

Städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse

für das geplante Einkaufszentrum
in Velbert

Verfasser:

Dipl.-Ing. Ralf M. Beckmann
Geogr. M.A. Andreas Q. Schuder

Dortmund, 03. Mai 2012

Im Auftrag

der Stadt Velbert

Auftragnehmer

Stadt + Handel

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhrer GbR
Huckarder Str. 12
44147 Dortmund

Tel. 0 231. 8 62 68 90
Fax. 0 231. 8 62 68 91
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	i
Abkürzungsverzeichnis	iv
1 Anlass und Untersuchungsziel	1
2 Methodik	3
3 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen	8
3.1 Stadt Velbert	8
3.2 Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Velbert	9
3.3 Aktuelle Entwicklungen im Einzelhandelsbestand des ZVB Innenstadtzentrum Velbert	11
3.4 Vorhabenstandort Oststraße/ Bahnhofstraße/ Friedrichstraße	14
3.5 Allgemeine Entwicklung im Bereich innerstädtischer Einkaufszentren	17
3.6 Ableitung untersuchungsrelevanter Sortimentsbereiche	17
4 Markt- und Standortanalyse	20
4.1 Einzugsgebiet/ Untersuchungsraum	20
4.2 Angebotsanalyse	24
4.3 Nachfrageanalyse – Kaufkraft	29
4.4 Städtebauliche Analyse und Untersuchung der Standortstruktur im Untersuchungsraum	32
4.4.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Velbert	32
4.4.2 Zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	35
4.5 Zusammenfassende Bewertung der angebotsseitigen, nachfrageseitigen und städtebaulichen Strukturen und städtebaulich-funktionale Herausforderungen für das Innenstadtzentrum Velbert	35
5 Projektdaten	37
6 Städtebauliche und landesplanerische Einordnung und Bewertung des Vorhabens	40
6.1 Landesplanerische Einordnung des Vorhabens Einkaufszentrum	40
6.2 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Einzelhandelsstrukturen – Absatzwirtschaftliche Einordnung	41
6.3 Städtebauliche Einordnung und Bewertung der Umsatzumverteilung	57
6.3.1 Auswirkungen auf Velbert	58
6.3.2 Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche in den Kommunen des Untersuchungsraums	69

6.3.3	Zusammenfassung der städtebaulichen Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	76
6.4	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen unter Berücksichtigung von Verlagerungsoptionen	76
6.5	Spannweiten der sortimentsspezifischen Verkaufsflächen des Einkaufszentrums Velbert unter Berücksichtigung der Spannweiten der sortimentsspezifischen Flächenproduktivitäten	81
7	Zusammenfassung der Ergebnisse	84
8	Empfehlungen	87
Anhang		I
Abbildungsverzeichnis		I
Tabellenverzeichnis		I
Literatur und sonstige Quellen		III
Zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum		V
Velbert „ZVB Nebenzentrum Langenberg“		V
Velbert „ZVB Nebenzentrum Neviges“		VI
Velbert „ZVB Nahversorgungszentrum Birth“		VII
Velbert „ZVB Nahversorgungszentrum Tönisheide“		VIII
Velbert „ZVB Nahversorgungszentrum Süd/ City-Park“		IX
Velbert „ZVB Nahversorgungszentrum West am Berg“		X
Essen „C-Zentrum Essen Kettwig“		XI
Essen „C-Zentrum Essen Kupferdreh“		XII
Essen „C-Zentrum Essen Werden“		XIII
Essen „D-Zentrum Ringstraße/ Werdener Straße“		XIV
Essen „D-Zentrum Heidhauser Straße“		XV
Essen „E-Zentrum Ringstraße/ Güterstraße“		XVI
Hattingen „ZVB Innenstadt Hattingen“		XVII
Hattingen „ZVB Nahversorgungszentrum Bruchstraße“		XVIII
Hattingen „ZVB Nahversorgungszentrum Niederwenigern“		XIX
Heiligenhaus „ZVB Innenstadt Heiligenhaus“		XX
Heiligenhaus „ZVB Nahversorgungszentrum Oberilp“		XXI

Mettmann „ZVB Innenstadt/ Hauptgeschäftsbereich Mettmann“	XXII
Wuppertal „ZVB Innenstadt Elberfeld“	XXIII
Wuppertal „ZVB Innenstadt Vohwinkel“	XXIV
Wuppertal „ZVB Nahversorgungszentrum Hochstraße/ Marienstraße“	XXV
Wuppertal „ZVB Nahversorgungszentrum Sonnborn“	XXVI
Ratