen	VKF (m ²)	Umsatz (Mio. €)	Kaufkraft (Mio. €)	Zentralität	durchschnittliche Produktivität	VKF (m ²) / Einwohner
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	31.150	145,6	159,9	91 %	4.674	0,36
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	6.850	26,8	27,0	99 %	3.906	0,08
Blumen, zoologischer Bedarf	3.175	6,4	6,9	92 %	2.001	0,04
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	3.750	17,3	18,7	93 %	4.625	0,04
kurzfristiger Bedarfsbereich	44.925	196,0	212,4	92 %	4.364	0,52
Bekleidung	14.950	40,2	44,2	91 %	2.686	0,17
Schuhe/Lederwaren	3.100	8,7	10,1	87 %	2.808	0,04
Pflanzen/Gartenbedarf	9.025	7,3	7,2	101 %	814	0,10
Baumarktsortiment i.e.S.	16.875	32,1	42,0	76 %	1.903	0,19
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	6.425	8,2	7,3	113 %	1.281	0,07
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	2.175	6,1	9,1	68 %	2.822	0,02
Sportartikel/Fahrräder/Camping	1.475	4,8	7,8	62 %	3.273	0,02
mittelfristiger Bedarfsbereich	54.025	107,5	127,7	84 %	1.990	0,62
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	1.100	5,4	5,1	105 %	4.867	0,01
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	2.450	4,6	5,9	78 %	1.875	0,03
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	3.525	6,5	5,5	117 %	1.834	0,04
Möbel	17.700	28,5	27,2	105 %	1.609	0,20
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	4.275	12,0	12,0	100 %	2.803	0,05
Medien	4.800	28,8	36,0	80 %	5.990	0,06
Uhren/Schmuck	675	5,0	4,8	103 %	7.368	0,01
Sonstiges	1.250	3,7	4,8	78 %	2.989	0,01
langfristiger Bedarfsbereich	35.775	94,3	96,3	98%	2.637	0,41
Gesamt	134.725	397,9	436,3	91%	2.953	1,55

Quelle: Einzelhandelbestandserhebung Stadt + Handel 05-06/2007, eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005 und 2006, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007, BBE 2006, Stadt Velbert 2006 a

Kundenherkunft und Einzugsbereich von Velbert

In der Kundenbefragung durch die IHK wurde 2007 u. a. die Herkunft der befragten Passanten ermittelt. Danach gaben 88 % der Befragten an, in Velbert zu wohnen, je 4 % in Wülfrath und Heiligenhaus sowie weitere 4 % in anderen Städten.¹⁰ Gegenüber anderen Mittelzentren in Nordrhein-Westfalen weist das Innenstadtzentrum Velberts demnach ein vergleichsweise kleines und für die Kundenherkunft insgesamt wenig bedeutendes Einzugsgebiet auf. Diese empirisch begründete Aussage spiegelt äquivalent die landesplanerischen Zentralitätsstufen der Stadt Velbert und ihrer Nachbarkommunen: Rund um das Mittelzentrum Velbert sind keine Kommunen als Grundzentrum ausgewiesen, die

¹⁰ Vgl. IHK Düsseldorf 2007

sich auf Velbert orientieren könnten. Alle Nachbarstädte sind entweder ebenfalls Mittelzentren oder gar Oberzentren.

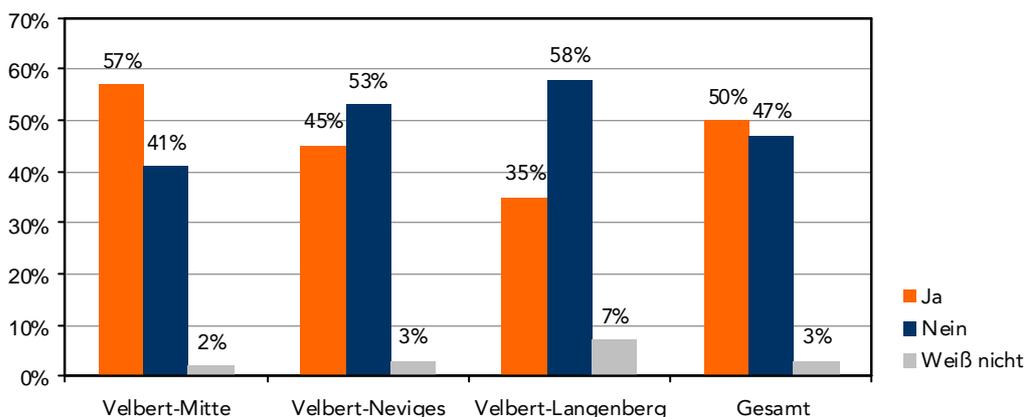
Grundsätzlich ist also davon auszugehen, dass alle Nachbarkommunen die Bedürfnisse ihrer Bürger jeweils selber abdecken; branchenspezifische Besonderheiten können in Einzelfällen jedoch zu überörtlichen Verflechtungen führen und werden, sofern sie Relevanz aufweisen, nachfolgend jeweils gesondert dargestellt.

3.3.3 Standortbewertungen aus Sicht der Kunden

In der telefonischen Haushaltsbefragung wurden neben den o. g. Kaufkraftströmen ergänzend Aspekte qualitativer Art abgefragt. Diese qualitativen Einschätzungen der befragten Haushalte runden die quantitativen Analysen u. a. hinsichtlich vermisser Sortimente und der Zufriedenheit mit dem Einkaufsstandort Velbert ab.

Die IHK Düsseldorf hat im Mai 2007 teilweise ähnliche Aspekte bei rund 300 Passanten im Innenstadtzentrum abgefragt.¹¹ Wenn möglich, werden die durch Stadt + Handel telefonisch erfassten Standortbewertungen nachfolgend denjenigen Aussagen gegenübergestellt, die in der IHK-Befragung erfasst wurden.

Abbildung 10: Vermisste Artikel in Velbert (nach Wohnort der befragten Haushalte)



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung Stadt + Handel 05-06/2007; Frage: Gibt es Artikel, die Sie in Velbert vermissen?

Als Gesamtbild ergibt sich, dass rund die Hälfte der Befragten mit dem Angebot in Velbert zufrieden ist. In Velbert-Mitte vermissen 57 % der befragten Haushalte gesamtstädtisch bestimmte Artikel, während 45 % der Befragten Nevigeser unzufrieden sind mit der gesamtstädtischen Angebotsstruktur und 35 % der Langenberger. Zu den vermissten Artikeln zählt in erster Linie die Sortimentsgruppe Bekleidung, die von knapp 70 % der Befragten, die etwas vermissen, genannt wurde. Mit großem Abstand folgen Schuhe/ Lederwaren und Glas/ Porzellan/ Keramik, Hausrat und Einrichtungsgegenstände. Neben den genannten Branchen wird auch der Betriebstyp Kaufhaus/ Einkaufscenter vermisst.

¹¹ Vgl. IHK Düsseldorf 2007

Tabelle 9: Vermisste Angebote in Velbert im Detail

Sortiment	Velbert-Mitte	Velbert-Langenberg	Velbert-Neviges	Gesamt
Bekleidung	67 %	69 %	67 %	68 %
Kaufhaus/Einkaufscenter	14 %	19 %	11 %	14 %
Schuhe/Lederwaren	8 %	12 %	17 %	11 %
Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat und Einrichtungsgegenstände	11 %	12 %	7 %	10 %

Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung Stadt + Handel 05-06/2007; Frage: Welche Artikel oder Angebote vermissen Sie? Ortsteile: Wohnorte der Befragten

Bei einer näheren Bewertung der vermissten Artikel oder Angebote ist stets zu berücksichtigen, dass hinter diesen Nennungen weitere Merkmale verborgen bleiben (z.B. bestimmte Teilsortimente wie Herrenbekleidung innerhalb der vermissten Bekleidungsangebote, oder ein bestimmter Zielgruppenbezug wie etwa Junge Mode/Mode für Senioren usw.).¹² Aus den Nennungen zu vermissten Angeboten ergeben sich zudem nicht unmittelbar Hinweise auf marktgerechte Ansiedlungspotenziale; diese werden in Kapitel 4.1 näher untersucht und dargestellt.

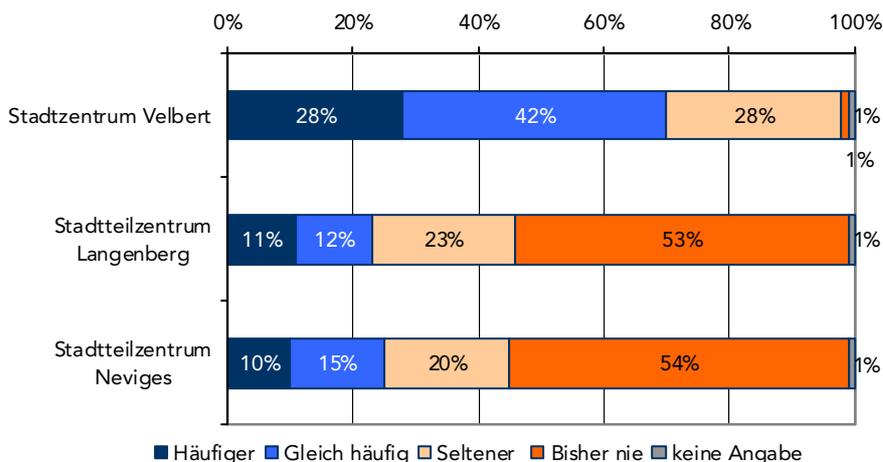
Einkaufshäufigkeit

Auch Angaben zur Einkaufshäufigkeit in den letzten drei Jahren geben Hinweise auf die Kundenzufriedenheit mit bestimmten Standorten. Bei Betrachtung der folgenden Abbildung fällt auf, dass rund die Hälfte der Bevölkerung Velberts angibt, in den letzten drei Jahren nicht regelmäßig in den Stadtteilzentren Neviges und Langenberg eingekauft zu haben. Rund 20 % der Befragten geben an, im Vergleich zu den letzten drei Jahren heute seltener in Neviges oder Langenberg einzukaufen, während nur zwischen 10 % und 15 % dort heute gleich häufig und nur 10 % häufiger als vor drei Jahren dort einkauft. Im Saldo ist für die Nebenzentren Langenberg und Neviges also – zumindest in der subjektiven Wahrnehmung der Befragten – von abnehmenden Besuchszahlen auszugehen.

Die subjektive Bewertung des Innenstadtzentrums zeigt hingegen ein im Saldo stabiles Besucheraufkommen. Rund 30 % der Befragten geben an, heute dort häufiger als vor drei Jahren einzukaufen, und etwa ein gleich großer Anteil der Befragten kauft heute umgekehrt eher seltener im Innenstadtzentrum ein.

¹² Die IHK-Kundenbefragung 2007 in Velbert gibt Hinweise darauf, dass unter den vermissten Bekleidungsangeboten insbesondere Angebote für Ältere, für Herren und im höherwertigen Bekleidungsbereich vermisst werden (vgl. IHK Düsseldorf 2007).

Abbildung 11: Veränderung der Einkaufshäufigkeit in den letzten drei Jahren



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung Stadt + Handel 05-06/2007; Frage: Kaufen Sie im Vergleich zu den letzten drei Jahren häufiger/gleich häufig/seltener/bisher nie in...ein?

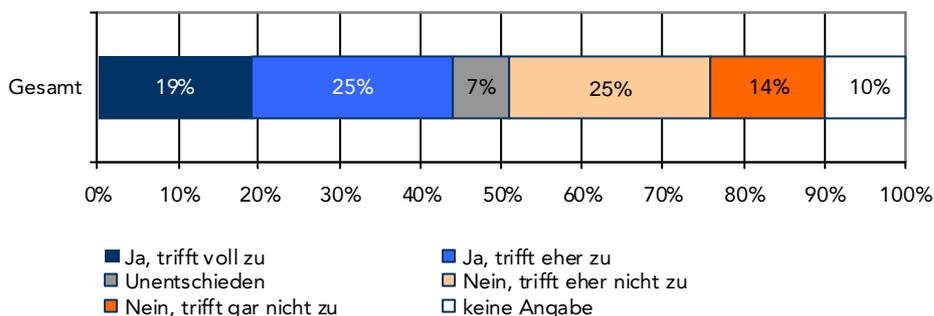
Bewertung des Innenstadtzentrums aus Kundensicht

Im Folgenden soll ein genauerer Blick auf das Innenstadtzentrum Velberts geworfen werden. Die Attraktivität des Innenstadtzentrums wird unter anderem durch folgende Faktoren aus Kundensicht mitbestimmt:

- das Parkplatzangebot
- der „Bummelfaktor“
- die Zufriedenheit mit dem Warenangebot

Die Haushaltsbefragung endete stets mit einer Befragung zur Gesamtzufriedenheit mit dem Innenstadtzentrum.

Abbildung 12: Bewertung des Parkplatzangebotes

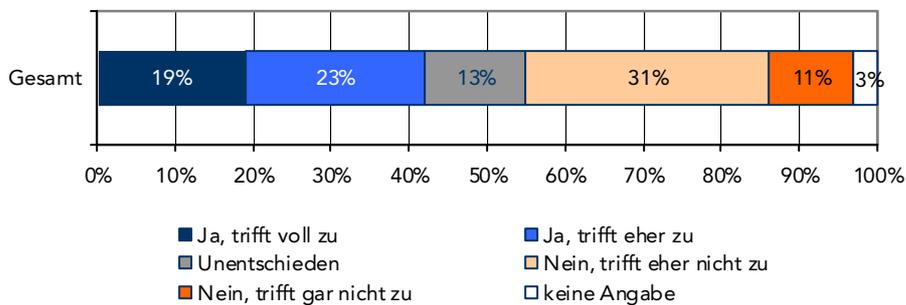


Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung Stadt + Handel 05-06/2007; Frage: Wie stark treffen folgende Aussagen auf das Stadtzentrum von Velbert zu? Das Parkplatzangebot ist ausreichend

Rund 45 % der Respondenten sind mit dem Parkplatzangebot im Innenstadtzentrum überwiegend zufrieden. Hingegen führen rund 40 % an, mit dem Angebot eher nicht zufrieden zu sein. Im Saldo halten sich die Zufriedenheit und die Unzufriedenheit etwa in der Waage,

wengleich aus den unzufriedenen Stimmen Handlungserfordernis zur Verbesserung der Situation für die eher unzufriedenen Kunden erkennbar wird.¹³

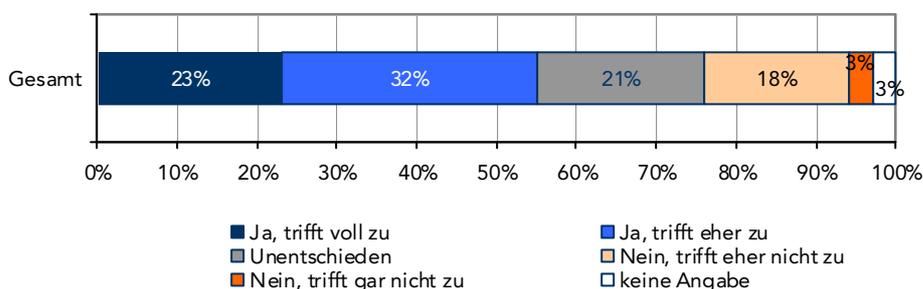
Abbildung 13: „Bummelfaktor“ der Innenstadt



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung Stadt + Handel 05-06/2007; Frage: Wie stark treffen folgende Aussagen auf das Stadtzentrum von Velbert zu? Das Stadtzentrum lädt zum Bummeln ein.

Als weiterer Attraktivitätsfaktor wird für die Innenstadt der „Bummelfaktor“ angeführt. Nur ein ansprechend gestaltetes und freundliches Innenstadtzentrum lädt Kunden ein, dort über eine längere Zeit zu verweilen. Die Auswertung gibt ein ähnliches Bild wieder im Vergleich zu der Bewertung der Parkplatzsituation: Etwa gleich viele Befragte beurteilen das Innenstadtzentrum im Hinblick auf den Bummelfaktor positiv wie negativ.

Abbildung 14: Zufriedenheit mit der Vielfalt des Warenangebots

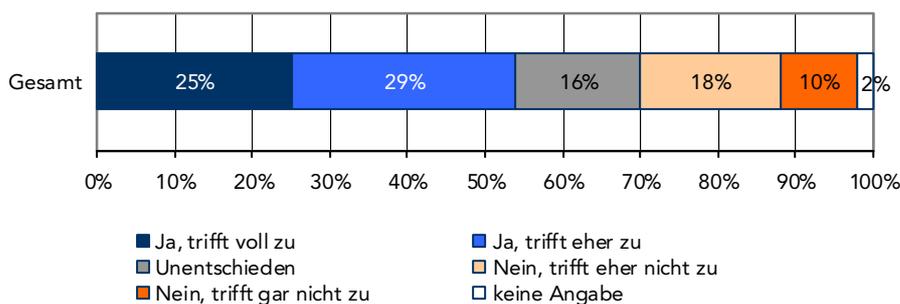


Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung Stadt + Handel 05-06/2007; Frage: Wie stark treffen folgende Aussagen auf das Stadtzentrum von Velbert zu? Das Warenangebot im Stadtzentrum ist vielfältig.

Des Weiteren kann bei der Innenstadtbewertung die Zufriedenheit der Kunden mit der Vielfältigkeit des Warenangebotes ausgewertet werden. In Bezug auf dieses Merkmal ist ein deutlich positiver Trend zu verzeichnen: Rund 55 % zufriedene Kunden stehen 21 % unzufriedenen Kunden gegenüber.¹⁴ Jedoch geben auch 21 % der Befragten ein unentschiedenes Urteil ab. Die Bewertung weist auf eine gute Kundenzufriedenheit hin, sie könnte im Saldo jedoch auch positiver ausfallen. Verbesserungen der Vielfalt des Warenangebotes sollten daher mittelfristig angestrebt werden.

¹³ Eine ähnlich ausgewogene Bewertung des Stellplatzangebotes weist die IHK-Kundenbefragung (s. u.) nach (vgl. IHK Düsseldorf 2007).

¹⁴ Eine vergleichbar positive Zustimmung zum Warenangebot im Innenstadtzentrum durch die Kunden verzeichnet die IHK-Kundenbefragung (s.u.), wonach 44 % der Befragten das Angebot als „gut“ bewerten, weitere 44 % als „befriedigend“ und nur 12 % als „ausreichend“ (vgl. IHK Düsseldorf 2007).

Abbildung 15: Gesamtzufriedenheit mit der Innenstadt

Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung Stadt + Handel 05-06/2007; Frage: Wie stark treffen folgende Aussagen auf das Stadtzentrum von Velbert zu? Alles in allem gefällt mir das Stadtzentrum von Velbert sehr gut.

Mehr als die Hälfte der Befragten drücken eine gute Gesamtzufriedenheit mit dem Innenstadtzentrum aus, während 28 % der Befragten eher nicht zufrieden sind mit der Summe ihrer Bewertungsfaktoren für das Innenstadtzentrum. Im Saldo zeigt sich hierin eine deutliche bestehende Kundenzufriedenheit, die ggf. in Teilaspekten sogar noch erhöht werden könnte.

3.4 Analyse und Bewertung der Zentren- und Standortstruktur

In der nachfolgenden städtebaulichen Analyse werden die relevanten Einzelhandelsstandorte hinsichtlich städtebaulich-funktionaler Kriterien analysiert und in die Gesamtbewertung des Einzelhandels in Velbert einbezogen. Wichtiger Bestandteil der städtebaulichen Analyse ist die Definition der Zentren in Velbert, also insbesondere des Innenstadtzentrums und der untergeordneten Neben- bzw. Nahversorgungszentren – und zwar zunächst bezogen auf den vorhandenen *Bestand*. An späterer Stelle werden – nach der Erörterung der übergeordneten Entwicklungsziele für den Einzelhandel – zusätzlich zielorientierte Empfehlungen für die *künftige Weiterentwicklung* der Zentren wie auch der sonstigen Standorte vorgestellt (vgl. Kapitel 5.1 bis 5.3).

Zuvor werden die aktuellen planungsrechtlichen Rahmenvorgaben und die erforderlichen Abgrenzungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche dargestellt.

3.4.1 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Abgrenzungskriterien

Die Innenstädte, die städtischen Nebenzentren und die Nahversorgungszentren sind in der Regel städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEPro NRW. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus den neuerlich geänderten bundesrechtlichen Normen und der aktuellen Rechtsprechung ergeben.

Neue 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 neu verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die letzte Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB), und das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung wesentlich vereinfachter Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB.

Einerseits zeichnet sich hierdurch ein erheblicher Bedeutungszuwachs des Schutzes zentraler Versorgungsbereiche im Bundesrecht ab. Andererseits waren viele mit diesen Rechtsnormen verbundene – insbesondere unbestimmte – Rechtsbegriffe noch durch Auslegungsunsicherheiten in der Praxis und der täglichen Anwendung geprägt¹⁵, die erst im Laufe der letzten Monate durch die ersten relevanten Urteile thematisiert und damit in Teilen deutlich konkretisiert wurden.¹⁶

Kurzübersicht über die Festlegungskriterien

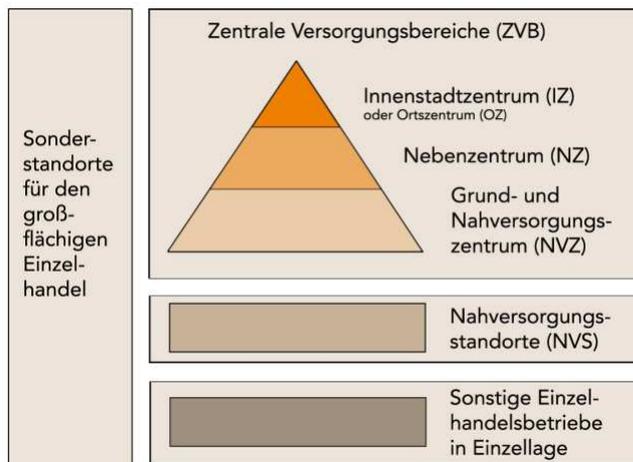
Die Neufassung des Landesentwicklungsprogrammes in Nordrhein Westfalen im Juni 2007 regelt die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels zum Schutz der Versorgungsstruktur in den Zentralen Orten. Der neue § 24 a LEPro NW verlangt von den Kommunen eine räumliche und funktionale Festlegung der Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentren als zentrale Versorgungsbereiche und legt Kriterien zur Abgrenzung fest. Zentrale Versorgungsbereiche sollen sich neben ihrer Wohnfunktion durch „ein vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels und eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs und eine gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz“ auszeichnen.¹⁷

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich in der Regel ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Innenstadtzentrum, aus Nebenzentren und Grund- bzw. Nahversorgungszentren.

¹⁵ Vgl. Stadt + Handel 2006 und 2007

¹⁶ z.B. OVG Lüneburg, Urteil 1 ME 172/05 vom 30.11.2005; OVG Münster, Urteil 7 A 964/05 vom 11.12.2006; VG Gelsenkirchen, Urteil 10 K 6950/04 vom 03.05.2006; BVerwG, Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007

¹⁷ Landesentwicklungsprogramm NRW § 24 a Absatz 2

Abbildung 16: Das hierarchisch abgestufte System der zentralen Versorgungsbereiche

Quelle: eigene Darstellung

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu den zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandels- und Zentrenkonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.¹⁸

In der städtebaulich-funktionalen Analyse dieses Konzeptes werden insgesamt folgende Aspekte berücksichtigt:

- Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte, Funktion und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes
- Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Zentren- und Versorgungsfunktionen wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur
- städtebauliche Dichte sowie stadthistorische Aspekte
- Lage innerhalb des Siedlungsgebietes, die verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, die verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen für das Zentrum wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen
- sowie die Gestaltung und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes

Das Landesentwicklungsprogramm stellt auf die Kriterien der städtebaulichen Verdichtung und Integration sowie auf die Konzentration öffentlicher und privater Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der

¹⁸ Vgl. Deutscher Bundestag 2004: S. 54 (Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004)

Freizeit und des Einzelhandels ab. Es verlangt zudem die Darstellung der Lage als Allgemeiner Siedlungsbereich im Regionalplan und eine gute Anbindung an den ÖPNV.¹⁹

Stärken und Schwächen der Einkaufsstandorte werden im Rahmen dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ergänzend abgebildet bzw. bewertet. Zur Darstellung der Gesamtattraktivität der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche werden Leerstände von Ladenlokalen ebenfalls erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.²⁰

Die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche kann zudem potenzielle und städtebaulich-funktional vertretbare Erweiterungsbereiche berücksichtigen.²¹ Eine sinnvolle und notwendige Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche allerdings stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen stehen und deren Entwicklungsoptionen nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches *als Ganzem* beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten.

Abbildung 17: Schema einer inneren Differenzierung von Lagen innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs



Quelle: eigene Darstellung

¹⁹ Vgl. § 24 a LEPro NW

²⁰ Das Bundesverwaltungsgericht hat jüngst die Auffassung des OVG Münster bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung von 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 sei oder „wenn der außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs anzusiedelnde Einzelhandelsbetrieb gerade auf solche Sortimente abziele, die im zentralen Versorgungsbereich von einem ‚Magnetbetrieb‘ angeboten würden, dessen unbeeinträchtigter Fortbestand maßgebliche Bedeutung für die weitere Funktionsfähigkeit eben dieses zentralen Versorgungsbereichs habe.“ BVerwG, Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007

²¹ Die zukünftigen Entwicklungsoptionen und -empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche werden im Zentren- und Standortkonzept (vgl. Kap.5.1) erörtert.

Die größeren zentralen Versorgungsbereiche (hier: das Innenstadtzentrum) sollten in innere Lagekategorien unterteilt werden, um die Zielgenauigkeit der Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu erhöhen (vgl. folgende modellhafte Abbildung).

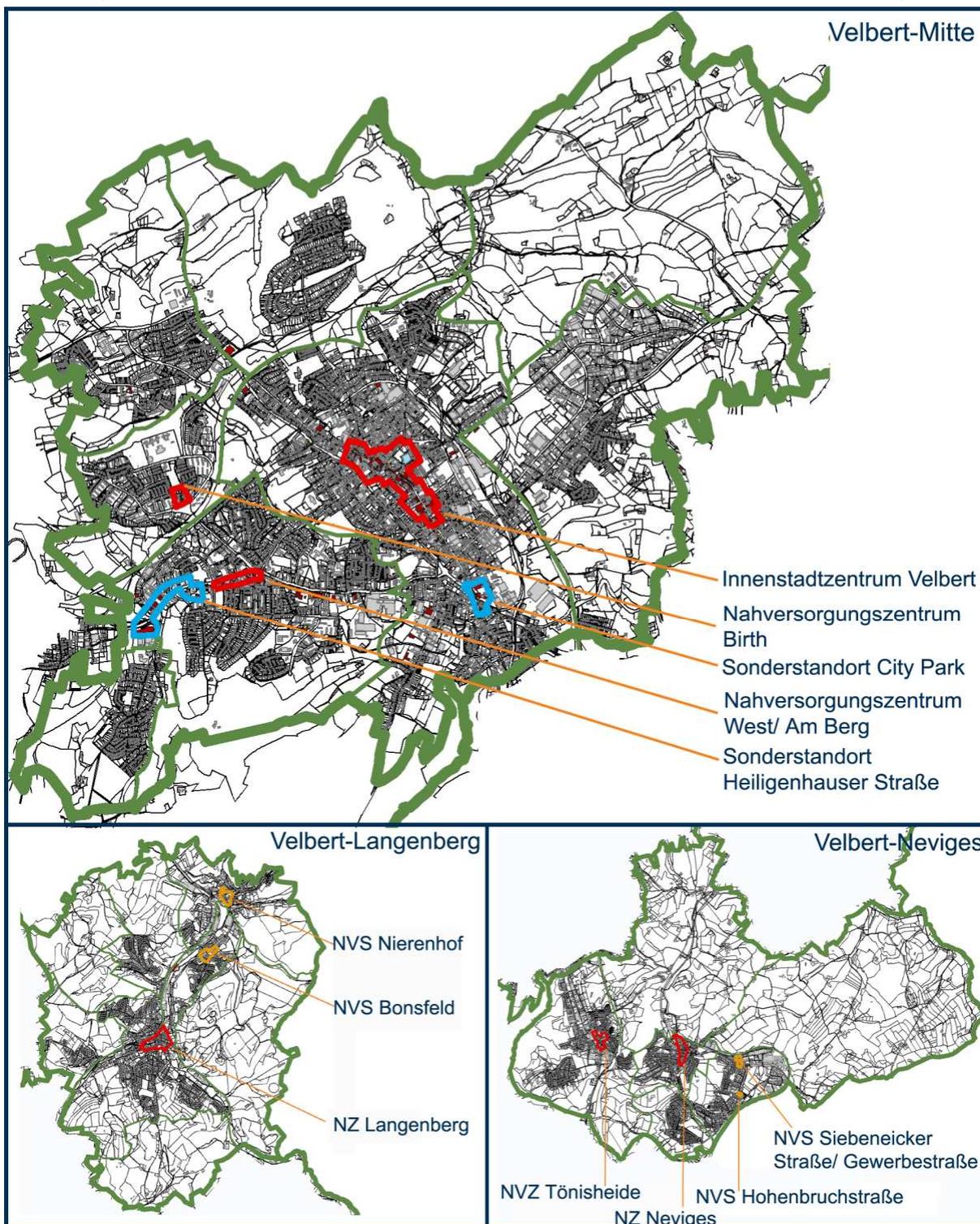
Wie in der Einleitung bereits angedeutet kommt dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche städtebaurechtlich und auch aus Gründen der Stadtentwicklungsziele eine hohe Bedeutung zu. Die räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Velbert bilden die notwendige Grundlage zur nachfolgenden Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzungsempfehlungen in diesem Konzept.

3.4.2 Übersicht über die bestehende Zentren- und Standortstruktur in Velbert

Die Siedlungsstruktur von Velbert ist durch ihre Dreigliedrigkeit geprägt, die zu einer stadtgeschichtlich und funktional separaten Ausprägung des Innenstadtzentrums einerseits als auch der beiden Nebenzentren Langenberg und Neviges andererseits geführt hat. Trotz ihrer entstehungsgeschichtlichen Eigenständigkeit stehen die Nebenzentren Langenberg und Neviges hinsichtlich ihrer Einzelhandelsfunktion deutlich hinter anderen Einzelhandelsstandorten in Velbert zurück (s.u.).

In Velbert-Mitte sind neben dem Innenstadtzentrum die Nahversorgungszentren West/Am Berg und Birth sowie die Sonderstandorte City Park und Heiligenhauser Straße von Bedeutung für die bestehende gesamtstädtische Einzelhandelsstruktur. Der Bezirk Velbert-Langenberg umfasst das Nebenzentrum Langenberg und die Nahversorgungsstandorte Nierenhof und Bonsfeld. Das Angebot im Nebenzentrum von Velbert-Neviges wird ergänzt durch das Nahversorgungszentrum Tönisheide sowie durch die Nahversorgungsstandorte Hohenbruchstraße und Siebeneicker Straße/Gewerbestraße.

Abbildung 18: Zentren- und Standortstruktur in Velbert (bestandsorientierte Bewertung)



Quelle: eigene Darstellung auf der Grundlage der amtlichen Geodaten; präsentiert mit Genehmigung der Techn. Verwaltungsdienste - Geodaten und Vermessung - der Stadt Velbert vom 25.05.2007

In der folgenden Tabelle wird das gesamtstädtische Gewicht des Innenstadtzentrums deutlich. Insgesamt 141 Betriebe und somit rund ein Viertel aller Betriebe der Gesamtstadt sind im Innenstadtzentrum angesiedelt, während im Zentrum Langenberg etwa 10 % und im Zentrum Nevigés etwa 9 % der Einzelhandelsbetriebe zu finden sind. Auf die Verkaufsflächen bezogen ergibt sich für das Innenstadtzentrum ein ähnliches Bild mit rund 27 % Anteil

an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Die Zentren Langenberg und Neviges verzeichnen allerdings jeweils nur rund 3 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche.

Tabelle 10: Angebotsstruktur im Innenstadtzentrum und in den Nebenzentren

			
	Innenstadtzentrum	Nebenzentrum Langenberg	Nebenzentrum Neviges
Anzahl EH - Betriebe	141	53	47
Anteil gesamtstädtisch	25,6 %	9,6 %	8,5 %
Verkaufsfläche [m²]	36.100	3.850	4.175
Anteil gesamtstädtisch	26,8 %	2,9 %	3,1 %
größte EH-Betriebe (VKF in m², gerundet auf 25 m²)	Hertie 6.800 Center Shop 2.200 H & M (1.775) Woolworth (1.750) Edeka (1.375) Strauss Innovation (1.275)	REWE (900) Aldi (525) Plus (375) Antiquariat Bücherhaus (150) hoops Wohnraumgestaltung (150) Schlecker (150)	Kaufpark (1.375) Möbel Reineke (400) Gassmann (325) Rossmann (325) Schlecker (200) Buchhandlung Rüter (75)
Anzahl einzelhandelsnaher Betriebe	Dienstleistung*: rd. 178 Gastronomie: rd. 64	rd. 29 (Dienstleistung*) rd. 16 (Gastronomie)	rd. 21 (Dienstleistung*) rd. 23 (Gastronomie)

Quelle: Einzelhandelbestandserhebung Stadt + Handel 05-06/2007; *inklusive Banken, Versicherungen, Verwaltungseinrichtungen, Frisörhandwerk, Kosmetikbetriebe, Reisebüros, Copy Shops etc.

Tabelle 11: Anzahl der Betriebe nach Hauptbranche

	Innenstadt- zentrum	Nebenzentrum Langenberg	Nebenzentrum Neviges
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	25	12	14
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	11	5	4
Blumen, zoologischer Bedarf	1	0	0
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	5	10	1
kurzfristiger Bedarfsbereich	42	27	19
Bekleidung	34	6	8
Schuhe/Lederwaren	6	3	1
Pflanzen/Gartenbedarf	4	3	1
Baumarktsortiment i.e.S.	1	0	1
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	9	5	6
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	2	1	3
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	2	0	0
mittelfristiger Bedarfsbereich	58	18	20
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	10	3	3
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	1	0	0
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	2	0	0
Möbel	3	0	1
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	2	3	1
Medien	13	1	1
Uhren/ Schmuck	8	1	2
Sonstiges	2	0	0
langfristiger Bedarfsbereich	41	8	8
Gesamt	141	53	47

Quelle: Einzelhandelbestandserhebung Stadt + Handel 05-06/2007

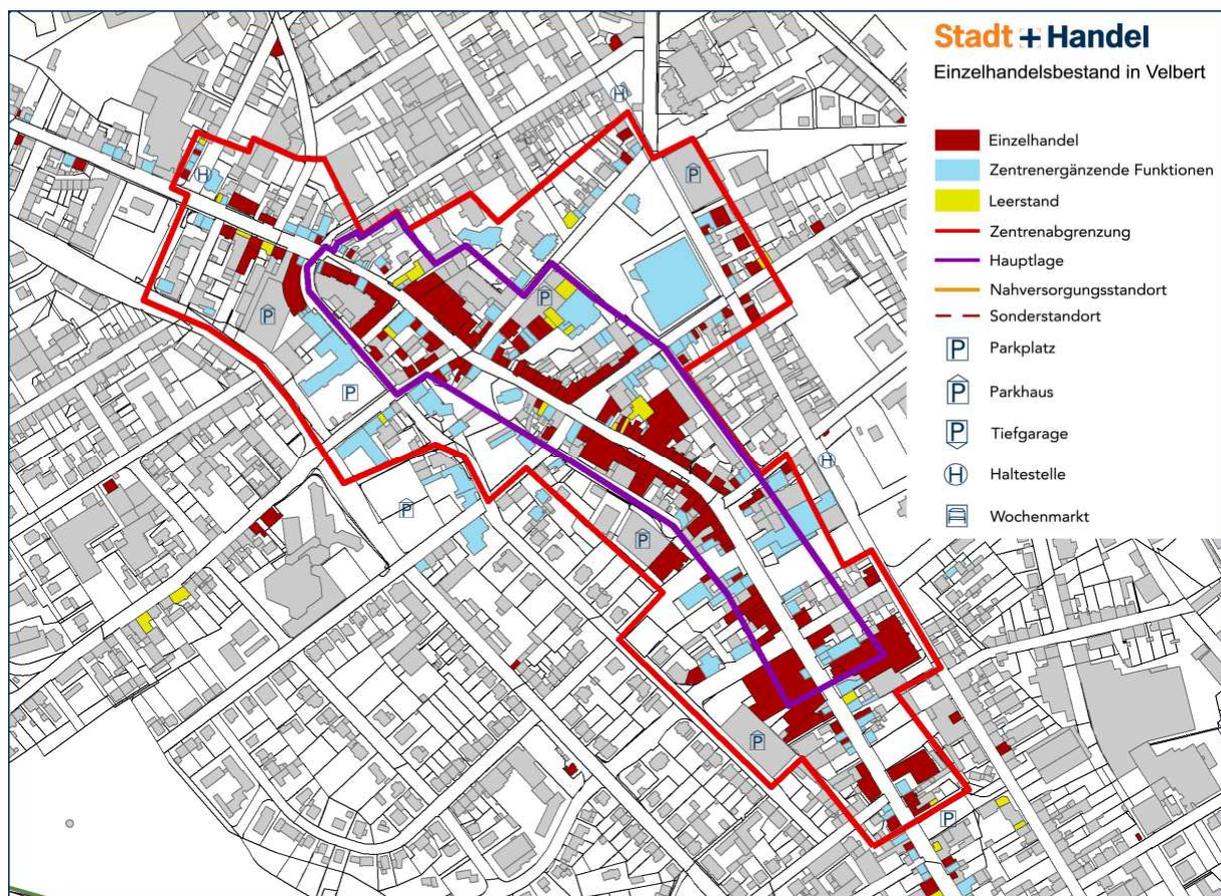
3.4.3 Standortmerkmale des Innenstadtzentrums

Das Innenstadtzentrum ist mit einem Anteil von 25,6 % aller Einzelhandelsbetriebe und 26,8 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche deutlich der Einkaufsschwerpunkt im Stadtgebiet (vgl. Tabelle 10). Das Zentrum verfügt über eine große Angebotsvielfalt über alle Branchen, Betriebstypen und Betriebsgrößen. Städtebaulich weist es die üblichen Zentrenmerkmale wie Dichte, Nutzungsmischung und urbanes Leben auf.

Räumliche Ausprägung des Innenstadtzentrums

Das Innenstadtzentrum liegt im Siedlungsschwerpunkt des Bezirks Mitte. Überwiegend von Wohnbebauung umschlossen erstreckt sich die Fußgängerzone bandartig entlang der Friedrichstraße. Die abwechslungsreiche Architektur bildet zusammen mit der ansprechenden Gestaltung des öffentlichen Raumes eine angenehme Einkaufsatmosphäre. Unterstützt wird diese durch die Ausweisung der Hauptlage als reine Fußgängerzone.

Abbildung 19: Innenstadtzentrum (Bestandsstruktur)



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 05-06/2007 und auf der Grundlage der amtlichen Geodaten; präsentiert mit Genehmigung der Techn. Verwaltungsdienste - Geodaten und Vermessung - der Stadt Velbert vom 25.05.2007

Verkehrliche Anbindung des Innenstadtzentrums

Für den motorisierten Individualverkehr besteht eine gute Anbindung: Die Friedrich-Ebert-Straße südwestlich des Innenstadtzentrums ist eine Hauptverkehrsstraße mit überörtlicher Bedeutung und bietet die Anbindung an die A 44. Zusätzlich stellen eine Bundesstraße sowie eine Landesstraße weitere bedeutende Verbindungsfunktionen zur Verfügung. Wesentliche Stellplatzanlagen befinden sich entlang des inneren Ringes: Parkhäuser z.B. an den Standorten Edeka, Aldi, Hertie und nördlich des Forums Niederberg, größere ebenerdige Stellplatzanlagen z.B. in der Nedderstraße oder vor dem Rathaus.

Das Innenstadtzentrum wird an den öffentlichen Personennahverkehr über zahlreiche Haltestellen rund um die Fußgängerzone angeschlossen. Haltestellen mit größerer Verkehrsbedeutung liegen z.B. in der Schloßstraße, in der Friedrich-Ebert-Straße sowie in der Oststraße bzw. Schwanenstraße. Im Wesentlichen kann das Innenstadtzentrum aus allen Stadtbezirken per Linienbus erreicht werden.

Innere Organisation des Innenstadtzentrums: Hauptlage und Nebenlagen

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum bilden die Einzelhandelsbetriebe und die ergänzenden Zentrenfunktionen (z.B. Banken und Sparkassen) eine deutliche Hauptlage hauptsächlich entlang der Friedrichstraße aus. In der Hauptlage ist die Dichte der Einzelhandelsbetriebe insgesamt am größten und die wichtigsten Ankerbetriebe des Zentrums wie Hertie, H & M und C & A sind hier situiert. Entlang der gesamten Hauptlage erstreckt sich die Fußgängerzone und bietet eine ansprechende Gestaltung, ergänzende Gastronomieangebote und eine hohe Aufenthaltsqualität. Die Hauptlage bildet funktional sozusagen den „Kern“ des Innenstadtzentrums.

Abbildung 20: Hauptlage im Innenstadtzentrum



Quelle: eigene Aufnahmen

Die Hauptlage wird ergänzt durch weitere Einzelhandelsangebote in den Nebenlagen, während allerdings die Nebenlagen eine geringere Einzelhandelsdichte aufweisen als die Hauptlage. Die Nebenlagen werden stärker als die Hauptlage auch durch weitere Zentrenfunktionen geprägt, wie etwa Dienstleistungsfunktionen und Gastronomie. Sie tragen zum Funktionieren des Innenstadtzentrums insgesamt wesentlich bei, da in ihnen wichtige Frequenzbringer angesiedelt sind (z.B. das Rathaus, der Wochenmarkt²², relevante Stellplatzanlagen sowie wichtige Bildungs- und Kultureinrichtungen).

Abbildung 21: Nebenlagen in der Innenstadt



Quelle: eigene Aufnahmen

²² Wochenmarkt: dienstag- und freitagvormittags am Europaplatz mit 30 Ständen an Dienstagen und zwischen 40 und 50 Ständen an Freitagen.

Magnetbetriebe und Kundenläufe

Hertie, der Center Shop, H & M, Woolworth und Strauss Innovation als größte Einzelhandelsbetriebe der Innenstadt verzeichnen jeweils Verkaufsflächen von über 1.000 m². Innerhalb des Innenstadtzentrums existieren als Frequenzerzeuger zudem zwei großflächige Lebensmittelsupermärkte sowie ein Lebensmitteldiscounter.

Tabelle 12: Die zehn größten Einzelhandelsbetriebe im Velberter Innenstadtzentrum

	Hauptsortiment	VKF [in m ²]
Hertie	Bekleidung	6.800
Center Shop	GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	2.200
H & M	Bekleidung	1.775
Woolworth	Bekleidung	1.675
Edeka	Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	1.375
Strauss Innovation	Bekleidung	1.275
Rewe	Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	1.150
Takko	Bekleidung	875
Dieler	Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	800
C & A Women Kidsstore	Bekleidung	700

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05-06/2007; *auf 25 gerundet

Ein Kundenlauf ergibt sich im Wesentlichen aus der stark linearen Struktur der Friedrichstraße. In Teilbereichen haben die einmündenden Seitenstraßen eine wichtige Ergänzungsfunktion, so z.B. die Poststraße oder die Grünstraße. Mögliche Rundläufe ergeben sich zudem am Forum Niederberg, dessen Kultur- und Gastronomieangebot und dessen benachbarte Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen (z.B. entlang der Bahnhofstraße und der Oststraße) sowohl über die Bahnhofstraße als auch über die Corby-Gasse und die Kolpingstraße erreicht und wieder verlassen werden können.

Die o. g. Magnetbetriebe orientieren sich ausschließlich am Hauptlauf bzw. der oben beschriebenen Hauptlage. Sie eröffnen für weitere Einzelhandelsbetriebe die räumliche „Spanne“, innerhalb der attraktive Kundenfrequenzen zu erwarten sind. Diese „Spanne“ erstreckt sich zwischen dem Lebensmittelsupermarkt Edeka im Nordwesten bis zum Textilkaufhaus Hertie im Südosten. Die beschriebenen anderen Magnetbetriebe liegen in mehr oder weniger regelmäßigen Abständen zwischen diesen äußersten Polen, so dass der Hauptlauf aus Kundensicht optimal attraktiv mit wichtigen Angeboten versehen ist.

Aus der Polfunktion sowohl des Lebensmittelsupermarktes Edeka als auch des Hertie begründet sich eine besondere funktionale Bedeutung für diese beiden Betriebe. Ein hypothetischer Funktionsverlust an diesen beiden Stellen der Hauptlage würde zu einer Verkleinerung der „Spanne“ führen, wodurch die Standortbedingungen für die benachbarten Einzelhandelsbetriebe – insbesondere jenen in der Lage zwischen dem äußeren und dem nächstgelegenen inneren Pol – sich wesentlich verschlechtern würden. Ein Trading-Down-Effekt für ganze Abschnitte der Hauptlage wäre dann u. U. zu befürchten.²³

²³ Der Center Shop kann am südöstlichen Pol der Hauptlage insofern nur eine untergeordnete Polfunktion übernehmen, als dass sein Angebot keine verkaufsflächenstarke, eindeutige Hauptwarengruppe und kein hohes Niveau der Waren- und Immobilienpräsentation erkennen lässt. Insofern kann der Center Shop nicht als ein dem Textilkaufhaus gleichwertiger Pol bewertet werden.

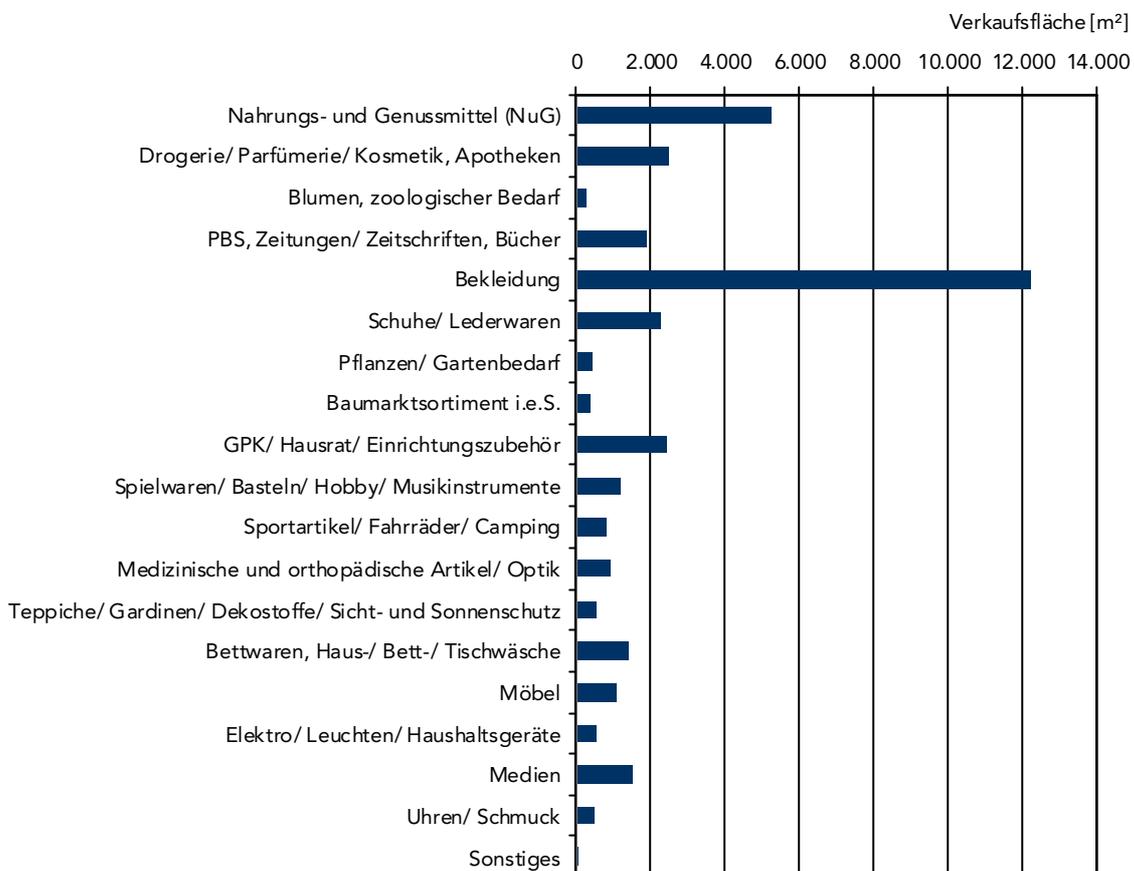
Die Magnetbetriebe prägen nicht allein die Struktur der Hauptlage bzw. des Hauptlaufs, sondern sind wesentliche Frequenzbringer für das Innenstadtzentrum als Ganzes. Insofern kommt ihnen sowohl im Einzelnen als auch im Verbund eine besonders hohe städtebaulich-funktionale Bedeutung zu.

Trotz der unstrittig erkennbaren Leitfunktion des Einzelhandels ist der analytische Blick auch auf die weiteren Zentrenfunktionen im Innenstadtzentrum zu richten, wenn die Struktur und die Funktionsweise des Zentrums vollständig dargestellt und bewertet werden soll: die großen wie auch kleinere Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen, Banken, Kultureinrichtungen, Bildungseinrichtungen sowie die Gastronomie- und Freizeitangebote übernehmen neben dem Einzelhandel selbst eine zusätzliche Magnetfunktion. Nicht zuletzt fungieren auch die größeren Stellplatzanlagen und ÖPNV-Haltestellen als Frequenzbringer, die Kunden in das Innenstadtzentrum leiten oder wieder abreisen lassen.

Angebotsschwerpunkte und Fristigkeitsstufen

Der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebotes im Innenstadtzentrum liegt gemessen an der Verkaufsfläche mit rd. 12.000 m² im Bereich Bekleidung. Nachfolgend verzeichnet die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel im Innenstadtzentrum eine Verkaufsfläche von rd. 5.000 m². Die Verkaufsflächen weiterer Sortimentsgruppen betragen zwischen rd. 10 m² und 2.500 m².

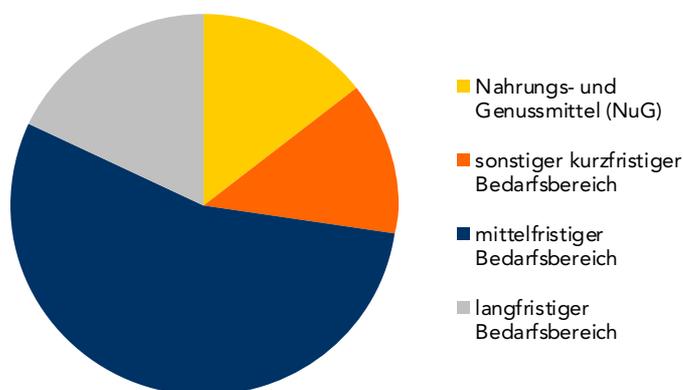
Abbildung 22: Einzelhandelsangebot nach Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum



Das Angebot generiert sich überwiegend aus Sortimenten des mittelfristigen Bedarfsbereichs (vgl. folgende Abbildung). Das mittelfristige Angebot wird neben Bekleidung insbesondere durch die Branchen Glas/Porzellan/Keramik/Hausrat/Einrichtungszubehör und Schuhe/Lederwaren gebildet. Aber auch Sortimente des langfristigen Bedarfsbereichs werden zu rund einem Fünftel der Verkaufsfläche angeboten. Der langfristige Bedarfsbereich wird durch Anbieter der Warengruppe Medien (Unterhaltungselektronik/PC/Telekommunikation) geprägt. Die Ausstattung nach Fristigkeitsstufen ist gemessen an der landesplanerischen Zentralitätsstufe des Mittelzentrums als angemessen zu bewerten.

Wie in vielen weiteren Mittelzentren stellt auch der kurzfristige Bedarfsbereich mit über einem Viertel der Verkaufsflächen – davon wiederum zur Hälfte Nahrungs- und Genussmittel – einen bedeutenden Angebotsfaktor im Innenstadtzentrum dar.

Abbildung 23: Fristigkeitsstruktur des Verkaufsflächenangebotes im Innenstadtzentrum



Quelle: Einzelhandelbestandserhebung Stadt + Handel 05-06/2007

Vielfalt und Qualität des Einzelhandelsangebotes, Betriebstypenmix

141 Einzelhandelsbetriebe stellen schon aufgrund der reinen Zahl ein bedeutendes Angebot dar, das zu einem umfassenden Versorgungseinkauf oder einem abwechslungsreichen Shopping-Erlebnis führt.

Trotz der bereits beschriebenen Verkaufsflächenschwerpunkte in bestimmten Branchen bietet das Innenstadtzentrum insgesamt eine sehr breite Angebotsvielfalt (vgl. Tabelle 11). In jeder einzelnen Warengruppe findet der Kunde einen Einzelhandelsbetrieb, der diese als Hauptwarengruppe anbietet. So gibt es zum Beispiel 34 Betriebe mit der Hauptwarengruppe Bekleidung, 25 der Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel und 13 im Bereich Medien (Unterhaltungselektronik/PC/Telekommunikation). Selbst in Warengruppen, die zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zählen, findet der Kunde auch im Innenstadtzentrum mindestens einen Einzelhandelsbetrieb (z.B. mit der Hauptwarengruppe Baumarktartikel).²⁴

²⁴ Die Vielfalt angebotener Sortimente stellt sich selbstverständlich wesentlich als sehr viel größer dar, wenn man nicht ausschließlich das Hauptsortiment der Betriebe analysiert: die Einzelhändler komplettieren in der

Auch der Betriebstypenmix entscheidet über die Angebotsattraktivität aus Kundensicht. Die folgende Tabelle veranschaulicht die große Betriebstypenvielfalt für die beiden größten Sortimente im Innenstadtzentrum. Der Betriebstypenmix ist für den Kunden insbesondere aufgrund der je Betriebstyp teils unterschiedlichen Ausprägung der Sortimentstiefe, der Bedien- und Angebotsqualität sowie des Preisniveaus relevant.

Tabelle 13: Betriebstypenmix im Innenstadtzentrum

Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment...	
...Bekleidung	...Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 Textilkaufhaus ▪ 2 kleine Warenhäuser mit dem Hauptsortiment Textilien ▪ 20 Bekleidungs-Fachgeschäfte ▪ 9 filialisierte Fachgeschäfte ▪ 2 Textildiscounter 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2 Lebensmittel-Supermärkte ▪ 1 Lebensmitteldiscounter ▪ 6 Lebensmittel-Fachgeschäfte (darunter eine Weinhandlung, ein Fischgeschäft, mehrere Fachgeschäfte für Obst und Gemüse) ▪ 12 Betriebe des Lebensmittel-Handwerks (Bäckereien, Konditoreien und Fleischereien, darunter 2 Discount-Bäcker) ▪ 4 Kioske

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05-06/2007 (absteigend sortiert nach durchschnittlicher Größe der Betriebstypen)

Unter den vermissten Angeboten (in der Gesamtstadt) nennen 14 % derjenigen, die Angaben etwas zu vermissen, ein Kaufhaus bzw. Einkaufszentrum (vgl. Kap. 3.3.3). Bei einer Stadt der Größenordnung Velberts ist der erkennbare Wunsch nach einem solchen Angebot (trotz des vorhandenen Hertie) einerseits legitim; er muss aber andererseits einer detaillierten Prüfung der Umsetzbarkeit und ggf. denkbarer Folgewirkungen für die Innenstadt (positiver wie negativer Art) unterzogen werden.²⁵

Die Kundenbewertung der Angebotsvielfalt drückt sich darin aus, dass 55 % der durch Stadt + Handel befragten Velberter Haushalte mit der Vielfalt des Innenstadt-Angebots trotz der vermissten Angebote insgesamt zufrieden oder sehr zufrieden sind, während nur 21 % eher unzufrieden sind (vgl. Abbildung 14).

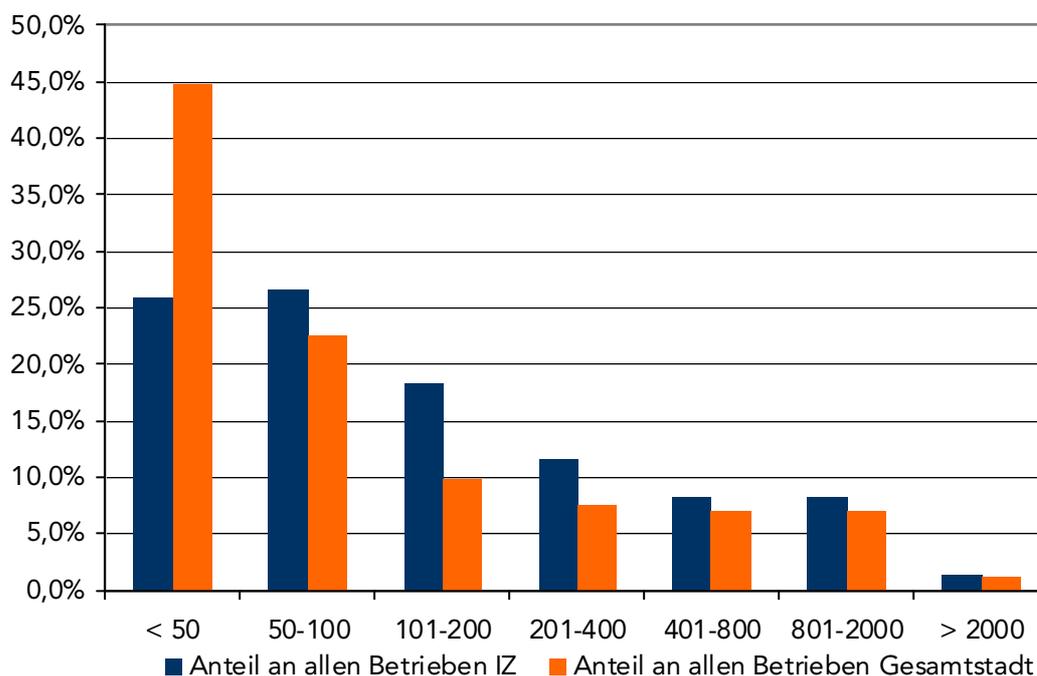
Regel ihr Hauptsortiment durch weitere Randsortimente. So finden sich z.B. weitere Bekleidungs sortimente auch in Ladenlokalen mit dem Hauptsortiment Sportartikel, oder Bettwaren sind auch im Textilkaufhaus Hertie als Randsortiment zu finden.

²⁵ Zur Prüfung der Umsetzbarkeit zählt u. a. die sortimentspezifische Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Ansiedlungspotenzials für Velbert, vgl. Kap. 4.1.

Verkaufsflächenstruktur

Die Einzelhandelsstruktur im Innenstadtzentrum ist – neben dem Vorhandensein der oben beschriebenen Magnetbetriebe – zusätzlich durch eine Kleinteiligkeit der Ladenlokale geprägt. Bei einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 36.100 m² liegt die durchschnittliche Ladengröße rein rechnerisch bei rund 250 m². Die durchschnittliche Verkaufsfläche reduziert sich auf rund 150 m², lässt man die Einzelhandelsbetriebe über 1.000 m² außer Betracht. Rund 25 % der Einzelhandelsbetriebe weisen eine Verkaufsfläche von unter 50 m² auf (vgl. folgende Abbildung). Gemessen an der Gesamtstadt beträgt der Anteil sogar 45 %.

Abbildung 24: Anteile der Einzelhandelsbetriebe in den jeweiligen Verkaufsflächenkategorien



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05-06/2007

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

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

- den kleinen Fachgeschäften zu wenige große Anbieter gegenüberstehen oder die großen Magnetbetriebe gänzlich fehlen

- etwa aufgrund einer kleinteiligen historischen Bausubstanz bzw. Parzellenstruktur keine Ansiedlungsflächen für größere ansiedlungsinteressierte Einzelhandelsbetriebe zur Verfügung stehen²⁶
- und wenn aufgrund der je Laden zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche insgesamt zwar eine breite, nicht aber eine tiefe Sortimentsstruktur angeboten werden kann

Dieses Problem wird für das Velberter Innenstadtzentrum nicht gesehen, da sowohl große Magnetbetriebe vorhanden sind (s.o.) als auch mehrere aus fachgutachterlicher Sicht geeignete Erweiterungsflächen benannt werden können (vgl. Kap. 5.1.2 und 5.6).

Ladenleerstand und Trading-Down-Effekte

Im Innenstadtzentrum stehen insgesamt 34 Ladenlokale leer. Die durchschnittliche Größe der leer stehenden Ladenlokale beträgt rund 50 m².²⁷

Rund die Hälfte der leer stehenden Lokale entfällt auf eine einzige Immobilie im Kreuzungsbereich Friedrichstraße/Bahnhofstraße, die den Kunden nach Augenscheinnahme aktuell nicht mehr zugänglich ist. Zwar liegt diese ehemalige Passage im Kern der Hauptlage, dennoch braucht der Leerstand an dieser Stelle – zumindest die Kundenwahrnehmung betreffend – nicht überbewertet zu werden, da sich der Leerstand durch die Lage im Blockinneren den Blicken entzieht und beim Kunden nicht der Eindruck weitgehend verlassener Straßenabschnitte entsteht.

Die verbleibenden Ladenleerstände bilden rund 12 % der verfügbaren Ladenimmobilien²⁸ im Innenstadtzentrum. Sie liegen sowohl ebenfalls in der Hauptlage als auch in den Nebelagen (vgl. Abbildung 19). Unabhängig davon, welche Gründe im Einzelfall zum Leerstand geführt haben, ist die Leerstandsquote ein Indiz für funktionale Mängel des Gebäudebestands wie auch bestimmter zusammenhängender Teillagen (so etwa in der Corby-Gasse und in der unteren Friedrichstraße zwischen Sternbergstraße und Schloßstraße).

²⁶ selbst unter Berücksichtigung der Möglichkeit, Verkaufsflächen benachbarter Gebäude zusammenzulegen, vertikal (in die Höhe und in die Untergeschosse) und horizontal (auf rückwärtige oder andere benachbarte Bereiche) neue Geschossflächen zu gewinnen oder durch Nutzungsverlagerung und Neustrukturierung von Arealen bislang nicht zur Verfügung stehende Gebiete für den Einzelhandel umzuwidmen

²⁷ Die Größenermittlung ist bei leer stehenden und daher nicht begehbaren Ladenlokalen nur durch Inaugenscheinnahme von außen möglich. Daher sind die Größenangaben als Annäherungswerte zu verstehen.

²⁸ Summe der genutzten sowie leer stehenden Ladenlokale

Abbildung 25: Leerstand Passage Friedrichstraße

Quelle: eigene Aufnahmen

Zentrenergänzende Funktionen

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

In Velbert wurden ergänzend zu den 141 Einzelhandelsbetrieben insgesamt 178 ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen im Innenstadtzentrum kartiert.³⁰ Besondere Bedeutung kommt den einzelhandelsnahen Dienstleistungen wie Friseuren, Banken, Reisbüros, Reinigungen, Schneidereien und wellnesorientierten Angeboten zu. Es besteht prinzipiell eine wichtige Kopplungsbeziehung zwischen der Tätigkeit eines Einkaufs und dem Aufsuchen dieser Dienstleistungs- und Gastronomieangebote. Wie oben bereits erörtert stellen größere Verwaltungsstellen, Schulen, Banken oder etwa die Post relevante Frequenzbringer für den Einzelhandel und alle übrigen Zentrenutzungen dar.

Zwischenfazit: Städtebaulich-funktionale Bewertung des Innenstadtzentrums

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

- ein hohes Standortgewicht gemessen an der Zahl der Einzelhandelsbetriebe und dem gesamtstädtischen Verkaufsflächenanteil

²⁹ Vgl. § 24 a LEPro NRW

³⁰ Die Erfassung zentrenergänzender Funktionen bezieht sich auf die aus Kundensicht wichtigsten, da sichtbaren Angebote in den Erdgeschosszonen.

- das Vorhandensein von funktionierenden Magnetbetrieben an den beidseitigen Polen der linearen Hauptlage, zudem eine regelmäßige Ansiedlung weiterer Magnetbetriebe dazwischen
- eine zweckmäßige ringförmige Anordnung der wichtigen Stellplatzanlagen und ÖPNV-Haltestellen
- eine überwiegend sehr ansprechende Gestaltung der öffentlichen Räume, eine hohe Aufenthaltsqualität und eine abwechslungsreiche Gebäude- und Stadtstruktur
- die Angebotsvielfalt und der Betriebstypenmix
- neben den starken Magnetbetrieben auch der Abwechslungsreichtum und die Vielfalt der kleinen Fachgeschäfte
- eine aus Kundensicht bewertete stabile Besuchshäufigkeit

Gleichzeitig lassen sich einige Schwachpunkte erkennen:

- aufgrund der stark linearen Struktur ergibt sich eine nur mäßige Kompaktheit des Einzelhandelsangebotes mit dem Resultat weiter Laufwege für die Kundschaft und dem Mangel an interessanten alternativen Wegeführungen für den Einkaufsbummel
- eine nennenswerte Leerstandsquote selbst ohne Berücksichtigung der leer stehenden Passage im Kreuzungsbereich Friedrichstraße/Bahnhofstraße als Indiz für funktionale Mängel des Gebäudebestands wie auch bestimmter zusammenhängender Teillagen

Auch aus Kundensicht überwiegen offensichtlich die positiven Faktoren, zumal die Besuchshäufigkeit in subjektiver Wahrnehmung der Befragten in den letzten Jahren stabil geblieben ist (vgl. Abbildung 11), was insbesondere vor dem Hintergrund der starken Konkurrenz aus den Oberzentren als bemerkenswert gesehen werden kann. Insgesamt gab eine deutliche Mehrheit der befragten Haushalte außerdem an, mit dem Standort Innenstadtzentrum insgesamt gut bzw. sehr zufrieden zu sein (Abbildung 15).

Trotz dieser überwiegend positiven Gesamtbewertung aus Kundensicht wie aus fachgutachterlicher Sicht ergibt sich ein Handlungsbedarf dennoch gerade aus dem Grunde, dass die Konkurrenz aktiv ihre Standorte weiterentwickelt. Stillstand würde daher Rückschritt bedeuten. Das Innenstadtzentrum muss an die sich weiterentwickelnden Kundenwünsche und Angebotsformen anpassen und beständig neue Einkaufserlebnisse gewähren. Im Einzelnen kann z.B. überprüft werden, ob die Struktur der Magnetbetriebe für die Zukunft weiterzuentwickeln ist oder ob die Vielfalt der Betriebstypen und Sortimentsangebote ergänzt werden kann.

3.4.4 Standortmerkmale des Nebenzentrums Langenberg

Das Nebenzentrum Langenberg verfügt über einen Anteil von rund 10 % an allen Einzelhandelsbetrieben Velberts, jedoch nur rund 3 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Das Nebenzentrum Langenberg wird insbesondere durch die historische Gebäude- und Stadtstruktur geprägt, die viele abwechslungsreiche, anspruchsvoll gestaltete öffentliche

Räume kennt und im Zusammenhang mit der Hanglage und den Fließgewässern Deilbach und Hardenberger Bach ein sehr interessantes, attraktives Besuchsziel darstellt.

Räumliche Ausprägung und verkehrliche Anbindung

Das Nebenzentrum liegt in der Tallage am Zusammenfluss der beiden genannten Bäche. Die Hauptstraße und die Kamper Straße stellen die beiden Haupteinkaufstraßen dar.

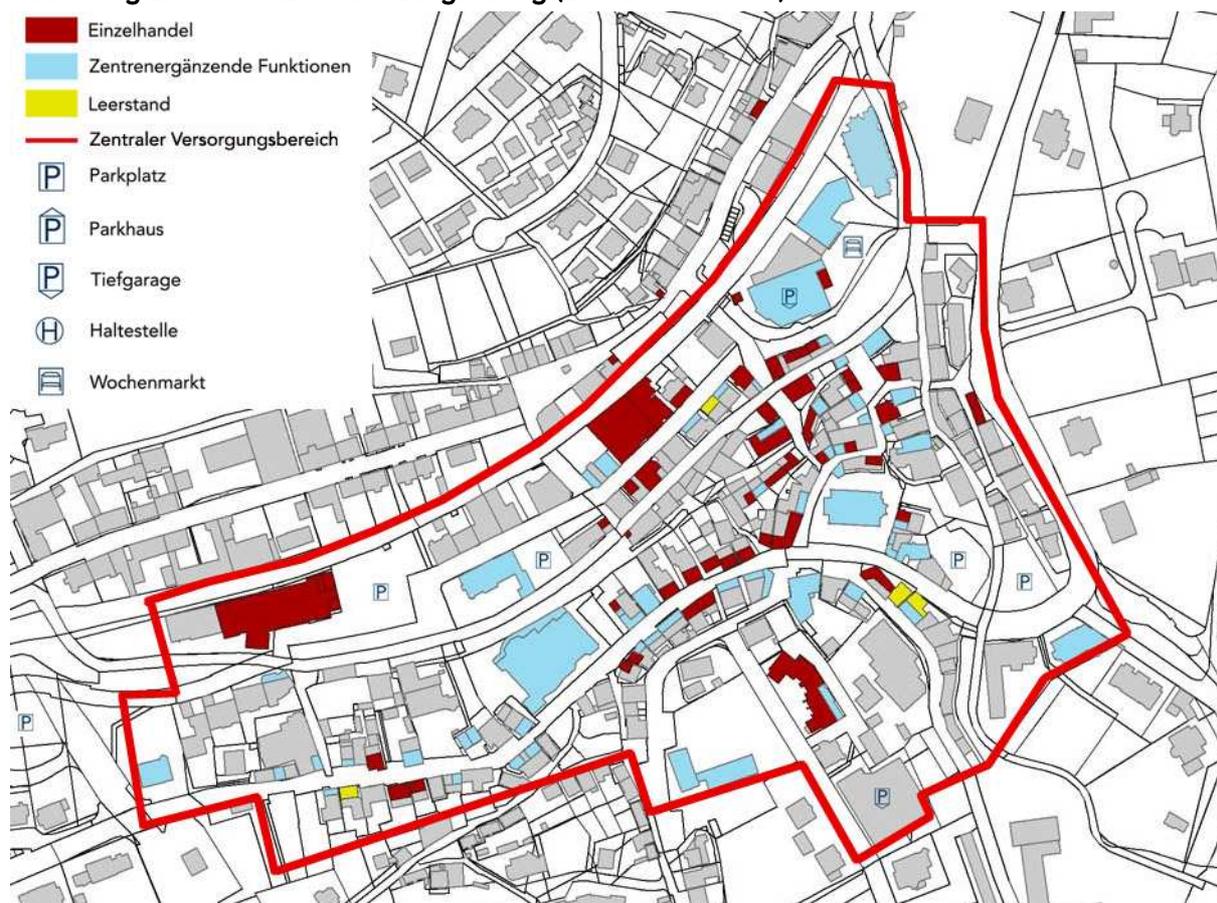
An den öffentlichen Personennahverkehr ist das Zentrum durch diverse Busverbindungen angeschlossen. Zudem befindet sich in räumlicher Nähe zum Zentrum die Haltestelle der S 9 als Schienen-Verbindung zwischen Wuppertal, Velbert-Neviges und Essen. Ein weiterer Haltepunkt befindet sich in Velbert-Nierenhof, wodurch die Bewohner dieses Stadtteiles ebenfalls gut an das Zentrum angebunden sind. Aus Bonsfeld erreicht man das Nebenzentrum Langenberg durch eine Busverbindung. Drei überörtliche Hauptverkehrsstraßen erschließen das Nebenzentrum: die L 76 aus Richtung Westen sowie die L 107 und L 433 in Nord-Süd-Richtung.

Angebotsmerkmale

Im Nebenzentrum befinden sich insgesamt 53 Einzelhandelsbetriebe, ergänzt durch 45 Dienstleistungs-, sowie Gastronomieangebote in den Erdgeschosszonen. Die meisten Einzelhandelsbetriebe befinden sich westlich sowie nördlich der Evangelischen Kirche in der Hauptstraße bzw. im hängigen Bereich Kreiersiepen.

Die drei größten Einzelhandelsbetriebe sind die Lebensmittelmärkte Rewe (rd. 900 m²), Aldi (rd. 525 m²) und Plus (rd. 375 m²). Ihre Magnetfunktion wird durch die vorhandenen größeren öffentlichen Einrichtungen (Post, Banken, Verwaltungsnebenstelle etc.) ergänzt.

Die durchschnittliche Verkaufsfläche beträgt rund 70 m² und spiegelt die aus der historischen Bausubstanz begründete sehr kleinteilige Struktur wider. Die Kamper Straße, in der aufgrund der geringeren Hangneigung die größeren Einzelhandelslokale zu finden sind, kann von der Hauptstraße aus durch viele kleine Gassen von der Hauptstraße erreicht werden; eine direkte Verbindung stellt sich jedoch aufgrund der topographischen Verhältnisse problematisch dar. Städtebaulich liegt das Zentrum in die Wohnbebauung integriert.

Abbildung 26: Nebenzentrum Langenberg (Bestandsstruktur)

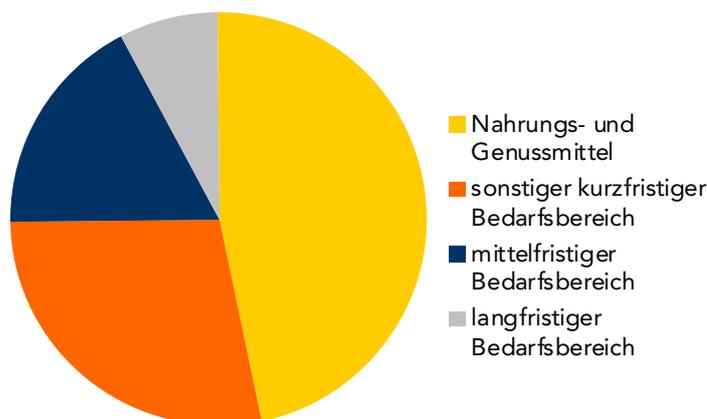
Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05-06/2007 und auf der Grundlage der amtlichen Geodaten; präsentiert mit Genehmigung der Techn. Verwaltungsdienste - Geodaten und Vermessung - der Stadt Velbert vom 25.05.2007

Angebotsschwerpunkte und Magnetbetriebe

Der Angebotsschwerpunkt liegt mit rund drei Vierteln im kurzfristigen Bedarfsbereich, wobei hier wiederum mit 50 % der Verkaufsflächen die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel hervortritt. Ergänzt wird das Nahversorgungsangebot durch den mittwoch- und samstagsvormittags stattfindenden Wochenmarkt mit sechs bis acht Ständen im Bereich des Kirchplatzes bzw. bei Bauarbeiten auf dem Froweinplatz. Trotz der insgesamt geringen Verkaufsfläche im Nebenzentrum gewährleisten die Lebensmittelangebote einen begrenzten Betriebstypenmix aus einem Supermarkt, zwei Lebensmitteldiscountern, fünf Betrieben des Lebensmittelhandwerks (Bäckerei/Fleischerei), drei Lebensmittelfachgeschäften (darunter ein Bioladen) sowie ein Kiosk.

Angebote des mittel- oder langfristigen Bedarfsbereiches sind sehr kleinteilig und in der Summe nicht sehr groß: Waren des mittelfristigen Bedarfes nehmen nur rund 20 %, Waren des langfristigen Bedarfes nur einen kleinen Anteil von rund 5 % der Verkaufsflächen ein.

Abbildung 27: Fristigkeitsstruktur des Verkaufsflächenangebotes im Nebenzentrum Langenberg



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05-06/2007

In mehreren Warengruppen fehlen Betriebe mit entsprechendem Hauptsortiment, so etwa bei Bettwaren/Haus-/Bett-/Tischwäsche, Möbeln, Teppiche/Gardinen/Dekostoffe oder Sportartikel/Fahrräder/Camping (vgl. Tabelle 10). In Einzelfällen finden sich diese Sortimente als Randsortiment in Betrieben mit anderem Hauptsortiment.

Ladenleerstand und Vermietungsbesonderheiten

Das Sortiment Bücher erlangt für Velbert-Langenberg eine besondere Bedeutung: rund 13 % der Einzelhandelsbetriebe führen diese als Hauptsortiment, meist in Form von Antiquariaten. Dahinter steckt insbesondere die Idee der „Bücherstadt Langenberg“, die durch den „Verein Bücherstadt Langenberg e.V. 2001“ gestützt literarische Kultur in der Stadt fördert. Der Verkauf von antiquarischen Büchern wird in diesem Rahmen i.d.R. als Zwischennutzung für leer stehende Ladenimmobilien betrieben. Sollte sich jedoch ein anderer Händler für die Immobilie interessieren, so wird sie ihm innerhalb von 14 Tagen zur Verfügung gestellt.³¹ Dadurch stehen in Langenberg (zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme) nur insgesamt drei Ladenlokale leer, was aus Kundensicht sehr positiv zu bewerten ist: strukturelle Nutzungsprobleme treten auf diese Weise nicht deutlich wahrnehmbar hervor, und das gesamte Zentrum wird mit einem interessanten und seltenen Schwerpunktthema „besetzt“.

³¹ Vgl. Website Stadt Velbert 2007

Abbildung 28: Nebenzentrum Langenberg

Quelle: eigene Aufnahmen

Zwischenfazit: Städtebaulich-funktionale Bewertung des Nebenzentrums Langenberg

Das Nebenzentrum Langenberg ist insgesamt heterogen zu bewerten. Folgende Aspekte fallen positiv ins Gewicht:

- die historische Bausubstanz, der abwechslungsreiche Stadtgrundriss und die ansprechende Gestaltung entlang der Hauptstraße und der kleinen Nebenstraßen
- Magnetbetriebe sind vorhanden und tragen zum Kundenaufkommen wesentlich bei
- die Aktion „Bücherstadt Langenberg“, die zu einer positiven thematischen Besetzung des gesamten Nebenzentrums beiträgt und ansonsten ggf. leer stehende Ladenlokale auf interessante Weise sinnvoll nutzt

Eher ungünstig ist zu bewerten:

- das nur geringe gesamtstädtische Verkaufsflächengewicht, die zu einseitige Ausrichtung auf Sortimente des kurzfristigen Bedarfs und die teils fehlenden Betriebe in einigen Warengruppen
- das Strukturproblem sehr kleiner Ladenlokale, die sich in Hanglage zudem kaum durch Zusammenlegungen vergrößern lassen dürften
- zwei der drei größten Lebensmittelanbieter, die (noch) als Magneten fungieren, weisen branchen- und anbieteruntypische, also vergleichsweise kleine Verkaufsflächen auf
- die sich aus der Hanglage ergebende schwierige innere Durchlässigkeit des Nebenzentrums, so dass Rundläufe insbesondere im westlichen Teil kaum möglich sind

Im Zuge der telefonischen Haushaltsbefragung wurde deutlich, dass die Einkaufshäufigkeit in den letzten drei Jahren aus subjektiver Sicht der Befragten deutlich abgenommen hat (vgl. Abbildung 11). Dies lässt sich dahingehend deuten, dass aus Kundensicht die negativen Aspekte überwiegen. Viele Velberter besuchen das Zentrum Langenberg zudem bisher nicht (bzw. nicht regelmäßig); dieses entgangene Potenzial bestätigt zwar die negative Gesamtbewertung, sollte jedoch für die Zukunft auch als deutlich ausbaubares Besucheraufkommen gesehen werden.

Handlungsbedarf ergibt sich insbesondere hinsichtlich der für das Nebenzentrum so wichtigen Magnetbetriebe (die Lebensmittelmärkte): diese müssen in ihrer Funktion gesichert und ggf. zeit- bzw. nachfragegemäß innerhalb des Zentrums am Standort ausgebaut werden. Funktionsverluste durch neue Ansiedlungen dieser Branche außerhalb des Nebenzentrums sollten konsequent vermieden werden.

Ob weitere Sortimentsbereiche (mittel- und langfristige Bedarfsgüter) im Nebenzentrum ausgebaut werden sollten, hängt einerseits von absatzwirtschaftlichen Potenzialen für den Einzugsbereich ab und andererseits davon, ob stadtentwicklungspolitisch entschieden wird, diese gesamtstädtischen Ansiedlungspotenziale auf verschiedene Zentren zu verteilen oder sie – zum Beispiel im Innenstadtzentrum – zu bündeln.

Aufgrund der höchst attraktiven historischen Stadtgestalt existieren neben dem Einzelhandel als Zentrenfunktion auch andere Nutzungsarten, die weiter gesichert und ggf. ausgebaut werden könnten: im Zusammenhang mit dem Städtetourismus sind hier u. a. die Gastronomie, das Beherbergungsgewerbe (gerade im Zusammenhang mit der guten Erreichbarkeit der Stadt Essen), sowie Kultur und Bildung (wobei die Bücherstadt-Idee bereits eine erste Umsetzung hierzu sein kann) als weitere mögliche thematische Schwerpunkte zu erwähnen.

3.4.5 Standortmerkmale des Nebenzentrums Neviges

Ähnlich wie das Nebenzentrum Langenberg verfügt das Nevigeser Nebenzentrum rund 3 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche (bei rund 9 % aller Einzelhandelsbetriebe Velberts, vgl. Tabelle 10). Rund 50 Einzelhandelsbetriebe stellen – überwiegend entlang der Elberfelder Straße – eine gesamtstädtisch wichtige Einzelhandelsagglomeration dar, die durch die Besonderheit des Klosters und der Wallfahrtskirche bedeutend ergänzt wird.

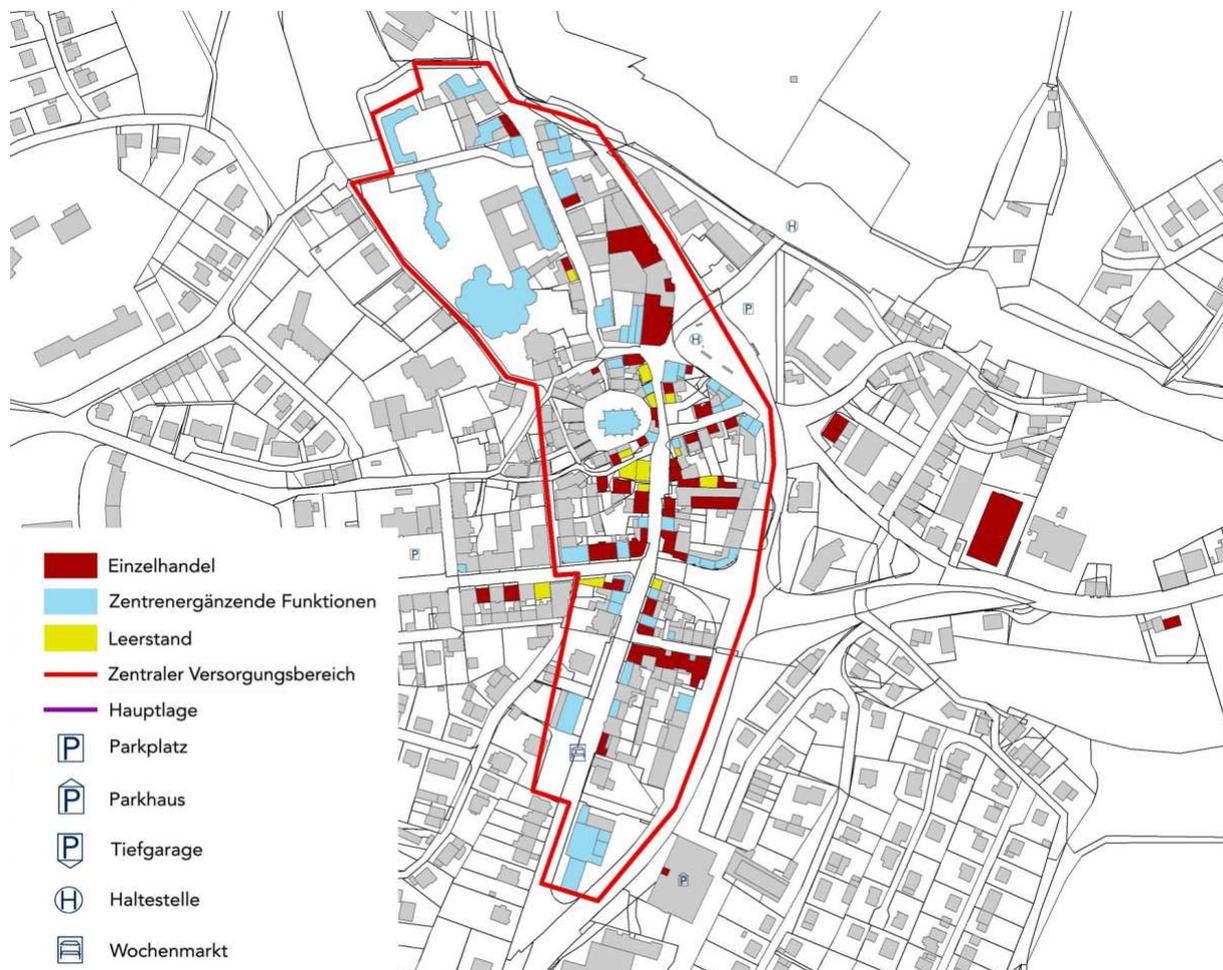
Räumliche Ausprägung und verkehrliche Anbindung

Die Einzelhandelsbetriebe des Nebenzentrums sind auf den nördlichen Bereich der Elberfelder Straße im alten Stadtkern konzentriert. Weitere Betriebe mit Bedeutung für das Zentrum befinden sich zudem südlich der Wilhelmstraße sowie am Busbahnhof. Der gesamte Straßenabschnitt zwischen dem Busbahnhof und der Sparkasse im Süden ist für Fußgänger ansprechend gestaltet, teils als fahrverkehrsfreie Fußgängerzone. Die nördlichen, am Kloster gelegenen Teilbereiche der Elberfelder Straße können über Einbahnstraßen befahren werden; für die Fußgänger steht hier aufgrund der engen historischen Stadtstruktur insgesamt weniger Raum zur Verfügung. Städtebaulich liegt das Zentrum in die Wohnbebauung integriert, wobei jedoch nordöstlich und nördlich bereits jenseits der Bahnlinie keine nennenswerte Wohnbebauung mehr vorhanden ist.

Das Nebenzentrum wird durch mehrere Buslinien erschlossen, die das Zentrum insbesondere am Busbahnhof erreichen. Hier besteht zudem eine Verknüpfung zur S-Bahn-Haltestelle Neviges. Das Nebenzentrum ist daher auch an den Schienenpersonennahverkehr in Richtung Langenberg/Essen sowie Wuppertal angebunden.

Der Individualverkehr erreicht das Nebenzentrum über zwei wichtige überörtliche Hauptverkehrsstraßen (L 107 und 427), die ihren Kreuzungspunkt unmittelbar am Nebenzentrum haben. Bedeutende Stellplatzanlagen befinden sich gegenüber dem Busbahnhof sowie u.a. im Parkhaus gegenüber der Sparkasse.

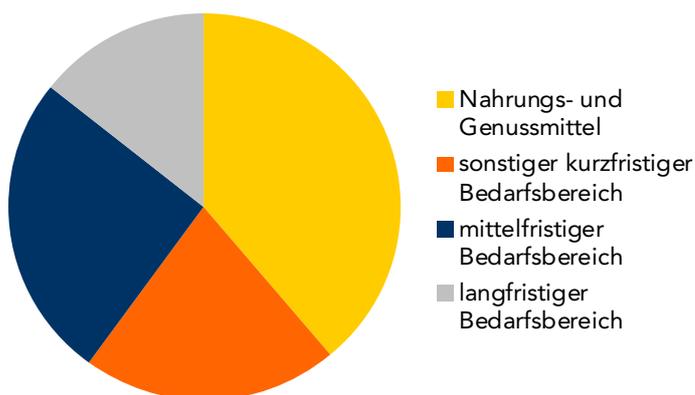
Abbildung 29: Nebenzentrum Neviges (Bestandsstruktur)



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05-06/2007 und auf der Grundlage der amtlichen Geodaten; präsentiert mit Genehmigung der Techn. Verwaltungsdienste - Geodaten und Vermessung - der Stadt Velbert vom 25.05.2007

Angebotsmerkmale

Wie im Nebenzentrum Langenberg, so liegt auch hier der Schwerpunkt der rund 4.200 m² Gesamtverkaufsfläche deutlich im kurzfristigen Bedarfsbereich. Der mittelfristige Bedarfsbereich nimmt ca. 25 % der Verkaufsflächen in Neviges ein, der kleinste Anteil entfällt auf Waren des langfristigen Bedarfes. Wie in Langenberg so fehlen auch hier in einigen Warengruppen Betriebe, die diese im Hauptsortiment führen.

Abbildung 30: Fristigkeitsstruktur des Verkaufsflächenangebotes im Nebenzentrum Neviges

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05-06/2007

Die 47 Einzelhandelsbetriebe werden funktional durch 21 Betriebe der Dienstleistungsbranche sowie durch 23 gastronomische Angebote (jeweils Erdgeschossnutzung) ergänzt. Hinzu kommen die kirchlichen Einrichtungen, sowie außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs liegend das Klinikum St. Anton, eine Polizeistelle sowie die Stadthalle. Das Gastronomieangebot in Neviges wird zu großen Teilen durch den Wallfahrtstourismus in Form von zahlreichen Cafés geprägt.

Angebotsschwerpunkte und Magnetbetriebe

Als größter Anbieter zeichnet sich mit deutlichem Abstand der Lebensmittel-Supermarkt Kaufpark an der Bernsaustraße im Nordosten des zentralen Versorgungsbereiches mit einer Verkaufsfläche von rund 1.375 m² aus. Der zweitgrößte Betrieb, ein Möbelanbieter, verfügt bereits nur über eine Verkaufsfläche von rund 400 m², während nahezu 90 % der Betriebe eine Verkaufsfläche von unter 75 m² aufweisen.

Ergänzend zum ständigen Einzelhandelssangebot findet in der Fußgängerzone auf der Elberfelder Straße donnerstagvormittags ein Wochenmarkt mit rund 60 Ständen statt. Im Vergleich zu den weiteren Wochenmärkten in Velbert verzeichnet der Nevigeser Markt die meisten Stände und kann sich daher hoher Besucherzahlen erfreuen. Er stellt neben dem Lebensmittelsupermarkt und den ergänzenden größeren Zentrenfunktionen (Wallfahrtskirche, Klosterbereich sowie z.B. die Banken) einen bedeutenden Besuchermagneten dar.

In der größten Sortimentsgruppe (Nahrungs- und Genussmittel) fehlt ein Lebensmitteldiscounter als Betriebstyp. Der Betriebstypenmix stellt sich daher – trotz des vorhandenen Supermarktes, der fünf Lebensmittelfachgeschäfte, der vier Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker/Metzger), des Discountbäckers sowie der drei Kioske – aus Kundensicht als nicht optimal dar. Der nächste Lebensmitteldiscounter liegt zwar in räumlicher Nähe zum Nebenzentrum an der Elberfelder Straße, jedoch fehlt der fußläufig deutlich erkennbare Bezug zum Kern des Nebenzentrums.

Verkaufsflächenstruktur und Ladenleerstand

Die Leerstandsquote ist mit einem Anteil von 19 % an allen verfügbaren Ladenlokalen vergleichsweise hoch. Zwar dürfte der Leerstand in der überwiegenden Zahl der Fälle auf nicht mehr zeitgemäße Größenordnungen der Ladenlokale zurückzuführen und insofern fachlich plausibel sein. Aus Kundensicht ergibt sich dennoch ein deutlich wahrnehmbarer Mißstand, der durch die teilweise Nutzung der Schaufenster als Ausstellungsraum nur bedingt kaschiert werden kann. Störend kommt hinzu, dass die meisten Leerstände im Kern des Zentrums, und nicht an dessen Randlagen liegen.

Zwischenfazit: Städtebaulich-funktionale Bewertung des Nebenzentrums Neviges

Gemessen an der Verkaufsflächenausstattung bezieht das Zentrum Neviges seine Anziehungskraft im Wesentlichen aus dem Nahversorgungsangebot, ergänzt durch seine Funktion als Wallfahrtsort und der damit verbundenen Wallfahrtskirche mit umgebender historischer Bausubstanz. Das Nebenzentrum Neviges ist wie dasjenige in Langenberg insgesamt heterogen zu bewerten.

Folgende Aspekte fallen positiv ins Gewicht:

- die historische Bausubstanz insbesondere am Kirchplatz, der abwechslungsreiche Stadtgrundriss und die Bedeutung des Klosterbereichs für die Wallfahrt
- es ist ein Magnetbetrieb vorhanden, der zusammen mit dem großen Wochenmarkt und der Wallfahrtskirche zum Kundenaufkommen beiträgt
- die durch den Busbahnhof und die S-Bahn-Haltestelle in unmittelbarer Nähe vergleichsweise gute Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr

Eher ungünstig ist zu bewerten:

- das nur geringe gesamtstädtische Verkaufsflächengewicht, die Ausrichtung auf Sortiment des kurzfristigen Bedarfs und die teils fehlenden Betriebe in einigen Warengruppen
- das Strukturproblem sehr kleiner Ladenlokale, das zu einem deutlich wahrnehmbaren Ladenleerstand führt
- der einzige Magnetbetrieb weist gegenüber Konkurrenzbetrieben eine nachteiligere Stellplatzorganisation auf; es fehlt zudem an einem attraktiven Betriebstypenmix im Hauptsortiment, das durch den Magnetbetrieb bedient wird, so dass die Wettbewerbsbedingungen für den Magnetbetrieb nur suboptimal sind

Die Einkaufshäufigkeit hat in den letzten drei Jahren aus subjektiver Sicht der Befragten deutlich abgenommen (vgl. Abbildung 11). Dies lässt sich dahingehend deuten, dass aus Kundensicht die negativen Aspekte überwiegen.

Handlungsbedarf ergibt sich insbesondere hinsichtlich des für das Nebenzentrum so wichtigen Magnetbetriebs (den Supermarkt): er muss in seiner städtebaulich-funktionalen Funktion gesichert werden, damit für alle anderen Einzelhandelsbetriebe die Kundenfrequenz nicht wegbricht und es nicht zu einem dann kaum durch andere Maßnahmen aufzufangenden Trading-Down-Prozess kommt. Es sollte darauf hingewirkt werden, die

Standort-Rahmenbedingungen für den Magnetbetrieb deutlich zu verbessern, um seine Marktchancen dauerhaft zu unterbauen. Größere Funktionsverluste durch neue Ansiedlungen der gleichen Branche außerhalb des Nebenzentrums sollten konsequent vermieden werden.

Ob weitere Sortimentsbereiche (mittel- und langfristige Bedarfsgüter) im Nebenzentrum ausgebaut werden sollten, hängt einerseits von absatzwirtschaftlichen Potenzialen für den Einzugsbereich ab und andererseits davon, ob stadtentwicklungspolitisch entschieden wird, diese gesamtstädtischen Ansiedlungspotenziale auf verschiedene Zentren zu verteilen oder sie – zum Beispiel im Innenstadtzentrum – zu bündeln.

Die Wallfahrt sowie das nördlich ans Zentrum angrenzende Schloß Hardenberg können als Besuchermagneten u. U. ergänzend zum Einzelhandel künftig eine stärkere Funktion übernehmen als bisher. Welche weiteren Schritte hierfür notwendig sind, könnte in einem integrierten Entwicklungskonzept für das Nebenzentrum erarbeitet werden.

3.4.6 Die Nahversorgungszentren in Velbert

Die drei Nahversorgungszentren ergänzen das gesamtstädtische Einzelhandelsangebot hauptsächlich im kurzfristigen Bedarfsbereich, insbesondere im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. In Velbert-Mitte liegen das Nahversorgungszentrum West/Am Berg und Birth. 16 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.275 m² versorgen die Bevölkerung rund um das Zentrum West/Am Berg. Ein Supermarkt mit rund 450 m² und ein Elektro- sowie ein Modefachgeschäft gehören zu den größten Einzelhandelsbetrieben am Standort.

Im Nebenzentrum Birth macht ein Supermarkt mit rund 825 m² den größten Verkaufsflächenanteil aus. Im Bezirk Velbert-Neviges gehört das Nahversorgungszentrum Tönisheide zu den zentralen Versorgungsbereichen. Dort zeichnen sich zwei Lebensmitteldiscounter mit rund 750 m² bzw. rund 675 m² als größte Anbieter aus. Im Bezirk Velbert-Langenberg ist neben dem oben beschriebenen Nebenzentrum kein weiterer zentraler Versorgungsbereich zu definieren. Aufgrund der zu geringen Ausstattungskennziffern der Versorgungsstandorte kann man hier nicht von einem Nahversorgungszentrum sprechen. Stattdessen existieren dort – wie auch in Neviges und Mitte – Nahversorgungsstandorte, die in Kap. 3.4.7 näher beschrieben werden.

Tabelle 14: Betriebsstruktur in den Nahversorgungszentren

	Velbert-Mitte		Velbert-Neviges
	NVZ West/Am Berg	NVZ Birth	NVZ Tönisheide
Anzahl EH - Betriebe	16	8	19
Anteil gesamtstädtisch	2,9 %	1,5 %	3,4 %
Verkaufsfläche [m²]	1.275	1.525	2.225
Anteil gesamtstädtisch	0,9 %	1,1 %	1,7 %
größte EH – Betriebe (VKF in m², gerundet auf 25)	Kaiser's 450 m ² Ströter 350 m ² Modehaus Franzen 75 m ² Schlecker 75 m ² Manhattan 50 m ² Bäckerei Bär 50 m ²	Edeka 825 m ² Rusalka 325 m ² Schlecker 200 m ² Schuhgeschäft Thurau 50 m ² Bäckerei Döbbe 50 m ² Roth's Bäckerei 25 m ²	Aldi 750 m ² Plus 675 m ² Schlecker 200 m ² Nice 75 m ² Hager 75 m ² Modelädchen 50 m ²
Anzahl einzelhandelsnaher Betriebe	rd. 16 (Dienstleistung*) rd. 6 (Gastronomie)	rd. 5 (Dienstleistung*) rd. 2 (Gastronomie)	rd. 8 (Dienstleistung*) rd. 10 (Gastronomie)

Quelle: Einzelhandelbestandserhebung Stadt + Handel 05-06/2007; * inklusive Banken, Versicherungen, Verwaltungseinrichtungen, Frisörhandwerk, Kosmetikbetriebe, Reisebüros, Copy Shops etc.

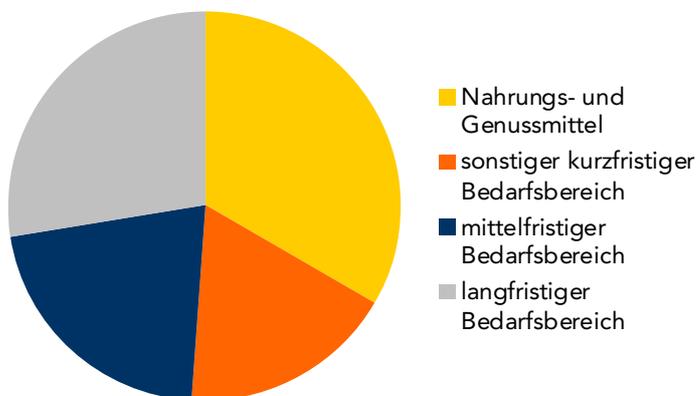
Nahversorgungszentrum West/Am Berg

Das Nahversorgungszentrum West/Am Berg im Bezirk Velbert-Mitte liegt südwestlich des Hauptgeschäftszentrums. Es besteht eine sehr gute verkehrliche Anbindung des Nahversorgungszentrums sowohl im Bereich des motorisierten Individualverkehrs (Lage an einer überörtlichen Hauptverkehrsstraße) als auch im Bereich des öffentlichen Personennahverkehrs (Haltestelle mit häufiger Bedienqualität unmittelbar im zentralen Versorgungsbereich). Das Zentrum wird durch eine geringe Leerstandsquote und einen Mix aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie geprägt. Allerdings weist der Einzelhandelsbesatz eine insgesamt nur geringe Dichte auf. Zudem ist der beschriebene Nutzungsbesatz ausschließlich auf die südliche Straßenseite der Heiligenhauser Straße begrenzt, so dass für Kunden eine stark lineare Struktur ohne abwechslungsreiche Wegebeziehungen entsteht.

Abbildung 31: Nahversorgungszentrum West/Am Berg (Bestandsstruktur)

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05-06/2007 und auf der Grundlage der amtlichen Geodaten; präsentiert mit Genehmigung der Techn. Verwaltungsdienste - Geodaten und Vermessung - der Stadt Velbert vom 25.05.2007

Eine Besonderheit des Nahversorgungszentrums liegt in der Fortsetzung des Einzelhandelsbesatzes durch einen Sonderstandort im Gewerbegebiet Heiligenhauser Straße (vgl. Kapitel 3.4.7).

Abbildung 32: Fristigkeitsstruktur des Verkaufsflächenangebotes im Nahversorgungszentrum West/ Am Berg

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05-06/2007

Ein verhältnismäßig großer Anteil an den Verkaufsflächen im Nahversorgungszentrum fällt auf den lang- und mittelfristigen Bedarfsbereich; Branchen beider Bedarfsstufen nehmen

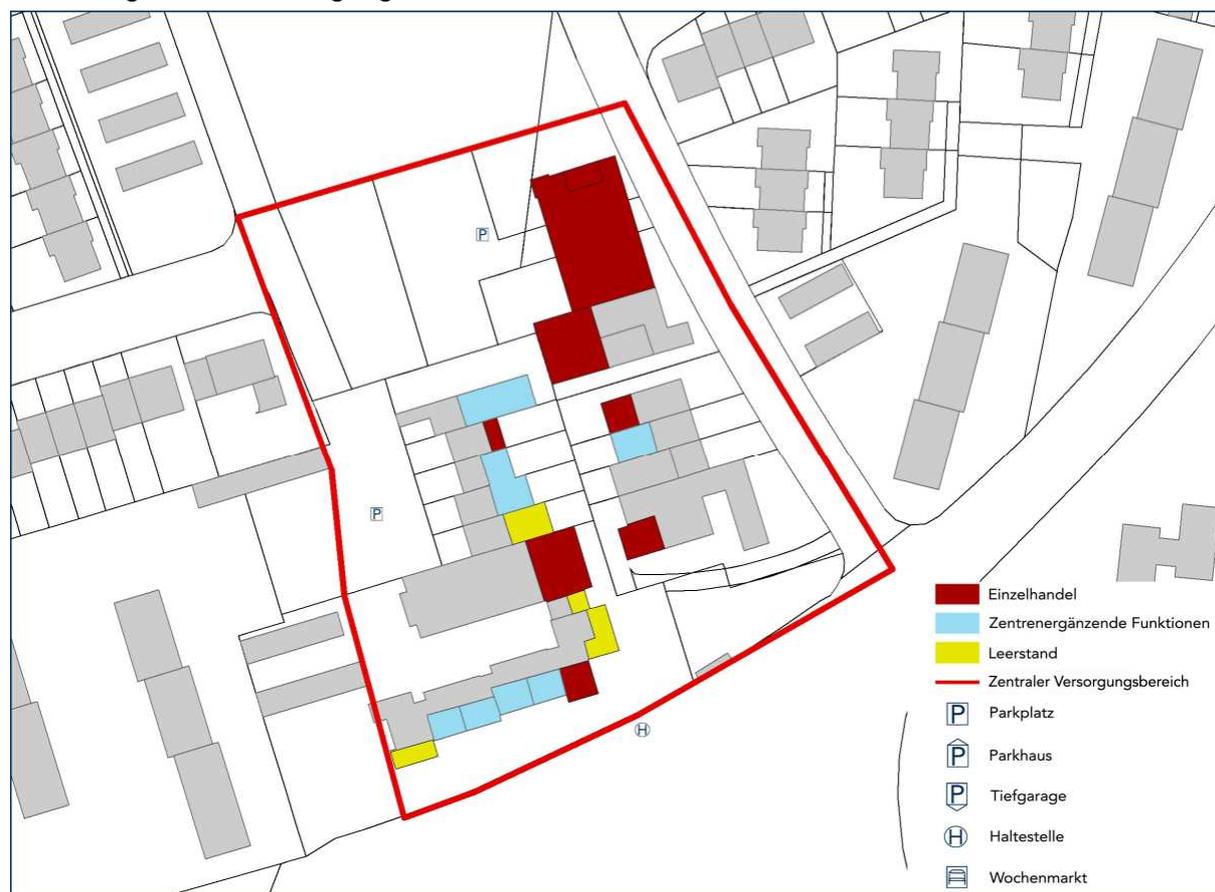
jeweils ca. 25 % ein. Die weiteren 50 % entfallen auf Waren des kurzfristigen Bedarfes, wovon über die Hälfte den Nahrungs- und Genussmitteln zuzuordnen ist. Der Betriebstypenmix im Bereich Nahrungs- und Genussmittel lässt bei einem vorhandenen Supermarkt, zwei Bäckereien und einem Lebensmittelfachgeschäft den Betriebstyp des Lebensmitteldiscounters vermissen.

Das Nahversorgungsangebot wird dienstags- und freitagvormittags durch einen Wochenmarkt unmittelbar im Bereich des Nahversorgungszentrums erweitert. Im Gegensatz zu den anderen Wochenmärkten im Stadtgebiet fällt dieser mit 7 bis 10 Ständen relativ klein aus.

Nahversorgungszentrum Birth

Westlich des Innenstadtzentrums liegt das Nahversorgungszentrum Birth am Birther Kreisel als ein in sich geschlossenes Einkaufszentrum. Die einzelnen Ladenlokale sind mit Ausnahme eines Supermarktes um einen gemeinsamen zentralen Platz angeordnet. Städtebaulich besteht eine Integration der Ladenlokale in die vorhandene Wohnbebauung.

Abbildung 33: Nahversorgungszentrum Birth (Bestandsstruktur)

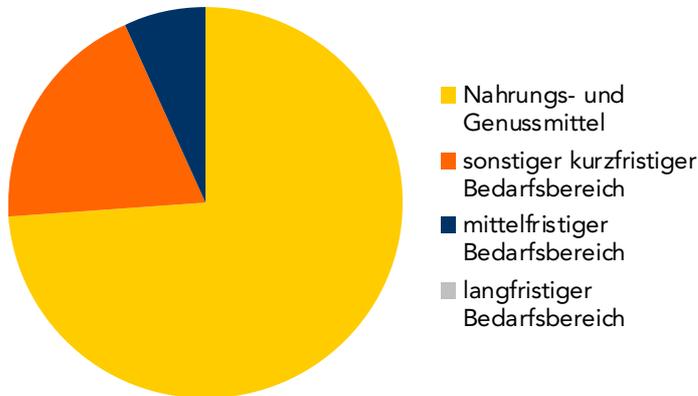


Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05-06/2007 und auf der Grundlage der amtlichen Geodaten; präsentiert mit Genehmigung der Techn. Verwaltungsdienste - Geodaten und Vermessung - der Stadt Velbert vom 25.05.2007

Das Nahversorgungszentrum Birth versorgt seine Kunden hauptsächlich mit Gütern des kurzfristigen Bedarfsbereiches. Insgesamt findet man dort 8 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.525 m². Als größter Anbieter mit rund 825 m² lenkt ein Supermarkt den Sortimentsschwerpunkt auf die Nahversorgung. Zwei Bäcker und ein wei-

terer Lebensmittelmarkt ergänzen das Lebensmittelangebot. Der Bedarf an Drogeriewaren und Apotheken wird durch einen Drogeriemarkt und eine Apotheke gedeckt. Zusätzlich gibt es im Nahversorgungszentrum ein Schuhgeschäft und einen Kiosk.

Abbildung 34: Fristigkeitsstruktur des Verkaufsflächenangebotes im NVZ Birth



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05-06/2007

Von den insgesamt 11 zur Verfügung stehenden Ladenlokalen im Nahversorgungszentrum stehen vier leer. Allerdings ergänzen Dienstleistungsfunktionen wie Friseure, eine Sparkasse sowie zwei Gastronomiebetriebe das Angebot. Zur Verbesserung der Standortbedingungen ist ein Stadtteilmanagement am Nahversorgungszentrum tätig.

An den öffentlichen Personennahverkehr wird das Birther Zentrum über drei Buslinien angebunden. Die Erreichbarkeit durch den motorisierten Individualverkehr ist zwar gegeben, wird aber dadurch eingeschränkt, dass keine klassifizierte Straße über gesamtstädtischer oder überörtlicher Bedeutung den Standort erschließt. Ausreichend Parkplätze sind am Supermarkt und westlich des NVZ vorhanden.

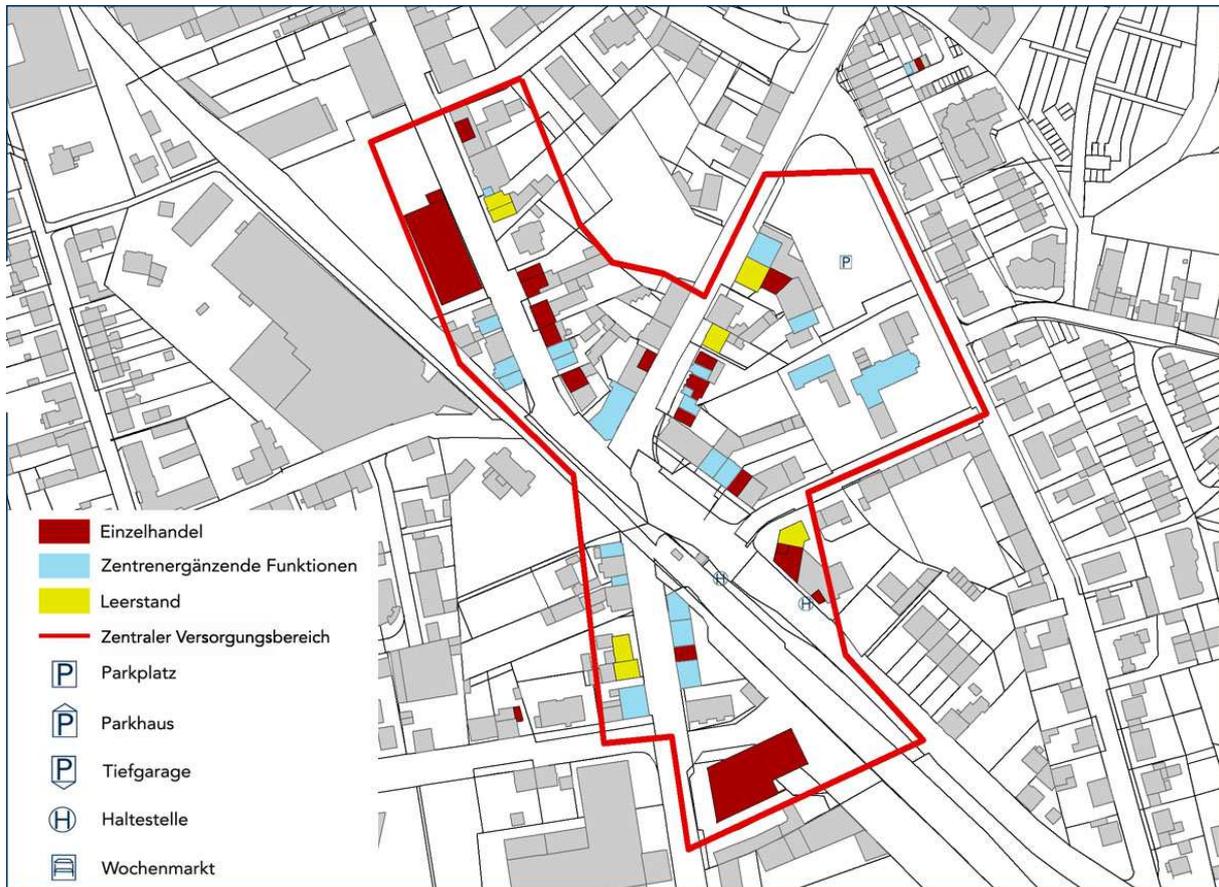
Die Platzsituation im Nahversorgungszentrum schafft durch eine Überdachung prinzipiell Aufenthaltsqualität und den Charakter eines Treffpunktes. Allerdings bewirkt diese Überdachung auch eine Verdunkelung der Ladenlokale und es fehlt an Sitzmöglichkeiten für einen längeren Aufenthalt. Ansätze eines gemeinsamen Auftritts der Händler werden durch eine einheitliche Beschilderung im vorderen Bereich deutlich. Von außen wirkt das Zentrum teilweise ungepflegt und abgeschottet. Mangelhaft vollzieht sich die Anbindung des Edeka-Marktes an das Einkaufszentrum, da man den Eingang des Marktes von dem zentralen Platz nicht direkt erreichen kann. Die Zugänglichkeit des zentralen Platzes wird teilweise durch Treppenanlagen erschwert.

Nahversorgungszentrum Tönisheide

Entlang der Nevigeser Straße, der Kuhlendahler Straße und der Wülfrather Straße erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich in Velbert-Tönisheide, jeweils entlang beider Straßenseiten. Zentral im Nahversorgungszentrum befindet sich ein größerer Haltestellenbereich für Busse; das NVZ wird über einen Bürgerbus an weitere Siedlungsbereiche in Neviges sowie durch die Schnellbuslinie und zwei weitere Busse an das Innenstadtzentrum Velberts, an Wülfrath, Wuppertal-Elberfeld und Essen angebunden. Der Individualverkehr kann das

Nahversorgungszentrum über mehrere Straßen mit überörtlicher Verbindungsfunktion gut erreichen.

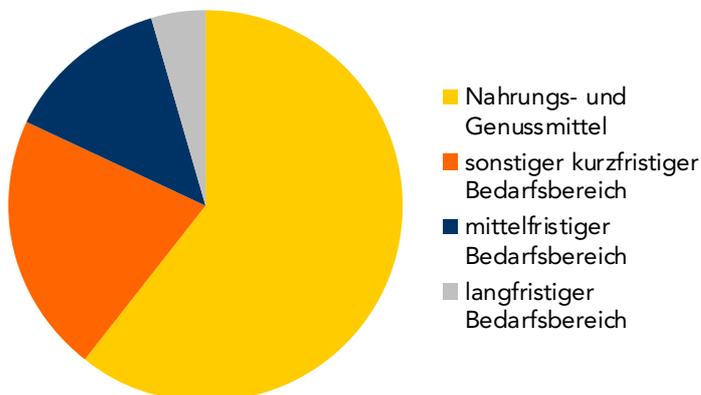
Abbildung 35: Nahversorgungszentrum Tönisheide (Bestandsstruktur)



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05-06/2007 und auf der Grundlage der amtlichen Geodaten; präsentiert mit Genehmigung der Techn. Verwaltungsdienste - Geodaten und Vermessung - der Stadt Velbert vom 25.05.2007

Die insgesamt 19 Einzelhandelsbetriebe im Nahversorgungszentrum nehmen gesamtstädtisch einen Anteil von 3,4 % aller Einzelhandelsbetriebe ein, gemessen an der Verkaufsfläche von 2.225 m² nur 1,7 %. Rund ein Viertel aller verfügbaren Ladenlokale im Nahversorgungszentrum Tönisheide stehen leer.

Abbildung 36: Fristigkeitsstruktur des Verkaufsflächenangebotes im NVZ Tönisheide



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05-06/2007

Das Nahversorgungszentrum bietet neben den nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch Waren aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich. Der Großteil des Angebotes setzt sich jedoch mit rund 80 % aus Waren des kurzfristigen Bedarfsbereiches zusammen. Allein über die Hälfte des gesamten Warenangebotes entfällt auf Nahrungs- und Genussmittel durch das große Verkaufsflächenangebot der beiden Lebensmitteldiscounter.

Zwischenfazit: Städtebaulich-funktionale Bewertung der drei bestehenden Nahversorgungszentren

Allen Nahversorgungszentren ist gemeinsam, dass sie gegenüber der nächsthöheren Standortkategorie – den Nebenzentren – ein deutlich geringeres Standortgewicht haben. Ihre Funktion beschränkt sich derzeit auf die Nahversorgung der unmittelbaren Umgebung. Weitere Stärken, aber auch deutlich erkennbare Schwächen, sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst.

Aus dieser Bewertung werden unter Berücksichtigung weiterer Faktoren in Kap. 5.1.5 einzelne Handlungsempfehlungen zur Sicherung und Fortentwicklung der Nahversorgungszentren abgeleitet und vorgestellt. Nicht alle angesprochenen fehlenden Betriebstypen implizieren, dass diese jeweils sinnvoll anzusiedeln wären – nähere Ausführungen insbesondere zur Nahversorgungsfunktion finden sich in Kap. 3.5 und 5.2 sowie unter den Ansiedlungsleitsätzen.

Tabelle 15: Standortbewertung der bestehenden Nahversorgungszentren

	NVZ West/Am Berg	NVZ Birth	NVZ Tönisheide
Stärken	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Städtebauliche Verdichtung ▪ Gute ÖPNV- und MIV-Anbindung ▪ Ein vergleichsweise großes Dienstleistungs- und Gastronomieangebot ▪ Wochenmarkt als temporäre Angebots-ergänzung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Städtebauliche Verdichtung ▪ Einheitliche städtebauliche Gestaltung ▪ Vom Fahrverkehr ungestörte innere Erschließung ▪ Ausbildung einer Platzsituation 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Städtebauliche Verdichtung ▪ Gute ÖPNV- und MIV-Anbindung ▪ Die beiden Magnetbetriebe liegen jeweils am nördlichen bzw. südlichen Pol
Schwächen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität durch den Straßenverkehr ▪ Trennwirkung der Straße, nur einseitige Ausbildung ▪ Der Magnetbetrieb liegt peripher am Rand und ist verglichen mit anderen Supermärkten sehr klein ▪ Das NVZ muss sich derzeit mit dem Sonderstandort Heiligenhauser Straße die Versorgungsfunktion teilen; hierdurch erfolgt eine Schwächung des NVZ ▪ Im Betriebstypenmix fehlt ein Lebensmittel-discounter 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Magnetbetrieb ist nicht optimal an den Platz angebunden ▪ Im Betriebstypenmix fehlt ein Lebensmittel-discounter ▪ Viele leer stehende Ladenlokale lassen strukturelle Standortprobleme erkennen und beeinträchtigen die Kundenwahrnehmung ▪ Insgesamt ein zu geringes Einzelhandels-gewicht, um aus Kunden-sicht eine Mindestattraktivität zu erreichen, allerdings auch eine eher geringe Einwohnerzahl des Gebiets ▪ Sehr geringes Dienstleistungs- und Gastronomieangebot ▪ Treppen als bauliche Barrieren, Introvertiertheit ▪ Gegenüber anderen Einzelhandelsstandorten eine nur mäßige MIV-Erschließung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität durch den Straßenverkehr ▪ Im Betriebstypenmix fehlt ein Supermarkt ▪ Viele leer stehende Ladenlokale lassen strukturelle Standortprobleme erkennen und beeinträchtigen die Kundenwahrnehmung ▪ Vergleichsweise geringe Einwohnerzahl im umliegenden Gebiet

Quelle: eigene Darstellung

3.4.7 Weitere gesamtstädtisch relevante Standortagglomerationen

Neben den beschriebenen Zentren sind im Rahmen dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes weitere Einzelhandelsstandorte zu berücksichtigen, sofern diese in der

gesamstädtischen Perspektive eine Bedeutung für das aktuelle und das potenzielle Nahversorgungsgerüst oder als Ergänzungsstandort zu den Zentren aufweisen.

Einzelhandelsagglomerationen in städtebaulich integrierter Lage: Nahversorgungsstandorte

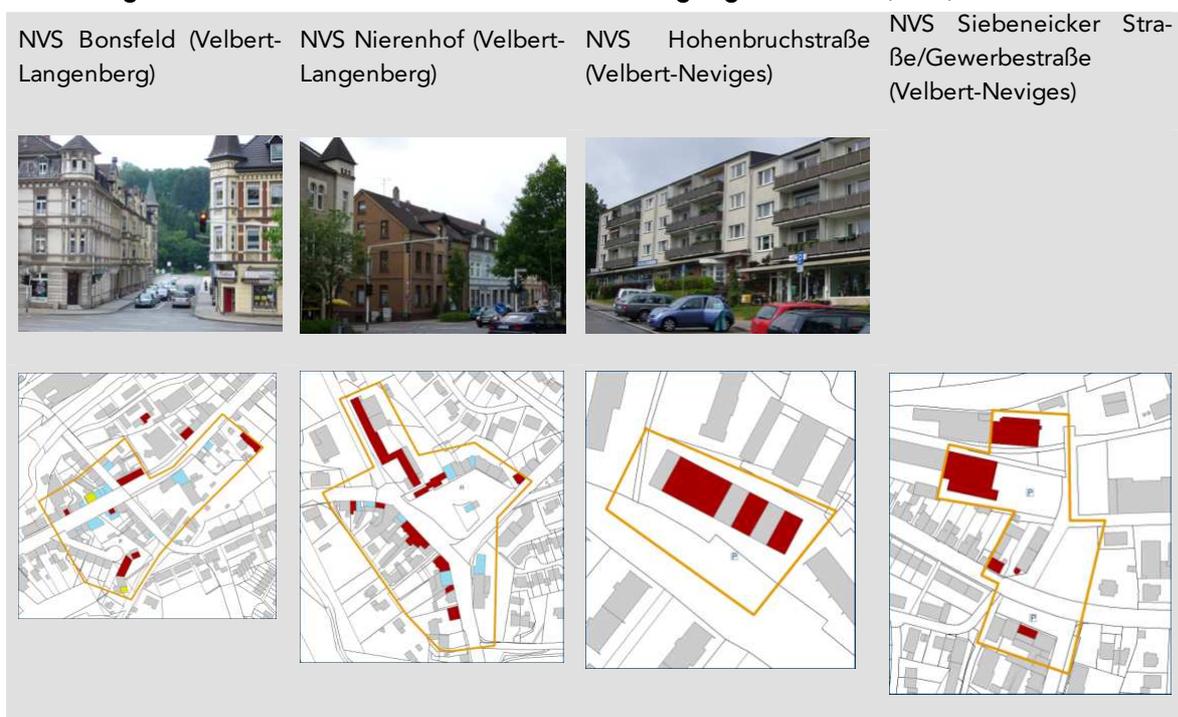
Gesamstädtisch sind vier Standortagglomerationen zu verzeichnen, die sich in städtebaulich integrierter Lage befinden. Sie sind

- überwiegend von Wohnbebauung umgeben und
- gegenüber ihrem unmittelbaren Umfeld von erhöhter städtebaulicher Dichte und Nutzungsvielfalt geprägt,

allerdings erfüllen sie im Einzelfall nicht die notwendigen Kriterien, um aus dem Bestand heraus als sog. zentraler Versorgungsbereich bewertet zu werden.

Die vier Standorte unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Einzelhandelsausstattung, ihrer Versorgungsfunktion sowie nicht zuletzt ihrer verkehrlichen Anbindung für den MIV und an den ÖPNV. Ihnen ist jedoch gemeinsam, dass sie in ihrer Kernfunktion überwiegend der Nahversorgung mit Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen Bedarfs dienen, wenn auch meist in stark eingeschränktem Umfang. Aufgrund ihrer überwiegend auf die Nahversorgung bezogenen Funktion bilden diese Standorte einen Teil des zu untersuchenden Nahversorgungsgerüsts (vgl. Kap. 3.5). Der Standort Nierenhof weist zudem die Besonderheit eines größeren Möbelmarktes auf, der auf die Deckung des langfristigen Bedarfs zielt.

Abbildung 37: Die weiteren bedeutenden Nahversorgungsstandorte (NVS) in Velbert



Quelle: eigene Aufnahmen; eigene Darstellungen auf Basis der Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 05-06/2007 und auf der Grundlage der amtlichen Geodaten; präsentiert mit Genehmigung der Techn. Verwaltungsdienste - Geodaten und Vermessung - der Stadt Velbert vom 25.05.2007

Die vier definierten Nahversorgungsstandorte in Velbert verteilen sich auf die Stadtbezirke Langenberg und Neviges.

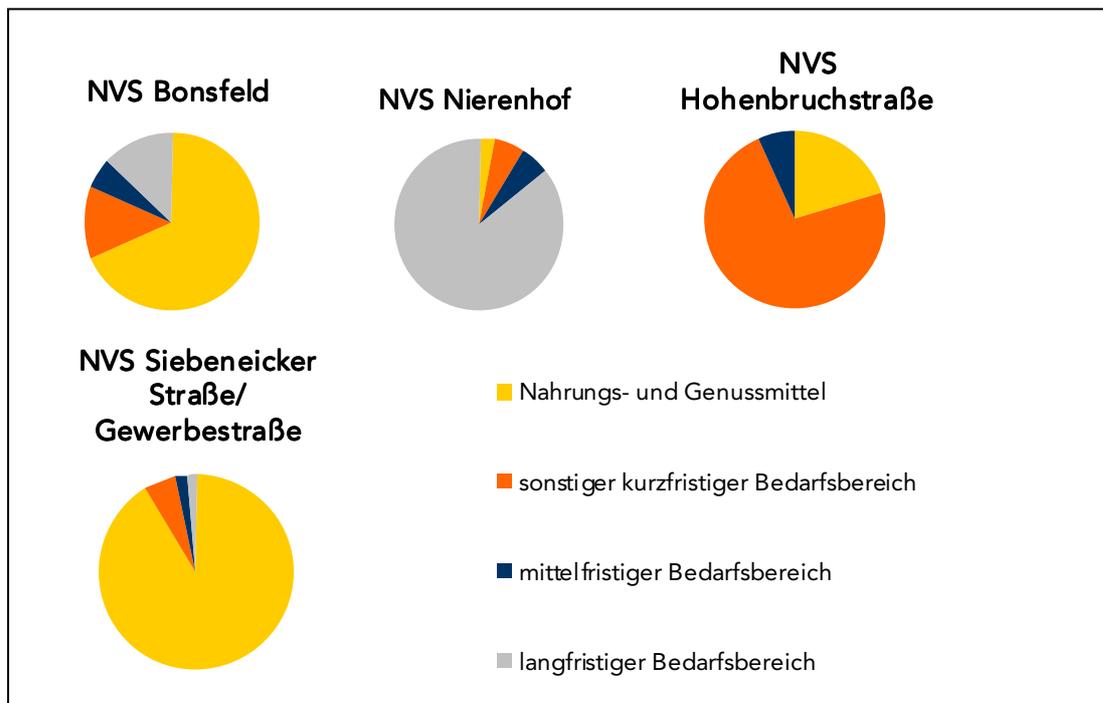
Tabelle 16: einzelhandelsrelevante Daten der bedeutenden Nahversorgungsstandorte (NVS)

	NVS Bonsfeld	NVS Nierenhof	NVS Hohenbruchstraße	NVS Siebeneicker Straße/ Gewerbestraße
Anzahl EH - Betriebe	9	11	4	5
Anteil gesamtstädtisch	1,6 %	2,0 %	0,7	0,9 %
Verkaufsfläche [m ²]	950	3.625	375	1.475
Anteil gesamtstädtisch	0,7 %	2,7 %	0,3 %	1,1 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05-06/2007

Der Standort Bonsfeld grenzt nördlich an das Zentrum Langenberg an, daran angeschlossen folgt Nierenhof. Durch Buslinien sind die Siedlungsteile gut miteinander verbunden, zudem verläuft die S-Bahn-Linie entlang des Siedlungsbandes. Insgesamt 9 Geschäfte sind am NVS Bonsfeld entlang der Bonsfelder Straße und der Looker Straße angesiedelt mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 950 m². Hauptsächlich versorgt der Standort seine Kunden mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs, insbesondere mit Nahrungs- und Genussmitteln. Der ansässige Supermarkt beansprucht das größte Ladenlokal am Standort mit über 400 m².

Abbildung 38: Fristigkeitsstruktur in den Nahversorgungsstandorten



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05-06/2007

Am Nahversorgungsstandort Nierenhof, der im Bereich der Bonsfelder Straße, Hattinger Straße und Kohlenstraße verortet wird, verzeichnen 11 Geschäfte eine Gesamtverkaufsfläche

che von 3.625 m². Der Standort wird zum größten Teil durch einen Möbelmarkt mit über 3.000 m² geprägt, welcher eine Verlagerung der Fristigkeitsstruktur hin zum langfristigen Bedarf bewirkt. Beide Standorte in Langenberg werden ergänzt durch örtliche Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.

Im Stadtbezirk Neviges befinden sich die Nahversorgungsstandorte Hohenbruchstraße und Siebeneicker Straße/Gewerbestraße östlich des Zentrum Neviges. Auch diese Standorte werden durch Buslinien an den innerstädtischen öffentlichen Verkehr angebunden. Vier Geschäfte an der Hohenbruchstraße ergeben eine Gesamtverkaufsfläche von rund 375 m², wobei der Hauptanteil von rund 250 m² auf einen Drogeriemarkt entfällt. Daher wird das Sortiment am Standort Hohenbruchstraße, wie auch an der Siebeneicker Straße/Gewerbestraße hauptsächlich durch den kurzfristigen Bedarfsbereich geprägt.

An der Siebeneicker Straße/Gewerbestraße nimmt die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel rund 90 % des Angebotes ein. Die insgesamt fünf Geschäfte verzeichnen eine Gesamtverkaufsfläche von rund 1.500 m². Die größten Ladenlokale entfallen auf einen Lebensmitteldiscounter und einen Getränkemarkt. Das Einzelhandelsangebot liegt nur zum Teil in städtebaulich integrierter Lage; wie aus der Kartendarstellung (s. o.) ersichtlich wird, liegen die beiden größten Betriebe in einem gewerblich geprägten, insgesamt nicht städtebaulich integrierten Bereich. Zurzeit bestehen Planungsabsichten der Stadt Velbert, den Lebensmitteldiscounter an einen deutlich integrierteren Standort zu verlagern (vgl. Kap. 5.6).

Einzelhandelsagglomerationen in städtebaulich nicht integrierter Lage

Zwei weitere Standorte sind gesamtstädtisch für den Einzelhandel von Bedeutung, die in überwiegend städtebaulich nicht integrierter Lage³² liegen. Hier ist in erster Linie der Standort Heiligenhauser Straße zu nennen, der durch insgesamt 14 kleinere und größere Einzelhandelsbetriebe sowie durch ergänzende einzelhandelsnahe Funktionen wie etwa der (Fastfood-)Gastronomie geprägt ist. Zum zweiten ist der Standort City-Park aufgrund seiner Bestandsstruktur als Einzelhandelsagglomeration in überwiegend nicht integrierter Lage zu bewerten.

Abbildung 39: City Park



Quelle: eigene Aufnahmen

³² Zu den nicht integrierten Lagen zählen insbesondere eher gewerblich geprägte Gebiete; vgl. Glossar.

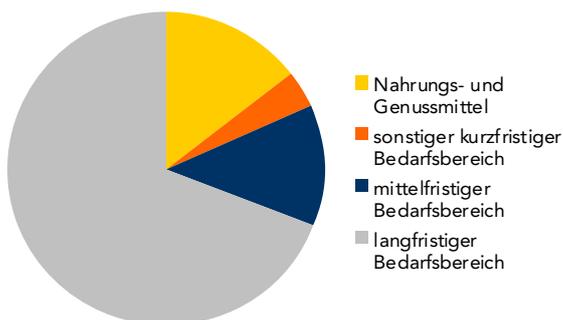
Tabelle 17: Einzelhandelsrelevante Daten bestehender Sonderstandorte

	Sonderstandort Heiligenhauser Straße	Sonderstandort City-Park
Anzahl EH - Betriebe	14	15
Anteil gesamtstädtisch	2,5 %	2,7 %
Verkaufsfläche [m ²]	19.375	5.425
Anteil gesamtstädtisch	14,4 %	4,0 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05-06/2007

Sonderstandort Heiligenhauser Straße

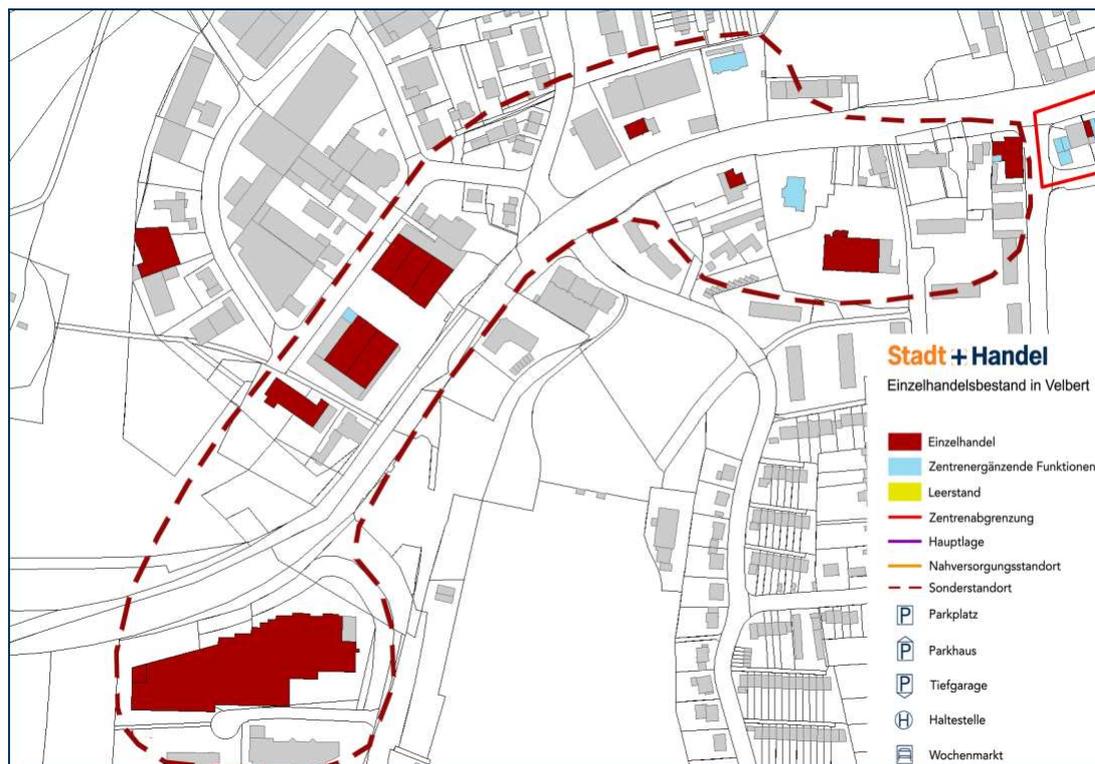
Bezogen auf die Verkaufsfläche ist dieser Einzelhandelsstandort mit insgesamt rund 19.000 m² VKF rund fünfmal so groß wie die Nebenzentren Langenberg oder Neviges und immerhin noch etwa halb so groß wie das Innenstadtzentrum (vgl. Tabelle 10). Ein Löwenanteil (rund 4/5) dieser Angebotsstruktur entfällt auf einen Möbelmarkt, einen regional bekannten Anbieter mit einer mehrgeschossigen Einzelhandelsimmobilie. Das Einzelhandelsangebot entlang der Heiligenhauser Straße wird allerdings auch durch einen weiteren großflächigen Einzelhandelsbetrieb sowie mehrere Betriebe knapp unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit (gem. § 11 Abs. 3 BauNVO) ergänzt, deren Angebotsschwerpunkte insbesondere Nahrungs- und Genussmittel, aber auch Drogeriewaren sowie Bekleidung bilden. Aufgrund seiner Angebotsgröße und -struktur ist anzunehmen, dass der Sonderstandort derzeit eine Versorgungsfunktion für wesentliche Teile der westlichen Stadtbezirke übernimmt, einschließlich insbesondere einer Versorgungsfunktion für Birth und Flandersbach.

Abbildung 40: Fristigkeitsstruktur des Sonderstandortes Heiligenhauser Straße

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05-06/2007

Der Standort ist in seiner Gesamtheit deutlich auch durch sonstiges Gewerbe gekennzeichnet, wobei keine klare stadträumliche Trennlinie zwischen dem durch Einzelhandel genutzten Teilbereich und dem eher durch sonstiges Gewerbe genutzten Teil gefunden werden kann. Insgesamt sind auf dem Gelände 14 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von 19.375 m² angesiedelt. Der Standort beinhaltet zwar nur 2,5 % der gesamtstädtischen Einzelhandelsbetriebe, jedoch macht die Verkaufsfläche einen Anteil von 14,4 % an der Gesamtverkaufsfläche Velberts aus.

Abbildung 41: Sonderstandort Heiligenhauser Straße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05-06/2007 und auf der Grundlage der amtlichen Geodaten; präsentiert mit Genehmigung der Techn. Verwaltungsdienste - Geodaten und Vermessung - der Stadt Velbert vom 25.05.2007

Sonderstandort City-Park

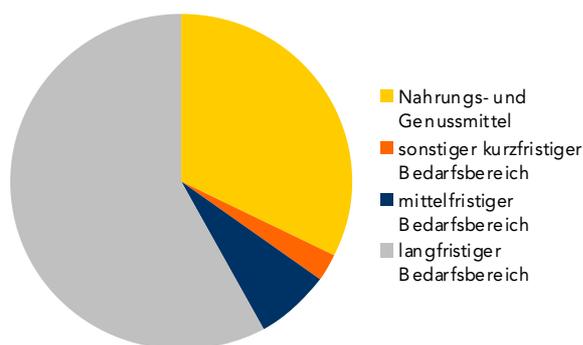
Der Standort City-Park ist aufgrund seiner heutigen Angebotsstruktur als Sonderfall zu bewerten. Das Einzelhandelsangebot (rund 5.400 m² VKF) generiert sich sowohl aus Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs (u.a. sind ein Lebensmittel-Supermarkt, ein Getränkemarkt und zwei Bäcker am Standort nachzuweisen), als auch aus mittel- und langfristigen Sortimenten (diesbezüglich prägt insbesondere der großflächige Elektronikfachmarkt das Angebot, ergänzt um kleinere Facheinzelhandelsbetriebe z.B. für Bekleidung).

Auch städtebaulich ist der Standort als sehr heterogen zu beschreiben: im Bereich Neviger Straße Ecke Schmalenhofer Straße lassen sich ausschließlich kleinere Ladeneinheiten erkennen, die in eine baulich verdichtete Blockrandbebauung integriert sind. Verlässt man aber die Berliner Straße am Kreisverkehr und betritt das weitläufige Gelände vor dem Elektronikfachmarkt sowie den ergänzenden Betrieben, ist dieser Standortteil als städtebaulich nicht integriert zu bewerten. Hier dominieren bauliche Großformen, die nur im westlichen und nördlichen Bereich in Siedlungsansätze eingebunden sind. Insbesondere durch das stark die Gesamtlage prägende östlich gelegene ehemalige Fabrikareal Woeste fehlt dem mittleren und westlichen Standortbereich derzeit die städtebaulich-funktionale Einbindung.

Abbildung 42: Sonderstandort City Park (Bestandsstruktur)

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05-06/2007 und auf der Grundlage der amtlichen Geodaten; präsentiert mit Genehmigung der Techn. Verwaltungsdienste - Geodaten und Vermessung - der Stadt Velbert vom 25.05.2007

Das Einzelhandelsangebot am Standort wird unter anderem durch kirchliche und soziale Einrichtungen sowie durch Gastronomie und eine Bank wesentlich ergänzt. Insgesamt lassen sich rund 25 solcher zentrenergänzenden Funktionen feststellen.

Abbildung 43: Fristigkeitsstruktur des Sonderstandorts City Park

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05-06/2007

Der Standort kann aufgrund seiner heterogenen Strukturmerkmale aktuell – also rein bestandsbezogen – noch nicht als zentraler Versorgungsbereich eingestuft werden. Dessen ungeachtet bleibt es der Kommune vorbehalten, diesen Sonderstandort aufgrund einer begründeten Zielperspektive künftig als zentralen Versorgungsbereich festzusetzen; welche Kriterien hierbei zusätzlich in die Funktionsfestlegung einzubeziehen sind und welche zusätzlichen Empfehlungen aus fachgutachterlicher Sicht hierbei erkennbar sind, wird in Kap. 5.6 näher thematisiert.

3.5 Aktualisierte Analyse der Nahversorgungsstruktur

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

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

In diesem Leistungsbaustein wird insbesondere die Frage geklärt, welche Siedlungsbereiche aktuell bereits nicht ausreichend mit Nahversorgungsangeboten versorgt werden bzw. in welchen Bereichen diese kurz- bis mittelfristig wegbrechen könnten. Hierbei wird auf das bereits 2005 verabschiedete Nahversorgungskonzept zurückgegriffen³³; dessen Kernaussagen werden überprüft, ggf. aktualisiert und in den Rahmen dieses übergreifenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes integriert.

Im instrumentellen, umsetzungsbezogenen Teil dieses Einzels- und Zentrenkonzeptes werden die konzeptionellen Empfehlungen zur Sicherung und Fortentwicklung der Nahversorgungsstruktur für Velbert zusammengefasst (vgl. Kap. 5.2).

Gesamtstädtische Angebotsdaten zur Nahversorgung

Velbert verfügt gesamtstädtisch über eine sehr gute quantitative Ausstattung im Bereich Nahversorgung. So liegt z.B. die durchschnittliche Verkaufsfläche je Einwohner mit 0,36 m² Verkaufsfläche³⁴ über dem Bundesdurchschnitt von 0,33 - 0,35 m² (vgl. folgende Tabelle). Die erreichte Eigenbindung wie auch die Zentralitätskennziffer weisen darauf hin, dass nur wenig Kaufkraft für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in umliegende Kommunen abfließt. Andersherum formuliert: das Warenangebot ist quantitativ und qualitativ derart gut, dass die Velberter Bürger sich nicht im Umland versorgen müssen.

Umgekehrt fließt kaum nennenswerte Kaufkraft in dieser Warengruppe nach Velbert ein. Dieses begründet sich aus der Eigenversorgungsfunktion der benachbarten Städte, die allesamt entweder selbst Mittelzentrum oder gar Oberzentrum sind.

³³ Vgl. Stadt Velbert, 2005: Nahversorgungskonzept für Velbert

³⁴ 2005 wurde für das Nahversorgungskonzept eine Verkaufsflächenausstattung von nur 0,26 m² zugrunde gelegt, was insbesondere aus der methodischen Ausklammerung von Lebensmittelangeboten unter 100 m² VKF resultiert (vgl. Stadt Velbert 2005: S. 7). Hierdurch wurde das Angebot von rund 150 Betrieben bzw. eine Verkaufsfläche von bis zu 5.800 m² nicht erfasst.

Tabelle 18: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG)

Verkaufsflächenausstattung NuG	31.000 m ² VKF
VKF-Ausstattung je Einwohner	0,36 m ² VKF/EW (im Bundesschnitt etwa 0,33 – 0,35 m ²)
Jahresumsatz NuG	rund 145,6 Mio. €
Eigenbindung NuG	rd. 90 % Lebensmittel 91-95 % LM-Handwerk und Getränke
Zentralitätskennziffer NuG	91 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05-06/2007; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005 und 2006, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007, BBE 2006, Stadt Velbert 2006 a; Angaben ohne den neu eröffneten Lidl in Langenberg

Trotz der sehr guten quantitativen Ausstattungsdaten wird nachfolgend ein genauerer Blick auf die Stadtbezirke geworfen, um die räumliche Versorgungsqualität stadtteilbezogen zu bewerten und um Versorgungslücken im Nahbereich zu identifizieren.

Versorgungskriterien für die Nahversorgung

In die Analyse der Nahversorgungsangebote werden alle Lebensmittelmärkte mit über 400 m² Verkaufsfläche eingestellt, da anzunehmen ist, dass ab dieser Angebotsgröße ein ausreichendes Vollsortiment insbesondere der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel handelsseitig bereitgestellt werden kann. Die nachfolgenden Abbildungen veranschaulichen das derzeitige Grundgerüst der Lebensmittel-Nahversorgung für die drei Stadtbezirke Velbert-Mitte, Langenberg und Neviges.

Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte mit einem Radius von 500 m Luftlinie um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet. Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann von einer ausreichenden Nahversorgung ausgegangen werden.³⁵ In Gebieten außerhalb dieser Nahbereiche ist die Nahversorgungssituation hinsichtlich der räumlichen Erreichbarkeit bereits als nicht mehr optimal zu werten.

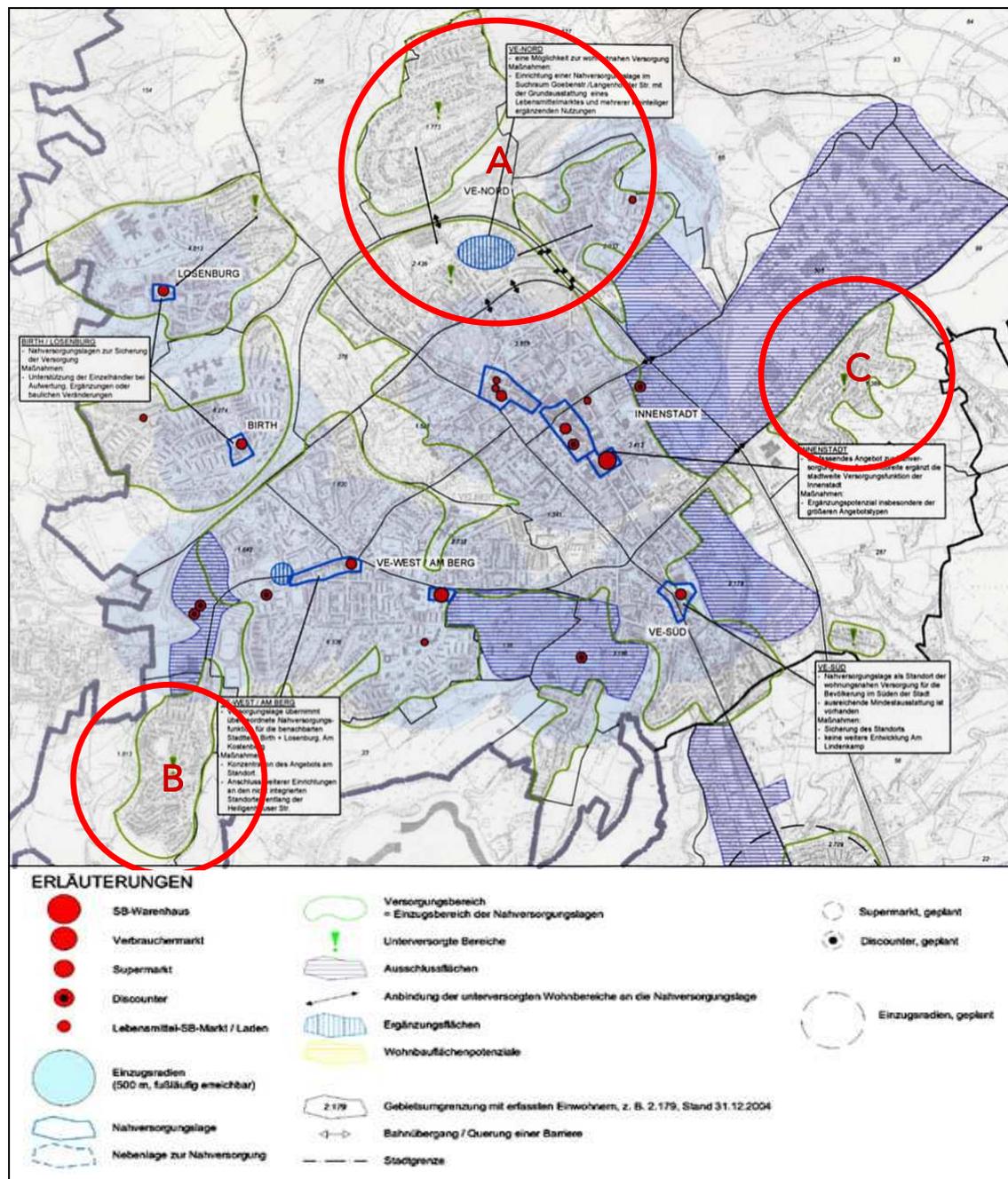
Nahversorgungsstruktur in Velbert-Mitte

Im Bezirk Velbert-Mitte ist eine Vielzahl an Lebensmittelmärkten vorhanden, die die Versorgung in der Fläche gewährleistet. Zusätzlich liegt ein Teil dieser Märkte in zentralen Versorgungsbereichen und wirkt daher als bedeutender Frequenzbringer stabilisierend und begünstigend für benachbarte Einzelhandelsbetriebe in diesen Zentren.

³⁵ Eine Luftlinienentfernung von 500 m wird allgemein als Kriterium einer angemessenen Versorgungsqualität angenommen, da diese Entfernung einer Wegelänge von bis zu rund 700 m bzw. einem Zeitaufwand von rund 10 Gehminuten entspricht, vgl. hierzu Einzelhandelserlass NRW 1996: Pkt. 2.3.1

In Velbert-Mitte ist die derzeitige Versorgungsfunktion in der Fläche überwiegend als gut zu bewerten. Der weitaus größte Siedlungsbereich wird in angemessener Nähe durch ein oder mehrere vollwertige Lebensmittelangebote abgedeckt (vgl. Abbildung 44).

Abbildung 44: Nahversorgungsstruktur Velbert-Mitte



Quelle: eigene Bearbeitung auf Grundlage des Nahversorgungskonzepts Stadt Velbert 2005

Rot umkreist hervorgehoben sind Bereiche, in denen sich trotz der gesamtstädtisch guten Ausstattung kein adäquates Angebot im Nahraum befindet:

- Bereich A: Langenhorst, Unterstadt bzw. Nordstadt, rund 7.500 EW
- Bereich B: Flandersbach, rund 1.800 EW
- Bereich C: Liefersfeld, rund 1.300 EW

Bereich A: Im beschriebenen Bereich ist derzeit ein kleiner Nahversorgungsladen am Nordpark angesiedelt, der eine Grundfunktion für die wohnortnahe Versorgung übernimmt. Qualifizierte Angebote in größerer Verkaufsflächendimensionierung fehlen. Im Nahversorgungskonzept der Stadt Velbert wird daher ein Suchraum für eine Neuansiedlungsmaßnahme vorgeschlagen, der zur Bedarfsdeckung im gesamten unterausgestatteten Gebiet dienen soll. Aus Anbietersicht ist die Einwohnerzahl und damit die Kaufkraft im Gebiet groß genug, um einer Neuansiedlung mit einem Lebensmittelmarkt (Supermarkt oder Discounter) attraktive Nachfragebedingungen zu schaffen.

Ob der bestehende Nahversorgungsladen künftig Bestand haben wird, unterliegt vielfältigen Bedingungen³⁶ und kann an dieser Stelle nicht überprüft werden. Zumindest die Barrierewirkung der autobahnähnlich ausgebauten B 224, die den Suchraum vom bestehenden Nahversorgungsladen und dessen Versorgungsgebiet trennt, berechtigt zur Annahme, dass der Betrieb auch künftig eine Versorgungsfunktion für den Nahbereich übernehmen kann.

Bereiche B und C: Flandersbach und Liefersfeld haben jeweils für sich genommen eine zu geringe Einwohnerzahl, um ein heute marktübliches stationäres Lebensmittelangebot (Supermarkt oder Discounter) wirtschaftlich erscheinen zu lassen. Hier sind sowohl die Mitversorgung durch andere Gebiete als auch alternative Angebote näher zu prüfen.

Nahversorgungsstruktur in Velbert-Langenberg

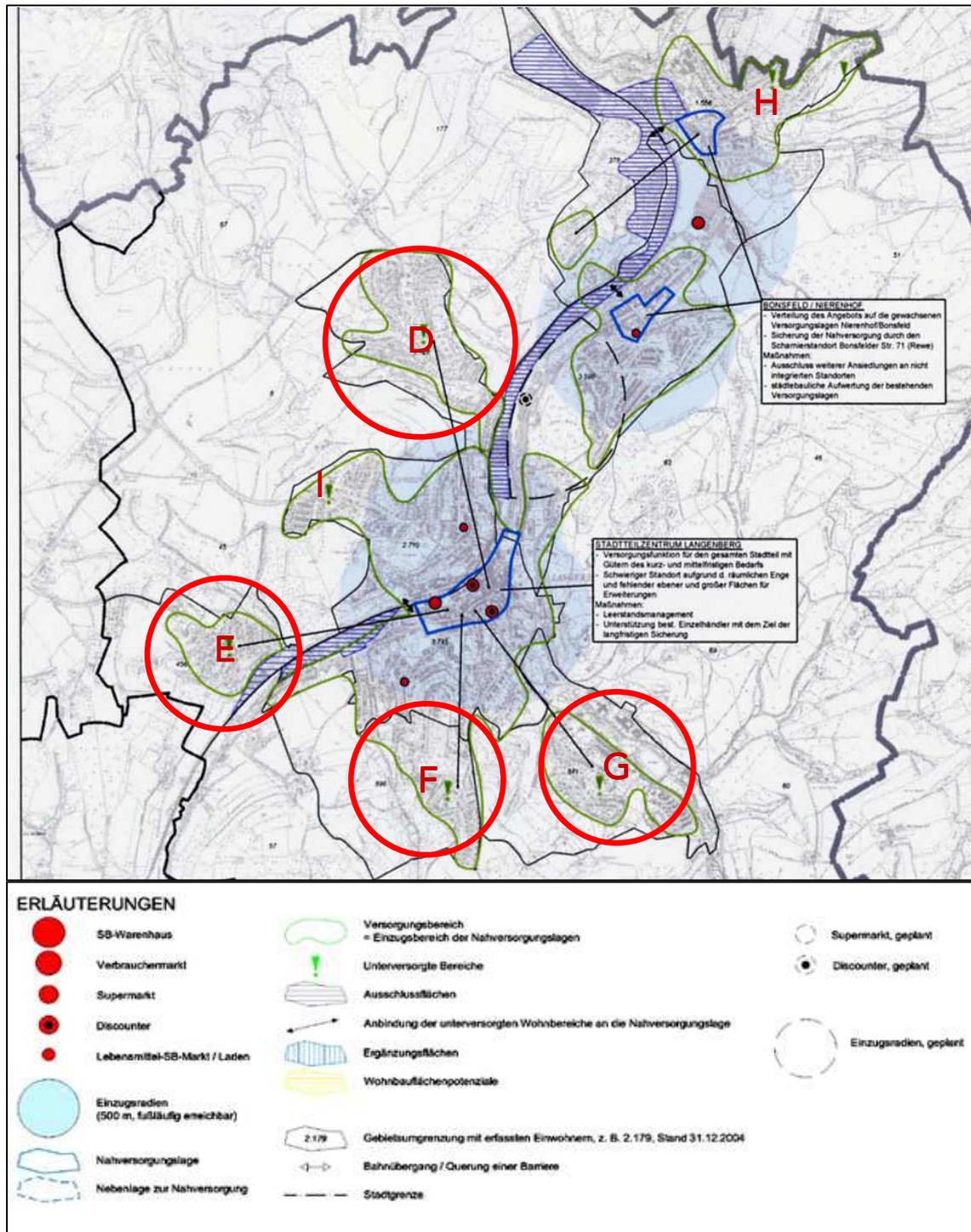
In Langenberg ist die Nahversorgungsstruktur insbesondere aufgrund der Vielzahl kleinerer Siedlungseinheiten gegenüber Velbert-Mitte durch eher ungünstige Ausgangsbedingungen geprägt. Während die Talachse noch sehr gut durch Lebensmittelmärkte versorgt werden kann, fehlen in vier Siedlungsteilen Lebensmittelmärkte im Nahbereich:

- Bereich D: Hopscheider Berg, rund 1.600 EW
- Bereich E: Bökenbusch, rund 450 EW
- Bereich F: Siedlung Eichendorffstraße, rund 900 EW
- Bereich G: Brinker Weg/Gartenheimstraße, rund 800 EW

Zudem können kleinere Teilbereiche in Nierenhof (H) am Frohnberg (I) nicht in ausreichender Qualität im Nahbereich versorgt werden.

³⁶ betriebliche Wirtschaftlichkeit, Unternehmensstrategie, Bedien- und Servicequalität gegenüber Konkurrenzanbietern, unterschiedliche Konkurrenzintensität der Betriebstypen untereinander, Verkehrsanbindung etc.

Abbildung 45: Nahversorgungsstruktur Velbert-Langenberg



Quelle: eigene Bearbeitung auf Grundlage des Nahversorgungskonzepts Stadt Velbert 2005; in der Talachse ergänzt inzwischen ein weiterer Lebensmitteldiscounter das Nahversorgungsangebot (Lidl, Hauptstraße/Bonsfelder Straße)

Im **Bereich F** (Eichendorffstraße) liegt ein Nahversorgungsladen mit rund 50 m² VKF (Kuhstraße), der eine Teilversorgungsfunktion für den unmittelbaren Nahbereich einnehmen kann. Aufgrund der Höhenunterschiede am Hang ist der Nahbereich des Ladens allerdings auf die näheren umliegenden Straßen begrenzt.

Sämtliche genannten Bereiche haben jeweils für sich genommen eine zu geringe Einwohnerzahl, um ein aktuell marktübliches stationäres Lebensmittelangebot (Supermarkt oder Discounter) wirtschaftlich erscheinen zu lassen. Hier sind sowohl die Mitversorgung durch andere Gebiete als auch alternative Angebote näher zu prüfen.

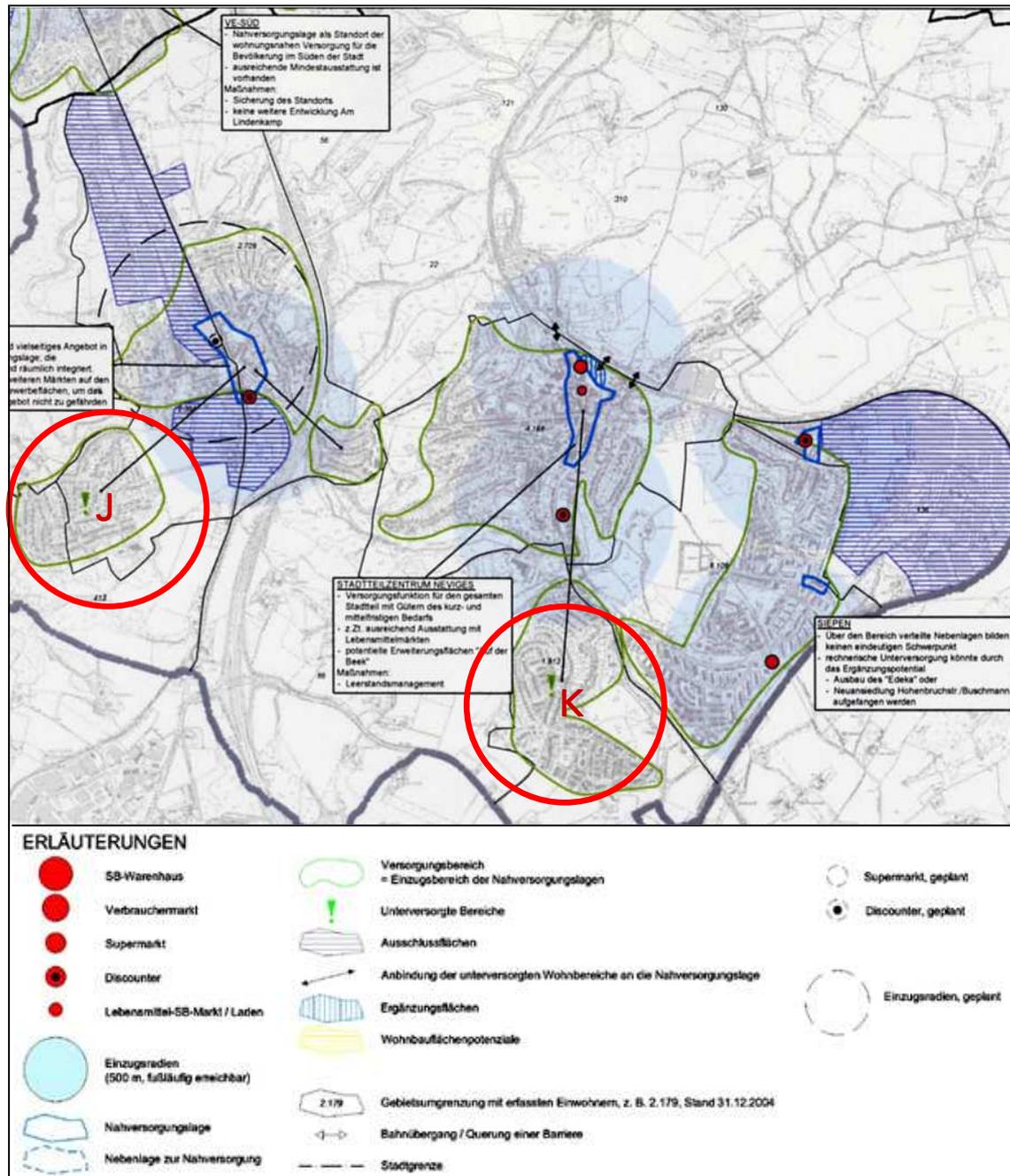
Nahversorgungsstruktur in Velbert-Neviges

In Neviges sind sowohl der Ortskern in der Tallage als auch der unmittelbare Nahbereich des Nahversorgungszentrums Tönisheide sowie der Rosenhügel/Elsbeeker Straße/Goethestraße heute angemessen versorgt. Einschränkungen ergeben sich

- für den Bereich Wimmersberger Straße (J) , rund 1.500 EW
- sowie für die Hügelstraße/Auf den Pöthen (K) , rund 1.500 EW

Derzeit wird ein Bauleitplanverfahren für den Bereich Rosenhügel durchgeführt, das Auswirkungen auf die Bestandsstruktur haben wird. Hier ist geplant, einen bestehenden Lebensmitteldiscounter und einen bestehenden Supermarkt an einer zentralen Stelle im Quartier zusammenzuführen (vgl. Standort-Kurzbewertung, Kap. 5.6).

Abbildung 46: Nahversorgungsstruktur Velbert-Neviges



Quelle: eigene Bearbeitung auf Grundlage des Nahversorgungskonzepts Stadt Velbert 2005

3.6 Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Velbert

Die derzeitige Einzelhandelsituation in Velbert kann je nach Sortimentsbereich und je nach Standort unterschieden bewertet werden. Daher fällt auch der erkennbare Handlungsbedarf entsprechend differenziert aus, wobei im Konzeptteil dieses Berichts die Abhängigkeiten, die zwischen den einzelnen Stellgrößen und Einflussfaktoren bestehen, nicht aus dem Auge gelassen werden dürfen.

Zu den für den Einzelhandel in Velbert wesentlichen Rahmenbedingungen zählt:

- Der Angebotsschwerpunkt des Einzelhandels liegt – analog zur Bevölkerungsverteilung – im Bezirk Velbert-Mitte, während Langenberg und Neviges ergänzende selbständige Versorgungsfunktionen insbesondere hinsichtlich der Nahversorgung übernehmen.
- Das Verkaufsflächenniveau ist in einigen Sortimentsbereichen (z.B. Nahrungs- und Genussmittel) bereits hoch. Da die örtliche Kaufkraft nicht beliebig gesteigert werden kann und da der Einzugsbereich von einer starken Wettbewerbssituation gekennzeichnet ist, führen weitere Ansiedlungsvorhaben zu Umsatzumverteilungen innerhalb Velberts, die ab dem Erreichen bestimmter Belastungsgrenzen mit Betriebschließungen und Trading-Down-Effekten einhergehen können.

Als postiv zu bewertende Standortfaktoren können folgende Aspekte aufgeführt werden:

- Velbert verfügt über eine über dem Bundesdurchschnitt liegende Kaufkraft und über sehr hohe Kaufkrafteigenbindungsquoten im kurzfristigen Bedarfsbereich. Die Versorgungsfunktion mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs wird somit – was die Angebotsdaten ebenso nachweisen – quantitativ gut erfüllt.
- In den mittel- und langfristigen Bedarfsbereichen können zwar teilweise höhere Kaufkraftabflüsse in Nachbarstädte (insbesondere sind hier die Oberzentren Essen und Wuppertal zu nennen) nachgewiesen werden. Dennoch sind die Eigenbindungsquoten sowie die Zentralitätskennwerte des Velberter Einzelhandels angesichts der Wettbewerbsstärke des Umlands und des vergleichsweise kleinen Einzugsbereichs der Stadt insgesamt als gut zu bewerten.
- Die hohe Bedeutung des Innenstadtzentrums als Versorgungsschwerpunkt ist abzulesen an der Ausstattung an Betrieben: rund ein Viertel aller Velberter Betriebe sind im Innenstadtzentrum angesiedelt.
- Die Funktionalität des Innenstadtzentrums wird durch verschiedene Magnetbetriebe wesentlich gestützt und durch eine interessante Vielfalt kleiner Fachgeschäfte entscheidend ergänzt.
- Das Innenstadtzentrum bietet eine gute Angebotsvielfalt mit Waren des größtenteils mittelfristigen Bedarfs, deckt alle Branchen ab und kann die Anforderungen an ein Mittelzentrum weitgehend gut erfüllen. Aus Kundensicht zeichnet sich eine stabile Besuchshäufigkeit ab.
- In den Stadtbezirken Langenberg und Neviges existieren eigenständige städtebauliche Zentren mit einer attraktiven historischen Stadtstruktur.

Besondere Aufmerksamkeit verlangen dagegen aus fachgutachterlicher Bewertung folgende Aspekte:

- Der Anteil des Einzelhandelsangebots in städtebaulich nicht integrierter Lage fällt mit einem Anteil von einem Drittel – bezogen auf die Verkaufsfläche – nicht unwesentlich ins Gewicht und sollte insbesondere hinsichtlich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsanteile kritisch beobachtet werden.

- Die befragten Kunden bewerten die Einkaufsstandorte teilweise heterogen. So ist einerseits eine insgesamt gute Zufriedenheit mit dem Innenstadtzentrum erkennbar, während in Teilaspekten allerdings Verbesserungspotenzial besteht. Kritisch stellt sich in der subjektiven Kundenbewertung die Situation für die Nebenzentren Langenberg und Neviges dar, die im Vergleich der letzten drei Jahre eine deutlich abnehmende Einkaufshäufigkeit verkraften müssen.
- Die Nebenzentren Langenberg und Neviges haben trotz ihrer stadtgeschichtlich selbständigen Entstehungsgeschichte heute eine wesentliche Versorgungsfunktion nur noch im Bereich der Nahversorgung. Diese gilt es zu sichern und auszubauen, um diese Nebenzentren mittel- und langfristig städtebaulich-funktional stabil zu halten.
- In Velbert bestehen neben dem Innenstadtzentrum und den beiden Nebenzentren mehrere kleine Agglomerationen mit dem Charakter von Nahversorgungszentren, die zwar jeweils – auch aufgrund ihrer ergänzenden Ausstattung (z.B. Dienstleistungen, Gastronomie) – eine wichtige Versorgungsfunktion für bestimmte Stadtteile übernehmen. Zugleich weisen sie jedoch im Einzelnen verschiedene Strukturschwächenmerkmale auf.
- Trotz der gesamtstädtisch sehr guten Ausstattungskennziffern in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel fehlen in manchen kleinen Siedlungsgebieten wohnortnahe Versorgungsmöglichkeiten im direkten Nahbereich.
- Größere und aus Kundensicht attraktive Standortgemeinschaften für den großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel sind verglichen mit anderen Städten ähnlicher Bedeutung eher selten; großflächige Betriebe finden sich in Velbert eher in disperser Verteilung an Einzelstandorten im Stadtgebiet, die daher nur im geringen Maße ein Standortgewicht bzw. einen auch überörtlich wahrgenommenen Angebotsstandort ausbilden können.

Handlungsbedarf ergibt sich insgesamt daraus, dass einerseits die vorhandenen positiven Einzelhandelsmerkmale Velberts für die Zukunft gesichert werden müssen und nachfragegerecht weiterentwickelt werden müssen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund einer aktiven überörtlichen Konkurrenz gerade in den benachbarten Oberzentren, die ihr Angebot ständig fortentwickelt.

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

4 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Velbert

Bevor aufbauend auf die Bestandsanalyse und -bewertung konkrete Instrumente entwickelt und vorgestellt werden können, sind zunächst übergeordnete Leitlinien zur künftigen Einzelhandelsentwicklung in Velbert zu erörtern. Hierzu werden sowohl absatzwirtschaftlich tragfähige Entwicklungspotenziale für Velbert identifiziert als auch räumliche Entwicklungsmöglichkeiten in Form von Szenarien erörtert. Ebenso wird der bestehende Ratsbeschluss über die Velberter Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung berücksichtigt.

4.1 Absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale

Die Ermittlung von Verkaufsflächenpotenzialen dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. In ihr werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht. Mit Blick auf die der Kommune zur Verfügung stehenden Steuerungsinstrumentarien werden absatzwirtschaftliche Spielräume in Form von sortimentspezifischen Verkaufsflächenpotenzialen aufbereitet.

4.1.1 Vorbemerkungen zu den ermittelten Entwicklungspotenzialen

Die nachfolgend vorgestellten Entwicklungsspielräume sind im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

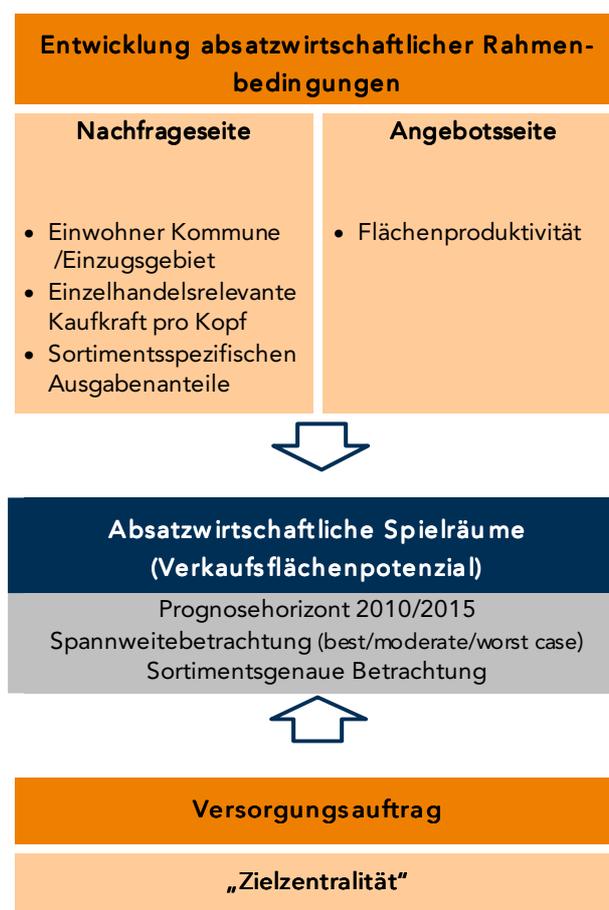
- Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume stellen eine von insgesamt mehreren Abwägungsgrundlagen zur künftigen städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels dar.
- Sie können und sollen aufgrund ihres naturgegeben mit Unsicherheiten behafteten Prognosecharakters grundsätzlich keine „Grenzen der Entwicklung“ etwa als oberer oder als unterer Grenzwert darstellen.
- Auch neue Vorhaben, die die absatzwirtschaftlich tragfähigen Verkaufsflächenspielräume überschreiten, können im Einzelfall zur Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Velbert korrespondieren (vgl. Kap. 4.3 und 5.5) und wenn sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten (vgl. Kap. 5.1 bis 5.3) angesiedelt werden sollen.
- Vorhaben, die diesen Zielen und dem Standortkonzept jedoch nicht entsprechen und die sich aufgrund ihrer Dimensionierung nicht in den Rahmen der ermittelten absatzwirtschaftlichen (Verkaufsflächen-)Potenziale einfügen, können die städtebaulich präferierten Zentren und Standorte durch Umverteilungseffekte im Einzelfall gefährden.
- Dies impliziert, dass die hier beschriebene absatzwirtschaftliche Potenzialanalyse im engen Kontext mit den räumlichen Entwicklungsvorstellungen einer Kommune zu sehen ist. Erst im Kontext des räumlich gefassten Entwicklungsleitbildes können die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

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

4.1.2 Methodik und Berechnungsgrundlagen zur Potenzialermittlung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose des Verkaufsflächenbedarfs sowohl die gegenwärtigen (nunc), die vergangenen Entwicklungen (ex post) als auch die angebots- und nachfrageseitigen Zielgrößen (ex ante) einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt (vgl. auch Abbildung 47):

Abbildung 47: Methodik der Potenzialermittlung



Quelle: eigene Darstellung

- Bevölkerungsentwicklung in Velbert
- Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf (Entwicklung der Verbrauchsausgaben sowie Entwicklung des Anteils einzelhandelsrelevanter Ausgaben an den Verbrauchsausgaben)

- Entwicklung bzw. Verschiebung sortimentspezifischer Ausgabenanteile
- Entwicklung der Flächenproduktivitäten

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen ist der Versorgungsauftrag einer Kommune bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume ebenfalls von Bedeutung. Der anzustrebende Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Regional- und Landesplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren beispielsweise zentrale Einzelhandelsfunktionen mit breit gefächerten Einzelhandelsangeboten auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Grundzentren kommt die wohnstandortnahe Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung zu. Dieser planerisch und rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag ist im Rahmen der Potenzialdarstellung aufzugreifen, wobei sich die fundierte und realistische Ableitung zu erreichender Zielzentralitäten als wesentliche Kernaufgabe dieses methodischen Schrittes darstellt.

Durch die Darstellung von sowohl zeitlichen (Prognosejahre 2010 und 2015) und inhaltlichen angebots- und nachfrageseitigen Spannweiten (obere und untere Variante) wird ein Korridor eröffnet, der es der Stadt Velbert ermöglicht, auf eine Daten- und Berechnungsbasis zurückgreifen zu können, die ein breites Spektrum an möglichen Entwicklungen aufzeigt. Somit können Politik und Verwaltung sowohl fachlich abgesichert als auch mit der notwendigen Flexibilität – unter Berücksichtigung der sich im Zeitverlauf verändernden, teilweise auch konkretisierenden angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen – auf zukünftige Einzelhandelsentwicklungen reagieren.

Im Folgenden werden die Eingangsgrößen für die Potenzialermittlung einzeln erörtert und detailliert beschrieben.

Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

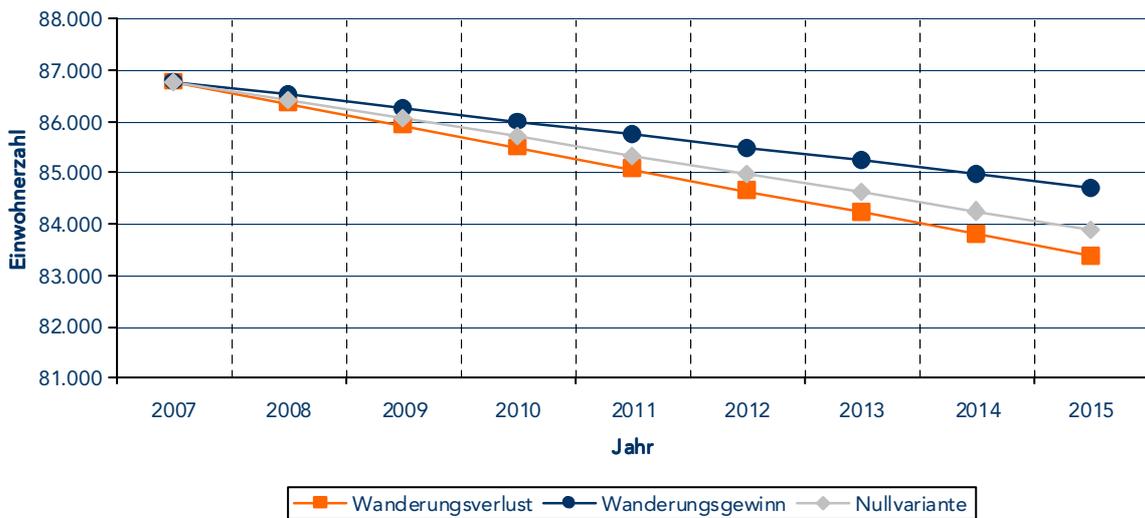
Zur Untersuchung der künftigen Kaufkraft in Velbert wird die kommunale Bevölkerungsvorausberechnung zugrunde gelegt.³⁷ Diese Bevölkerungsprognose umfasst drei Entwicklungsvarianten, die für die Zwecke der absatzwirtschaftlichen Potenzialermittlung übernommen werden: eine Variante mit einem dauerhaften Wanderungsverlust von 60 Einwohnern je Jahr, eine Variante mit einem dauerhaft ausgeglichenen Wanderungssaldo sowie eine dritte Variante mit einem dauerhaften Wanderungsgewinn von 90 Einwohnern je Jahr (vgl. folgende Abbildung). Das Jahr 2007 stellt mit rund 86.800 Einwohnern die Basis der Berechnungen dar.³⁸

Die Prognosen gehen in allen Varianten dauerhaft von einem Bevölkerungsrückgang in Velbert aus. Die Schätzungen gehen bis zum Jahr 2015 von einem Rückgang zwischen rund 2,4 und 3,9 % aus. Aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung sind daher insgesamt - unabhängig von der zugrunde gelegten Variante – keine deutlichen Impulse für die künftige Kaufkraft zu erwarten.

³⁷ Vgl. Stadt Velbert (2006 b): S. 39 f.

³⁸ Website Wirtschaftsförderung Velbert

Abbildung 48: Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Velbert

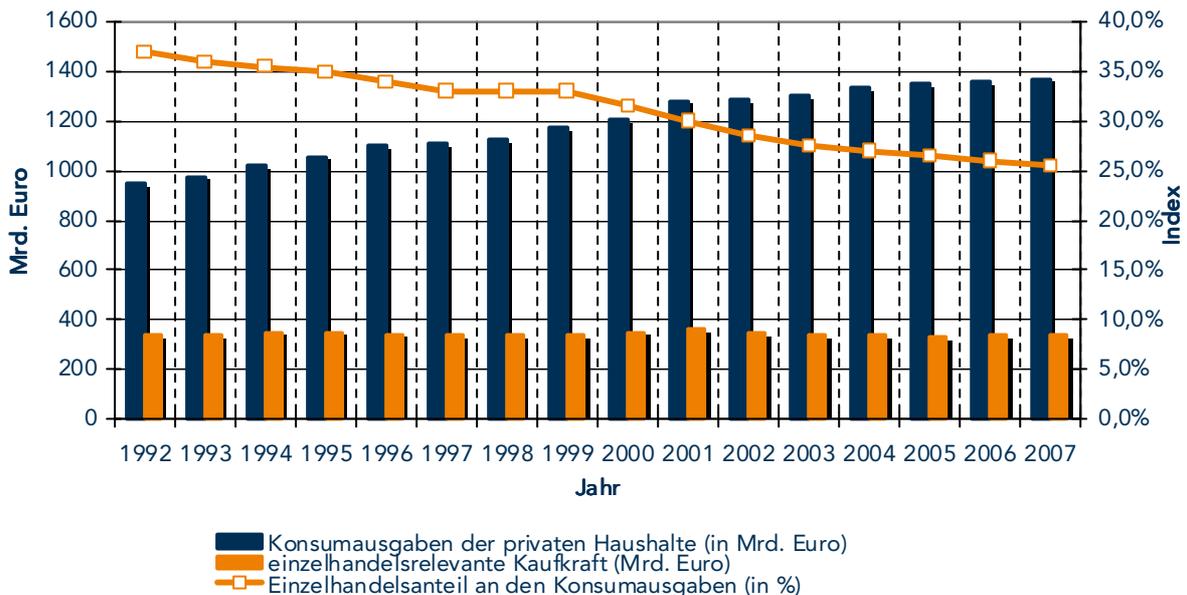


Quelle: Stadt Velbert 2006 a und b: S. 39 f.; Website Wirtschaftsförderung Velbert

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf der Bevölkerung

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind in den letzten 15 Jahren um insgesamt knapp 45 % (425 Mrd. Euro) auf rd. 1.375 Mrd. Euro gestiegen. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft dagegen stagniert im gleichen Zeitraum bei etwa 350 bis 380 Mrd. Euro je Jahr. So lag der Einzelhandelsanteil an den Gesamtkonsumausgaben 1992 noch bei 37 %, während er 2007 nach stetigem Rückgang in den vergangenen Jahren nur noch 25 % ausmacht.

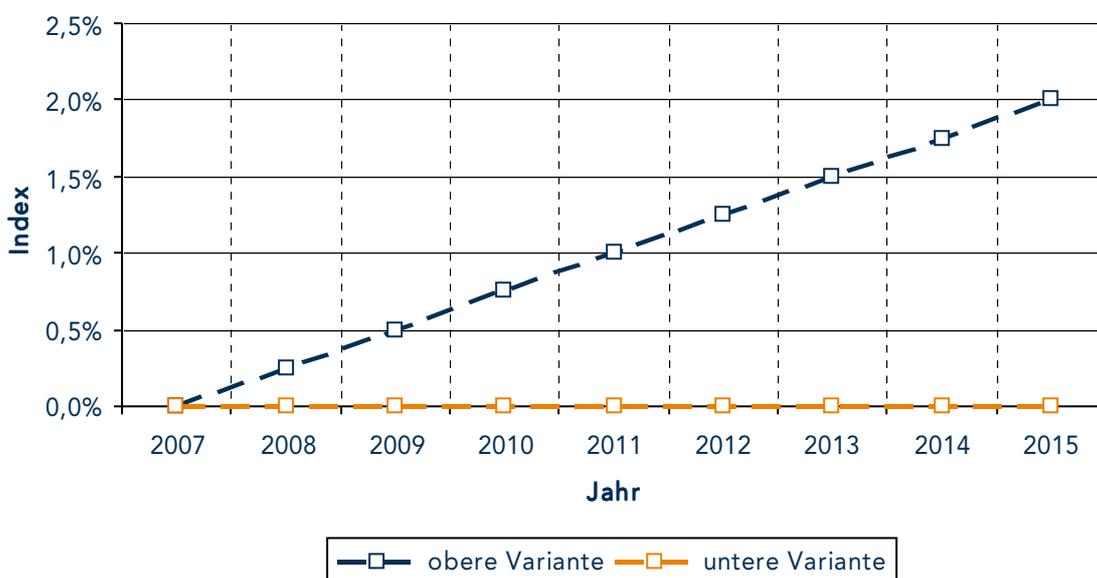
Abbildung 49: Entwicklung von Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft



Quelle: Hahn-Immobilien 2006, WABE-Institut 2007

In der Summe stagnieren somit die realen einzelhandelsrelevanten Ausgaben³⁹ seit Jahren. Dieser Trend kann allerdings für die nächsten Jahre nicht fortgeschrieben werden. So verdeutlicht z. B. die positive einzelhandelsrelevante Kaufkraftentwicklung Ende der 1990er Jahre bis 2001, dass in Phasen des Wirtschaftswachstums auch die realen Einzelhandelsausgaben ansteigen. Mit der wirtschaftlichen Erholung in 2006 und 2007, die sich in den nächsten Jahren fortsetzen soll, ist in den nächsten Jahren mit einem moderaten Anstieg der einzelhandelsrelevanten Ausgaben zu rechnen. Für die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume werden daher sowohl eine moderat steigende als auch – in einer Variante – eine weiterhin stagnierende Entwicklung eingestellt (vgl. folgende Abbildung).

Abbildung 50: Einzelhandelsrelevante Konsumausgaben pro Kopf (in %)



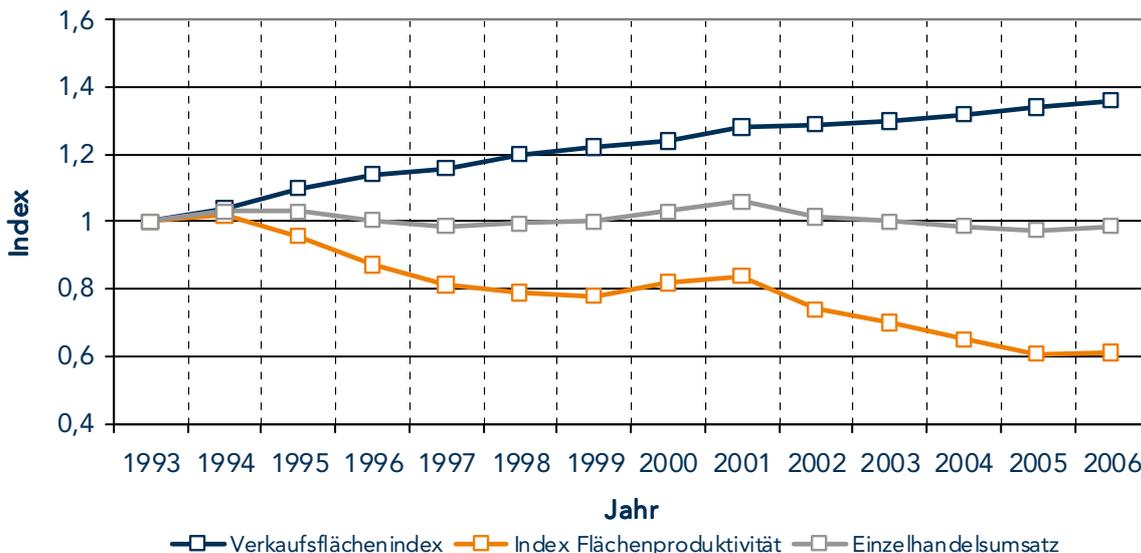
Quelle: Hahn-Immobilien 2006; WABE-Institut 2007

Entwicklung der Flächenproduktivitäten

In der Zeit von 1993 bis 2006 erfolgte bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben. Gleichzeitig stagnierte die Umsatzentwicklung nahezu, sodass folglich die Flächenproduktivität stetig abnahm.

³⁹ Grundsätzlich ist zwischen der nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft zu differenzieren. Da die nominale Entwicklung die inflationären Entwicklungen unberücksichtigt lässt, lassen sich aus der nominalen Entwicklung keine Rückschlüsse auf zusätzlich absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

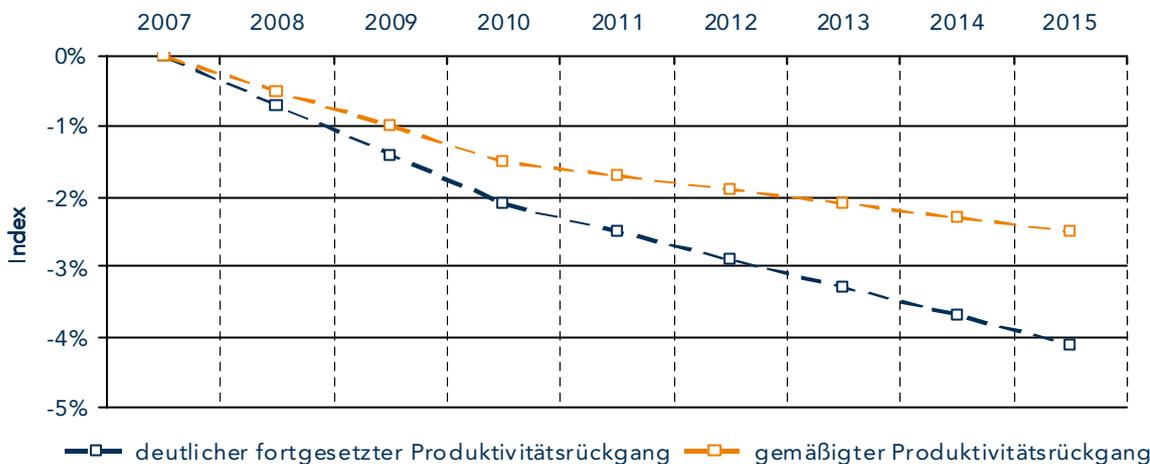
Abbildung 51: Entwicklungsindex der Flächenproduktivitäten von 1993 bis 2006



Quelle: Hahn-Immobilien 2006, WABE-Institut 2007

Die lineare Fortsetzung dieses Trends ist unwahrscheinlich. Die Flächenproduktivität ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und zum Teil abgeschwächt. Das Erreichen von Grenzrentabilitäten wird durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben unterstrichen. Dies geht mit Marktsättigungstendenzen einher, die in einem weiteren Fortschreiten von Konzentrationsprozessen münden werden. Konsequenterweise kann zukünftig mit einem abgeschwächten Trend bei der Abnahme der Raumleistungen oder sogar – zumindest teilweise – mit stagnierenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden. Für die Entwicklung der Flächenproduktivitäten in Velbert werden auf der erläuterten Ausgangsbasis mit einer Perspektive bis 2010 bzw. 2015 zwei Varianten entwickelt, die die genannten Trends widerspiegeln (vgl. folgende Abbildung).

Abbildung 52: künftige Entwicklung der Flächenproduktivitäten Perspektive 2010/15



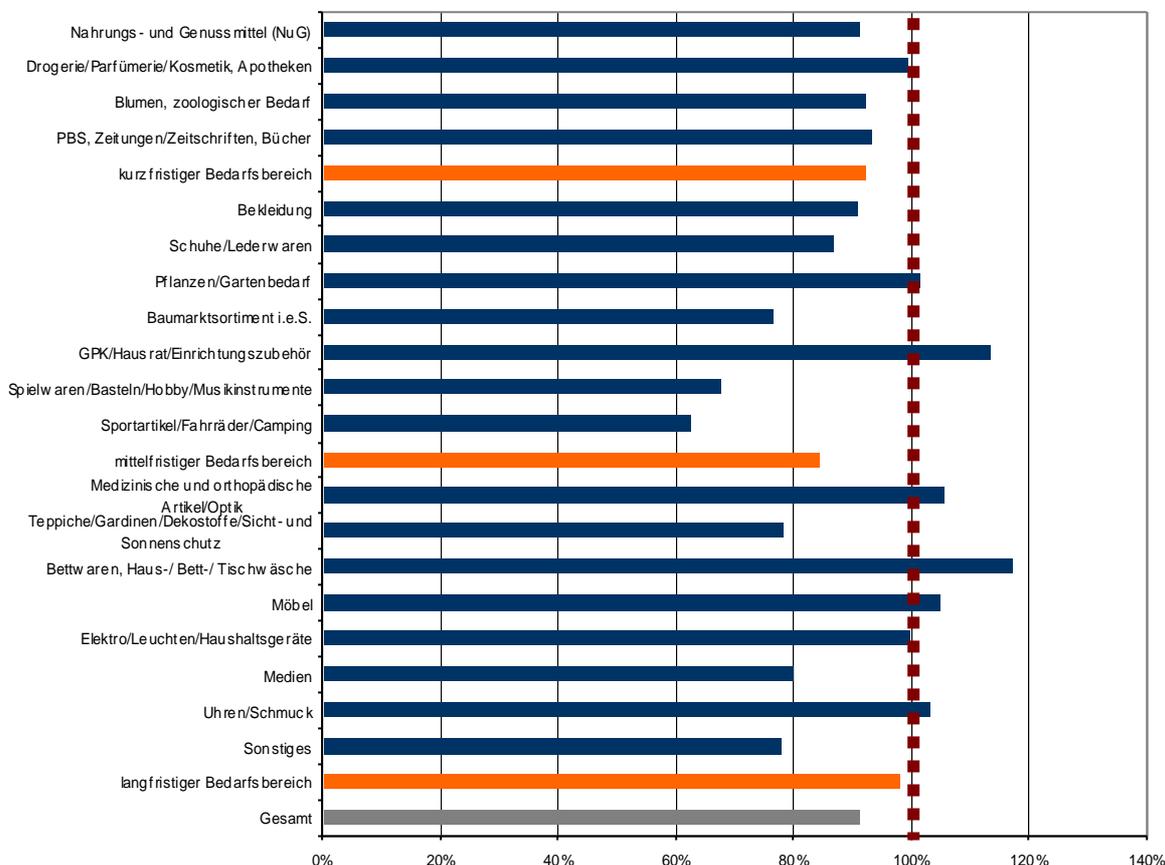
Quelle: eigene Annahmen

Beide Varianten gehen von einem zunächst – in unterschiedlich deutlicher Ausprägung – anhaltenden Rückgang der Flächenproduktivitäten aus. Aus dem Rückgang von vier Prozent bis 2015 (untere Linie) resultieren dauerhaft (bei der Annahme gleich bleibender Einzelhandelsumsätze) anbieterseitig größere neue Verkaufsflächenbedarfe als bei der oberen Linie, die bis 2015 nur noch von einem Flächenproduktivitätsrückgang von bis zu drei Prozent ausgeht.

Versorgungsauftrag Zielzentralitäten

Die heutige Einzelhandelszentralität von Velbert beträgt 91 % (vgl. Kap. 3.3.2). Hieraus erwachsen für die Mehrzahl der Warengruppen Erweiterungsspielräume bis zur jeweiligen Ziel-Zentralität von mindestens 100 % je Warengruppe (vgl. folgende Abbildung).

Abbildung 53: Zentralitäten nach Sortimentsgruppen und die Zielzentralität



Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05-06/2007 sowie EHI 2005 und 2006, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007, BBE 2006

Für Velbert ist eine Ziel-Zentralität von über 100 % über alle Warengruppen nicht plausibel. Aufgrund der regionalen Wettbewerbssituation und den landesplanerischen Zielvorgaben zu zentralen Orten kommt der Stadt kein Versorgungsauftrag gegenüber benachbarten Grundzentren zu, da lediglich weitere Mittelzentren sowie zwei Oberzentren mit jeweils starkem Einzelhandelsbesatz angrenzen. Angesichts des intensiven Wettbewerbs zwischen den Einzelhandelsstandorten und Zentren in der Region kann daher bereits eine Zentralität von 100 % in zahlreichen, insbesondere den mittel- und langfristigen Sortimentsgruppen als

ambitioniertes Ziel gelten. Die dennoch dauerhaft anzustrebende Ziel-Zentralität von je 100 % kann aus der Bemühung resultieren, derzeit im Saldo abfließende eigene Kaufkraft zurückzugewinnen, wobei hierbei durch tradierte räumliche Verflechtungen, durch die (verkehrlich-topografische) Ausrichtung von Ortsteilen der Kaufkraftrückgewinnung in der Praxis Grenzen gesetzt sind.

Ein gewisses zusätzliches Ansiedlungspotenzial ist hinsichtlich der Zentralitätsdifferenz insbesondere in den Warengruppen Baumarkt, Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente, Medien (Unterhaltungselektronik/PC/Telekommunikation) und Sportartikel/Fahrräder/Camping zu sehen.

4.1.3 Absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale für Velbert

Die nachstehende Abbildung zeigt die zusätzlichen absatzwirtschaftlich tragfähigen Verkaufsflächenpotenziale differenziert nach Warengruppen. Die Prognose ergibt sich aus den Annahmen der vorstehend dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen und den versorgungsstrukturellen Aspekten (Ziel-Zentralitäten).

Tabelle 19: Absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale für Velbert (in m² VKF)

Warengruppe	2010		2015	
	v	Δ	v	Δ
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	3.550	4.430	3.650	5.700
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	170	350	250	650
Blumen, zoologischer Bedarf	330	410	350	550
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	350	450	360	610
kurzfristiger Bedarfsbereich	4.400	5.640	4.610	7.510
Bekleidung	1.730	2.160	1.780	2.760
Schuhe/Lederwaren	530	630	530	750
Pflanzen/Gartenbedarf	150	380	210	750
Baumarktsortiment i.e.S.	5.530	6.110	5.640	6.960
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	100	240	130	480
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	1.090	1.170	1.110	1.290
Sportartikel/Fahrräder/Camping	930	1.000	950	1.100
mittelfristiger Bedarfsbereich	10.060	11.690	10.350	14.090
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	20	50	30	100
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sichtschutz	730	800	740	930
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	50	130	80	260
Möbel	270	710	360	1.380
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	80	200	110	370
Medien	1.330	1.490	1.400	1.770
Uhren/Schmuck	10	20	20	60
Sonstiges	380	420	390	480
langfristiger Bedarfsbereich	2.870	3.820	3.130	5.350
Gesamt	17.330	21.150	18.090	26.950

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05-06/2007 (Neubau Lidl Langenberg, B-Pläne Schlossstraße und Rosenhügel sowie die geplanten Vorhaben Woeste/City-Park und Kleestraße sind noch nicht berücksichtigt) v untere Variante Δ obere Variante

Nachfrageseitig wird die Entwicklung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens in Velbert bestimmt durch den Bevölkerungsrückgang in Velbert und die damit einhergehende Entwicklung der zur Verfügung stehenden einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf. Die Prognose der Eingangswerte verdeutlicht einen Rückgang dieser Eingangsgrößen in den nächsten acht Jahren, weshalb ein starker Entwicklungsimpuls im Bereich der Nachfrage nicht zu erwarten ist. Angebotsseitig eröffnen sich in begrenztem Maße zusätzliche absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenspielräume durch weiter rückläufige Flächenproduktivitäten.

In der Zusammenschau ergibt die Ermittlung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume in Velbert folgendes Potenzial für die Perspektive 2010/2015: Es bestehen rechnerische Verkaufsflächenpotenziale in einer Größenordnung von rd. 17.000 m² bis 21.000 m² bis 2010 und rd. 18.000 m² bis 27.000 m² bis 2015. Der eindeutige Schwerpunkt dieser Potenziale liegt im Bereich mittelfristiger Bedarfsgüter.

Für Velbert bedeuten diese Prognoseergebnisse, dass...

- die zugewiesene Versorgungsfunktion Velberts in einigen Sortimenten durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann,
- in den Warengruppen ohne nennenswerte Verkaufsflächenpotenziale neue Angebote und Verkaufsflächen in Teilen nur durch Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft allerdings bei neuartigen oder speziellen Anbietern nur bedingt zu),
- bei einer deutlichen Überschreitung der ermittelten Verkaufsflächenpotenziale – insbesondere bei hoher Betriebstypüberschneidung zu vorhandenen Angeboten – von damit zusammenhängenden Standortaufgaben aufgrund des intensivierten Wettbewerbs mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die Velberter Zentrenstruktur ausgegangen werden kann,
- die Bedeutung der Standorte für zukünftige Ansiedlungen besonders zu berücksichtigen ist; dies gilt angesichts überschaubarer Verkaufsflächenpotenziale und bei deutlicher Überschreitung der ermittelten Verkaufsflächenpotenziale durch zukünftige Ansiedlungen umso mehr.

Beispielhaft werden im Folgenden die rechnerischen Verkaufsflächenpotenziale für einige Warengruppen mit den zu erwartenden Entwicklungen aufgezeigt und die daraus resultierenden Konsequenzen erläutert.

Nahrungs- und Genussmittel

In Velbert ist trotz der überdurchschnittlichen Ausstattungskennziffern (vgl. Kap. 3.5) bis 2010/15 ein weiteres, wenn auch begrenztes absatzwirtschaftlich tragfähiges Verkaufsflächenpotenzial zum Ausbau der Nahversorgung vorhanden. Da in der aufgeführten Summe der zwischenzeitlich eröffnete Lidl in Langenberg noch nicht berücksichtigt ist, ergibt sich aktuell ein bereinigtes Verkaufsflächenpotenzial von rund 3.000 bis 5.000 m² VKF bis 2015. Diese Summen entsprechen etwa dem sortimentsbezogenen Flächenbedarf von drei bis fünf mittelgroßen Lebensmittelsupermärkten.

Aufgrund der begrenzten Ansiedlungsspielräume sollte der Standortfrage bei künftigen Neuansiedlungen und/oder Betriebsverlagerungen eine besondere Bedeutung beigemessen werden. Gutachterlicherseits wird empfohlen, das vorhandene Ansiedlungspotenzial gezielt

1. zur Schließung von Nahversorgungslücken einzusetzen (vgl. hierzu Kap. 3.5 und 5.2) sowie
2. zur Stärkung bestehender zu sichernder Einzelhandelsstandorte (z.B. zentrale Versorgungsbereiche) einzusetzen.

Sofern diese Empfehlungen nicht im notwendigen Umfang berücksichtigt werden und sofern zudem das bis 2015 angegebene Potenzial durch Neubauvorhaben in nennenswerter Größenordnung überschritten wird, ist für den Bereich der kurzfristigen Warengruppen von intrakommunalen Umsatzumverteilungen auszugehen, die mittelfristig zur Schließung von Nahversorgungsangeboten in der Fläche und/oder in zentralen Versorgungsbereichen führen können.

Bau- und Gartenmarktsortimente

In der Warengruppe Baumarkt ergibt sich bis 2015 ein absatzwirtschaftliches Verkaufsflächenpotenzial von bis zu 7.000 m². Bei derzeitigen Standortanforderungen von Baumärkten, die bei Neubauvorhaben in der Regel zwischen 10.000 und 15.000 m² Verkaufsfläche nachfragen, ergibt sich somit für Velbert (zunächst) kein Potenzial für einen weiteren größeren Baumarkt.

Gerade bei den nicht zentrenrelevanten Warengruppen sind die ermittelten Verkaufsflächenpotenziale nicht als „Grenzwert“ zu interpretieren. Abhängig von der Gesamtheit der unternehmerischen Zielkriterien (Einzugsbereich, Marktstrategie auch gegenüber der Konkurrenz, Hinzunahme weiterer Sortimente und Dienstleistungen, Spezialisierung innerhalb der Warengruppe usw.) kann im Einzelfall eine über die 7.000 m² VKF hinausgehende Betriebsansiedlung wirtschaftlich sein. Für Velbert kommt zudem in Betracht, dass sich ein bestehender Baumarktanbieter erweitern könnte (ggf. verbunden mit einer innerkommunalen Standortverlagerung, sofern der Altstandort hierfür nicht die geeigneten Flächenreserven bietet).

Stadtentwicklungspolitisch empfiehlt sich eine Verknüpfung zukünftiger Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsoptionen im Bereich der Baumarktsortimente mit den in diesem Einzelhandelskonzept erarbeiteten Sonderstandorten für großflächige nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe (vgl. Kap. 5.3).

Üblicherweise zentrenrelevante Sortimentsgruppen

Im Bereich zentrenprägender Warengruppen besteht ein Potenzial für eine nennenswerte Erweiterung des Angebotes zwischen insgesamt rd. 5.800 und 8.300 m² VKF bis 2015. Im Hinblick auf das Ziel der Innenstadtstärkung ist es empfehlenswert, diese Ansiedlungspotenziale künftig schwerpunktmäßig zum Angebotsausbau im Innenstadtzentrum zu nutzen.

Unter Berücksichtigung der räumlichen Zielvorstellungen (Entwicklungsszenarien sowie Zentrenkonzept, vgl. Kap. 4.3 und Kap. 5.1) sollte jedoch zudem erwogen werden, ob nicht (begrenzte) Ansiedlungspotenziale jeweils gezielt zur Aufwertung nachgeordneter zentraler Versorgungsbereiche (z.B. der Nebenzentren Langenberg und Neviges) strategisch eingesetzt werden sollten.

An dieser Stelle soll explizit hervorgehoben werden, dass die ermittelten Verkaufsflächenpotenziale gerade dann, wenn der Standort stadtentwicklungspolitisch optimal ist⁴⁰, überschritten werden können zugunsten einer positiven Gesamtentwicklung des Standortes. Grenzen ergeben sich in solchen Fällen allenfalls aus landesplanerischen und städtebaurechtlichen Zielvorgaben, namentlich dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche in Nachbarkommunen. Die erarbeiteten Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kap. 5.5) berücksichtigen diese standortbezogene Regelungsempfehlung.

Tabelle 20: Verkaufsflächenpotenziale üblicherweise zentrenrelevanter Sortimente*

Warengruppe	unteres Verkaufsflächenpotenzial 2010	oberes Verkaufsflächenpotenzial 2015
Bekleidung	1.700	2.750
Schuhe/ Lederwaren	500	750
Unterhaltungselektronik/ PC/ Foto (Medien)	1.300	1.800
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	900	1.100
Spielwaren/ Basteln/ Hobby	1.100	1.300
Papier/ Büro/ Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher	300	600
Summe	5.800	8.300

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05-06/2007; *gerundete Werte in m² VKF

In der Summe böte sich damit u. U. die Ansiedlung mehrere kleiner Objekte oder einer größeren neuen Einzelhandelsimmobilie an, sofern nicht auch die Umstrukturierung im Bestand in Frage kommt. Ob hierfür ein *Einkaufszentrum (Shopping-Center)* die richtige Umsetzung darstellen kann, hängt u. a. vom Mikrostandort und von der städtebaulichen Einbindung, der geplanten Sortimentszusammensetzung, möglichen Ankermietern, der durchschnittlichen Shopgröße, der Shopanzahl, ergänzenden (gastronomischen oder kulturellen bzw. freizeitbezogenen) Angeboten oder von der Offenheit/Geschlossenheit der möglichen Immobilie ab und sollte aufgrund zu vermeinder Fehlentwicklungen hinsichtlich dieser Aspekte dezidiert geprüft werden.⁴¹

⁴⁰ Dies trifft hinsichtlich des Innenstadtzentrums uneingeschränkt zu, wenngleich dort zwischen einzelnen mikroräumlichen Lagemerkmalen deutlich unterschieden werden sollte.

⁴¹ Praxisnahe weitere Aspekte zur Einbindung von Shopping-Centern finden sich z.B. in: DSSW-Materialien (Dokumentation zur DSSW-Veranstaltungsreihe „Integration von innerstädtischen Einkaufszentren“, Berlin 2007, vgl. www.dssw.de)

Arrondierungs- und Ergänzungsoptionen in den übrigen Warengruppen

In den übrigen Warengruppen sind jeweils kaum selbständige Ansiedlungspotenziale für weitere Einzelhandelsbetriebe erkennbar. Die angegebenen Potenziale weisen allerdings auf Erweiterungs- bzw. Arrondierungsspielräume bestehender Einzelhandelsbetriebe hin, die im Einzelfall zu einer deutlichen Angebotsverbesserung führen.

So sind zum Beispiel in den Warengruppen Möbel sowie Pflanzen/Gartenbedarf die Ansiedlungspotenziale absatzwirtschaftlich wesentlich zu klein für neue Fachmarktansiedlungen, was insbesondere auf das bereits quantitativ gute Angebot in Velbert zurückzuführen ist. Ob sich eine weitere Ansiedlung im Einzelfall dennoch empfiehlt, unterliegt – wie bei der Betrachtung der Baumarktsortimente bereits aufgeführt – vielfältigen, an dieser Stelle nicht abschließend bewertbaren Zielkriterien der Unternehmer (Einzugsbereich, Marktstrategie auch gegenüber der Konkurrenz, Hinzunahme weiterer Sortimente und Dienstleistungen, Spezialisierung innerhalb der Warengruppe usw.).

Zwischenfazit: Absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume in Velbert

Die ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume verdeutlichen, dass sich die Verkaufsflächenpotenziale für Velbert primär aus den steigerungsfähigen Zentralitätswerten ergeben. In der Summe ergeben sich Potenziale von rd. 18.000 bis 27.000 m² VKF bis 2015. Neben einem punktuellen quantitativen Ausbau in einigen Warengruppen steht die räumlich-strukturelle Verbesserung der Angebotssituation im Fokus der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Velbert. Konsequenterweise kommt daher der räumlichen und funktionalen Steuerung von zukünftigen Betriebsansiedlungen und -erweiterungen eine besondere Bedeutung zu: Neue oder sich vergrößernde Angebote sollten strategisch gezielt und korrespondierend mit den Zielen des räumlichen Leitbildes (vgl. Kap. 4.3) entwickelt werden. Als wichtige Aufgabe von Verwaltung und Politik stellt sich demnach die eingehende Prüfung des Angebotsschwerpunktes als auch der Verkaufsfläche zusätzlicher Anbieter dar. Über die ermittelten Verkaufsflächenpotenziale hinausgehende Entwicklungen sind im Detail zu prüfen und dann sinnvoll, wenn sie die angestrebte räumlich-strukturelle Entwicklung des Einzelhandels in Velbert forcieren können – z. B. durch eine Stärkung des Innenstadtzentrums.

4.2 Räumliche Entwicklungsszenarien und übergeordnete Entwicklungsziele für Velbert

Die Erarbeitung von Szenarien für die künftige Entwicklung des Einzelhandels stellt einen zentralen Baustein des Einzelhandelskonzepts bei der Erarbeitung der Zielebene dar. Die Szenarien basieren auf unterschiedlichen politischen und planerischen Annahmen und werden hinsichtlich ihrer jeweiligen unterschiedlichen ökonomischen und städtebaulichen Folgewirkungen beschrieben. Durch die Szenarien werden Zusammenhänge der Velberter Zentrenentwicklung, Standort- und Nahversorgungsstruktur aufgezeigt, die zwischen der Ansiedlung, dem Aus- oder Rückbau von Einzelhandelsstandorten einerseits und der Entwicklung des gesamten Versorgungsnetzes andererseits bestehen.

Im Einzelnen werden das Innenstadtzentrum Velberts, die Nebenzentren Langenberg und Neviges, die Nahversorgungszentren West/Am Berg, Birth und Tönisheide sowie städtebaulich integrierte und nicht integrierte Einzelhandelsstandorte grafisch vereinfacht berücksichtigt. Es werden vier Entwicklungsszenarien dargelegt, die modellhaft und idealtypisch zu verstehen sind und die zur Verdeutlichung der Handlungsfolgen bewusst überzeichnet sind.

Zu Beginn der Darstellung jedes Szenarios werden die zentralen Annahmen des zugrunde liegenden modellhaften Planungskonzepts dargelegt und mit den zu erwartenden Auswirkungen auf die räumliche Entwicklung der Einzelhandelsstandorte in Velbert verknüpft. Sowohl die Veränderungen der Angebots- als auch der Nachfragestrukturen nehmen dabei Einfluss auf die räumliche Entwicklung und stehen daher im Fokus der Betrachtungen. Abschließend erfolgt eine Kurzbewertung des jeweiligen Szenarios. Ergänzend zu den ersten beiden Szenarien, die im Hinblick auf den Steuerungsgrad der Kommune Extrempositionen widerspiegeln, wird darüber hinaus die Entwicklung der Einzelhandelsstandorte bei einer bestmöglichen Nahversorgung (Szenario 3) illustriert sowie die Weiterentwicklung des vorhandenen Einzelhandelsangebotes im Bereich City-Park zu einem zentralen Versorgungsbereich (Szenario 4).

Im Rahmen des begleitenden Arbeitskreises⁴² wurden die Szenarien und ihre Folgewirkungen diskutiert. Die Empfehlung für ein künftig zu verfolgendes Szenario bildet die Grundlage für die Entwicklung der Umsetzungs- und Sicherungsinstrumente. Die teilnehmenden Vertreter der Verwaltung, des Einzelhandels, der regionalen Institutionen sowie des Gutachterbüros stellten in dieser Diskussion fest, dass die idealtypische Entwicklungsoption für Velbert aus einem „Mix“ der wesentlichen Grundentwicklungen besteht.

Das Entwicklungsszenario als Ergebnis beinhaltet nicht nur die im Arbeitskreis diskutierten Ergebnisse, sondern berücksichtigt auch die Vorgaben der Stadt Velbert durch deren Ratsbeschluss vom 12.10.2004 über die Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung in Velbert: „Die Stärkung der Innenstadt und der Stadtteilzentren sowie die Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung sind erklärte Ziele der Stadt Velbert.“⁴³ Es wird hervorgehoben, dass außerhalb der Innenstadt weder ein SB-Warenhaus noch Discounter⁴⁴ zugelassen werden sollen. In Bezug auf Lebensmittelmärkte werden diese bei Erweiterungen bekräftigt, jedoch sollen Agglomerationen um diese Märkte mit zentrenrelevanten Sortimenten verhindert werden.

Am Ende dieses Teilbausteins steht ein Entwicklungsszenario, welches mit Blick auf die Einzelhandels-, Zentren- und Nahversorgungsentwicklung unter Berücksichtigung der Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Nahversorgungsstruktur das zukünftige Entwicklungsleitbild für die Stadt Velbert sein soll. Daher wird schließlich dieser „Mix“, der für die weitere konzeptionelle Ebene des Einzelhandelskonzepts die Grundlage darstellt, am Ende dieses Leistungsbausteins grafisch und textlich erläutert.

⁴² Vgl. auch Kapitel 2.3

⁴³ Stadt Velbert: Beschluss der Sitzung des Rates am Dienstag, den 12.10.2004

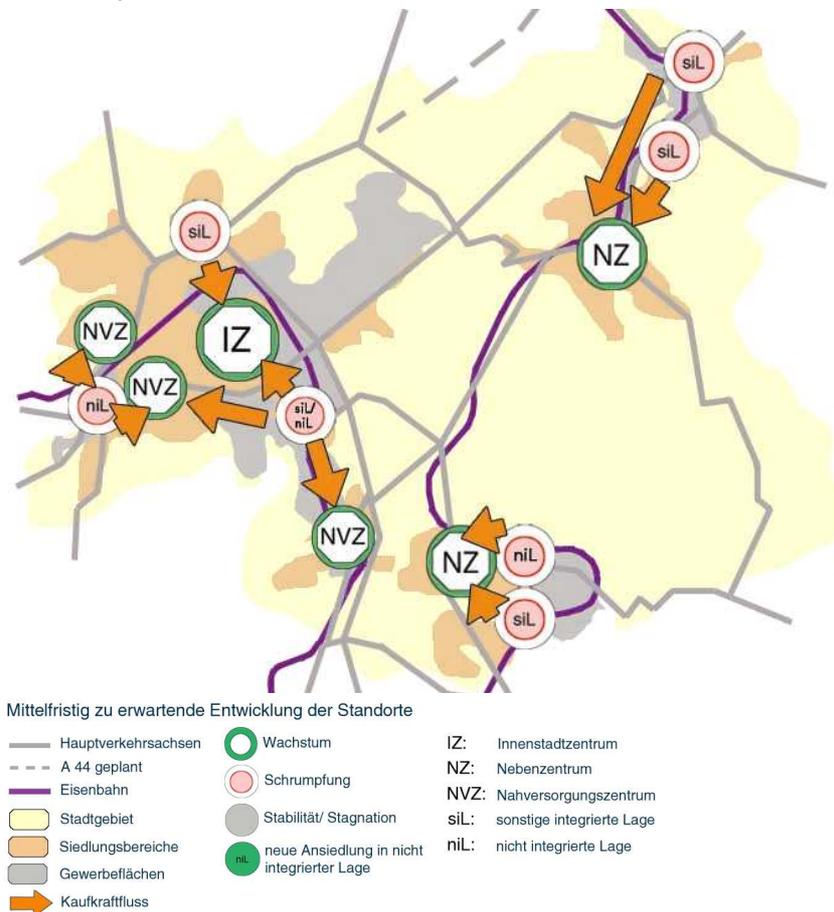
⁴⁴ Ausnahmen bei Ersatzinvestitionen, wenn nachgewiesen werden kann, dass durch die Ansiedlung eine Versorgungslücke geschlossen wird

4.2.1 Szenario 1: Städtebaulich-funktionale Zentrenstärkung

Annahmen zur räumlichen Entwicklung der Einzelhandelsstandorte

Im Mittelpunkt dieses Szenarios steht die Fokussierung der künftigen Einzelhandelsentwicklung auf das Innenstadtzentrum sowie auf die Neben- und Nahversorgungszentren. Ziel dieses modellhaften Planungskonzepts ist der Schutz und die Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, die als Schutzgut im Städtebaurecht verankert sind. Die Stärkung der Einzelhandelsentwicklung im Innenstadtzentrum und in den Neben- und Nahversorgungszentren wird deutlich forciert, während die Entwicklung der übrigen Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet politisch nicht weiter verfolgt wird. Die Umsätze im Innenstadtzentrum und in den Neben- und Nahversorgungszentren wachsen, allerdings zu Lasten aller übrigen Einzelhandelsstandorte (vgl. die folgende Abbildung).

Abbildung 54: Szenario 1 – „Städtebaulich-funktionale Zentrenstärkung“



Quelle: eigene Darstellung

Vorhaben, die außerhalb der Zentren in sonstigen städtebaulich integrierten oder nicht integrierten Lagen geplant sind, werden weitestgehend zurückgestellt. Versorgungsstandorte in nicht integrierten Lagen sind bei konsequenter Umsetzung des Planungskonzepts nicht weiterzuentwickeln. Mittel- bis langfristig betrachtet ist mit dem Szenario der Zentrenstärkung auch ein Rückbau der Einzelhandelsstandorte in nicht integrierten Lagen verbunden.

Im Detail würde das Nebenzentrum Langenberg eine deutliche Stärkung durch die Umlenkung der Kaufkraftströme aus den Nahversorgungsstandorten Bonsfeld und Nierenhof erfahren. Ebenso könnte das Nebenzentrum Neviges von den beiden naheliegenden Nahversorgungsstandorten profitieren. Insbesondere ist eine Umlenkung und Konzentration der örtlichen Kaufkraftströme auf das Innenstadtzentrum zu erwarten.

Kurzbewertung dieses Szenarios

Dieses Szenario, das ausschließlich auf dem Schutz und der Weiterentwicklung zentraler Versorgungsbereiche basiert, bietet den Vorteil einer deutlichen Stärkung des Innenstadtzentrums und der Neben- und Nahversorgungszentren. Insbesondere für die bisher suboptimal aufgestellten Nebenzentren Langenberg und Neviges stellt dies einen wichtigen Aspekt dar. Da das Szenario zugleich eine konsequente und klar geregelte Strategie darstellt, gewährleistet es für die Planungsverwaltung, die bestehenden Einzelhandelsbetriebe sowie für Neuansiedlungen eine hohe Planungs-, Investitions- und Rechtssicherheit.

Andererseits ist kaum realistisch anzunehmen, dass die Einzelhandelsstandorte außerhalb der Zentren mittel- bis langfristig zurückgebaut werden könnten und sollten. Hier stehen Entschädigungsregelungen und die nicht zu erwartende politische Umsetzbarkeit ebenso entgegen wie die Tatsache, dass auf flächendeckende, wohnortnahe Einzelhandelsangebote des kurzfristigen Bedarfs nicht verzichtet werden könnte.

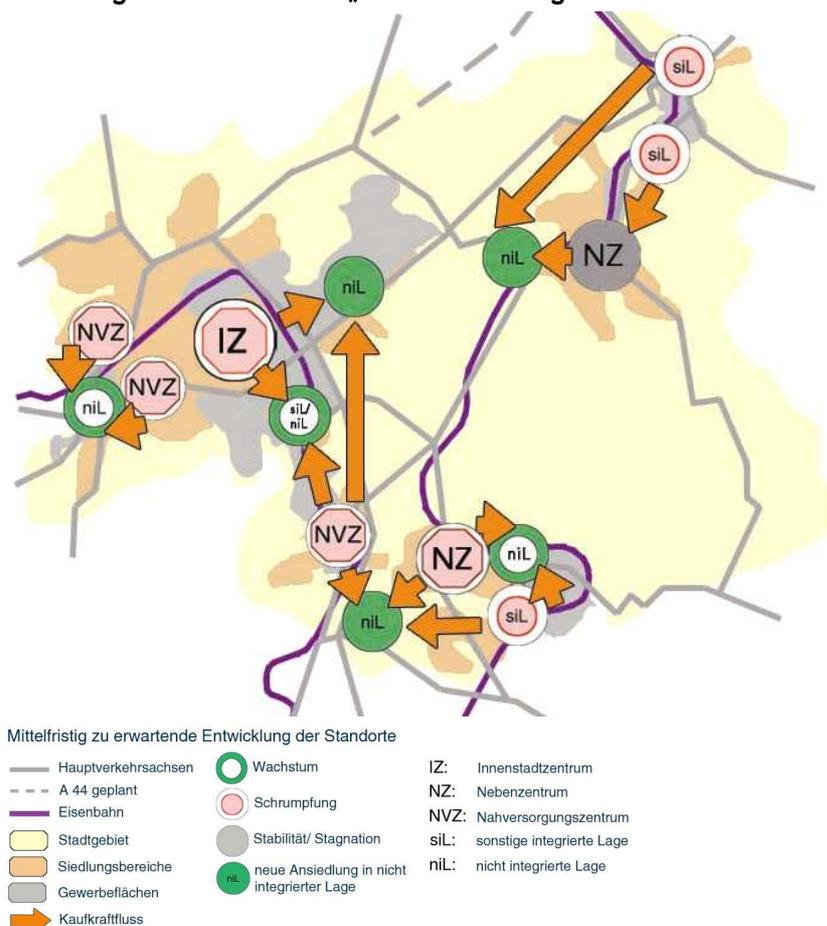
4.2.2 Szenario 2: Freie Entfaltung der Kräfte des Marktes

Annahmen zur räumlichen Entwicklung der Einzelhandelsstandorte

Dieses Szenario basiert auf der hypothetischen Annahme, dass die Kommune ihr gesetzlich verankertes Recht, städtebauliche Planungen innerhalb ihres Gemeindegebiets eigenverantwortlich und im Rahmen der Gesetze durchzuführen, nicht wahrnimmt. Anstelle der Kommune steuern Investoren und Unternehmer die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und deren Entwicklungen im Raum.

Es ist davon auszugehen, dass Einzelhandelsbetriebe an autokundenorientierten Standorten und auf preisgünstigen Gewerbegrundstücken in Velbert, insbesondere in städtebaulich nicht integrierten Lagen, weiter entwickelt werden und wachsen (vgl. folgende Abbildung). So könnten Gewerbegebiete östlich und südwestlich des Innenstadtzentrums, sowie in Velbert-Langenberg und Velbert-Neviges an Bedeutung für solche Standorte gewinnen. Auch mit neuen Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben in vergleichbaren städtebaulichen Lagen ist in einem solchen Szenario zu rechnen.

Abbildung 55: Szenario 2 – „Freie Entfaltung der Kräfte des Marktes“



Quelle: eigene Darstellung

Kurzbewertung dieses Szenarios

Für Velbert bedeutet die konsequente Umsetzung dieses Konzeptes eine deutliche Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche. Ohne eine kommunale Steuerung der geplanten Einzelhandelsstandorte ist eine Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums durch Neuan-siedlungen nicht mehr wahrscheinlich. Die vorhersehbare Realisierung von Vorhaben in verkehrsgünstig gelegenen und städtebaulich nicht integrierten Lagen würde zu einem deutlichen Bedeutungs- und Attraktivitätsverlust des Innenstadtzentrums und der Neben- und Nahversorgungszentren führen. Der baurechtlich verankerte Schutz zentraler Versorgungsbereiche wird auf diese Weise untergraben. Es besteht die Gefahr der Eröffnung neuer Standorte ohne Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen auf die bestehende Versorgungsstruktur, insbesondere auch auf die wohnortnahe Grundversorgung.

Die Stärkung der Standorte außerhalb des Innenstadtzentrums wirkt sich zu Lasten von Betrieben in städtebaulich integrierten Lagen aus. Folgen sind eine Reduktion der Versorgungsangebote an zentralen Standorten wie der Innenstadt sowie ggf. Betriebs-schließungen und die damit einhergehenden Probleme der Folgenutzung oder des Leerstands. Aus der Inanspruchnahme der günstigen Grundstücke in Gewerbegebieten resultiert eine Grundstückspreissteigerung in Gewerbegebieten sowie die Verringerung des Flächenangebotes für das Gewerbe und somit eine Schwächung der örtlichen Wirtschaft.

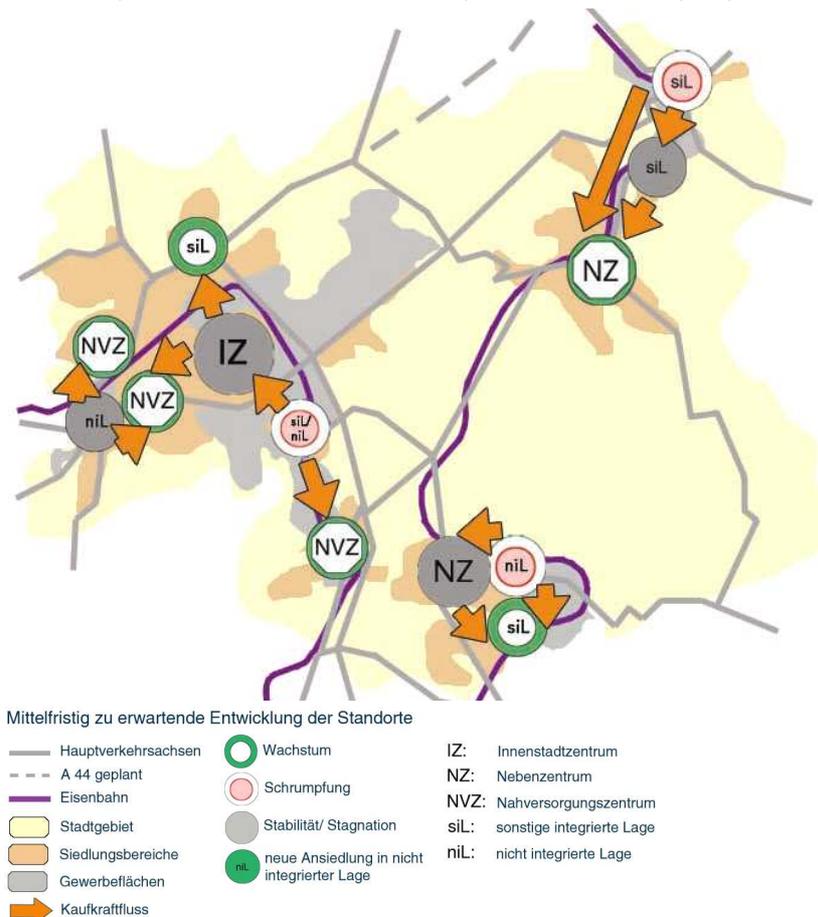
Da diesem Szenario nicht allein die regionalen Genehmigungsbehörden entgegenstehen, sondern auch die Vertreter des Innenstadt-Einzelhandels, ist dieses Szenario keineswegs als realitätsnah und umsetzbar zu bewerten. Seine Funktion liegt vielmehr darin, durch das konträre Bild zu Szenario 1 die Vor- und Nachteile der Szenarien hervorzuheben.

4.2.3 Szenario 3: Bestmögliche Nahversorgung

Annahmen zur räumlichen Entwicklung der Einzelhandelsstandorte

Das Szenario einer bestmöglichen Nahversorgung basiert auf der Idealvorstellung einer flächendeckenden Versorgungsfunktion. Ziel ist ein feinmaschiges und wohnortnahes Netz der Grund- und Nahversorgung, das für die Bevölkerung fußläufig erreichbar ist. Im Bezug auf Velbert bedeutet dieses Szenario eine Erweiterung der kommunalen Versorgungsstrukturen durch Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben an bisher unterversorgten Standorten.

Abbildung 56: Szenario 3 – „bestmögliche Nahversorgung“



Quelle: eigene Darstellung

Wird dieses Planungskonzept konsequent umgesetzt, ist insgesamt eine Umverteilung der örtlichen Kaufkraft im Gemeindegebiet zu erwarten. Einzelhandelsstandorte in städtebaulich nicht integrierten Lagen werden zu Gunsten neuer Nahversorgungsstandorte in den Wohngebieten geschwächt; Betriebe in städtebaulich nicht integrierten Lagen werden dar-

über hinaus nicht weiter entwickelt. Der Einzelhandel in städtebaulich integrierten Lagen – d.h. in den Wohngebieten – profitiert hingegen von dieser Kaufkraftverschiebung. Infolge der intrakommunalen Kaufkraftumverteilung ist allerdings auch die Schwächung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich zu erwarten.

Kurzbewertung dieses Szenarios

Das Szenario der bestmöglichen Nahversorgung garantiert die wohnungsnah Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und kommt somit den täglichen Bedürfnissen insbesondere der immobilen Bevölkerungsgruppen in Velbert entgegen. Vor dem Hintergrund der Bevölkerungsprognose und dem Trend der demografischen Entwicklung ist die aufgezeigte Standortentwicklung daher zu begrüßen. Positiv wirkt sich dieses Szenario auch auf bisher unterversorgte Gebiete aus: Nahversorgungslücken können weitgehend geschlossen werden.

Mit Blick auf die Angebotsseite haben bereits bestehende Betriebe infolge der Umlenkung von Kaufkraftströmen mit Umsatzeinbußen zu rechnen; neben den Standorten in städtebaulich nicht integrierten Lagen betrifft dieses auch die Betriebe im Innenstadtzentrum. Aufgrund von Betriebsschließungen oder Rückbau könnte die Attraktivität des zentralen Versorgungsbereiches im Allgemeinen gefährdet sein und an Bedeutung verlieren, zumal Nahversorgungsangebote auch im Innenstadtzentrum aktuell wichtige Frequenzbringer darstellen. Dieses ist mit Blick auf den baurechtlich verankerten und stadtentwicklungspolitisch zu empfehlenden Schutzstatus zentraler Versorgungsbereiche nicht vereinbar. Auch die Anbieterseite wird die Realisierung dieses Szenarios zunächst unwahrscheinlich erscheinen lassen, da Standortanforderungen und die modernen Betriebsformen inzwischen kaum noch auf eine kleinteilige vollständige Bedarfsdeckung in den Wohngebieten abgestellt sind. Stattdessen könnten allerdings mittelfristig neue Einzelhandelsmodelle und Konzepte mit kleinflächigen Betrieben in Frage kommen, die derzeit noch nicht bundesweit verbreitet sind.

4.2.4 Szenario 4: Neues Nebenzentrum

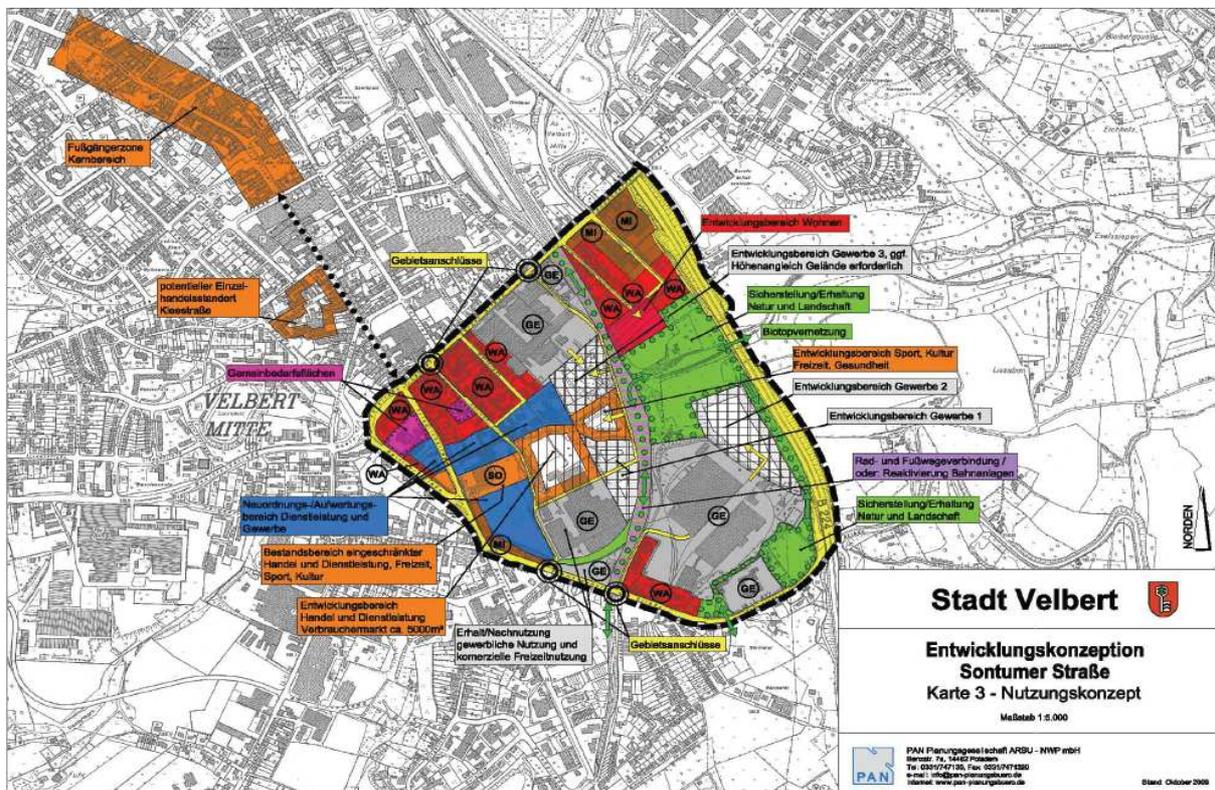
Annahmen zur räumlichen Entwicklung der Einzelhandelsstandorte

In diesem vierten Szenario soll die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in Velbert im Hinblick auf die Entwicklung eines neuen Nebenzentrums am Standort City-Park überprüft werden. Zum Standort City-Park besteht aktuell eine Rahmenplanung, die das gesamte Gelände der ehemaligen Produktionsanlagen Woeste einschließt und einen Mix unterschiedlicher Nutzungen vorsieht. Für den Kernbereich ist eine größere Einzelhandels-Neuansiedlung konzipiert.⁴⁵ Der Standort City-Park ist rein aus dem Bestand heraus aktuell nicht als zentraler Versorgungsbereich zu bewerten.

⁴⁵ Vgl. Ratsbeschluss vom 19.06.2007 gem. Vorlage 192/2007

In der Annahme, ein neues Nebenzentrum zu entwickeln, liegt das Ziel verborgen, umfassende Einzelhandelsangebote⁴⁶ mit einer Versorgungsbedeutung für mehrere Stadtteile neu zu schaffen, ergänzt um eine Vielzahl von Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben. In der Hierarchie aller Zentren in Velbert würde dieses neue Nebenzentrum einen oberen Rang einnehmen.

Abbildung 57: Entwicklungskonzept Sontumer Straße/Woeste

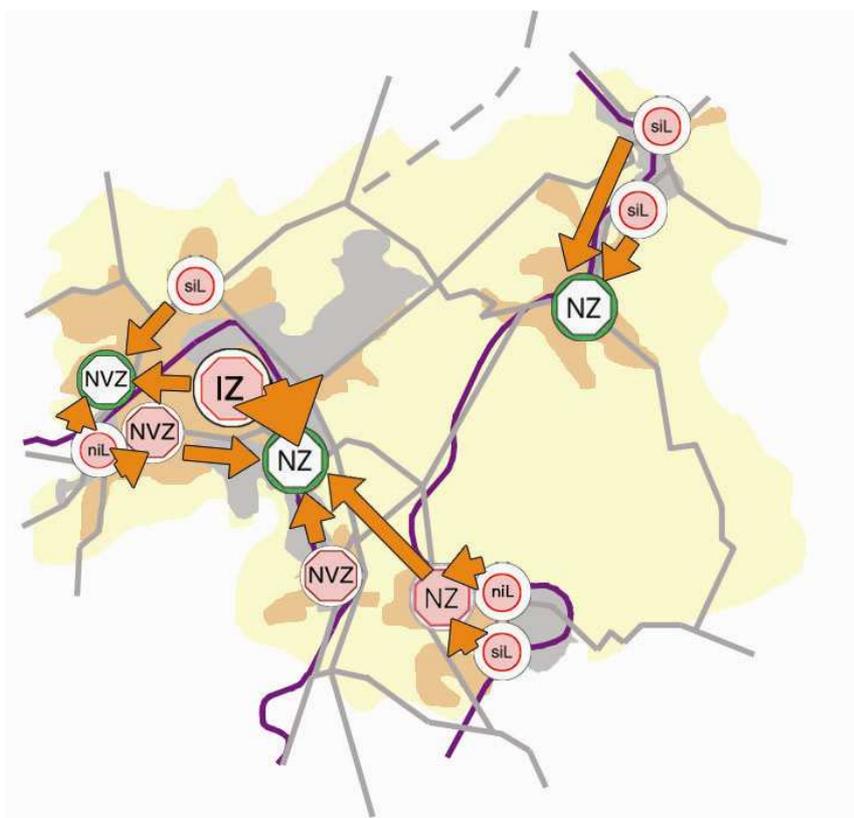


Quelle: Entwicklungskonzept Sontumer Straße; Karte 3 - Nutzungskonzept Stadt Velbert 2006

Das neue Nebenzentrum läge etwa in 700 m Entfernung zum östlichen Rand des Innenstadtzentrums. Da aufgrund der Entfernung sowie städtebaulich-funktional keine Ergänzungsfunktion gegenüber dem Innenstadtzentrum zu erkennen wäre, würde das Nebenzentrum Kaufkraft u. a. aus dem Innenstadtzentrum abziehen. Für umliegende Standorte und für das Innenstadtzentrum hätte die Verwirklichung eines umfassenden Nebenzentrums möglicherweise Betriebsschließungen und Leerstand zur Folge, da in einem Nebenzentrum neben Nahversorgungsangeboten insbesondere auch sonstige zentrenrelevante Sortimente in größerem Umfang angeboten werden würden. Aus neuen, leistungsstarken Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten könnte zudem eine Verstärkung der Standortattraktivität erwachsen. Insgesamt würde sich eine stark polyzentrische Struktur in Velbert bei einem gleichzeitig geschwächten bzw. gefährdeten Innenstadtzentrum ergeben.

⁴⁶ Diese Interpretation wird durch die Definition zum Begriff „Nebenzentrum“ nahe gelegt, wonach ein Nebenzentrum über eine umfassende Sortimentsstruktur mit „einem breiten Spektrum von Waren für den mittel- und kurzfristigen, ggf. auch für den langfristigen Bedarf verfügt (vgl. OVG MS, Urteil 7 A 964/05 vom 11.12.2006).

Abbildung 58: Szenario 4 – „Neues Nebenzentrum“



Mittelfristig zu erwartende Entwicklung der Standorte



Quelle: eigene Darstellung

Kurzbewertung dieses Szenarios

Dieses Szenario zeigt, dass die Entwicklung eines attraktiven und leistungsstarken Nebenzentrums für das Entwicklungsareal Voeste womöglich einen positiven Entwicklungsimpuls darstellen könnte. Andererseits würde diese Entwicklung auch eine in diesem Ausmaß stadtentwicklungspolitisch nicht empfehlenswerte Konkurrenz für die bestehenden Zentren in Velbert – insbesondere das Innenstadtzentrum, die Nebenzentren Langenberg und Neviges sowie benachbarte Nahversorgungszentren – darstellen, gerade wenn durch die Ausweisung als Nebenzentrum auch auf eine große Vielfalt zentrenrelevanter Sortimente und eine mehrere Stadtteile übergreifende Versorgungsfunktion gezielt würde.

Aus der bestehenden Zentrenstruktur heraus könnte nur dann ein räumlich zuzuordnender Versorgungsbereich funktional sinnvoll definiert werden, wenn andere Standorte bzw. Zentren ihre Einzugsbereiche bzw. ihre Versorgungsfunktion verkleinern. Dieses erscheint stadtentwicklungspolitisch insgesamt nicht sinnvoll.

Auch wenn ein neues Nebenzentrum insgesamt kritisch zu bewerten ist, kann eine *gemäßigte* Fortentwicklung des bereits bestehenden Einzelhandelsbestands – etwa in Form

eines funktional klar umschriebenen Nahversorgungszentrums – prinzipiell erwogen werden. Hierbei ließen sich je nach detaillierter Ausprägung der Vorteil des o. g. Szenarios (Entwicklungsimpuls für das Stadtentwicklungsprojekt Woeste) noch erreichen bei gleichzeitiger Vermeidung der genannten erkennbaren Nachteile. Eine detailliertere Auseinandersetzung mit diesem Aspekt erfolgt in Kap. 5.1.5 und 5.6.

4.3 Die „Ziel-Trias“: übergeordnete Entwicklungsziele für Velbert

Die o. g. Szenarien wurden während der Erörterung im begleitenden Arbeitskreis in ihrer jeweiligen *Reinform* als nicht dauerhaft praktikabel und umsetzbar bewertet. Vielmehr soll, so die einhellige Meinung aller Vertreter im Arbeitskreis, als Ziel der künftigen Einzelhandelsentwicklung in Velbert ein ausgewogenes Verhältnis zwischen

1. der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche,
2. einer maßvollen Sicherung und Weiterentwicklung von flächendeckenden Nahversorgungsangeboten in den Wohngebieten, sowie
3. einer gezielten Fortentwicklung von Sonderstandorten für großflächige nicht zentrenrelevante Einzelhandelsangebote

verfolgt werden.

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

Einerseits ist für diese Form der ausgewogenen Zielumsetzung eine genaue Definition der zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente erforderlich (vgl. Kap. 5.4). Des Weiteren muss auch das Zentren- und Standortkonzept (einschließlich der Aktualisierung des Nahversorgungskonzeptes) auf diese „Ziel-Trias“ näher eingehen und sie räumlich konkretisieren. Nicht zuletzt ist auch die Erarbeitung von auf diese Sortimentsgruppen bezogenen Ansiedlungsleitsätzen erforderlich, die in Kapitel 5.5 erfolgt.

Die Weiterentwicklung des Standorts City-Park zu einem zentralen Versorgungsbereich mit der Zweckfunktion Nahversorgungszentrum ist neben den drei beschriebenen Zielen ebenso ein Entwicklungsziel der Stadt Velbert und im weiteren Erarbeitungsprozess daher zu berücksichtigen.

5 Instrumentelles Umsetzungs- und Steuerungskonzept

Während im vorangegangenen Kapitel die übergeordneten Leitlinien erörtert werden, können im Folgenden konkrete konzeptionelle Umsetzungsinstrumente darauf aufbauend vorgestellt werden. Dieses sind neben dem Zentren- und Standortkonzept (Kapitel 5.1 bis 5.3), der Liste zentrenrelevanter Sortimente (Sortimentsliste bzw. „Velberter Liste“, Kapitel 5.4) auch die bei Standortanfragen anzuwendenden Ansiedlungsleitsätze (Kapitel 5.5). Das Umsetzungs- und Steuerungskonzept wird komplettiert durch planungsrechtliche Festsetzungsempfehlungen für Velbert (Kapitel 5.7).

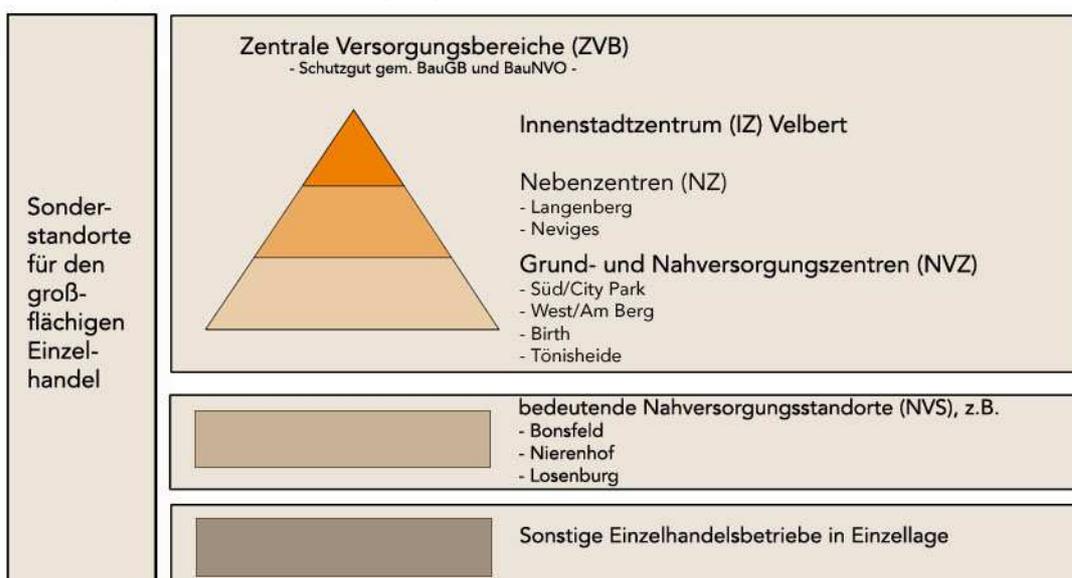
5.1 Das Zentrenkonzept

Das Zentrenkonzept definiert für die zukünftige Entwicklung des Velberter Einzelhandels die empfohlene Standort-Gesamtstruktur unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale (vgl. Kapitel 4.1) und der „Ziel-Trias“ übergeordneter Entwicklungsziele (vgl. Kapitel 4.3). Es baut zugleich auf der städtebaulichen Bestandsbewertung der relevanten Einzelhandelsstandorte auf (vgl. Kapitel 3.4).

5.1.1 Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Velbert

Für den Aspekt der Zentrenstärkung beinhaltet der erste Schritt die Zentrenfestlegung bei gleichzeitiger Zuordnung in die Zentrenhierarchie. In Velbert werden insgesamt sieben Einzelhandelsagglomerationen als zentrale Versorgungsbereiche für die Zukunft empfohlen. Hierarchisch kommt dem Innenstadtzentrum die größte Bedeutung zu, gefolgt von den beiden Nebenzentren in Langenberg und Neviges und schließlich den vier Nahversorgungszentren West/Am Berg, Birth, Tönisheide und Süd/City-Park.

Abbildung 59: Zentrale Versorgungsbereiche in Velbert



Quelle: eigene Darstellung

Das Nahversorgungszentrum Süd/City-Park ist rein aus dem Bestand heraus noch nicht als zentraler Versorgungsbereich zu werten; allerdings besteht hier die legitime städtische Entwicklungsperspektive zur erstmaligen Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs (s. u.).

Der Hierarchisierung der Zentren wird das Grundprinzip einer funktionalen Aufgabenzuweisung bzw. einer ausgewogenen Aufgabenteilung zugrunde gelegt, so dass es dauerhaft nicht zu einer wechselseitigen Beeinträchtigung der Entwicklungsoptionen der einzelnen Zentren kommt. Des Weiteren werden die jeweiligen Einzugsbereiche zugeordnet. Aus den vorangegangenen Arbeitsschritten werden zudem einzelne Handlungsempfehlungen für die jeweiligen Zentren abgeleitet, die das Ziel „Zentren stärken“ näher konkretisieren.

Neben den sieben genannten zentralen Versorgungsbereichen werden keine weiteren Einzelhandelsstandorte als zentrale Versorgungsbereiche definiert. Obschon mehrere Standorte gewisse Funktionsbündelungen und insbesondere eine aus Einzelhandelssicht zu bewertende Agglomeration erkennen lassen, weisen sie nicht die genannten Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche auf. Insbesondere ist bei ihnen der Grad der Nutzungsmischung, die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vitalität auch in den Bereichen Gastronomie, Dienstleistungen und ggf. Kultur/Bildung nicht ausreichend ausgeprägt. Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass die übrigen Standorte teilweise andere Funktionen als diejenigen von zentralen Versorgungsbereichen übernehmen können und sollten, etwa die Funktion als Sonderstandort für bestimmte großflächige Einzelhandelsvorhaben.

5.1.2 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum

Entwicklungsziele und -empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum

Das Innenstadtzentrum ist der zentrale Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet von Velbert.⁴⁷ Als städtebauliches Zentrum einer regionalplanerisch als Mittelzentrum ausgewiesenen Kommune soll es wie bisher auch künftig Angebotsschwerpunkte für kurzfristig wie auch mittelfristig nachgefragte Bedarfsgüter verschiedener Qualität bereithalten, ergänzt um langfristig nachgefragte Bedarfsgüter. Als Leitfunktion sichert der Einzelhandel übrigen Zentrenfunktionen ein hohes Besucheraufkommen; er trägt somit erheblich zu einer vitalen kulturellen, handwerks- und dienstleistungsbezogenen, gastronomischen Nutzungsvielfalt bei, unterstützt auch durch das Wohnen, durch die angemessene Verkehrsstruktur sowie nicht zuletzt Bildungseinrichtungen und Freizeitangebote. Als vitaler und vielfältiger Mittelpunkt der Stadt soll das Innenstadtzentrum somit nicht nur Motor für die Versorgungsfunktion sein, sondern auch die gesamtökonomische, soziale und kulturelle Entwicklung der Stadt fördern.

⁴⁷ Funktional ist diesem zentralen Versorgungsbereich daher im Sinne von § 24a Abs. 2 LEPro NRW die Gesamtstadt zuzuordnen.

Zur Gewährleistung dieser Leitfunktion sollte die beschriebene und bewertete Einzelhandelsbestandsstruktur gesichert und fortentwickelt werden. Im Einzelnen sollten insbesondere folgende Entwicklungsziele für das Innenstadtzentrum in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Velbert, die einen Bezug zum Innenstadtzentrum aufweisen, berücksichtigt werden.

Tabelle 21: Entwicklungsziele für das Innenstadtzentrum

Sicherung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...

- Abbau der baulichen und funktionalen Schwächen des Innenstadtzentrums
- Sicherung und Stärkung der Magnetbetriebe, insbesondere der äußeren Pole der Hauptlage
- Sicherung und Stärkung der bestehenden Vielfalt der kleineren Fachgeschäfte und Spezialangebote
- Fortentwicklung der starken linearen Laufstruktur, in Einzelfällen können auch Rundläufe (im Zusammenhang mit den vorhandenen zentrenergänzenden Funktionen) zugunsten einer höheren Kompaktheit verbessert werden oder neu entstehen
- Sicherung und Stärkung der für die Gesamtfunktionalität des Innenstadtzentrums bedeutenden Nahversorgungsfunktion

Quelle: eigene Darstellung

Die identifizierten absatzwirtschaftlichen Ansiedlungspotenziale sollten gezielt zur Umsetzung dieser Ziele eingesetzt werden. Hierzu können folgende Empfehlungen im Detail formuliert werden:

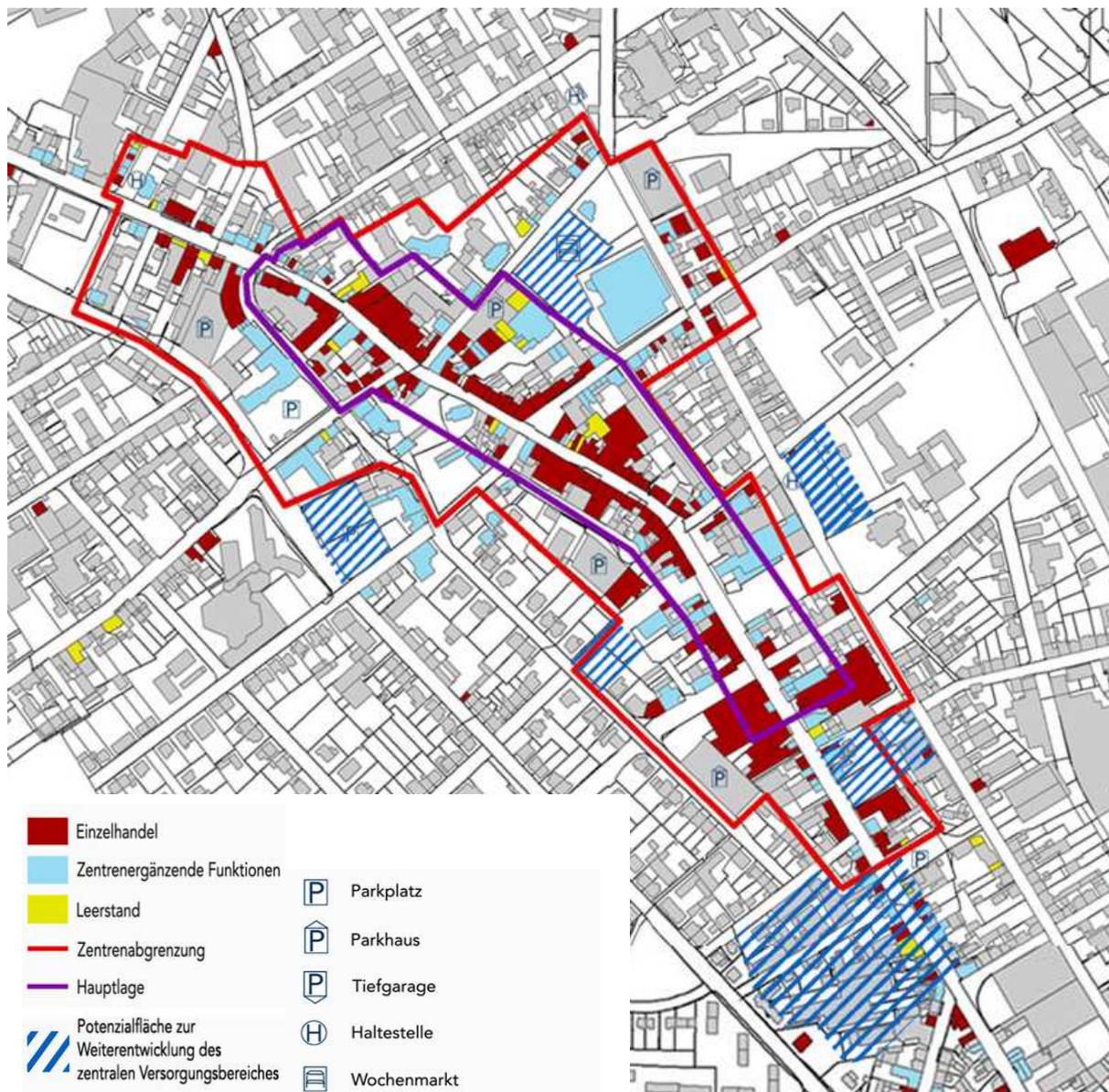
1. Ansiedlung von Vorhaben, die insbesondere diejenigen zentrenrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment führen, in denen ein qualifiziertes Ansiedlungspotenzial besteht (vgl. Kap. 4.1.3)
2. Ansiedlung von Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment, denn auch solche Sortimente können zur Attraktivitätssteigerung des Zentrums beitragen
3. Ergänzung des Betriebstypenmixes durch bislang unterrepräsentierte Betriebstypen auch in Warengruppen, in dem die Ansiedlungspotenziale nur begrenzt sind (z.B. in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel durch ein SB-Warenhaus)

Für alle Empfehlungen ist entsprechend der übergeordneten „Ziel-Trias“ für Velbert (vgl. Kap. 4.3) zu berücksichtigen, dass zu treffende Maßnahmen nicht zu negativen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und/oder die flächendeckende Nahversorgung führen. Dieses ist ggf. durch Einzelgutachten nachzuweisen. Die Ansiedlungsleitsätze für Velbert berücksichtigen diese zugrunde liegende ausgewogene Zielstellung.

Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich erforderlich.⁴⁸ Diese wird wie in der folgenden Abbildung dargestellt empfohlen und umfasst die in der Bestandsanalyse bereits als Innenstadtzentrum beschriebenen Bereiche.

Abbildung 60: Räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 05-06/2007 und auf der Grundlage der amtlichen Geodaten; präsentiert mit Genehmigung der Techn. Verwaltungsdienste - Geodaten und Vermessung - der Stadt Velbert vom 25.05.2007

⁴⁸ Die dargestellte Abgrenzung ist als gebietsscharfe, nicht als parzellenscharfe Abgrenzung zu verstehen. Eine parzellenscharfe Konkretisierung kann nachfolgend im Bauleitplanverfahren vorgenommen werden. Die in der Abbildung verdeutlichte Begrenzung bezieht sich auf städtebauliche Barrieren sowie auf die in der Realität ablesbare Gebäude- und Nutzungsstruktur.

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum umfasst somit nicht nur die Hauptlage des Einzelhandels, sondern auch die in Kap. 3.4.3 bereits näher beschriebenen Nebenlagen. Die Festlegungsempfehlung berücksichtigt diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere also die Fußgängerzone Friedrichstraße mit ihren relevanten Seitenästen und mit ihren Magnetbetrieben sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen wie etwa bedeutende öffentliche Stellplatzanlagen für Innenstadtbesucher, Einrichtungen der Verwaltung, der Kultur sowie der Bildung.⁴⁹

Eine Begrenzung erfährt der zentrale Versorgungsbereich einerseits entweder durch städtebauliche Barrieren, durch Bereiche ohne eine hohe Nutzungsvielfalt oder durch Bereiche, die einen eindeutigen funktionalen und fußläufig angemessen erreichbaren Zusammenhang zum Kern des Innenstadtzentrums, der Hauptlage, vermissen lassen.

Es ergeben sich im Einzelnen folgende begründete Abgrenzungen des zentralen Versorgungsbereichs:

- Im Nordosten (untere Friedrichstraße) bildet die Schloßstraße den Schlußpunkt des zentralen Versorgungsbereichs. Bis zur Schloßstraße ist ein durchgängiger Besatz der Erdgeschosszone mit Einzelhandel und Dienstleistungen vorhanden, der jenseits der Schloßstraße deutlich abbricht. Die fußläufige Beziehung nördlich der Schloßstraße wird zudem zum Kern der Hauptlage (Friedrichstraße zwischen Bahnhofstraße und Kurze Straße) zu groß; daher kann der weitere Verlauf nicht mehr zum zentralen Versorgungsbereich gezählt werden. An der Schloßstraße selbst befindet sich eine wichtige ÖPNV-Haltestelle mit einer sehr guten Busbedienung mit hoher Bedienfunktion für das Zentrum.
- Im Südwesten wird der zentrale Versorgungsbereich einerseits von der Friedrich-Ebert-Straße begrenzt. Durch diese Grenzziehung wird die besondere Bedeutung des Rathauses sowie des Supermarktes (Edeka) als Frequenzbringer betont; auch die Post wird eingeschlossen. Im weiteren Verlauf bilden die Thomasstraße und die Offerstraße die Grenze: Bereiche, die überwiegend von Wohnnutzung geprägt sind, sind daher aus der Abgrenzung herausgenommen, während umgekehrt die prägenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie z.B. die rückwärtigen Gebäudeteile und Parkhäuser enthalten sind.
- Südöstlich (obere Friedrichstraße) ist der zentrale Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bereich Am Weißen Stern bzw. zwischen den Einmündungen Noldestraße und Kleestraße zu begrenzen. Bis zu diesem Bereich ist ein hoher Besatz mit Einzelhandelsbetrieben vorhanden, der jenseits zwar nicht vollständig abbricht, aber der als Bereich einerseits vermehrt durch Dienstleistungsnutzungen, Leerstände und eine wesentlich geringere gestalterische Qualität der öffentlichen Räume geprägt wird und andererseits wiederum einen zu großen fußläufigen Bezug zum Kern der Hauptlage aufweist.

⁴⁹ Zu den städtebaurechtlichen und landesplanerischen Anforderungen an Festlegungskriterien vgl. Kap. 3.4.1, zu näheren Beschreibungen des vorhandenen Bestands Kap. 3.4.3.

- Nordöstlich orientiert sich die Festlegungsempfehlung im Wesentlichen an der Oststraße, so dass alle bedeutenden rückwärtigen Grundstücksbereiche der Zentrenfunktionen umschlossen werden. Östlich der Koelverstraße prägt nahezu ausschließlich Wohnnutzung den Bestand, so dass dieser Bereich ausgeklammert bleibt. Andererseits werden große Teile östlich der Oststraße am Forum Niederberg hinzugenommen, da dort zahlreiche Einzelhandelsbetriebe und weitere relevante Erdgeschossnutzungen angesiedelt sind, die einen deutlichen Bezug zur Innenstadt-kundschaft erkennen lassen. Zudem ist mit dem Parkhaus Friedensplatz dort ein wesentlicher Frequenzbringer vorhanden, der zusammen mit dem Forum und dem Wochenmarkt den Kundenverkehr und damit die beschriebenen Nutzungen stärkt.

Die landesplanerischen Anforderungen gem. § 24 a Abs. 2 LEPro NRW werden mit dieser Festlegungsempfehlung eingehalten.

Räumliche Potenziale zur Fortentwicklung des Innenstadtzentrums

Die Abbildung 60 veranschaulicht sechs größere Potenzialflächen zur Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums, die aus fachgutachterlicher Sicht ein Umnutzungs- bzw. Neunutzungspotenzial für Einzelhandels- und weitere zentrenprägende Nutzungen darstellen. Zudem lassen sich weitere Bereiche, in denen heute Betriebe mit geringer Angebotsqualität und mit einer unattraktiven baulichen Ausgestaltung ansässig sind, für größere wie auch kleinere Um- und Neunutzungsmaßnahmen näher prüfen.

Daher stellen die Potenzialflächen zur Fortentwicklung des Innenstadtzentrums im Rahmen dieses Einzelhandelskonzeptes nur eine erste Übersicht dar. Ob ggf. noch weitere Potenzialflächen aus dem Bestand heraus abgeleitet werden können und in welcher Rangfolge diese Standorte zueinander stehen, bleibt einer weiteren Prüfung im Rahmen etwa eines städtebaulichen Konzeptes, bspw. einem Innenstadtentwicklungskonzept, vorbehalten, das neben den Aspekten der Einzelhandelsentwicklung weitere städtebauliche Kriterien beinhalten sollte.⁵⁰ Einzelne Potenzialflächen außerhalb des abgegrenzten Innenstadtzentrums, die für eine Nutzung mit zentrenrelevantem Einzelhandel aus städtebaulichen oder aus absatzwirtschaftlichen Gründen nicht zu empfehlen sind und wo insofern von einer räumlichen Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches abzuraten ist, können ggf. als Standort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel in Betracht gezogen werden, sofern sie in unmittelbarem räumlich-funktionalem Zusammenhang mit dem Innenstadtzentrum stehen. Für den Bereich Kleestraße besteht bereits ein Ratsbeschluss zu einer Neunutzung des Areals mit einem SB-Warenhaus⁵¹; eine fachgutachterliche Kurzbewertung hierzu erfolgt in Kap. 5.6.

⁵⁰ Ebenso sollte, sofern diese Potenzialflächen aktuell außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs liegen, untersucht werden, ob die Standorte den Anforderungen des LEPro NRW (§ 24 a) genügen würden, wenn man sie in den zentralen Versorgungsbereich einbeziehen wollte.

⁵¹ Vgl. Beschluss des Rates vom 13.12.2005 (Vorlage 509/2005) und vgl. Kap. 5.6.

5.1.3 Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Langenberg

Das Nebenzentrum Langenberg im gleichnamigen Stadtbezirk wird als zentraler Versorgungsbereich für die Bevölkerung im gesamten Stadtbezirk Langenberg bewertet. Dieser zentrale Versorgungsbereich sollte und könnte künftig eine größere Bedeutung für Langenberg, aber auch für die Gesamtstadt erfahren. Das Nebenzentrum soll gleichzeitig insbesondere als Nahversorgungsschwerpunkt für die angrenzenden Siedlungsteile fungieren (vgl. Nahversorgungskonzept, Kap. 5.2). Folgende Ziele werden – abgeleitet aus der detaillierten Analyse und Bewertung (vgl. Kap. 3.4.4) – für die weitere Entwicklung des Nebenzentrums empfohlen.

Tabelle 22: Entwicklungsziele für das Nebenzentrum Langenberg

Sicherung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung und Stärkung der Magnetbetriebe, insbesondere der Lebensmittelmärkte (einschließlich Sicherung des im Bereich Lebensmittel positiv zu bewertenden Betriebstypenmixes), u.a. durch Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb des Nebenzentrums resultieren könnten sowie durch zeitgemäßen Ausbau der Magnetbetriebe am Standort ▪ Sicherung der kleineren Fachgeschäfte und Spezialangebote ▪ ggf. weiterer Ausbau in einigen mittel- oder langfristigen Bedarfsgüterbereichen, sofern das gesamtstädtische Ansiedlungspotenzial nicht ausschließlich im Innenstadtzentrum gebündelt neu angesiedelt werden soll ▪ Nutzung des attraktiven baulichen Erscheinungsbildes zur Besetzung mit weiteren Themenschwerpunkten auch jenseits der Zentrenfunktion Einzelhandel (im Zusammenhang mit dem Städtetourismus ggf. in Form von gestärkten Angeboten der Gastronomie, des Beherbergungsgewerbes – gerade im Zusammenhang mit der Messestadt Essen – sowie der Kultur und/oder der Bildung)

Quelle: eigene Darstellung

Tabelle 23: Funktionale Aufgabenzuweisung sowie Anforderungen des LEPro NRW

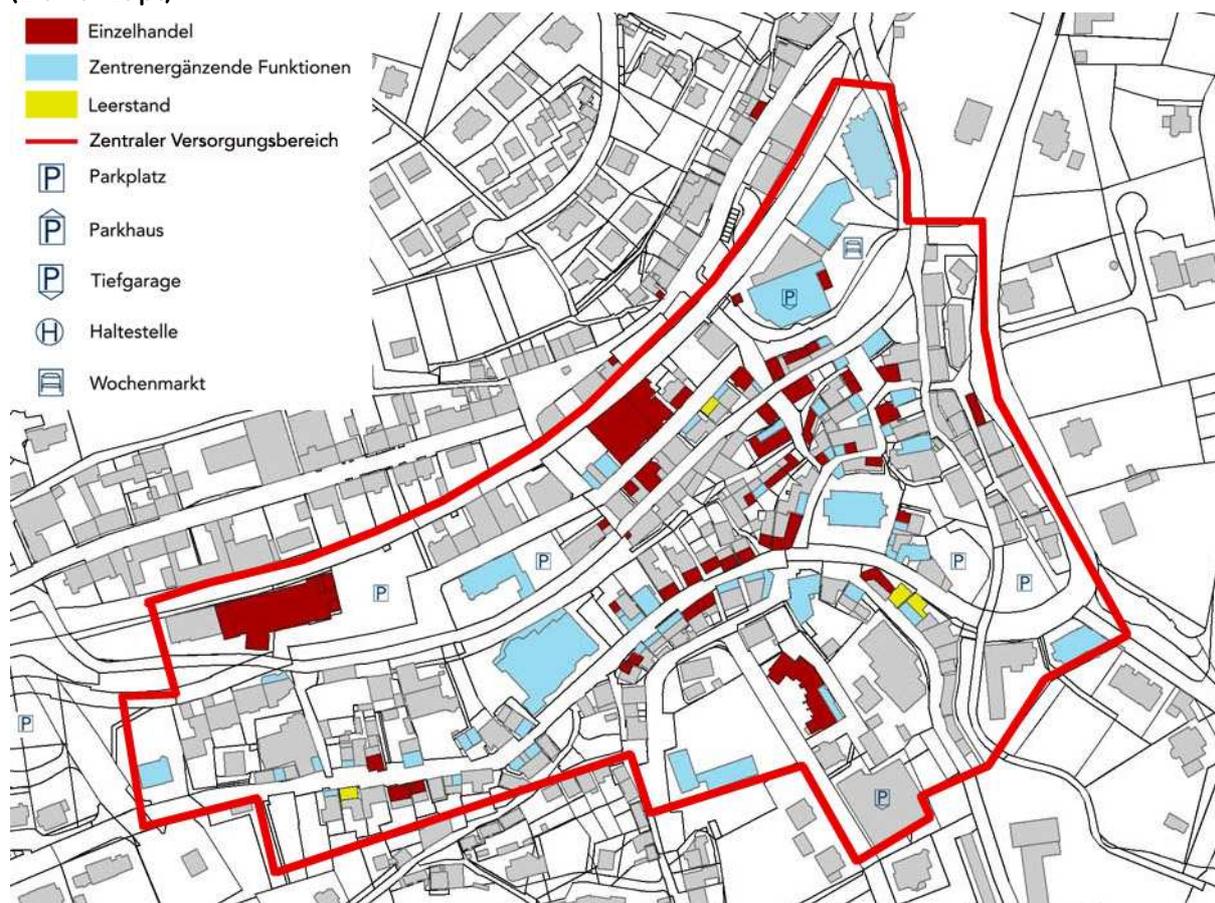
Kriterium	Erfüllung/örtliche Ausprägung	
Lage gem. LEPro NRW in ASB*	✓	
Angemessene ÖPNV-Anbindung gem. LEPro NRW	✓	
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den gesamten Stadtbezirk Langenberg (sofern hierdurch keine negativen Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum, die anderen zentralen Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Grundversorgung bewirkt werden; hierzu nähere Regelungen in den Ansiedlungsleitsätzen) Zudem besondere Nahversorgungsfunktion gem. Nahversorgungskonzept für die umliegenden Ortsteile ohne ausreichende stationäre Lebensmittelangebote (vgl. Kap. 5.2)	
Funktional zugeordnete Stadtteile gem. LEPro NRW	Stadtbezirk Langenberg	rd. 16.400 EW

Quelle: eigene Darstellung; * Allgemeiner Siedlungsbereich (Regionalplan)

Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs

Die folgende Abbildung verdeutlicht die städtebaulich begründete Festlegungsempfehlung für das Nebenzentrum. Sie umfasst neben dem historischen Kern alle Magnetbetriebe des Einzelhandels sowie die Vielzahl kleiner Fachgeschäfte. Ebenso sind die beiden großen Kirchen, kirchlichengemeindliche Einrichtungen, die meisten gastronomischen Angebote und die wesentlichen großen, für das Funktionieren des Nebenzentrums unverzichtbaren Stellplatzanlagen inbegriffen.

Abbildung 61: Räumliche Festlegung des NZ Langenberg als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05-06/2007 und auf der Grundlage der amtlichen Geodaten; präsentiert mit Genehmigung der Techn. Verwaltungsdienste - Geodaten und Vermessung - der Stadt Velbert vom 25.05.2007

Grenzen ergeben sich (wie in Kap. 3.4.1 dargestellt) z.B. aus städtebaulichen Barrieren oder in Bereichen, die nicht mehr im Schwerpunkt mit Zentrenfunktionen ausgestattet sind:

- Im Norden begrenzt die Bahnlinie als deutliche städtebauliche Barriere den zentralen Versorgungsbereich.
- Im Westen sind der Lebensmittelsupermarkt und die städtische Verwaltungsstelle noch eingeschlossen. Die Abgrenzung orientiert sich zudem am Ausbaustand der Hauptstraße, die bis zum Kreuzungsbereich am Tunnel Langenberg für Fußgänger attraktiv gestaltet ist. Zudem sind im entsprechenden Abschnitt der Hauptstraße noch für das Nebenzentrum als Ganzes relevante Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt. Die Kreuzung am Tunnel wirkt zudem als Barriere, so

dass die weiter westlich gelegenen Bereiche nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich bewertet werden können. Auch ist die Nutzungsvielfalt dort wesentlich geringer.

- Im Süden begründet sich die Festlegung darin, die Grundstücke der Anlieger der Hauptstraße zu umfassen. Zudem wird der Lebensmitteldiscounter an der Wiemer Straße ebenso eingeschlossen wie das Parkhaus und der Kindergarten. Die Bereiche weiter südlich können aufgrund des nahezu ausschließlichen Wohnanteils nicht als zentraler Versorgungsbereich deklariert werden.
- Im Osten werden im Kreuzungsbereich Hauptstraße/Panner Straße ein weiterer Kindergarten als soziale Einrichtung sowie eine zentrale Stellplatzanlage noch eingeschlossen, während die Bebauung jenseits der als städtebauliche Barriere wirkenden Panner Straße bzw. Ausfallstraße in Richtung Bonsfeld nicht mehr einbezogen werden kann.

5.1.4 Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Neviges

Das Nebenzentrum Neviges erlangt wie auch das Nebenzentrum Langenberg als zentraler Versorgungsbereich zwar entstehungsgeschichtlich und baugeschichtlich eine große Bedeutung. Allerdings verzeichnet auch das Nebenzentrum Neviges eine rückläufige Kundenattraktivität und verfügt über keine große gesamtstädtische Bedeutung in Bezug auf den Einzelhandel (vgl. Kap. 3.4.5). Potenziale im Nebenzentrum stellen die Wallfahrtskirche als Anziehungspunkt und die abwechslungsreiche historisch gewachsene Struktur der einzelnen Ladenlokale dar.

Tabelle 24: Entwicklungsziele für das Nebenzentrum Neviges

Sicherung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...

- Sicherung und Stärkung des einzigen Magnetbetriebs, u.a. durch Vermeidung von größeren Funktionsverlusten, die aus neuen Ansiedlungen außerhalb des Nebenzentrums resultieren könnten, sowie durch Verbesserung weiterer Standortmerkmale des Nebenzentrums
- Sicherung der kleineren Fachgeschäfte und Spezialangebote und Reduktion der Ladenleerstände durch ein integriertes Ladenleerstandsmanagement
- Sicherung des vergleichsweise großen Wochenmarktes, der eine (zeitlich begrenzte) Erhöhung der Kundenfrequenz bewirkt
- ggf. weiterer Ausbau in einigen mittel- oder langfristigen Bedarfsgüterbereichen, sofern das gesamtstädtische Ansiedlungspotenzial nicht ausschließlich im Innenstadtzentrum gebündelt neu angesiedelt werden soll
- Nutzung des attraktiven baulichen Erscheinungsbildes, der Wallfahrtfunktion und des nördlich angrenzenden Schloßbereichs zur Stärkung der Zentrenfunktion

Quelle: eigene Darstellung

Die guten Anbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr und die Funktionsmischung im Nebenzentrum lassen seine ausbaubare Bedeutung als Versorgungsbereich erkennen. Allerdings fungiert aktuell als einziger Frequenzbringer für das Zentrum nur ein Lebensmittelsupermarkt, der durch die in Kap. 3.4.5 beschriebenen suboptimalen Standort-Rahmenbedingungen und die negative Vorprägung des Nebenzentrums durch eine deutlich erhöhte Leerstandsquote belastet wird. Folgende Ziele werden für die weitere Entwicklung des Nebenzentrums empfohlen.

Tabelle 25: Funktionale Aufgabenzuweisung sowie Anforderungen des LEPro NRW

Kriterium	Erfüllung/örtliche Ausprägung	
Lage gem. LEPro NRW in ASB*	✓	
Angemessene ÖPNV-Anbindung gem. LEPro NRW	✓	
Versorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Versorgungsfunktion für den gesamten Stadtbezirk Neviges (sofern hierdurch keine negativen Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum, die anderen zentralen Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Grundversorgung bewirkt werden; hierzu nähere Regelungen in den Ansiedlungsleitsätzen) ▪ Zudem besondere Nahversorgungsfunktion gem. Nahversorgungskonzept für die umliegenden Ortsteile ohne ausreichende stationäre Lebensmittelangebote (vgl. Kap. 5.2) 	
Funktional zugeordnete Stadtteile gem. LEPro NRW	Stadtbezirk Neviges	rd. 19.700 EW

Quelle: eigene Darstellung; * Allgemeiner Siedlungsbereich (Regionalplan)

Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs

Die Abbildung verdeutlicht die städtebaulich begründete Festlegungsempfehlung für das Nebenzentrum. Sie umfasst neben dem historischen Kern den vorhandenen Magnetbetrieb des Einzelhandels (den Supermarkt) sowie nahezu alle zentralen kleinen Fachgeschäfte. Ebenso sind die Kirche und der Wallfahrtsbereich und die meisten gastronomischen Angebote inbegriffen.

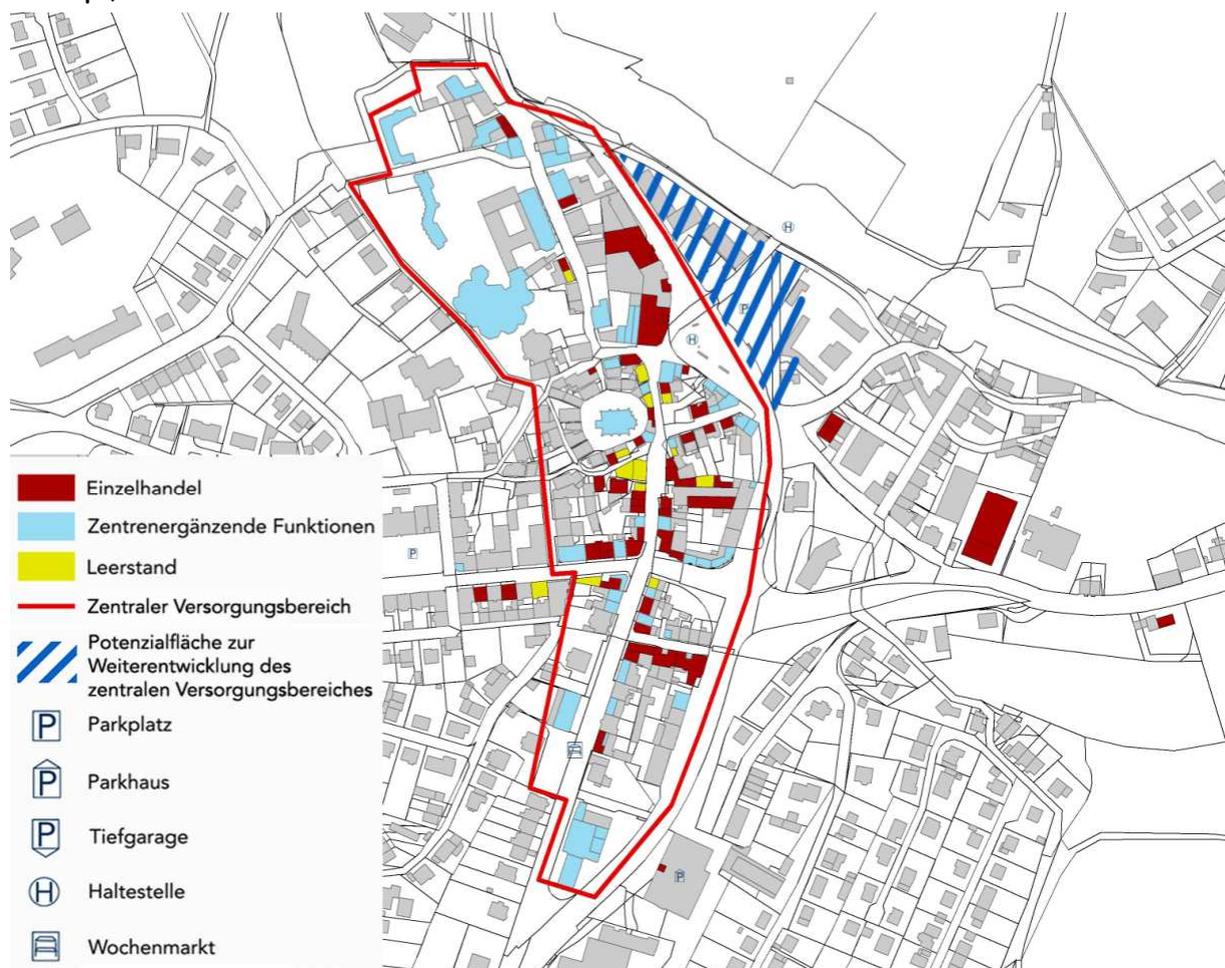
Grenzen ergeben sich (wie in Kap. 3.4.1 dargestellt) z.B. aus städtebaulichen Barrieren oder in Bereichen, die nicht mehr im Schwerpunkt mit Zentrenfunktionen ausgestattet sind:

- Im Norden begrenzt die in Höhenlage verlaufende Bahnlinie als deutliche städtebauliche Barriere den zentralen Versorgungsbereich.
- Im Westen ist der Klosterbereich samt der zugehörigen sozialen und auf das Zentrum ausgerichteten Einrichtungen eingeschlossen. Die Abgrenzung verläuft des Weiteren entlang einer Linie hinter dem Kirchplatz bis zur Wilhelmstraße. Hierdurch wird der dicht bebaute historische Ortskern in die Festlegung einbezogen, ebenso der dichte Einzelhandelsbesatz an der Wilhelmstraße bis zur Einmündung Schaesbergstraße. Zudem werden die Grundstücke auf der westlichen Straßenseite der

Elberfelder Straße noch bis zur Höhe der öffentlichen Bücherei und bis zu den dort zu findenden öffentlichen Stellplätzen eingeschlossen. Die Bereiche weiter westlich können aufgrund der deutlich geringeren Nutzungsvielfalt nicht als zentraler Versorgungsbereich deklariert werden.

- Im Süden stellt der Standort eines Bankinstitutes (Sparkasse) an der Elberfelder Straße die Grenze dar, wodurch der Standort des für das Nebenzentrum relevanten Wochenmarktes, der sich bis zur Höhe der Sparkasse erstreckt, in die Festlegung einbezogen wird. Bis zu dieser Abgrenzungslinie ist die Elberfelder Straße stadtgestalterisch für Fußgänger attraktiv ausgeführt. Weiter südlich dominiert dagegen die Verkehrsfunktion für den MIV.
- Im Osten stellen die Lohbachstraße sowie die Bernsauer Straße aufgrund ihrer Barrierewirkung für Fußgänger die Begrenzung dar. Die beiden Straßen sind ohne die Hilfe mehrerer Lichtsignalanlagen kaum ohne Gefahr zu überqueren. Auch ist die Bebauungsdichte und die Nutzungsvielfalt östlich dieses Straßenzuges wesentlich geringer.

Abbildung 62: Räumliche Festlegung des NZ Neviges als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05-06/2007 und auf der Grundlage der amtlichen Geodaten; präsentiert mit Genehmigung der Techn. Verwaltungsdienste - Geodaten und Vermessung - der Stadt Velbert vom 25.05.2007

Zwischen dem Busbahnhof und der S-Bahn-Haltestelle ist nach überschlägiger Prüfung die Möglichkeit zur räumlichen und funktionalen Erweiterung des Nebenzentrums erkennbar (schraffierte Fläche). Dieses als Potenzialfläche gekennzeichnete Areal schließt an gut frequentierte Zentrenbereiche an, die auch zugleich über die größeren Einzelhandelsbetriebe verfügen. Eine optimale ÖPNV-Erschließung ist mit den gegebenen Verkehrsinfrastrukturanlagen deutlich vorhanden.

5.1.5 Vier Nahversorgungszentren als zentrale Versorgungsbereiche

Neben den drei bereits bestehenden Nahversorgungszentren, die hinsichtlich ihrer Angebotsmerkmale sowie Stärken und Schwächen in Kap. 3.4.6 näher beschrieben werden, soll künftig gemäß vorliegendem Ratsbeschluss⁵² auch der Standort City-Park – ausgehend vom bereits bestehenden Einzelhandelsangebot – als zentraler Versorgungsbereich entwickelt werden.

Für die künftig vier Nahversorgungszentren werden nachfolgend die Sicherungs- und Entwicklungsziele, auf die sich künftige Bauleitpläne beziehen können, zusammengefasst.

⁵² Vgl. Ratsbeschluss vom 19.06.2007 gem. Vorlage 192/2007

Tabelle 26: Entwicklungsziele für die Nahversorgungszentren (zentrale Versorgungsbereiche)

Ziele bezogen auf...	NVZ West/ Am Berg	NVZ Birth	NVZ Tönisheide	NVZ Süd/ City-Park*
...städtebaulich-funktional bedeutende Magnetbetriebe	Sicherung und Stärkung des Nahversorgungsangebotes durch: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Schutz vor größeren Funktionsverlusten, z.B. bei Vorhaben außerhalb des ZVB ▪ Mittel- bis langfristiger Standortumbau am Sonderstandort Heiligenhauser Straße zugunsten der NVZ (vgl. Kap. 5.3) 		Sicherung und Stärkung der beiden Magnete z.B. durch <ul style="list-style-type: none"> ▪ Schutz vor größeren Funktionsverlusten, z.B. bei Vorhaben außerhalb des ZVB 	Stärkung des Nahversorgungsangebotes durch nachfragegerechten Ausbau (ggf. mit kleinräumiger Verlagerung am Standort) im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze
...Ansiedlungsoptionen	Ergänzung des Betriebstypenmixes im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze (vgl. auch Kap. 5.6); Angebotsergänzung in anderen Sortimenten im Rahmen der Leitsätze	Weiterer Lebensmittelmittelmarkt: aufgrund der geringen Einwohnerzahl im Gebiet hinsichtlich Größenordnung kritisch prüfen; Angebotsergänzung in anderen Sortimenten im Rahmen der Leitsätze sowie Ausbau der Dienstleistungs- und Gastronomieangebote	Weiterer Lebensmittelmittelmarkt: aufgrund der geringen Einwohnerzahl im Gebiet hinsichtlich Größenordnung kritisch prüfen; Angebotsergänzung in anderen Sortimenten im Rahmen der Leitsätze	Weitere Ansiedlungsoptionen begrenzt im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kap. 5.5)
...weitere Aspekte		Behebung der gestalterischen Probleme; Verbesserung der inneren Erschließung; Optische Öffnung nach außen	Leerstandsmanagement, alternativ Umnutzung der Ladenlokale für Wohnen/Büros etc.	Vgl. Standort-Steckbrief in Kap. 5.6

Quelle: eigene Darstellung; * zum NVZ Süd/City-Park vgl. auch Kap. 5.6

Für alle zentralen Versorgungsbereiche gilt der Hinweis, dass mit der Festlegung als zentraler Versorgungsbereich kein Schutz einzelner Betriebe vor Konkurrenz erfolgen darf.⁵³ Daher wird fachgutachterlich empfohlen, gerade im Sortimentsbereich des größten nahversorgungsrelevanten Sortiments auf einen Betriebstypenmix oder auf eine Anbietervielfalt hinzuwirken, um den städtebaurechtlichen Anforderungen Genüge zu tun.

⁵³ Das Städtebaurecht legitimiert nicht zu solchen Eingriffen in den Wettbewerb. Es darf gestützt auf das BauGB keinen individuellen „Schutz einzelner Betriebe vor der Ansiedlung von Konkurrenz“ geben; demnach ist i.d.R. Voraussetzung für die Mindestausstattung von zentralen Versorgungsbereichen, „dass mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und/oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind“ (OVG Münster, Urteil vom 11.12.2006, 7 A 964/05).

Tabelle 27: Funktionale Aufgabenzuweisung sowie Anforderungen des LEPro NRW

	NVZ West/ Am Berg	NVZ Birth	NVZ Tönishei- de	NVZ Süd/ City-Park**
Lage gem. LEPro NRW in ASB*	✓	✓	✓	Entsprechende Änderung des Regionalplans ist Ziel der Stadt Velbert
Angemessene ÖPNV-Anbindung gem. LEPro NRW	✓	✓	✓	✓
Künftige Versorgungsfunktion	Im Schwerpunkt Nahversorgungsfunktion, ergänzt um einige Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kap. 5.5)			
Funktional zugeordnete Stadtteile gem. LEPro NRW	Velbert-West (Bezirk 22 in für das NVK neu gefasster Form) sowie Flandersbach (Bez. 2)	Birth (Bezirk 1)	Tönisheide (Bezirk 20)	Bezirke 123, 124 und 125 sowie rund die Hälfte*** der Einwohner aus Bezirk 121
Einwohner in den funktional zugeordneten Stadtteilen	rd. 14.600 EW	rd. 6.100 EW	rd. 5.800 EW	rd. 6.300 EW

Quelle: eigene Darstellung, NVK = Nahversorgungskonzept der Stadt Velbert 2005; * Allgemeiner Siedlungsbereich (Regionalplan); ** zum NVZ Süd/City-Park vgl. auch Kap. 5.6; ***Bezirk 121 wird je zur Hälfte dem Innenstadtzentrum sowie dem NVZ Süd/City-Park zugerechnet

Die räumlichen Festlegungsempfehlungen der drei bereits bestehenden Nahversorgungszentren basieren auf der städtebaulich-funktionalen Bestandsaufnahme und berücksichtigen alle in Kap. 3.4.1 genannten Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche.

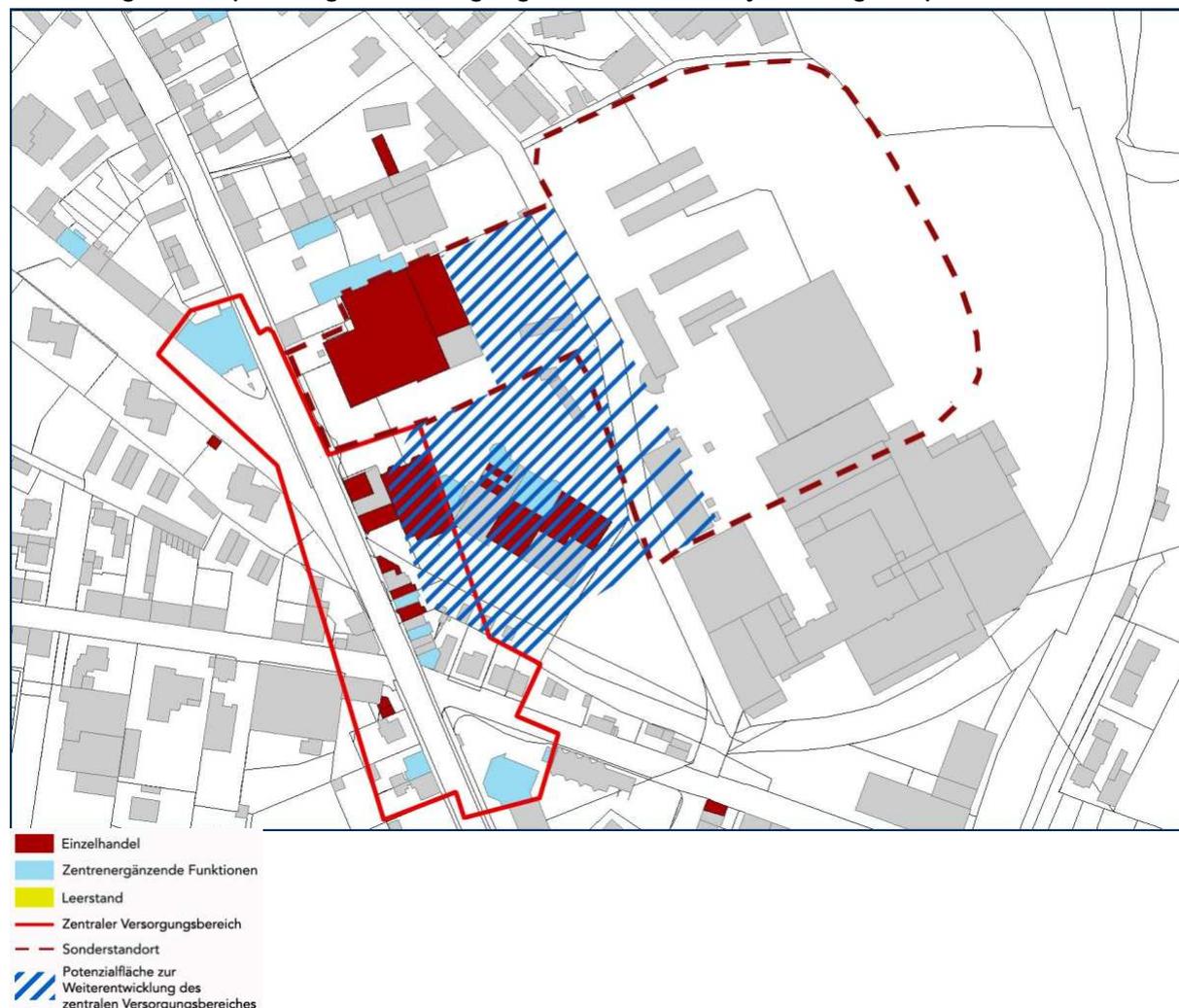
Für das zu entwickelnde Nahversorgungszentrum Süd/City-Park werden nähere Empfehlungen zur Festlegung und Standortentwicklung in Kap. 5.6 getroffen. Weitere Entwicklungsziele zum Standort enthält zudem Kap. 5.3. Der Bestand des Elektronikfachmarktes kann ggf. im Rahmen dieser Sonderstandort-Ausweisung gewährleistet werden.

Abbildung 63: Räumliche Festlegung der drei bereits bestehenden Nahversorgungszentren als zentrale Versorgungsbereiche (Zielkonzept; oben: NVZ West/Am Berg; u.l.: NVZ Birth; u.r.: NVZ Tönisheide)



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05-06/2007 und auf der Grundlage der amtlichen Geodaten; präsentiert mit Genehmigung der Techn. Verwaltungsdienste - Geodaten und Vermessung - der Stadt Velbert vom 25.05.2007

Abbildung 64: Empfehlung zur Festlegung des NVZ Süd/City-Park (vgl. Kap. 5.6)



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05-06/2007 und auf der Grundlage der amtlichen Geodaten; präsentiert mit Genehmigung der Techn. Verwaltungsdienste - Geodaten und Vermessung - der Stadt Velbert vom 25.05.2007

Sollte es trotz der deutlichen Wettbewerbssituation in Nierenhof künftig gelingen, in der Ortsmitte von Nierenhof (aktuell als Nahversorgungsstandort bewertet, vgl. Kap. 3.4.7) einen Lebensmittelmarkt als neuen Angebotsschwerpunkt anzusiedeln, könnte die Ortsmitte Nierenhof in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes neu bewertet und ggf. als zentraler Versorgungsbereich mit der Versorgungsfunktion Nahversorgungszentrum aufgenommen werden.

5.2 Das aktualisierte Nahversorgungskonzept

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wird in Kapitel 3.5 beschrieben und analysiert. Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Stabilisierung und Verbesserung der flächendeckenden Nahversorgung in Velbert ausgesprochen. Diese Empfehlungen stehen im engen Zusammenhang mit

- den absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen (Kapitel 4.1)
- den übergeordneten Zielen zur künftigen Einzelhandelsentwicklung (Kapitel 4.3)
- dem empfohlenen Zentren- und Standortkonzept (Kapitel 5.1 sowie 5.3)
- den Ansiedlungsleitsätzen (Kapitel 5.5)
- sowie den Standortprüfungen (Kapitel 5.6)

Die Ausgangslage ist, wie beschrieben, gekennzeichnet durch einen größeren Teilbereich mit Versorgungsdefiziten im Nahbereich in Velbert-Nord (Unterstadt/Nord/Langenhorst) sowie durch mehrere kleine Siedlungsteile in allen drei Stadtbezirken. Zudem muss den Lebensmittelmärkten in allen zentralen Versorgungsbereichen eine hohe Bedeutung für die Gesamtfunktionalität des jeweiligen Zentrums beigemessen werden. Das künftige Ansiedlungspotenzial für Nahrungs- und Genussmittel liegt mit rund 3.000 bis 5.000 m² VKF (bis 2015) im sortimentsbezogenen Flächenbedarf von drei bis fünf mittelgroßen neuen Lebensmittelsupermärkten.

Handlungsprioritäten

Da das Ansiedlungspotenzial also einerseits nicht unbegrenzt ist, und da andererseits bei einem Überschreiten dieses rechnerischen Potenzials (ab dem Erreichen bestimmter Belastungsgrenzen) verstärkt mit gesamtstädtischen oder kleinräumigen Umsatzumverteilungen zu rechnen ist, die mit Betriebsschließungen und Trading-Down-Effekten einhergehen können, sollten die künftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Velbert aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

1. Künftige Neuansiedlungen sollten als erstes zur Schließung der identifizierten Versorgungslücke im Bereich Nord/Unterstadt/Langenhorst genutzt werden.⁵⁴
2. Das Ansiedlungspotenzial sollte genutzt werden, um das vorhandene Lebensmittelangebot in den zentralen Versorgungsbereichen nachfrage- und zeitgemäß auszubauen, sei es durch Neuansiedlungen oder Betriebserweiterungen, sofern die Märkte im Einzelnen nicht mehr den aktuellen Marktanforderungen entsprechen. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass die Funktionalität des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs stabilisiert wird.
3. Damit einhergehend sollte das Ansiedlungspotenzial auch genutzt werden, um den in einigen zentralen Versorgungsbereichen unzureichenden Betriebstypenmix auszubauen,⁵⁵ damit die Attraktivität dieser wichtigen Standorte aus Kundensicht erhöht werden kann.
4. Letztlich sollten auch diejenigen Standorte zeitgemäß gesichert und fortentwickelt werden, die zwar nicht in den zentralen Versorgungsbereichen, die jedoch an den

⁵⁴ Der Standort Schloßstraße wird bereits im Rahmen dieser Maxime bauleitplanerisch vorbereitet und soll zur Schließung der o.g. Nahversorgungslücke dienen (vgl. Kap. 5.6).

⁵⁵ Z.B. Ergänzung eines LM-Discounters in Zentren, in denen bislang nur ein Supermarkt vorhanden ist, und umgekehrt.

definierten Nahversorgungsstandorten⁵⁶ angesiedelt sind. Hierzu zählt auch die mögliche Ergänzung eines ggf. unzureichenden Betriebstypenmixes.

Für diese Empfehlungen gelten zugleich die Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kap. 5.5); diese beinhalten ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der Zentren (entsprechend ihrer jeweiligen Funktionszuweisung) als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche.

Empfehlungen für die einzelnen Stadtteile

Für die einzelnen Stadtteile ergeben sich folgende, tabellarisch zusammengefasste Einzelempfehlungen.

Tabelle 28: Empfehlungen zur Nahversorgung für Velbert-Nord

Langenhorst sowie Unterstadt bzw. Nordstadt

- Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im durch das Nahversorgungskonzept der Stadt dargestellten Suchraum oder in dessen Nähe (vgl. hierzu die Standort-Kurzbewertung „Schloßstraße“ in Kap. 5.6)
- Beschränkung auf eine Versorgungsfunktion für das beschriebene Gebiet, Vermeidung einer Standortagglomeration aus mehreren Einzelhandelsbetrieben oder mit weiteren Versorgungsangeboten, z.B. Gastronomie (aufgrund der Nähe zum Innenstadtzentrum, das bedeutende Nahversorgungsangebote bereithält und die dort eine gewichtige Magnetfunktion übernehmen, sollte der neu zu besetzende Standort nicht zu attraktiv werden).

Quelle: eigene Darstellung

Tabelle 29: Empfehlungen zur Nahversorgung für Flandersbach und Liefersfeld

Flandersbach	Liefersfeld
<p>Kurzfristig:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Versorgung durch das NVZ West/Am Berg sowie den Sonderstandort Heiligenhauser Straße <p>Mittel- bis langfristig:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Durch den empfohlenen Standortumbau am Sonderstandort (vgl. Kap. 5.3) Konzentration der Mitversorgungsaufgabe auf das hierdurch gestärkte NVZ West/Am Berg ▪ Optional: Ansiedlung eines dem kleinen Marktgebiet angepassten Nahversorgungs Ladens (vgl. Exkurs) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anteilig sollten sowohl das Innenstadtzentrum als auch das NVZ Süd/City-Park das Gebiet mitversorgen (Entfernung zum Innenstadtzentrum und zum NVZ je rund 1.300 m)

Quelle: eigene Darstellung

⁵⁶ Die Nahversorgungsstandorte werden in Kap. 3.4.7 näher beschrieben.

Tabelle 30: Empfehlungen zur Nahversorgung in Langenberg

Hopscheider Berg, Bökenbusch, Siedlung Eichendorffstraße, Brinker Weg/Gartenheimstr.

- Versorgung durch das Nebenzentrum Langenberg, wodurch für das Nebenzentrum ein gewisses Kundenpotenzial gebunden und die bedeutende Magnetfunktion des Lebensmitteleinzelhandels gestützt werden kann
- Sicherung und zeitgemäße Stärkung des Lebensmittelangebotes im Nebenzentrum Langenberg (vgl. Entwicklungsziele zum Nebenzentrum, Kap. 5.1.3)

Quelle: eigene Darstellung

Tabelle 31: Empfehlungen zur Nahversorgung in Neviges

Wimmersberger Straße	Hügelstraße/Pöthen	Rosenhügel/Siepen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Versorgung durch das NVZ Tönisheide ▪ Ggf. ergänzend mobile Versorgungsangebote 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Versorgung durch das Nebenzentrum Neviges, wodurch für das Nebenzentrum ein gewisses Kundenpotenzial gebunden und die bedeutende Magnetfunktion des Lebensmitteleinzelhandels gestützt werden kann ▪ Ggf. ergänzend mobile Versorgungsangebote 	<p>(vgl. Standort-Kurzbewertung Rosenhügel/Siepen im Anhang)</p>

Quelle: eigene Darstellung

Exkurs: Nahversorgungsläden als Alternative zu Supermarkt und Discounter

Die Nahversorgungsanalyse zeigt, dass nicht alle Siedlungsbereiche in Velbert über eine wohnortnahe Grundversorgung mit Lebensmitteln und anderen Waren des kurzfristigen Bedarfs verfügen. Schon ab einer Mantelbevölkerung von 1.000 Einwohnern⁵⁷ kann die Betriebsform „Nahversorgungsladen“ eine Alternative zu den klassischen Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels (Supermärkte oder Discounter) darstellen und zur Schließung von Versorgungslücken beitragen.

Nahversorgungsläden sind i.d.R. kleinflächige Lebensmittelanbieter mit einer Verkaufsflächenausstattung im Schwerpunkt zwischen 150 m² und 400 m², bei Franchisekonzepten auch bis zu 800 m², die häufig folgende weitere Charakteristika und Funktionen aufweisen:

- Nutzungskopplungen mit verschiedenen einzelhandelsnahen Dienstleistungen, sozialen, kulturellen und gastronomischen Einrichtungen (z.B. Bank- oder Postdienstleistungen, Reinigungsannahme, soziale Beratungsstelle, Café etc.)
- hohe Servicequalität, hoher Anteil regionaler Produkte und hohe Flexibilität in Bezug auf die Kundenwünsche

⁵⁷ Verschiedene Anbieter sehen erst ab einer Einwohnerzahl von bis zu 2.500 Einwohnern im unmittelbaren Einzugsbereich die Grenze für einen wirtschaftlichen Betrieb. In jedem Fall ist neben der vorhandenen Einwohnerzahl auch die Stärke des Konkurrenzangebotes im Umfeld des geplanten Standortes zu berücksichtigen.

- meist höheres Preisniveau als in Supermärkten und Discountern
- überdurchschnittliche Einsatzbereitschaft und Engagement des Betreibers

Es existieren verschiedene Betreibermodelle für Nahversorgungsäden:

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

Bei Nahversorgungsäden besteht eine enge Verwandtschaft mit Convenience-Geschäften wie Kiosken und Tankstellenshops, welche sich ebenfalls durch einen hohen Anteil von vorgefertigten und verbrauchsfertigen Gütern sowie durch flexible Öffnungszeiten auszeichnen.⁵⁸

5.3 Konzept für ergänzende Sonderstandorte

Sonderstandorte sind als Ansiedlungsbereiche für den *großflächigen* Einzelhandel mit *nicht* zentrenrelevanten Hauptsortimenten zu verstehen. Sie können prinzipiell zur Ergänzung des Innenstadt Einzelhandels dienen, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen, die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen *und* die Sortimente führen, die die Zentren nicht in ihrer Entwicklung beeinträchtigen.

Trotz der Ergänzungsfunktion dieser Sonderstandorte sollte zunächst primär der Stärkung des Innenstadtzentrums selbst die höchste Priorität städtischer Entwicklungsmaßnahmen und Planungen beigemessen werden – auch durch die Ansiedlung nicht zentrenrelevanter Sortimente im Innenstadtzentrum oder in unmittelbarer räumlicher Nähe dazu.

Einzelhandelsentwicklungen an den Sonderstandorten sollten weder die Zentren noch die Nahversorgungsstruktur gefährden. Daher werden die Entwicklungsmöglichkeiten gerade die Randsortimente betreffend im gesamtstädtischen Interesse in Verbindung mit den Ansiedlungsleitsätzen zu begrenzen sein. Auch ist eine zahlenmäßige Konzentration auf einige wenige, dafür leistungsfähige Sonderstandorte sinnvoll, weil eine solche Standortbündelung aus Kundensicht attraktivere und damit auch für das überörtliche Nachfragepotenzial im mittelzentralen Einzugsgebiet interessantere Standorte schafft. Zur Leistungsfähigkeit solcher Standorte zählen unter anderem die verkehrliche Erreichbarkeit an klassifizierten Straßen, der Aspekt der siedlungsräumlichen Einbindung sowie das Potenzial zur Ausbildung eines aus Kundensicht wahrnehmbaren deutlichen Standortprofils.

⁵⁸ Weitergehende Informationen zu Nahversorgungsäden und anderen auch nicht stationären Versorgungsmöglichkeiten bietet der Leitfaden des Deutschen Seminars für Städtebau und Wirtschaft (Hrsg.): DSSW-Leitfaden Nahversorgung als Basis der Zentrenbildung – Aktuelle Modelle, Strategien und Konzepte gegen wegbrechende Handels- und Dienstleistungsnutzungen, Berlin 2007

Die empfohlenen Sonderstandorte können im Rahmen der empfohlenen Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kapitel 5.5) und der genannten tragfähigen Verkaufsflächenpotenziale zur Erweiterung oder Neuansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten genutzt werden. Da die Sonderstandorte (nach dem Innenstadtzentrum und den Nebenzentren) die stadtentwicklungspolitisch optimal geeigneten Standorte hierfür sind, bestehen für Überschreitungen der Verkaufsflächenpotenziale in den Warengruppen der nicht zentrenrelevanten Sortimenten keine Bedenken.

Für Velbert werden insgesamt zwei Sonderstandorte für den großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel empfohlen:

- Heiligenhauser Straße (Weiterentwicklung des bereits vorhandenen Standortangebotes und mittelfristiger Standortumbau, s.u.)
- City-Park (Weiterentwicklung des bereits vorhandenen Standortangebotes)

Die beiden Sonderstandorte verfügen über eine sehr gute örtliche und überörtliche Erreichbarkeit. Durch diese Standortempfehlung ist gewährleistet, dass

- gesamtstädtisch betrachtet die beschriebene Bündelungswirkung erreicht wird
- die Sonderstandorte auf den Bezirk, der eindeutig den Bevölkerungsschwerpunkt darstellt (Velbert-Mitte), bezogen sind sowie
- dass weitere gewerbliche Standorte zugunsten des bereits vorhandenen oder anzusiedelnden sonstigen Gewerbes gesichert werden können⁵⁹

Entwicklungsempfehlungen zu den Sonderstandorten

Eine nähere Bewertung des Sonderstandorts City-Park erfolgt in Kap. 5.6. Für den Sonderstandort Heiligenhauser Straße ergibt sich Handlungsbedarf aufgrund von zwei Aspekten:

- Zugunsten der gewerblichen Grundstücksangebote und somit zum Schutz der bestehenden produzierenden Betriebe bzw. des ansässigen Handwerks sollte eine weitere Ausdehnung des Einzelhandels, durch den tendenziell deutlich höhere Grundstückswerte erzielt werden würden, vermieden werden.⁶⁰ Hierzu sollte eine eindeutige räumliche Festlegung des Sonderstandortes im Detail auch bauleitplanerisch vorgenommen werden.
- Das Einzelhandelsangebot steht – mit Ausnahme des Möbelangebots und des sonstigen nicht zentren- oder nahversorgungsrelevanten Angebots – in deutlicher Konkurrenz einerseits zum Innenstadtzentrum, andererseits aber auch zu den benachbarten Nahversorgungszentren West/Am Berg und Birth. Damit die Funktionsfähigkeit und die Entwicklungsfähigkeit dieser zentralen Versorgungsbereiche gewährleistet werden kann, sollte der Verkaufsflächenanteil für zentren- und

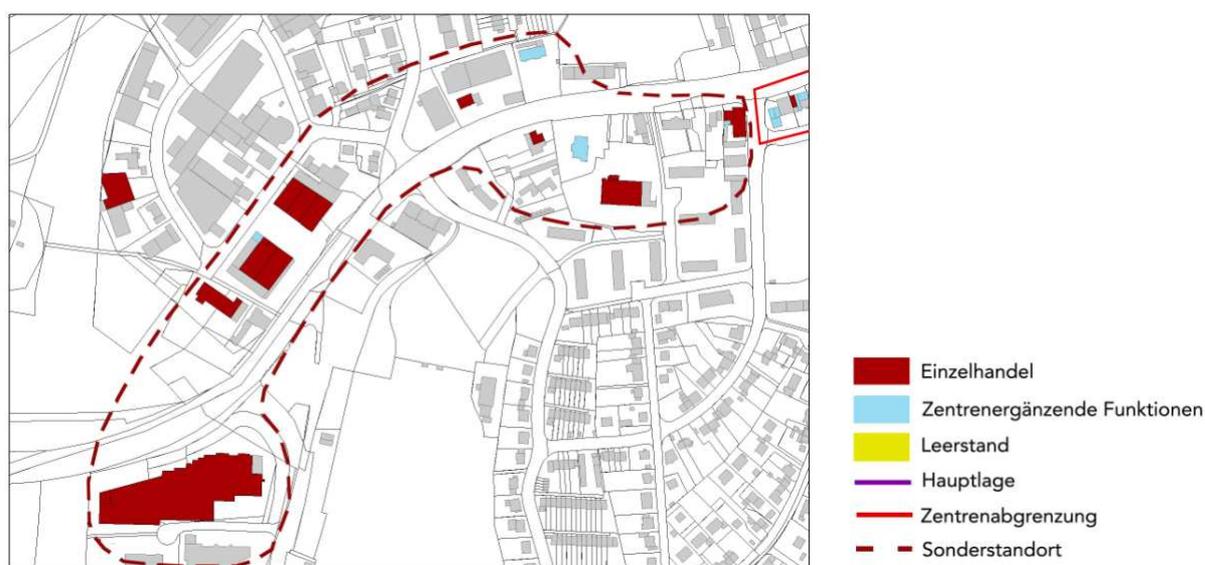
⁵⁹ Standortsicherung und Gewerbeförderung durch Vermeidung von einzelhandelsbedingtem Nachfragedruck auf den Bodenpreis

⁶⁰ Zur rechtssicheren Bezugnahme eines Bauleitplans auf diesen Aspekt sollte eine konkrete nähere Untersuchung der Stadt zu den Gewerbeflächen zugrunde gelegt werden.

nahversorgungsrelevante Sortimente begrenzt und mittel- bis langfristig reduziert werden.

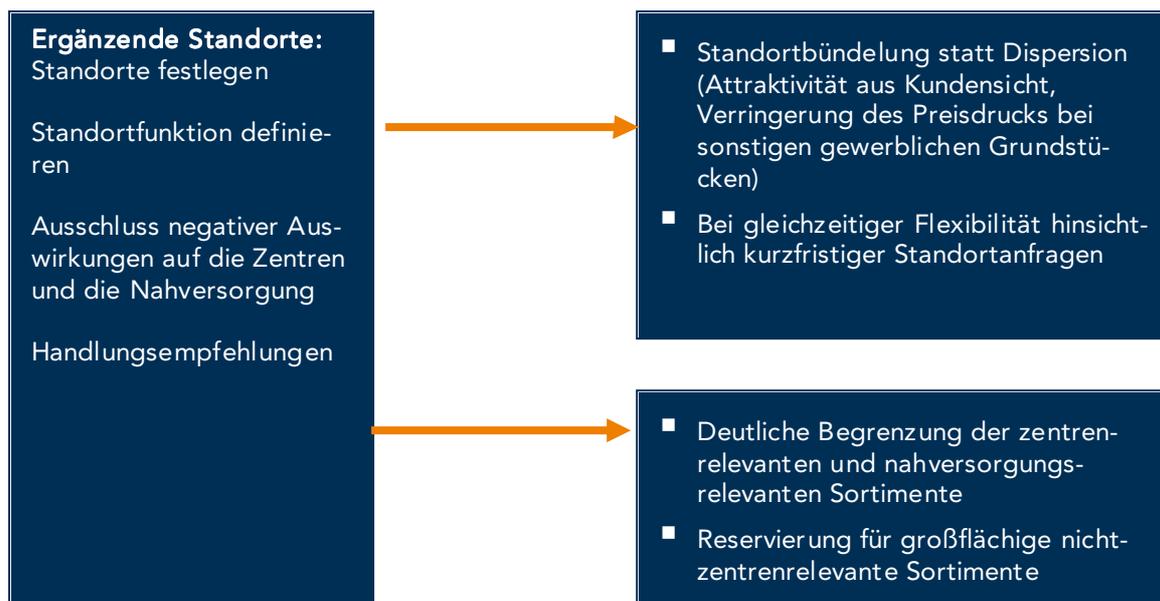
Mit dem Nahversorgungskonzept hatte der Rat der Stadt Velbert bereits ähnlich lautend beschlossen, den Sonderstandort als „Ausschlussfläche“ für Nahversorgungsangebote zu kennzeichnen und weitere Ansiedlungen dieser Branche zu unterbinden.⁶¹ Vorteil der Empfehlung ist zudem, dass die Stadt den Ansiedlungsinteressierten künftig größere Flächenangebote für die gewünschten nicht zentrenrelevanten Sortimente als bisher zur Verfügung stellen kann, die zudem an einem leistungsfähigen und gut zu vermarktenden Standort liegen.

Abbildung 65: Sonderstandort Heiligenhauser Straße (räumliche Festlegungsempfehlung)



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05-06/2007 und auf der Grundlage der amtlichen Geodaten; präsentiert mit Genehmigung der Techn. Verwaltungsdienste - Geodaten und Vermessung - der Stadt Velbert vom 25.05.2007

⁶¹ Vgl. Stadt Velbert 2005: S. 23 sowie zugeordnetes Kartenwerk

Abbildung 66: Empfehlungen zu den Sonderstandorten

Quelle: eigene Darstellung

Weitere großflächige Betriebe in Einzellage

In Velbert existieren selbstverständlich neben diesen Sonderstandorten weitere Standorte mit großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben als sog. Einzellage (z.B. Baumarkt Metallstraße, Gartenfachmarkt Am Wasserfall etc.). Der Bestand und die marktgerechte Fortentwicklung dieser Betriebe soll gewährleistet werden.

Hinsichtlich Neuansiedlungen wird allerdings davon ausgegangen, dass weitere großflächige Betriebe an diesen Einzelstandorten im Augenblick nicht genügend Fläche vorfinden würden. Insofern ist auf die o.g. Empfehlung zu verweisen, dass neue großflächige Betriebe primär an den genannten Sonderstandorten angesiedelt werden sollten. Sollte im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung erkennbar werden, dass sich ggf. ein weiterer (dritter) Sonderstandort mittelfristig für die gebündelte Aufnahme solcher großen Betriebe anbietet, kann dieser in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes entsprechend berücksichtigt werden.

Regelungen zum kleinflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel

Die Ansiedlungsleitsätze sehen zum kleinflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. kleines Möbel-Spezialgeschäft, Anbieter von Baumarkt-Teilsortimenten wie Parkett etc.) keine Regelungen explizit vor. Daraus ergibt sich, dass diese aus fachgutachterlicher Sicht prinzipiell im gesamten Stadtgebiete zugelassen werden könnten. Dessen ungeachtet sollte dennoch erwogen werden, ob nicht auch solche Betriebe gezielt zur Angebotsbereicherung im Innenstadtzentrum (oder dessen unmittelbar angrenzenden Randlagen) angesiedelt werden können. Zudem sollte auch zugunsten der anderen zentralen Versorgungsbereiche eine solche Standortbündelung im oder am jeweiligen Zentrum stadtentwicklungspolitisch in Erwägung gezogen werden.

5.4 Die Sortimentsliste für Velbert

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Velbert als zentrenrelevant zu bewertenden Sortimente (Sortimentsliste) erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen „Velberter Liste“ kann die Bauleitplanung oder kann im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Ansiedlungsleitsätzen des Einzelhandelskonzeptes über zulässige, begrenzt zulässige oder nicht zulässige Vorhaben entschieden werden.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist die Bestandsstruktur von Bedeutung, also die Verkaufsflächenanteile der Sortimente und die Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen im Zusammenhang mit der Zielperspektive zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Daher können auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in den zentralen Versorgungsbereichen vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen. Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch zu erreichen sein muss. Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich alleine genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Koppelung mit anderen Sortimenten begründet.

Abbildung 67: Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten

<p>Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente, die...</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ prägend für die Innenstadt und Stadtteilzentren sind (Einzelhandelsstruktur) ▪ Besucher anziehen oder selbst auf Frequenzbringer angewiesen sind und Konkurrenz benötigen, um ein entsprechendes Absatzpotenzial zu erreichen (Besuchersfrequenz) ▪ überwiegend einen geringen Flächenanspruch haben (Integrationsfähigkeit) ▪ für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind (Kopplungsaffinität) ▪ vom Kunden gleich mitgenommen werden können („Handtaschensortiment“/ Transportfähigkeit)
<p>Nicht-zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente, die...</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ zentrale Lagen nicht prägen ▪ aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit auch in nicht-integrierten Lagen angeboten werden (z. B. Baustoffe) bzw. aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit nicht für zentrale Lagen geeignet sind (z. B. Möbel)

Quelle: eigene Darstellung, Einzelhandelserlass NRW 1996 (Kap. 2.2.5)

Als rechtliche Vorgaben sind der Einzelhandelserlass NRW⁶² und das Landesentwicklungsprogramm heranzuziehen. Der Einzelhandelserlass NRW unterscheidet zwischen „zentrenrelevanten“, „nahversorgungsrelevanten“ und „in der Regel zentrenrelevanten“ Sortimentsgruppen, wobei einige Sortimente zugleich zentren- als auch nahversorgungsre-

⁶² Stand 1996; derzeit ist eine Fortentwicklung des Einzelhandelserlasses geplant (ein Entwurf ist noch nicht öffentlich)

levant sein können. Das Landesentwicklungsprogramm enthält in § 24a Abs. 2 eine Anlage mit „zentrenrelevanten Leitsortimenten“, die in der Bauleitplanung als Ziel der Landesplanung zu beachten sind.

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

Im Ergebnis der Sortimentsanalyse ergibt sich die folgende Liste zentren- bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Velbert als sog. „Velberter Liste“.

Tabelle 32: Sortimentsliste für die Stadt Velbert („Velberter Liste“)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2003 ⁶³	Bezeichnung nach WZ 2003
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	52.49.3	Augenoptiker
Bekleidung (Sportbekleidung unter Sportartikel)	52.42	Einzelhandel mit Bekleidung
Briefmarken/Münzen	aus 52.48.2	aus 52.48.2 (nur: Sammlerbriefmarken und -münzen)
Bücher	aus 52.47.2	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR: Bücher)
Computer (PC-Hardware und -Software)	52.49.5	Einzelhandel mit Computern, Computerteilen, peripheren Einheiten und Software
Elektrokleingeräte	aus 52.45.1	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten und elektrotechnischen Erzeugnissen, anderweitig nicht genannt (NUR Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten sowie Näh- und Strickmaschinen)
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	52.49.4	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/Porzellan/Keramik	52.44.4	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Kinderwagen	aus 52.44.6	Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (daraus nur: Kinderwagen)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	52.41.2	Einzelhandel mit Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 52.41.1	Einzelhandel mit Haushaltstextilien (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bettwaren und Matratzen)
Heimtextilien/Gardinen	52.44.7	Einzelhandel mit Heimtextilien
Hausrat	aus 52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bedarfsartikeln für den Garten, Möbeln und Grillgeräten für Garten und Camping, Kohle-, Gas- und Öl-öfen)
Medizinische und orthopädische Geräte	52.32.0	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Geräten
Musikinstrumente und Musikalien	52.45.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier/Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und	52.47.1	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln

⁶³ WZ 2003 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2003

Bastelbedarf	aus 52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel (NUR: Einzelhandel mit Organisationsmitteln für Büro Zwecke)
Schuhe, Lederwaren	52.43	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	52.48.6	Einzelhandel mit Spielwaren
Sport- und Campingartikel (Campingmöbel: s. Möbel)	52.49.8	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel)
Telekommunikationsartikel	52.49.6	Einzelhandel mit Telekommunikationsendgeräten und Mobiltelefonen
Uhren/Schmuck	52.48.5	Einzelhandel mit Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
Unterhaltungselektronik	52.45.2	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik und Zubehör
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel a.n.g. (daraus nur: Einzelhandel mit Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräten)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	aus 52.48.2 aus 52.44.6	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (darunter NICHT: Möbel aus Holz, Kork, Flechtwerk oder Korbwaren)

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Blumen	aus 52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (NUR: Blumen)
Drogerie, Kosmetik/Parfümerie	52.33 aus 52.49.9	Einzelhandel mit Parfümeriewaren und Körperpflegemitteln Sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Waschmitteln für Wäsche, Putz- und Reinigungsmitteln, Bürstenwaren und Kerzen)
Nahrungs- und Genussmittel	52.11.1 52.2	Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren, ohne ausgeprägten Schwerpunkt Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	52.31.0	Apotheken
Zeitungen/Zeitschriften	aus 52.47.2 52.47.3	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR: Fachzeitschriften) Einzelhandel mit Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen

Nicht zentrenrelevante Sortimente

Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne	aus 52.46	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus nicht: Garten- und Campingartikel, Kfz- und Fahrradzubehör)
	und aus 52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Kohle-, Gas- und Ölöfen)
	und aus 52.48.1	Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen (daraus nicht: Einzelhandel mit Teppichen)
	und aus 52.45.1	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten und elektrotechnischen Erzeugnissen (daraus nur: anderweitig nicht)

		<i>genannte elektrotechnische Erzeugnisse)</i>
Bettwaren	<i>aus 52.41.1</i>	<i>Einzelhandel mit Haushaltstextilien (daraus nur: Einzelhandel mit Bettwaren)</i>
Elektro Großgeräte	<i>aus 52.45.1</i>	<i>Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus nur: Elektro Großgeräte)</i>
Fahrräder und Zubehör	<i>52.49.7</i>	<i>Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör</i>
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	<i>aus 52.44.3</i>	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten)</i>
	<i>und aus 52.46.1</i>	<i>Einzelhandel mit Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)</i>
Kfz-Zubehör	<i>50.30.3</i>	<i>Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör</i>
Leuchten/Lampen	<i>52.44.2</i>	<i>Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln</i>
Möbel	<i>52.44.1</i>	<i>Einzelhandel mit Wohnmöbeln</i>
	<i>und aus 52.49.9</i>	<i>Sonstiger Facheinzelhandel (daraus nur: Einzelhandel mit Büromöbeln)</i>
	<i>und aus 52.44.3</i>	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Möbel für Garten und Camping)</i>
	<i>und aus 52.44.6</i>	<i>Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (daraus nur: Einzelhandel mit Korbmöbeln)</i>
	<i>und aus 52.50.1</i>	<i>Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen</i>
Pflanzen/Samen	<i>aus 52.49.1</i>	<i>Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (daraus nur: Einzelhandel mit Pflanzen und Saatgut)</i>
Teppiche (ohne Teppichböden)	<i>aus 52.48.1</i>	<i>Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen (daraus nur: Einzelhandel mit Teppichen)</i>
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	<i>52.49.2</i>	<i>Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren</i>

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05-06/2007

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründung) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelskonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen.⁶⁴ Hierbei sollten gleichzeitig die Sortimente mit den angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

⁶⁴ Vgl. Kuschnerus 2007: Rn. 531

5.5 Ansiedlungsleitsätze

Im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze soll die „Ziel-Trias“ der Velberter Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 4.3) konkretisiert werden und so eine angemessene Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft sicherstellen. Die folgenden Ansiedlungsleitsätze enthalten Regelungen zu einem ausgewogenen Verhältnis der folgenden drei Ziele untereinander:

1. Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche
2. maßvolle Sicherung und Weiterentwicklung von flächendeckenden Nahversorgungsangeboten in den Wohngebieten
3. gezielte Fortentwicklung von Sonderstandorten für großflächige nicht zentrenrelevante Einzelhandelsangebote

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

Diese Ansiedlungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Velberter Einzelhandels insbesondere zugunsten einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Ansiedlungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Velberter Sortimentsliste zu einer in hohem Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und von Bauleitplänen bei und garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber noch nicht in Velbert ansässiger Einzelhandelsbetriebe.⁶⁵

Die in den Ansiedlungsleitsätzen gefassten Steuerungsempfehlungen differenzieren Einzelhandelsbetriebe nach

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

⁶⁵ Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung der in diesem Einzelhandelskonzept enthaltenen Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ist die politisch gestützte Bekräftigung dieser Inhalte, verbunden mit einer konsequenten künftigen Anwendung. Auf diese Weise entfalten die Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ihre Potenziale für die Rechtssicherheit kommunaler Instrumente, für die Investitionssicherheit sowie für die Sicherung und strategische Weiterentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Velbert, insbesondere des Innenstadtzentrums.

- Haupt- und Randsortimenten

Folgende Ansiedlungsleitsätze werden für Velbert empfohlen:

Leitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment nur in den zentralen Versorgungsbereichen.

- Im Innenstadtzentrum unbegrenzt.⁶⁶
- In den Nebenzentren Neviges und Langenberg bis zur Schwelle der Großflächigkeit.
- Sehr begrenzt in den Nahversorgungszentren und in sonstigen integrierten Lagen, sofern das geplante Angebot ausschließlich auf die Versorgung des (engeren) Gebietes bezogen ist.

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

Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume dienen im Innenstadtzentrum nur als Leitlinie, deren Überschreiten im Innenstadtzentrum im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebots beitragen kann. Die Entwicklungsspielräume stellen für das Innenstadtzentrum daher keine Entwicklungsgrenze dar, da es sich bei der Innenstadt um einen stadtentwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort handelt.

Gemäß Leitsatz I sollen Vorhaben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch in den beiden Nebenzentren Langenberg und Neviges zulässig sein, sofern sie nicht die Grenze zur Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO überschreiten. Diese Begrenzung begründet sich aus dem Schutz des Innenstadtzentrums vor einem zu deutlichen Standortgewicht in den hierarchisch nur nachgeordneten Nebenzentren.

Zusätzlich können kleinere Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch in den Nahversorgungszentren in begrenztem Maße zulässig sein, um das überwiegend auf die Nahversorgung bezogene Angebot um weitere Sortimente zu ergänzen. In den städtebaulich integrierten Lagen (vgl. Glossar) gilt die Regelung analog. Der empfohlene Bezug auf die Versorgungsaufgabe „des engeren Gebietes⁶⁷“ zielt darauf, dass an diesen beiden Standortkategorien keine Fachmärkte entstehen, die gegenüber dem Innenstadtzentrum und den Nebenzentren zu einem zu großen Gewicht der Nahversorgungszentren und sonstigen integrierten Lagen führen würde. Demzufolge zielt diese Regelung auf die Zulässigkeit kleiner Fachgeschäfte, die bereits heute in den Nahversorgungszentren in dieser begrenzten Größenordnung vorhanden sind.

⁶⁶ Sofern nicht landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen) für eine (Teil-)Begrenzung sprechen.

⁶⁷ Der Gebietsbegriff ist hierbei nicht gleichbedeutend mit den funktional zugeordneten Stadtteilen gem. LEPro (gem. Kap. 5.1), sondern mit dem Gebietsbegriff der BauNVO (vgl. zur Zulässigkeit von Betrieben in Baugebieten nach BauNVO u.a. Kuschnerus 2007, Rn. 192-194).

Leitsatz II: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment in den zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen integrierten Standorten.

- In den zentralen Versorgungsbereichen, sofern negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden.⁶⁸ In den Neben- und Nahversorgungszentren ist ergänzend die Obergrenze der Kaufkraft der funktional zugeordneten Stadtteile nach § 24a LEPro zu beachten.
- Außerhalb der zentralen Versorgungsbereichen an sonstigen integrierten Standorten zur Versorgung des Gebietes, sofern negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden. Verkaufsflächenobergrenze für Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment: 800 m² (ggf. darüber bei zusätzlicher Anwendung der Kriterien der AG Strukturwandel⁶⁹).

Aufgrund der hohen Bedeutung, die die nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen haben, sowie mit Blick auf die begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment primär nur in den zentralen Versorgungsbereichen selbst angesiedelt werden. Zur Gewährleistung der Sicherungs- und Entwicklungsziele für alle zentralen Versorgungsbereiche ist eine Obergrenze im Einzelfall zu empfehlen, die - wie oben formuliert – der zugeordneten Kaufkraft entspricht.

In den übrigen Wohnsiedlungsgebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kann ein Nahversorgungsangebot zugunsten der (engeren) Gebietsversorgung zugelassen werden. Hierdurch soll (gemäß der „Ziel-Trias“) die flächendeckende Nahversorgung gestärkt werden, ohne dabei die zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen oder in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu beeinträchtigen.

Leitsatz III: Großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel im Innenstadtzentrum und an den im Zentrenkonzept ausgewiesenen Sonderstandorten.

Großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen zur Angebotsbereicherung primär im Innenstadtzentrum (oder in unmittelbarer räumlicher Nähe dazu) angesiedelt werden. Alternativ sollen sie auf die im Einzelhandel- und Zentrenkonzept gekennzeichneten Sonderstandorte fokussiert werden, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und einer Dispersion des Einzelhandelsstandort-

⁶⁸ In der Regel kann in Nahversorgungszentren für Ansiedlungen von Nahrungs- und Genussmitteln im Hauptsortiment bei Vorhaben von bis zu 800m² VKF bei Discountern und bis zu 1.200 m² VKF bei Supermärkten davon ausgegangen werden, dass derartige negative Auswirkungen nicht vorliegen. In der Regel kann im Innenstadtzentrum und in den Nebenzentren für Ansiedlungen von Nahrungs- und Genussmitteln im Hauptsortiment bei Vorhaben von bis zu 1.000 m² bei Discountern und bis zu 1.500 m² bei Supermärkten davon ausgegangen werden, dass derartige negative Auswirkungen nicht vorliegen.

⁶⁹ Bericht der „Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ beim Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) 2002; NuG: Nahrungs- und Genussmittel

gefüges auch im Interesse der Standortsicherung für produzierende und Handwerksbetriebe entgegenzuwirken.

Nicht großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen prinzipiell an allen Standorten im Stadtgebiet zugelassen werden. Zugunsten der oben genannten Faktoren ist im Einzelfall die Ansiedlung in den zentralen Versorgungsbereichen oder eine Standortbündelung an den Sonderstandorten nahe zu legen.

Leitsatz IV: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Randsortiment begrenzt zulässig.

- Bis zu max. 10 % der VKF, max. 2.500 m² VKF gem. LEPro NRW.⁷⁰
- Im Innenstadtzentrum keine Beschränkung des zentrenrelevanten Randsortimentes.⁷¹

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

Diese zentrenrelevanten Randsortimente beinhalten jedoch je nach Verkaufsflächenumfang das Potenzial einer Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere des Innenstadtzentrums sowie das potenzielle Hemmnis einer Fortentwicklung dessen. Um die zentralen Versorgungsbereiche vor diesen gemäß den Velberter Entwicklungszielen ungewünschten Beeinträchtigungen zu schützen, um künftige Ansiedlungspotenziale für die zentralen Versorgungsbereiche nicht zu verringern und um gleichzeitig jedoch auch städtebaulich nicht integrierten Einzelhandelsbetrieben eine marktübliche Mindestattraktivität im Wettbewerbsumfeld zu ermöglichen, sollen zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment auch jenseits der zentralen Versorgungsbereiche in begrenztem Umfang zugelassen werden.

Diese Begrenzung soll bei 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 2.500 m² Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Randsortimente liegen.

Da diese Schwellenwerte die unterschiedliche Sensitivität der zentrenrelevanten Sortimente nicht ausreichend berücksichtigen kann, die sich aus ihrer jeweils unterschiedlichen sortimentspezifischen Angebotsstruktur in den zentralen Versorgungsbereichen ergibt, sollen Verkaufsflächenbegrenzungen für Randsortimente *je Sortimentsgruppe* nach einer Prüfung im Einzelfall⁷² ggf. auch unterhalb der genannten Grenzen vorgenommen werden.

Zudem soll stets eine deutliche *Zuordnung* des Randsortiments zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungsgegenstände als Randsortiment zu Möbeln, Zooartikel als Randsortiment im Gartenmarkt, nicht jedoch z. B. Unterhaltungselektronik). Hierdurch wer-

⁷⁰ Im Einzelfall ist der Nachweis zu erbringen, dass die Teilverkaufsflächengröße einzelner oder mehrerer zentrenrelevanter Randsortimente zu keinen schädlichen Auswirkungen führen.

⁷¹ Sofern nicht landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen) für eine (Teil-)Begrenzung sprechen.

⁷² Ein Einzelfallnachweis der Unschädlichkeit gerade der zentrenrelevanten Randsortimente ist bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen der erforderlichen vorhabenbezogenen Verträglichkeitsbewertung nach § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. § 34 Abs. 3 BauGB zu leisten.

den Vorhaben aus Kundensicht klar definiert und es wird eine Angebotsdiversität jenseits der zentralen Versorgungsbereiche vermieden.

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

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

Leitsatz V: Ausnahmsweise zulässig: Verkaufsstellen von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden oder weiterverarbeitenden Betrieben.

Ausnahmsweise sollen 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 die Grenze der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.

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

Zwischenfazit

In der Zusammenschau der aus der räumlichen Entwicklungsleitlinie der Velberter „Ziel-Trias“ abgeleiteten Ziele und deren weiterer Differenzierung innerhalb der Leitsätze ergibt sich ein Bewertungsinstrument für spezifizierte Einzelhandelsvorhaben sowie ein Anwendungsrahmen für die Bauleitplanung, und zwar bezogen auch auf die im Zentren- und Standortkonzept gekennzeichneten Standortziele. In der konsequenten Anwendung ergeben sich für geplante Einzelhandelsvorhaben je nach Sortiments- und Größenstruktur empfohlene oder abzulehnende Standorte sowie innerhalb möglicher Standorte eine teils mit Prioritäten versehene Empfehlung.

Durch diese standardisierten Leitsätze werden vorhabenbezogene und bauleitplanerische Zulässigkeitsfragen künftig effizient zu beantworten sein, womit nicht zuletzt auch eine Verfahrensbeschleunigung erreicht werden kann.

Eine exemplarische Anwendung der Ansiedlungsleitsätze findet im Rahmen der Bewertung von Einzelstandorten statt (vgl. folgendes Kapitel).

5.6 Kurzbewertung ausgewählter Standorte

Die Standortbewertungen werden als Einzelprüfung von potenziellen oder bestehenden Einzelhandelsstandorten in Velbert durchgeführt. Bewertet werden – unter Anwendung der o. g. Ansiedlungsleitsätze – fünf Standorte im Stadtgebiet, die derzeit in der aktuellen Diskussion stehen bzw. für die derzeit Bauleitplanverfahren vorbereitet oder durchgeführt werden.

Die Bewertung basiert auf der Anwendung der „Ziel-Trias“, die die übergeordnete Zielstellung für die künftige Entwicklung des Einzelhandels in Velbert ausdrückt (vgl. 4.3). Untersucht werden im Einzelnen u. a.:

- die Eignung des Standorts für verschiedene Einzelhandelsangebote
- die Einbindung des Standorts in das Zentren- und Standortgefüge der Stadt
- fachgutachterlich erkennbare Anforderungen an einzelhandelsbezogene Nutzungskonzepte

Die Prüfungen erfolgen primär aus der Sicht einer *einzelhandelsbasierten* Untersuchung; insofern sollten weitere, im Rahmen dieses Einzelhandelskonzeptes nicht vorliegende Aspekte (etwa der generellen Stadtentwicklungsplanung, der Verkehrsplanung etc.) in eine vollständige Gesamtbewertung zusätzlich eingestellt werden.

Diejenigen zwei Standorte (Kleestraße und City-Park/Woeste), die sich auf die Weiterentwicklung der Zentrenstruktur berufen, werden in den beiden folgenden Kapiteln näher untersucht und mit Empfehlungen versehen.

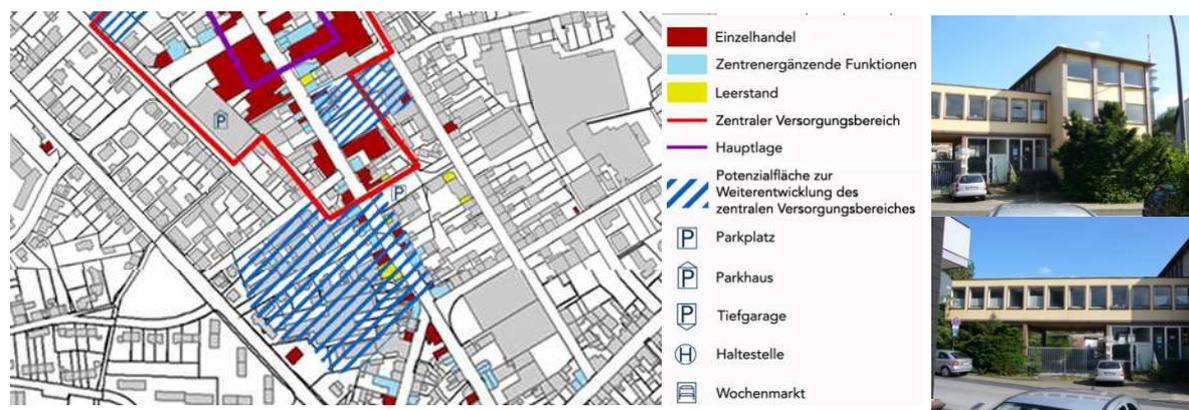
Empfehlungen zu den drei übrigen Standorten (Schloßstraße, Rosenhügel/Siepen, Heiligenhauser Straße/M.-Arndt-Straße) werden jeweils in „Steckbriefen“ zusammengefasst, die im Anhang dieses Berichts zu finden sind.

5.6.1 Kurzbewertung des Vorhabenstandorts Kleestraße

Wie bereits in Kap. 5.1.2 dargestellt, bestehen zur räumlichen Erweiterung des Innenstadt-einzelhandels mehrere Potenzialflächen. Darunter befindet sich auch der Bereich Kleestraße, für den bereits ein Ratsbeschluss zu einer Neunutzung mit einem SB-Warenhaus besteht.⁷³

⁷³ Vgl. Beschluss des Rates vom 13.12.2005 (Vorlage 509/2005)

Abbildung 68: Potenzielle räumliche und funktionale Erweiterung des Innenstadtzentrums am Standort Kleestraße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05-06/2007 und auf der Grundlage der amtlichen Geodaten; präsentiert mit Genehmigung der Techn. Verwaltungsdienste - Geodaten und Vermessung - der Stadt Velbert vom 25.05.2007; eigene Aufnahmen

Das Ziel, den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum durch eine solche Ansiedlung räumlich wie funktional zu ergänzen, wird aus fachgutachterlicher Sicht aus folgenden Gründen insgesamt befürwortet:

- Der Standort stellt eine Fortentwicklung der vorhandenen linearen Grundstruktur dar und ist insofern an den grundlegenden Standortmerkmalen der Innenstadt orientiert. Er grenzt räumlich unmittelbar an den zentralen Versorgungsbereich in seiner Bestandsausprägung. Entlang der Friedrichstraße grenzen zudem weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen an, allerdings in einer weniger dichten Ausprägung als im zentralen Versorgungsbereich.
- Diese von dem Vorhaben ausgehende südliche Fortentwicklung der Grundstruktur stärkt den bisherigen äußeren Pol (Magnetbetrieb Hertie), trägt zu dessen langfristiger Sicherung bei und stärkt wiederum die gesamte mikroräumlich benachbarte Nutzungsstruktur (u.a. den Bereich zwischen der Sparkasse und Hertie).
- Die Dichte und Vielfalt der Einzelhandelsnutzungen und der Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen ist nicht nur bis zur Einmündung Kleestraße, sondern auch darüber hinaus groß. Insofern kann das Vorhaben mikroräumlich positive Effekte auf die nahräumlichen Nutzungen bewirken, darunter Potenziale für großflächige Einzelhandelsansiedlungen im Bestand. Die Nähe zu weiteren Potenzialflächen für neu zu entwickelnde Einzelhandelsnutzungen ist positiv zu bewerten, um den südöstlichen Pol der Innenstadt durch die Nachbarschaft mehrerer großflächiger Anbieter zueinander insgesamt nachhaltig zu stabilisieren.
- Ein in Velbert derzeit nicht vorhandenes SB-Warenhaus stellt zunächst grundsätzlich eine Ergänzung des gesamtstädtischen Betriebstypenmixes dar. Angesichts der stadtreionalen Konkurrenzsituation, insbesondere zu den benachbarten Kommunen Wülfrath und Heiligenhaus, stellt es zudem einen wichtigen Faktor im Systemwettbewerb dar und kann dazu beitragen, spezifische Kaufkraftabflüsse zu binden.
- Als Standort für ein SB-Warenhaus in der Größenordnung von rd. 5.000 m² VKF kann vor dem Hintergrund der Ziele zur Einzelhandelsentwicklung gemäß diesem Konzept

nur ein Standort innerhalb des Innenstadtzentrums empfohlen werden. Neben den in Rede stehenden möglichen Auswirkungen auf das Zentrengefüge und die wohnungsnaher Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln sind unter anderem die positiven Synergieeffekte für das Standortumfeld des SB-Warenhauses aufgrund der mit diesem verbundenen Kundenfrequenzen besonders hervorzuheben. Dies gilt insbesondere, sofern mit der Errichtung eines SB-Warenhauses ein umfangreiches Parkplatzangebot am äußeren Pol der linearen Innenstadtstruktur einhergeht.

- Die Anforderungen des LEPro NRW an zentrale Versorgungsbereiche (Nutzungs-dichte und -vielfalt, Lage im allgemeinen Siedlungsbereich sowie gute ÖPNV-Anbindung) können bei Realisierung des Vorhabens am Standort nachgewiesen werden.

Hinzuweisen ist aus fachgutachterlicher Sicht auf mehrere Aspekte, die bei einer Beplanung des Areals mit Blick auf die städtebaulich-funktionale Integration des Vorhabens zur Stabilisierung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs berücksichtigt werden sollten:

- Das Vorhaben stellt durch die geplante Größenordnung von rund 5.000 m² Verkaufsfläche eine wesentliche Innenstadtmaßnahme dar, mittels der rund 14 % der vorhandenen Innenstadtverkaufsfläche neu entstehen. Insofern sind der funktionalen wie auch der städtebaulich-gestalterischen Anbindung an die Hauptlage eine besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Es empfiehlt sich, den Bereich zwischen der Kleestraße und Hertie durch weitere Ansiedlungen oder Nachverdichtungen im Bestand zu stärken und eine kürzestmögliche sowie baulich ansprechende Gestaltung der inneren Erschließung des Vorhabens zur Friedrichstraße zu erreichen.
- Die Lagegunst des Standorts Kleestraße ist für ein SB-Warenhaus und für nahversorgungsrelevante Sortimente grundsätzlich zu erkennen. Zur Stabilisierung des südöstlichen Bereichs des Innenstadtzentrums ist es wichtig, den Standort Kleestraße mit einem Vorhaben zu entwickeln, was genügend „Magnetwirkung“ besitzt, um auch alleine bestehen zu können. Hierfür erscheint die Fokussierung auf nahversorgungsrelevante Sortimenten mit einer nachrangigen Ergänzung weiterer Sortimente gut geeignet. Großflächige Ansiedlungen von zentrenrelevanten Sortimenten benötigen i.d.R. ein deutliches Gewicht durch Bündelung von solchen Verkaufsflächen, um eine eigenständige Ausstrahlung zu erreichen. Daher sollten zentrenrelevante Angebote deutlicher im Kern des zentralen Versorgungsbereichs gestärkt werden. Für ein Vorhaben mit Schwerpunkt zentrenrelevanter Sortimente an diesem Standort stünde bestünde die Gefahr, dass die Angebote entweder nicht umfangreich genug wären und somit eine Unter- und Fehlnutzung drohen würde oder aber bei entsprechendem Umfang ein so starkes Eigengewicht darstellen würde, mit dem ein ggf. mehr als unerheblicher Funktionsverlust an anderen Stellen des zentralen Versorgungsbereichs einhergehen könnte.
- Angesichts der Größenordnung des Vorhabens und der anzunehmenden Entwicklungsrahmens im Sinne zusätzlicher Ansiedlungspotenziale bei Nahrungs- und Genussmitteln sollten folgende Aspekte vorhabenbezogen geprüft und in die Abwägung zur Bauleitplanung eingestellt werden: Umsatzumverteilung und mögliche Auswirkungen auf die Standortstruktur in anderen zentralen Versorgungsbereichen

und an sonstigen Standorten, die zur wohnortnahen Versorgung beitragen, sowie auch über das Stadtgebiet hinaus; hinsichtlich ggf. geplanter zentrenrelevanter Sortimente in größerem Umfang mögliche Auswirkungen auf die Kernlagen des Innenstadtzentrums, und zwar jeweils bezogen auf einzelne in diesen zentralen Versorgungsbereichen angesiedelten Betriebe mit gleichen Sortimentsgruppen⁷⁴ sowie unter Berücksichtigung von bereits vorhandenen städtebaulich-funktionalen Strukturproblemen wie etwa Leerstände⁷⁵.

- Aus stadtentwicklungspolitischen Gründen ist zur Sicherung der Ziele dieses Einzelhandelskonzepts zu empfehlen, die *Gesamtverkaufsfläche* durch den Bebauungsplan abhängig von den Ergebnissen dieser Vorhabenprüfung, auch für die jeweiligen nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Begrenzungen der *Teilverkaufsflächen* vorzunehmen.
- Die städtebauliche Anbindung an den bestehenden zentralen Versorgungsbereich sollte sowohl gestalterisch als auch funktional gesichert werden. Hierzu gehören unter anderem die gute fußläufige Anbindung des Vorhabens an den zentralen Versorgungsbereich, mindestens an den beiden Ecken der Frontseite zur Friedrichstraße, die Einbindung der Stellplätze am Standort in ein gesamtstädtisches Konzept sowie die stadtgestalterisch angemessene Würdigung der entstehenden Eingangssituation zum Innenstadtzentrum an der südöstlichen Friedrichstraße.

Bei positivem Ergebnis der zuvor genannten Aspekte können im Standortbereich Kleestraße die Ansiedlungsleitsätze bereits in der Form angewendet werden, als handele es sich bei dem Standort um den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum. In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes sollte der Standortbereich nach erfolgter Bebauung mit einem SB-Warenhaus in die Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs einbezogen werden.

5.6.2 Kurzbewertung des Vorhabenstandortes Woeste (NVZ Süd/City-Park)

Wie in Kap. 3.4.7 beschrieben, kann der Standort City-Park aufgrund seiner Ausstattungsmerkmale rein aus dem Bestand heraus (noch) nicht als zentraler Versorgungsbereich bewertet werden, wenngleich – wie ebenfalls dargestellt – ein deutlicher Ansatz einer Einzelhandelsagglomeration mit ergänzenden Zentrenfunktionen im Umfeld bereits vorhanden ist. Die Stadt Velbert verfolgt mit dem vorliegenden Ratsbeschluss⁷⁶ das Ziel, den Standort City-Park unter Berücksichtigung weiterer Aspekte als zentralen Versorgungsbereich mit einer Schwerpunktfunktion im Bereich der Nahversorgung zu entwickeln.

⁷⁴ Das OVG Münster (Urteil 10 A 3914/04 vom 17.10.2007) stellt darauf ab, dass bei Verträglichkeitsuntersuchungen die Bewertung eines aus Gründen der Gesamttattraktivität eines zentralen Versorgungsbereichs erhaltenswerten *Betriebstypenmixes* sowie bedeutender Magnetbetriebe im zentralen Versorgungsbereich vorzunehmen ist.

⁷⁵ Zur Notwendigkeit des Einbezugs von im Einzelfall bereits vorhandenen Strukturproblemen eines zentralen Versorgungsbereichs wie etwa Leerständen in eine Verträglichkeitsuntersuchung vgl. Urteil 4 C 7.07 des BVerwG vom 11.10.2007

⁷⁶ Vgl. Ratsbeschluss vom 19.06.2007 gem. Vorlage 192/2007

Nutzungsmischung, -vielfalt und -dichte

Die vorhandene Einzelhandelsagglomeration (15 Betriebe verschiedener Fristigkeitsstufen und Größenordnungen) wird durch rund 25 identifizierbare zentrenergänzende Funktionen in seiner Gesamtfunktionalität und -attraktivität bereichert; hierzu zählen soziale Einrichtungen (Kindergarten), eine Kirche, eine Bank sowie nicht zuletzt verschiedene gastronomische Angebote.

Neben der Nutzungsmischung und -vielfalt ist insbesondere bei der Wohnnutzung im engeren Umfeld auch eine deutliche Nutzungsdichte feststellbar: Die Wohngebäude östlich der Berliner Straße bzw. Nevigeser Straße sind durchschnittlich viergeschossig, und unmittelbar westlich der Berliner Straße sind achtgeschossige Punkthochhäuser angesiedelt. Auch das Geschäftsgebäude unmittelbar am Kreisel Berliner Straße/Nevigeser Straße trägt mit fünf Geschossen (überwiegend Büronutzung) zur städtebaulichen Verdichtung bei.

Abbildung 69: Städtebauliche Nutzungsdichte am City-Park



Quelle: eigene Aufnahmen

Städtebaulich-funktionale Einbindung

Die städtebauliche Einbindung in vorhandene Wohnsiedlungsbereiche ist insbesondere in westliche bzw. südliche Richtung gegeben. Die Stadt Velbert beabsichtigt – und dies wird durch eine entsprechende Rahmen- sowie Bauleitplanung aktuell umsetzungsbezogen vorbereitet – die städtebauliche Einbindung auch des östlichen Standortbereichs unter Einbezug der ehemaligen Gießereifläche (Woeste) deutlich zu verbessern.

In das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist der Standort an dessen westlichem Bereich sehr gut eingebunden: An den Haltestellen Berliner Straße bzw. Deller Straße verkehren vier bzw. drei Buslinien, zwei davon mit überörtlicher Bedeutung (Verbindungen nach Wuppertal bzw. Wülfrath). Der MIV erreicht den Standort über zwei Landesstraßen, so dass auch für den Individualverkehr die Erreichbarkeit gut gewährleistet wird.

Im Regionalplan ist der gesamte Siedlungsbereich westlich der Berliner Straße und nördlich der Schmalenhofer Straße als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) dargestellt. Sofern die Einzelhandelsfunktion am Standort ausgebaut werden soll, muss entsprechend § 24 a Abs. 2 LEPro eine Änderung des Regionalplans erwirkt werden (Ziel: „Allgemeiner Siedlungsbereich“ ASB). Die Stadt Velbert hat einen entsprechenden Antrag auf Einleitung eines Änderungsverfahrens bereits bei der Landesplanungsbehörde eingereicht.

Empfehlungen zur *funktionalen* Festlegung des Nahversorgungszentrums Süd/City-Park

Für jeden zentralen Versorgungsbereich – und als solcher soll für die Zukunft auch das Nahversorgungszentrum Süd/City-Park bewertet werden – werden in diesem Einzelhandels- und Zentrenkonzept Versorgungsaufgaben und funktional zugeordnete Siedlungsbereiche definiert (vgl. Kap. 5.1). Für das NVZ Süd/City-Park wird folgende Versorgungsaufgabe empfohlen:

- im Schwerpunkt Nahversorgungsfunktion, ergänzt um Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs im Rahmen der o. g. Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kap. 5.5)

Funktional zugeordnete Stadtteile (i.S.v. § 24a Abs. 2 LEPro NRW) sind die Bezirke 123, 124 und 125 sowie rund die Hälfte⁷⁷ der Einwohner aus Bezirk 121; dieses entspricht der Kaufkraft von ungefähr 6.300 Einwohnern.⁷⁸ Eine über diese Größenordnung hinaus gehende siedlungsräumliche Zuordnung ist nicht zu empfehlen, da es ansonsten zu Überschneidungen mit bereits den Nahversorgungszentren West/Am Berg sowie Tönisheide zugeordneten Siedlungsbereichen käme. Die Sicherungs- und Entwicklungsziele für diese zentralen Versorgungsbereiche könnten dann in ihrer Umsetzung beeinträchtigt werden.

Eine Ausweisung als *Nebenzentrum* sollte für diesen Standort nicht erfolgen, wenn der o.g. Ratsbeschluss auf den Ausbau der nahversorgungsrelevanten Sortimente zielt. Zudem würde durch eine Klassifizierung als Nebenzentrum die Perspektive eröffnet, dass

- auch die zukünftige Neuansiedlung von Vorhaben mit zentrenrelevanten Sortimente in deutlich größerem Umfang als für ein Nahversorgungszentrum vor dem Hintergrund der dargestellten Entwicklungsziele und Zentrenhierarchie erstrebenswert werden würden, und dass
- vermehrt weitere zentrenergänzende Funktionen (im Sinne der nach LEPro NRW in einem solchen Fall erforderlichen Nutzungsvielfalt und -dichte) neben den Einzelhandelsnutzungen angesiedelt werden sollen.

Durch diese Angebotskoppelungen und -ergänzungen würde der Standort innerhalb des Zentren- und Standortgefüges in Velbert aus Kundensicht eine deutliche Aufwertung erfahren, die sich gegenüber dem nahe gelegenen Innenstadtzentrum als nicht unerhebliche Konkurrenz darstellen würde. Eine solche Entwicklung ist für den Standort City-Park stadtentwicklungspolitisch zur Wahrung von Sicherungschancen und Entwicklungsmöglichkeiten für das Innenstadtzentrum angesichts der unterschiedlichen verkehrlichen Erreichbarkeit und den ökonomischen Entwicklungsparametern der Standorte im Vergleich nicht zu empfehlen.

Die Ansiedlung zusätzlicher Fachmärkte in Velbert kann zwar – wenngleich angesichts der regionalen Wettbewerbssituation i.d.R. nur in relativ geringem Umfang – dazu beitragen, Kaufkraft auch aus Nachbargemeinden sowie bisher in Nachbargemeinden abfließende Velberter Kaufkraft in Velbert zu binden. Dies gilt insbesondere, wenn solche Vorhaben den derzeit in Velbert vorhandenen Betriebstypenmix ergänzen und attraktiv weiterentwickeln,

⁷⁷ Bezirk 121 wird je zur Hälfte dem Innenstadtzentrum sowie dem NVZ Süd/City-Park zugerechnet.

⁷⁸ Quelle: Einwohnerdaten der Stadt Velbert, Stand Januar 2008

wie beispielsweise durch ein SB-Warenhaus. Über die Attraktivität des Betriebes hinaus steht zur Erreichung der städtebaulichen Entwicklungsziele bei der zukünftigen Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben die Frage der Standortzuordnung eine entscheidende Rolle. Daher sollten insbesondere solche, in besonderem Maße zur Gesamtattraktivität des Standortes Velbert beitragende Anbieter von zentrenrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment gemäß der Ansiedlungsleitsätze zukünftig primär auf das Innenstadtzentrum (und in geringerem Umfang auf die beiden Nebenzentren in Neviges und Langenberg) konzentriert werden.

Die Festlegung als Nahversorgungszentrum beinhaltet den in Velbert politisch gewollten Entwicklungs- und Ergänzungsspielraum über die vorhandenen Nahversorgungsangebote am Standort hinaus. Die erarbeiteten Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kap. 5.5) eröffnen hierzu angemessene Entwicklungsmöglichkeiten. Grundsätzlich ist zudem anzumerken, dass für die Einzelhandelsbetriebe in zentralen Versorgungsbereichen eine Fortentwicklung im Rahmen ihrer Versorgungsfunktion nachfragegerecht und zeitgemäß hinsichtlich Betriebsform und -größe möglich sein soll.

Hinsichtlich konkreter Ansiedlungsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sind die Ansiedlungsleitsätze zu beachten. Die in den funktional zugeordneten Teilräumen jeweils vorhandene Kaufkraft wird für das NVZ Süd/City-Park wie für sämtliche anderen zentralen Versorgungsbereiche Velberts in Tabelle 33 sortimentspezifisch gegliedert im Anhang abgebildet.

Empfehlungen zur *räumlichen* Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs

Der heutige Standortbereich City-Park soll zum zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Süd/City-Park“ weiterentwickelt werden.⁷⁹ Hierzu bestehen prinzipiell mehrere räumliche Entwicklungsoptionen im Detail. Für die Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums unter Einbeziehung der Nutzungsmischung und -dichte sind dabei zwei Aspekte für die zukünftige Umsetzung anzustreben:

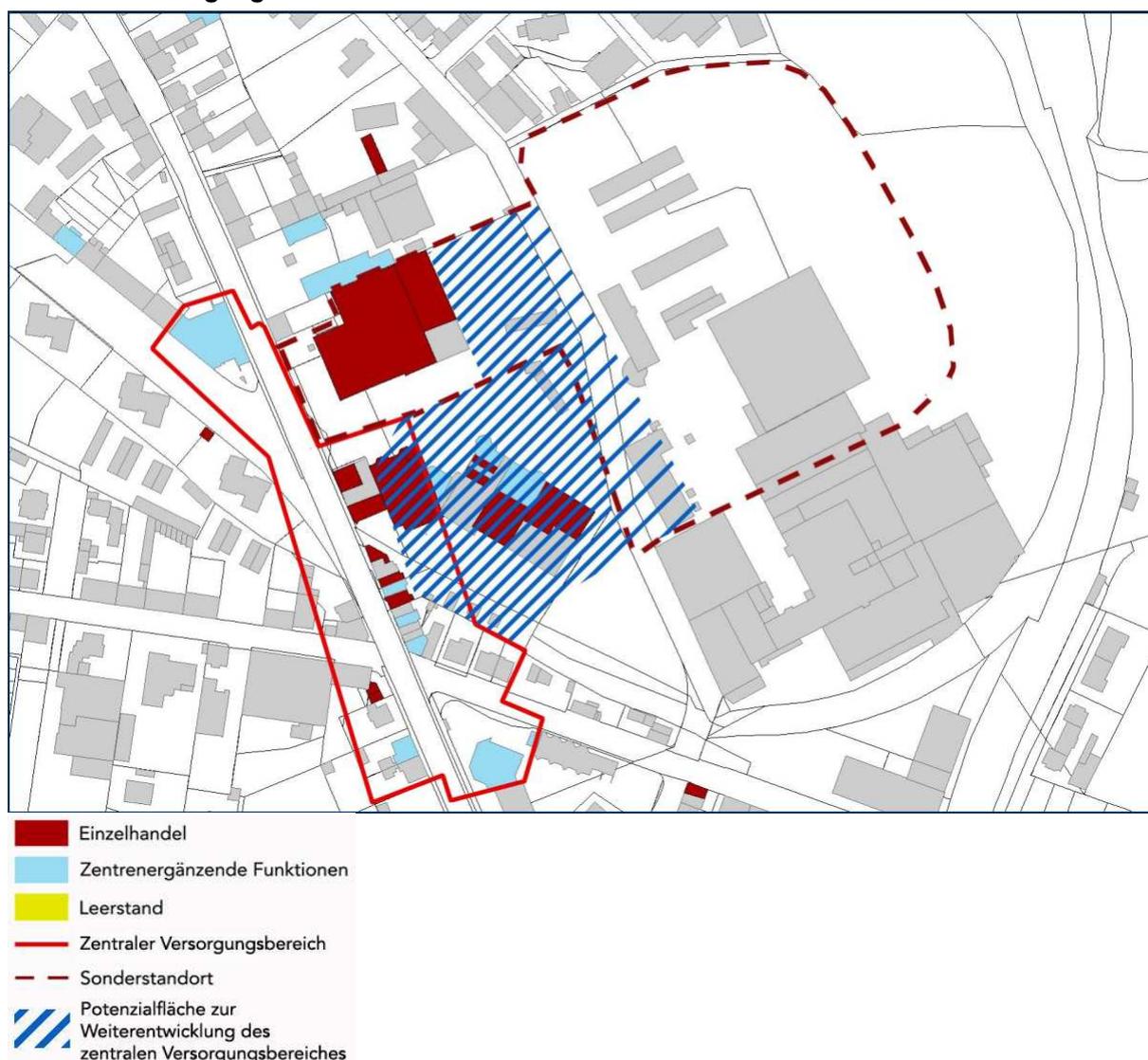
- eine *Bündelung* aller auf die Nahversorgung bezogenen Einrichtungen (vorzugsweise ansetzend am vorhandenen vielfältigen und dichten Nutzungsbestand zwischen dem Bankinstitut an der Berliner Straße und der Einmündung Schmalenhofer Straße)
- eine räumliche Trennung zwischen dem Nahversorgungszentrum und dem Sonderstandort

Diese Aspekte empfehlen sich, um die Gesamtattraktivität des Standorts aus Kundensicht deutlich zu erhöhen: eine Bündelung der Nahversorgungseinrichtungen ermöglicht den Koppelungsbesuch bei den kurzfristigen Versorgungsaktivitäten der Kunden. Außerdem wird die Erreichbarkeit des Nahversorgungsangebotes aus dem Siedlungsbestand heraus gerade fußläufig besser gewährleistet, wenn es an den bestehenden Nutzungen anschließt als wenn dieses Angebot weiter östlich im städtebaulich weniger integrierten Teil des Gesamtstandortes liegt.

⁷⁹ Das Zentrenkonzept (Kap. 5.1) enthält weitere Zielaussagen bzw. -empfehlungen zu den zentralen Versorgungsbereichen in Velbert.

Eine räumliche Trennung ist zu empfehlen, weil die Nutzungen des Sonderstandortes mit den nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dem mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen sind und hierdurch einen größeren Einzugsbereich aufweisen dürften als das Nahversorgungsangebot. Durch die Trennung wird erreicht, dass einerseits der Sonderstandort ein eindeutigeres Profil entwickeln und daher auch Kunden in einem größeren Einzugsbereich attraktiver ansprechen kann sowie andererseits der zentrale Versorgungsbereich seine Funktion im Zentrengefüge Velberts bei gleichzeitiger Funktionswahrung der anderen zentralen Versorgungsbereiche ausfüllen kann.

Abbildung 70: Beispielhafte räumliche und funktionale Fortentwicklung des Standorts zum zentralen Versorgungsbereich



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05-06/2007 und auf der Grundlage der amtlichen Geodaten; präsentiert mit Genehmigung der Techn. Verwaltungsdienste - Geodaten und Vermessung - der Stadt Velbert vom 25.05.2007

Die obige Abbildung verdeutlicht, welcher Bereich primär und unter Berücksichtigung des heutigen Nutzungsbestands als zentraler Versorgungsbereich zu definieren ist (rote durchgehende Linie). Die Abbildung weist zudem Bereiche aus, die als Potenzialflächen zur räumlich-funktionalen Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs erkennbar

sind, beispielsweise durch städtebauliche Umstrukturierung und Umnutzung des derzeit aufstehenden und teils veralteten oder untergenutzten Gebäudebestands.

Diese Potenzialflächen sind hinsichtlich ihrer detaillierten Abgrenzung beispielhaft aufgeführt, sie sollten grundsätzlich unmittelbar östlich an den aus dem Bestand heraus definierten städtebaulich-funktionalen Kern des zentralen Versorgungsbereichs angrenzen. Dabei besteht keinesfalls die Notwendigkeit, die gesamte hier beispielhaft gekennzeichnete Potenzialfläche zur räumlich-funktionalen Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums zu nutzen. Vielmehr ist eine Erweiterung nur in Teilbereichen der Potenzialflächen zu begrüßen. Die beispielhafte Abbildung der Potenzialfläche verdeutlicht somit die Empfehlung der unmittelbaren städtebaulichen Verknüpfung zwischen Bestand und potenzieller Erweiterung, dabei ist z. B. auch eine Abweichung von den schraffiert dargestellten Flächen vorstellbar, sofern die im Folgenden beschriebenen weitergehenden Entwicklungsempfehlungen aufgegriffen und dabei die zukünftigen bauplanungsrechtlich vorgesehenen Funktionen für die benachbarten Bereiche zum Kern des Nahversorgungszentrums erkennbar werden.

Empfehlung zur Ausweisung als Sonderstandort

Neben der Ausweisung als Nahversorgungszentrum soll der Standort City-Park zu einer der beiden gesamtstädtischen Angebotsflächen für großflächige nicht zentrenrelevante Sortimente (Sonderstandort) weiterentwickelt werden. Für solche gebündelten und daher aus Kundensicht überörtlich attraktiven Standorte fehlen bislang in Velbert geeignete Standorte. Der Standort City-Park weist gerade als Sonderstandort eine Lagegunst auf, die diesbezüglich genutzt werden sollte (vgl. Kap. 5.3).

Die Lagegunst besteht insbesondere aus der verkehrlich guten Anbindung, der Lage im Hauptsiedlungsbereich (Velbert-Mitte), und der Verfügbarkeit von großen Flächen auf dem ehemaligen Industrieareal. An dieser Stelle sei auf die ermittelten absatzwirtschaftlichen Ansiedlungspotenziale verwiesen, wonach bereits kurzfristig die Ansiedlung weiterer größerer Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment (z.B. Baumarkt oder einzelne Baumarkt-Teilsortimente wie Parkett/Böden etc.) absatzwirtschaftlich tragfähig sind (als Neuansiedlung oder als mit einer Verlagerung verbundenen Betriebserweiterung) und für die in Velbert geeignete Flächen bereitgehalten werden sollten.

Im Rahmen dieser empfohlenen Sonderstandort-Entwicklung kann der weitere Bestand des Elektronikfachmarktes gewährleistet werden. Die entwickelten Ansiedlungsleitsätze gehen allerdings davon aus, dass künftige Neuansiedlungen mit zentrenrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment nicht mehr an Sonderstandorten, sondern nur im Innenstadtzentrum⁸⁰ (zur Sicherung und zum Ausbau der Innenstadtattraktivität) errichtet werden sollten (vgl. Kap. 5.5).

Die vorangehende Abbildung zeigt eine räumliche Konkretisierung des empfohlenen Sonderstandortbereichs (rote gestrichelte Linie).

⁸⁰ sowie (begrenzt) auch in den Nebenzentren Langenberg und Neviges

Weitergehende Entwicklungsempfehlungen

Da nach Kenntnisstand der Verfasser derzeit zwar ein Rahmenplan für die Entwicklung des Woeste-Geländes vorliegt, dieser aber maßstäblich einige Aspekte unbeantwortet lassen muss, sollte zur Vorbereitung von Erweiterungsmaßnahmen des zentralen Versorgungsbereichs ein städtebaulicher Entwurf im Detail erarbeitet werden, der folgende Aspekte näher darstellt, die für eine abschließende Beurteilung der räumlich-funktionalen Verknüpfung dieser Erweiterungsmaßnahmen mit dem zentralen Versorgungsbereich und dessen Kernbestand insgesamt relevant sind:

- Gebäudestellung neu zu errichtender Vorhaben
- Ausbildung einer gemeinsamen „Standortadresse“ aller der Nahversorgung dienenden bestehenden wie neuen Betriebe mit unmittelbarer räumlicher Bezugnahme zueinander
- innere Erschließung des Entwicklungsgebiets für alle Verkehrsarten
- Qualität der fußläufigen Anbindung zwischen der Wohnbebauung und den der Nahversorgung dienenden Einzelhandelsbetrieben speziell für die nicht mobilen Bevölkerungsgruppen

Wie für alle zentralen Versorgungsbereiche so gilt künftig auch für das NVZ Süd/City-Park der Hinweis, dass mit der Festlegung als zentraler Versorgungsbereich kein Schutz einzelner Betriebe vor Konkurrenz erfolgen darf.⁸¹ Daher wird fachgutachterlich empfohlen, gerade im Sortimentsbereich des größten nahversorgungsrelevanten Sortiments (Nahrungs- und Genussmittel) einen Betriebstypenmix oder eine Anbietervielfalt zu ermöglichen, um den städtebaurechtlichen Anforderungen Genüge zu tun.

5.6.3 Fazit der standortbezogenen Stellungnahmen

Die standortbezogenen Stellungnahmen dienen der Bewertung standortbezogener Entwicklungsoptionen und der teilweise konkret in der Diskussion befindlichen Vorhaben zur zukünftigen Weiterentwicklung der Zentren- und Standortstruktur im Sinne der Zielsetzungen dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzepts.

Das Innenstadtzentrum benötigt zur Erreichung dieser Ziele deutliche Impulse. Auf Stadtbezirksebene gilt dies ebenfalls für die Nebenzentren Neviges und Langenberg. Diese Impulse können vor allem durch entsprechende Vorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten erreicht werden.

In Nahversorgungszentren wird daher aufgrund ihrer räumlich sowie funktional begrenzten Versorgungsfunktion empfohlen, die für die Bewertung zukünftiger Vorhaben heranzuziehende Kaufkraft ausschließlich für die nahversorgungsrelevanten Sortimente bzw. die

⁸¹ Das Städtebaurecht legitimiert nicht zu solchen Eingriffen in den Wettbewerb. Es darf gestützt auf das BauGB keinen individuellen „Schutz einzelner Betriebe vor der Ansiedlung von Konkurrenz“ geben; demnach ist i.d.R. Voraussetzung für die Mindestausstattung von zentralen Versorgungsbereichen, „dass mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und/oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind“ (OVG Münster, Urteil vom 11.12.2006, 7 A 964/05).

entsprechenden Warengruppen gemäß Tabelle 33 teilträumlich zuzuordnen.⁸² Die Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente sollte gemäß der Ansiedlungsleitsätze in den Nahversorgungszentren und sonstigen städtebaulich integrierten Lagen nur im Rahmen der Versorgung des jeweiligen Gebiets erfolgen. Demzufolge wird die Kaufkraft für die nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente bzw. die entsprechenden Warengruppen nur für das Innenstadtzentrum und die beiden Nebenzentren Neviges und Langenberg in Tabelle 33 abgebildet.⁸³

Aus der Zusammenschau der standortbezogenen Stellungnahmen wird ersichtlich, dass die dort positiv bewerteten Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten in der Summe gleichwohl geeignet sein können, den genannten Zielen zuwider zu laufen. So belaufen sich die Verkaufsflächenzuwächse durch die in der Diskussion befindlichen Vorhaben⁸⁴ nach derzeitigem Kenntnisstand zusammen auf insgesamt rd. 9.800 m², davon rd. 7.500 m² für Nahrungs- und Genussmittel.

Insbesondere die bewerteten Standorte, an denen Vorhaben für nahversorgungsrelevante Hauptsortimente in der Diskussion sind, würden bei jeweiliger Realisierung der in Diskussion befindlichen Einzelhandelsnutzungen zu einem zusätzlichen Umsatzvolumen in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten führen, was ohne nennenswerte Umverteilungen zulasten bestehender Zentren und Nahversorgungsstandorte voraussichtlich nicht zu realisieren sein wird.

Die teilweise parallel zur Erstellung dieses Einzelhandelskonzepts in Bearbeitung befindlichen Verträglichkeitsuntersuchungen für die betrachteten Standorte sollten die sonstigen in Diskussion bzw. in Planung befindlichen Vorhaben in die Verträglichkeitsuntersuchungen als Variante in die jeweilige Untersuchung einstellen oder die Auswirkungen der einzelnen Vorhaben auf die Zentren und Nahversorgungsstandorte zusammenfassend untersuchen.⁸⁵

Sollte eine summarische Betrachtung der jeweiligen Verträglichkeitsuntersuchungen im Rahmen des Antragsverfahrens für die hier abgebildeten Standorte mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Zentren oder Nahversorgungsstandorte erwarten lassen, so ist eine Priorisierung der Vorhaben zu empfehlen.

Als Standort für ein SB-Warenhaus in der Größenordnung von bis zu rd. 5.000 m² VKF kann vor dem Hintergrund der Ziele zur Einzelhandelsentwicklung gemäß diesem Konzept nur ein Standort innerhalb des Innenstadtzentrums empfohlen werden. Auch für einen Verbrau-

⁸² Die Prüfung notwendiger sonstiger Aspekte gemäß den Ansiedlungsleitsätzen bleibt hiervon unberührt.

⁸³ Die Ansiedlung von Vorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment ist gemäß den Ansiedlungsleitsätzen für die Haupt- und Nebenzentren sowie die Sonderstandorte vorgesehen. Ansiedlung kleinflächige Vorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment werden ungeachtet der Berücksichtigung sonstiger städtebaulicher Ziele aus fachgutachterlicher Sicht keine Standortempfehlungen im Sinne der Ansiedlungsleitsätze ausgesprochen; die Kaufkraft für diese Sortimentsgruppen wird gemäß § 24 a LEPro gesamtstädtisch zugeordnet, die Tabelle 33 enthält hierzu gleichwohl für die Stadtbezirkszentren zur Übersicht die jeweiligen Daten aufgeschlüsselt. .

⁸⁴ Berechnet als VKF-Zuwachs (Zuwachs gegenüber der VKF, die einige Vorhaben bereits aufweisen); zugrunde gelegt werden: Vorhaben Rosenhügel/Siepen (VKF-Zuwachs: rd. 925 m²), Verbrauchermarkt City-Park (VKF-Zuwachs: rd. 3000 m²), LM-Discounter Heiligenhauser Str./M.-Arndt-Str. (VKF-Zuwachs: rd. 125 m²), LM-Markt Schloßstr. (VKF-Zuwachs: rd. 800 m²) sowie SB-Warenhaus Kleestr. (VKF-Zuwachs: rd. 5.000 m²)

⁸⁵ Zum Zeitpunkt der Abschlussarbeiten für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept lagen Auswirkungsanalysen teilweise nur bezogen auf Auswirkungen auf statistische Verwaltungseinheiten (Bezirke) vor, ohne die Auswirkungen standortspezifisch zu analysieren.

chermarkt ist mit Blick auf die wünschenswerten Entwicklungsimpulse ein Standort im Innenstadtzentrum oder in einem der Nebenzentren gegenüber Standorten in Nahversorgungszentren grundsätzlich zu empfehlen.⁸⁶ Auch mit Blick auf die Stärkung und die Sicherung der Entwicklungsperspektiven der wichtigen Magnetfunktion der Nahversorgung für das Nebenzentrum Neviges sollten insbesondere die betrachteten Standortnutzungen am Nahversorgungsstandort Rosenhügel/Siepen und im NVZ Süd/City-Park geprüft und ggf. gegeneinander abgewogen werden.

5.7 Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen

Im Zusammenhang mit den neuen Ansiedlungsleitsätzen für Einzelhandelsvorhaben in Velbert sowie einzelnen Standortbewertungen werden durch diesen Leistungsbaustein Empfehlungen für bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien sowie für Musterfestsetzungen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels ausgesprochen, die sowohl für neu zu erarbeitende Bebauungspläne als auch für die Anpassung bestehender älterer Bebauungspläne herangezogen werden können.

Empfohlene bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien

Ein wesentlicher Umsetzungsaspekt zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels besteht darin, „gewünschte“ Standorte planungsrechtlich für die entsprechenden Ansiedlungsvorhaben vorzubereiten sowie andererseits „ungewünschte“ Standorte⁸⁷ bzw. Sortimente frühzeitig bauplanungsrechtlich auszuschließen.

Hieraus begründen sich u. a. folgende strategische kommunale Aufgaben

- Planungsrechtliche und sonstige Vorbereitung der Ansiedlung weiterer gewünschter Einzelhandelsvorhaben im Innenstadtzentrum gemäß den im Einzelhandelskonzept empfohlenen Sortimentsgruppen, -größenordnungen und den im Konzept angesprochenen mikro- und makroräumlichen Standort- und Lagebewertungen
- Mittel- bis langfristiger Standortumbau auf Grundlage der Ansiedlungsleitsätze an denjenigen Standorten, die gemäß dem Zentren- und Standortkonzept für die entsprechenden Sortimente (insbesondere zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante) dauerhaft nicht mehr in Frage kommen sollen, vorbereitet durch eine entsprechende Überarbeitung planungsrechtlicher Festsetzungen für diese Gebiete unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Entschädigungsregelungen
- Kurzfristiger Standortumbau an Standorten, die hierfür sofort in Frage kommen
- Konsequenter und frühzeitig erarbeiteter planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten auf Grundlage des Zentren- und Standortkonzeptes in

⁸⁶ Darüber hinaus sind die weiteren Kriterien, insbesondere die funktional zugeordnete Kaufkraft, zu berücksichtigen.

⁸⁷ „Gewünscht“ bzw. „ungewünscht“ im Sinne des Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzeptes im Zusammenhang mit den Ansiedlungsleitsätzen

Verbindung mit den Ansiedlungsleitsätzen, ggf. können handwerks- und produktionsbedingter Verkauf ausnahmsweise zugelassen werden (vgl. Leitsatz V)

- Planungsrechtliche und sonstige Vorbereitung der Ansiedlung von verkaufsflächen- und sortimentsbezogen begrenzten Lebensmittelmärkten an jeweils ausgewählten Standorten in den gekennzeichneten Suchräumen (wird am Standort Schloßstraße gerade durchgeführt)
- Abwehr bzw. Hinwirken auf die Modifikation von einzelhandelsbezogenen Planvorhaben in Nachbarkommunen, die erkennbar die eigenen zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen drohen und die gewünschte zusätzliche Ansiedlungspotenziale in den zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen der eigenen mittelzentralen Ansiedlungsspielräume gefährden, und zwar auf Basis der Abwehrrechte des BauGB und der Velberter Liste zentrenrelevanter Sortimente

Allgemeine Hinweise zu den Musterfestsetzungen

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

- dem jeweils individuellen Planerfordernis
- der aktuellen Einzelhandelsbestandsbewertung zu den zentralen Versorgungsbereichen (einschließlich der strukturprägenden Angebotsmerkmale wie etwa das Warenangebot prägende Sortimente und Betriebsgrößen, Stärken und Schwächen einschließlich Leerstand usw.)
- der Begründung, warum der Schutz und die Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, der Nahversorgungsstruktur bzw. der ergänzenden Sonderstandorte sinnvoll erscheint (hierzu hält dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzept vielfältige Einzelaspekte standortbezogen vor)
- der Lage des Planvorhabens innerhalb des beabsichtigten zukünftigen Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzeptes dieses Einzelhandelskonzeptes
- den Zielen, die mit der Planung verfolgt werden und deren Bezug zur o. g. „Ziel-Trias“
- den konkreten städtebaulichen Gründen, aus denen ein bestimmtes Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort hinsichtlich Verkaufsflächengröße und Sortimentsstruktur begrenzt werden sollen bzw. aus denen Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort vollständig ausgeschlossen werden sollen

Die Ansiedlungsleitsätze, die in diesem Einzelhandels- und Zentrenkonzept enthalten sind, sollten als Abwägungsgrundsätze in die Erarbeitung des jeweiligen Bebauungsplans übernommen werden.

Weitere Begründungen für die Steuerung des Einzelhandels ergeben sich – neben den Zielen und Leitsätzen dieses Einzelhandelskonzeptes⁸⁸ – bereits aus §§ 1 Abs. 6 Nr. 4 und 2 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie den landes- und regionalplanerischen Vorgaben.

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

⁸⁸ Das Einzelhandelskonzept selbst stellt übrigens ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar.

Wesentliches Instrument zur Feinsteuerung innerhalb der Bebauungspläne ist der Nutzungsausschluss gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO, wodurch einzelne in den §§ 2 und 4 bis 9 BauNVO genannte Nutzungsarten und Unterarten aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden können. Auf die allgemeinen Anforderungen an die Feinsteuerung in Bebauungsplänen sei verwiesen.⁸⁹

Die Velberter Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente sollte, damit sie deutlich erkennbarer Bestandteil der Planung wird, in den Festsetzungen (bzw. der Begründung) des jeweiligen Bauleitplans aufgenommen werden.⁹⁰

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

Empfohlene Musterfestsetzungen

a) Einzelhandelsbetriebe vorbereitende Bebauungsplanfestsetzungen

„Das Baugebiet *Name* wird festgesetzt als *Gebietstyp nach BauNVO*. In diesem Baugebiet ist zulässig ein Einzelhandelsbetrieb *Betriebstyp (z.B. Gartenfachmarkt, Baufachmarkt, Bekleidungsfachgeschäft, Lebensmitteldiscounter, Kiosk usw.)* mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von *xy* qm und dem Hauptsortiment *xy* (einfügen: präzise WZ-Nr. und -Benennung gemäß Velberter Sortimentsliste).“

Ggf. Festsetzung zentrenrelevanter Randsortimente gemäß Ansiedlungsleitsatz V:

„Für diesen Einzelhandelsbetrieb werden die maximal zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente *(entweder)* auf insgesamt *xy* % der Gesamtverkaufsfläche *(oder)* maximal 800 m² begrenzt, wobei einzelne Sortimentsgruppen aufgrund der nach Sortimentsgruppe differenzierenden potenziellen Schädigungswirkung für die zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere das Innenstadtzentrum weitergehend gemäß folgender aus den örtlichen Angebotsverhältnissen im Innenstadtzentrum abgeleiteten Übersicht begrenzt werden:

- Sortiment oder Sortimentsgruppe *xy* (einfügen: präzise WZ-Nr. und -Benennung gemäß Velberter Sortimentsliste): maximal *xy* m² Verkaufsfläche (hier ist ein für den Einzelfall abgeleiteter Wert einzufügen)
- *weitere Sortimente analog*

Aus Gründen der im Einzelhandelskonzept empfohlenen gesamtstädtischen Angebotsbündelung sowie aufgrund der zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere

⁸⁹ Z.B. die Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes, vgl. hierzu u.a. Kuschernus 2007: Rn. 509 ff., oder auch Gewährleistung real existierender Betriebstypen, vgl. hierzu BVerwG, Urteil vom 22.05.1987 – 4 C 77.84 sowie u.a. Kuschnerus 2007: Rn. 519 ff.

⁹⁰ Hierbei sollten die Sortimente mit den in der Sortimentsliste angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses (WZ 2003) sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

des Innenstadtzentrums, zu vermeidenden Angebotsdiversifizierung insbesondere von zentrenrelevanten Sortimenten, sollen die zulässigen Randsortimente sich jeweils erkennbar auf das Hauptsortiment beziehen.

Bei mehreren geplanten Einzelhandelsbetrieben innerhalb des gleichen Gebietes können die einzelhandelsbezogenen Festsetzungen auf jeden Betrieb einzeln bezogen werden. Beispiel:

„In diesem Baugebiet sind zulässig ein Einzelhandelsbetrieb *Betriebstyp (z.B. Gartenfachmarkt, Baufachmarkt, Bekleidungsfachgeschäft, Lebensmitteldiscounter, Kiosk usw.)* mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von *xy* m² und dem Hauptsortiment *xy* (einfügen: präzise WZ-Nr. und -Benennung gemäß Velberter Sortimentsliste) sowie ein Einzelhandelsbetrieb *weitere Betriebe analog*.“

„Die in den Einzelhandelsbetrieben zulässigen Randsortimente [...] sind je Betrieb auf [...] zu begrenzen.“

b) Einzelhandelsbetriebe ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen

„Das Baugebiet *Name* wird festgesetzt als *Gebietstyp nach BauNVO*. In diesem Gebiet sind zulässig *Benennung der zulässigen Nutzungsarten, etwa bestimmte Gewerbebetriebe* [...]. In diesem Baugebiet sind Einzelhandelsbetriebe aller Art zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in Velbert sowie basierend auf den städtebaulichen Zielen zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels (*in der Begründung näher zu benennen*) nicht zulässig.“

Ggf. Anwendung des „Handwerkerprivilegs“ in gewerblichen genutzten Gebieten gemäß Ansiedlungsleitsatz VI:

„Ausnahmsweise sind Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben zulässig, wenn eine unmittelbare räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb und die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang gegeben ist, wenn zudem eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist, sowie wenn die Grenze der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erkennbar sind.“

6 Schlusswort

Die Stadt Velbert verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über eine relativ gute Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere des Innenstadtzentrums. Während der Erarbeitung dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung und durch den parallel einberufenen Arbeitskreis – Entwicklungsszenarien und künftige Leitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und künftigen Vorhaben abzuleiten. In diesem Bericht werden die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten ausgesprochen und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen.

Durch den Beschluss dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung bindend (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB); zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, dass die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortfragen gewährleistet werden kann.

Obschon dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzept 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.

Anhang

I. Standortbewertungen (Steckbriefe)

Wie in Kap. 5.6 näher dargestellt, wird für die Standorte

- Schloßstraße
- Heiligenhauser Straße/Moritz-Arndt-Straße
- Rosenhügel/Siepen

nachfolgend eine Kurzbewertung hinsichtlich einzelhandelsbezogener Entwicklungsaspekte vorgenommen.



Prüfstandort Schloßstraße

(Velbert-Mitte)



1 Mikrostandort	
Grundstücksmerkmale	Ehemaliges Fabrikgelände, das derzeit für eine Nachfolgenutzung vorbereitet wird.
Verwertungsinteressen	Im Rahmen der Bebauungsplanung wird eine Neunutzung überwiegend durch Wohnen sowie durch ein gebietsbezogenes Nahversorgungsvorhaben angestrebt (B-Plan 670).

2 Makrostandort	
Lage, Umgebung	Der Standort wird von städtebaulich verdichteter Wohnnutzung und teils kleinteiligen Gewerbeeinheiten umgeben.

Verkehrsanbindung	Die Erschließung des Standorts für den MIV wird durch die Schloßstraße und die Hohenzollernstraße (jeweils örtliche Hauptverkehrsstraßen) gewährleistet.
--------------------------	--

Städtebauliche Integration	Städtebaulich-funktional liegt der Prüfstandort überwiegend in sonstiger städtebaulich integrierter Lage (siL). Nach Norden wird er durch die Trasse einer (stillgelegten) Bahn eingegrenzt; eine Verbindung in die nördlich angrenzenden Siedlungsbereiche ist über mehrere Brückenbauwerke gegeben.
-----------------------------------	---

3 Potenziale für Einzelhandelsnutzungen	
--	--

Synergien, Zentrenfunktionen	Zum Innenstadtzentrum und zu weiteren zentralen Versorgungsbereichen ist derzeit sowie unter Berücksichtigung der geplanten Vorhaben kein städtebaulich-funktionaler Zusammenhang erkennbar.
-------------------------------------	--

Anbindung zu Wohnorten	Mantelbevölkerung ist mit den Wohngebieten Nord/Unterstadt/Langenhorst gegeben. Dieser Bereich ist derzeit nicht adäquat nahräumlich mit Versorgungseinrichtungen des kurzfristigen Bedarfs ausgestattet (vgl. Kap. 3.5).
-------------------------------	---

Handelsseitige Integration	Einzelhandelsbetriebe mit möglicher Koppelungsbedeutung für das Vorhaben sind im Bestand nicht vorhanden.
-----------------------------------	---

4 Bewertung	Angesichts des Versorgungsdefizits im Nahbereich der genannten Wohngebiete ist die Errichtung eines auf Nahversorgung für diesen Bereich zielenden Einzelhandelsbetriebs städtebaulich-funktional sinnvoll, sofern kurzfristig keine Standorte zur Verfügung stehen, die in kürzerer Distanz zu Langenhorst liegen.
--------------------	---

Empfehlungen	<p>Der Standort ist hinsichtlich der geplanten Einzelhandelsnutzung zu empfehlen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Versorgungsfunktion eines Vorhabens am Standort sollte sich unter Anwendung des Ansiedlungsleitsatzes II auf die Kaufkraft des Gebiets beziehen. Das Vorhaben sollte deshalb auf 800 m² Verkaufsfläche begrenzt sein. - Eine Ansiedlung weiterer Nutzungen, die aus Kundensicht zu einer höheren Standortattraktivität führen würden (z.B. ergänzende kleine Läden, gastronomische Betriebe, einzelhandelsnahe Dienstleistungen) sollten ausgeschlossen werden, damit der Standort gegenüber dem Innenstadtzentrum kein unangemessenes Standortgewicht gewinnt.
---------------------	--



Prüfstandort

Heiligenhauser Str./M.-Arndt-Str.

(Velbert-Mitte)



1 Mikrostandort	
Grundstücksmerkmale	Derzeit als Parkplatz (ohne Bewirtschaftung) genutzte Freifläche.
Verwertungsinteressen	Es besteht Interesse zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters.

2 Makrostandort

Lage, Umgebung

Der Standort ist heterogen geprägt: im Norden durch Wohn- sowie Gewerbenutzungen, im Süden durch Wohnen, sowie zudem durch das benachbarte Nahversorgungszentrum (NVZ) West/Am Berg und den in der Nähe liegenden Sonderstandort Heiligenhauser Straße

Verkehrsanbindung

Die Erschließung des Standorts wird durch die Heiligenhauser Straße und die Moritz-Arndt-Straße gewährleistet.

Städtebauliche Integration

Städtebaulich-funktional ist der Standort je nach Blickwinkel derzeit als sonstige städtebauliche Lage (siL) oder als nicht integrierte Lage (niL) zu bewerten.

3 Potenziale für Einzelhandelsnutzungen

Synergien, Zentrenfunktionen

Der Standort liegt im Kreuzungsbereich der genannten Straßen diagonal gegenüber dem Nahversorgungszentrum West/Am Berg. Für das NVZ werden Entwicklungsempfehlungen in Kap. 5.1.5 formuliert, wonach die Stabilisierung der Nahversorgungsfunktion, eine zeitgemäße Weiterentwicklung sowie eine Ergänzung des Betriebstypenmixes angestrebt werden sollte.

Anbindung zu Wohnorten

Mantelbevölkerung ist im Stadtteil West unmittelbar vorhanden, wird aber durch das angrenzende Gewerbegebiet und das Sondergebiet teilweise begrenzt.

Handelsseitige Integration

Südlich angrenzend und südöstlich im Nahversorgungszentrum befinden sich Einzelhandelsbetriebe mit einem Schwerpunkt im Bereich Nahversorgung. Mikroräumlich liegen derzeit nördlich der Heiligenhauser Straße keine nennenswerten Einzelhandelsbetriebe mit potenzieller Koppelungswirkung.

4 Bewertung

Empfehlungen

Als Potenzialfläche zur städtebaulich-funktionalen Ergänzung des Nahversorgungszentrums West/Am Berg (unter Bedingungen) zu empfehlen.

- Es sollte zunächst geprüft werden, ob geeignete Flächen südlich der Heiligenhauser Straße und östlich Zur Sonnenblume für die geplante Nutzung (ggf. unter Würdigung von Umstrukturierungsmöglichkeiten) zur Verfügung stehen, da das NVZ bislang ausschließlich südlich der mit einer deutlichen Trennwirkung verbundenen Heiligenhauser Straße liegt. Als Potenzialfläche ist z. B. der Parkplatz Zur Sonnenblume erkennbar, die für das interessierte Handelsunternehmen keine unzumutbaren Standortnachteile gegenüber dem Prüfstandort beinhaltet.
- Sofern kein solcher Standort gefunden werden kann, könnte das geplante Vorhaben am Standort den Betriebstypenmix im NVZ ergänzen, wobei hinsichtlich der möglichen Größenordnung Ansiedlungsleitsatz II anzuwenden ist.
- Das Vorhaben sollte zudem baulich deutlich auf das NVZ bezogen sein (Gebäudestellung auf dem Grundstück, Erschließungsrichtung, Verbindungsfunktion). Zudem sollten gute diagonale Querungsmöglichkeiten für Fußgänger zum NVZ gewährleistet werden.
- Zugunsten des Standortumbaus am Sonderstandort Heiligenhauser Straße (vgl. Kap. 5.3) und zugunsten einer dauerhaften Stabilisierung des NVZ sollte mit der Nutzung dieses Prüfstandortes wie geplant die Schließung des bisherigen Discounterstandortes an der Heibelstraße verbunden werden.



Prüfstandort Rosenhügel/Siepen (Velbert-Nevigés)



1 Mikrostandort	
Grundstücksmerkmale	Derzeit weitgehend unbebautes Grundstück.
Verwertungsinteressen	Es bestehen Planungsabsichten zur Verlagerung eines Lebensmitteldiscounters und eines Supermarktes an diesen Standort.

2 Makrostandort

Lage, Umgebung	An den Standort grenzt nördlich und westlich Wohnbebauung an. Nordöstlich liegt ein Gewerbegebiet, südlich beginnt der Außenbereich.
Verkehrs-anbindung	Die Erschließung des Standorts wird durch die Straße Am Rosenhügel gewährleistet.
Städtebauliche Integration	Städtebaulich-funktional liegt der Prüfstandort bezogen auf den Bestand in städtebaulich nicht integrierter Lage (niL). Unter Berücksichtigung ergänzender Bebauungsabsichten könnte der Standort perspektivisch als städtebaulich integrierte Lage (siL) bewertet werden.

3 Potenziale für Einzelhandelsnutzungen

Synergien, Zentrenfunktionen	Ein städtebaulich-funktionaler Bezug zu vorhandenen zentralen Versorgungsbereichen besteht nicht.
Anbindung zu Wohnorten	Mantelbevölkerung ist im Wohngebiet Rosenhügel insgesamt gegeben; diese wird durch die Siedlungsrandlage des Standorts allerdings teilweise begrenzt.
Handelsseitige Integration	Westlich grenzt eine kleine Einzelhandelsagglomeration an, die den Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche nicht entspricht (vgl. NVS Hohenbruchstr., Kap. 3.4.7).

4 Bewertung

Empfehlungen	<p>Der Standort ist als Nahversorgungsstandort unter Bedingungen zu empfehlen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aus fachgutachterlicher Sicht wird begrüßt, den LM-Discounter aus dem Gewerbegebiet (Gewerbestr.) an einen zentraler im Siedlungsbereich gelegenen Ort zu verlagern. - Der zu verlagernde Supermarkt entspricht hinsichtlich Größe und innerer Aufteilung nicht mehr den aktuellen Nachfragemerkmalen. Daher ist ebenfalls zu begrüßen, dass eine Angebotsaufwertung diesbezüglich erfolgen soll. - Ein mit der Maßnahme ggf. verbundener Verkaufsflächenzuwachs sollte gleichwohl nicht zulasten der Sicherungs- und Entwicklungschancen für das Nebenzentrum Neviges (vgl. Kap. 5.1.4) erfolgen. - Die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs empfiehlt sich am Prüfstandort angesichts der EW-Zahlen der verschiedenen Teilräume in Neviges und zugunsten der Sicherungs- und Entwicklungschancen für das Nebenzentrum Neviges nicht. Gleichwohl kann der Standort als „Nahversorgungsstandort“ bewertet werden. Hierbei empfiehlt sich die bauliche Anbindung der geplanten Einzelhandelsvorhaben an den Einzelhandelsansatz an der Hohenbruchstraße. - In der bauleitplanerischen Abwägung sind aus fachgutachterlicher Sicht folgende Aspekte zu bedenken: mögl. negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung im Nahbereich (u.a. gem. LEPro NRW, unter Verwendung einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsuntersuchung) sowie praktische Umsetzung des Einzelhandelsausschlusses an den Altstandorten. - Die topografischen Bedingungen des gesamten Siedlungsbereichs (Hanglage) können in eine solche Abwägung einbezogen werden.
---------------------	--

II. Zentrale Versorgungsbereiche und ihre branchenspezifische Kaufkraft

Tabelle 33: Branchenspezifische Kaufkraft in der funktionalen Zuordnung zu den zentralen Versorgungsbereichen gem. LEPro NRW (in Mio. €)

	IZ Velbert	NZ Langenberg	NZ Neviges	NVZ West/Am Berg	NVZ Birth	NVZ Tönisheide	NVZ City-Park
Zugeordnete EW	Gesamtstadt	rd. 16.400 EW	rd. 19.700 EW	rd. 14.600 EW	rd. 6.100	rd. 5.800 EW	rd. 6.300 EW
Warengruppen							
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	159,9	30,1	36,2	26,8	11,2	10,6	11,6
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	27,0	5,1	6,1	4,5	1,9	1,8	2,0
Blumen, zoologischer Bedarf	6,9	1,3	1,6	1,2	0,5	0,5	0,5
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	18,7	3,5	4,2	3,1	1,3	1,2	1,3
kurzfristiger Bedarfsbereich	212,4	40,0	48,0	35,6	14,9	14,1	15,4
Bekleidung	44,2	8,3	10,0				
Schuhe/Lederwaren	10,1	1,9	2,3				
Pflanzen/Gartenbedarf	7,2	1,4	1,6				
Baumarktsortiment i.e.S.	42,0	7,9	9,5				
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	7,3	1,4	1,6				
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	9,1	1,7	2,1				
Sportartikel/Fahrräder/Camping	7,8	1,5	1,8				
mittelfristiger Bedarfsbereich	127,7	24,0	28,9				
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	5,1	1,0	1,1				
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	5,9	1,1	1,3				
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	5,5	1,0	1,2				
Möbel	27,2	5,1	6,2				
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	12,0	2,3	2,7				
Medien	36,0	6,8	8,1				
Uhren/Schmuck	4,8	0,9	1,1				
Sonstiges	4,8	0,9	1,1				
langfristiger Bedarfsbereich	96,3	18,1	21,8				
Gesamt	436,3	82,2	98,7	35,6	14,9	14,1	15,4

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis BBE 2006 und Stadt Velbert 2006 a

III. Literatur und sonstige Quellen

Literatur und Handelsfachdaten

BBE (2006): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2006. Köln

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

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

Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft (Hrsg.) (2007): DSSW-Leitfaden Nahversorgung als Basis der Zentrenbildung. Aktuelle Modelle, Strategien und Konzepte gegen wegbrechende Handels- und Dienstleistungsnutzungen. Berlin

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

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

GWH Dr. Lademann & Partner (2000): Interkommunales Einzelhandelskonzept Kreis Mettmann. Hamburg

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

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

IHK Düsseldorf (2007): Ergebnisse der Kundenbefragung vom 14. bis 19. Mai 2007. Unterlagen zum Vortrag von Herrn Dr. Hardt.

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

Lademann & Partner (2000): Interkommunales Einzelhandelskonzept Kreis Mettmann. Hamburg

Lebensmittelzeitung (2007): Ausgabe Nr. 13

Markt und Standort (2004): Verträglichkeitsanalyse für ein Einkaufszentrum am Standort Friedrichstraße in der Velberter Innenstadt. Nürnberg

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

Stadt Velbert (2005): Nahversorgungskonzept für Velbert. Velbert

Stadt Velbert (2006 a): Bevölkerungsstatistik Stand 31.12.2006. Velbert

Stadt Velbert (2006 b): Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. Begründung zum Vorwurf. Velbert

Statistisches Bundesamt (2003): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2003. Wiesbaden

Stadt + Handel 2006: Newsletter #01 und #02. Dortmund

Stadt + Handel 2007: Newsletter #03 und #04. Dortmund

WABE-Institut (2007): Einzelhandel Branchendaten 2007. Ohne Ort

Sonstige Quellen

Website Stadt Velbert: www.velbert.de, zugegriffen am 19.12.2007 um 13:04 Uhr

Website Wirtschaftsförderung Velbert: www.wirtschaftsfoerderung.velbert.de; zugegriffen am 19.12.2007 um 13:10 Uhr

IV. Glossar

Betriebsform (Betriebstyp)

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

Bindungsquote

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

Business Improvement District (BID)

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

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

CPA 2002

Die CPA (Classification of Products by Activity) ist die statistische Güterklassifikation in Verbindung mit den Wirtschaftszweigen in der Europäischen Wirtschaftsgemeinschaft die zur rechtssicheren, eindeutig bestimmbareren Definition von Sortimenten in bauleitplanerischen Festsetzungen angewendet werden kann. Die CPA ersetzt in der amtlichen Statistik das ehemalige Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik.

Einzelhandel

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

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

einzelhandelsrelevante Nachfrage

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

Fabrikladen (Factory Outlet)

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

Fachdiscounter

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

Fachgeschäft

Spezialisierter und branchengebundener Einzelhandelsbetrieb, der sich durch eine große Sortimentstiefe und unterschiedliches Preis- und Qualitätsniveau auszeichnet. Die Verkaufsfläche liegt meistens deutlich unter 800 qm. Entscheidend für die Abgrenzung zu Fachmärkten ist vor allem der Service (z. B. Kundendienst und Beratung/Bedienung).

Fachmarkt

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

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

Factory-Outlet-Center (FOC)

Mittel- bis großflächige Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben, in denen im Direktvertrieb Waren von mehreren Herstellungsunternehmen in separaten Ladeneinheiten dem Konsumenten zum Verkauf angeboten werden. Neben den Markenshops finden sich in FOCs oft gastronomische Angebote im Gebäudekomplex. Von Fabrikverkäufen (Fabrikläden) unterscheiden sich FOCs durch die räumliche Trennung von Produktion und Verkauf. FOCs liegen meist außerhalb urbaner Zentren auf der „grünen Wiese“ in verkehrsgünstiger Lage und in Fabriknähe.

Grenzrentabilität

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

Hauptgeschäftszentrum (HGZ)

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

Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG)

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

Innenstadt

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

Katalogschauraum

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

Kaufhaus

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

Kaufkraft

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

Kaufkraftbindung

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

Kaufkraftkennziffer

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

Lebensmitteldiscounter

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

Nahversorgungszentrum (NVZ)

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

SB-Warenhaus

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

Sortiment

Die Auswahl bzw. Struktur aller angebotenen Artikel eines Handelsunternehmens.

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

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

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

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

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

städtebaulich integrierte Lage (siL)

Als städtebaulich integrierte Lage (auch: sonstige integrierte Lage) werden diejenigen Siedlungsbereiche bezeichnet, die in Wohnbereiche eingebettet sind. Die bauliche Dichte sowie die Dichte der Einzelhandelsnutzungen und sonstigen Funktionen reicht in dieser Lage nicht aus, diese Lage als zentraler Versorgungsbereich, d. h. Hauptgeschäftszentrum bzw. Stadtteil- oder Ortsteilzentrum einzuordnen. In der Regel sind Einzelhandelsnutzungen in der sonstigen integrierten Lage als Einzelbetrieb oder als Ansammlung einiger weniger Betriebe vorzufinden.

Städtebaulich nicht integrierte Lage (niL)

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

Stadtteilzentrum (STZ)/ Ortsteilzentrum (OTZ)

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

Supermarkt

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

Trading-Down-Effekte

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

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

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

Umsatz

Ist die Produktion des Einzelhandels, also die Summe dessen, was über einen bestimmten Zeitraum in einem Einzelhandelsgeschäft verkauft wird. Er kann nach mengenmäßigem Umsatz (Anzahl) oder wertmäßigem Umsatz (Geldeinheiten) bemessen werden. Neben der Messung in Zeiträumen kann der Umsatz auch für Filialen, Abteilungen, Warengruppen und Artikel gemessen werden.

Urban Entertainment Center (UEC)

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

Verbrauchermarkt

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

Warenhaus

Zentral gelegener, großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit breitem und tiefem Sortiment aus mehreren Branchen mit hohem Servicegrad und mittlerem bis gehobenem Preisniveau. Der Schwerpunkt liegt meist auf Bekleidung oder Textilien. Daneben werden Lebensmittel und Dienstleistungen (Gastronomie, Frisör, Versicherung etc.) angeboten. Der Verkauf erfolgt in Bedienung, Vorwahl und Selbstbedienung. Die Verkaufsfläche liegt bei mindestens 3.000 qm, der Umsatz der Non-Food-Artikel macht i. d. R. mehr als 50 % aus.

Zentraler Versorgungsbereich

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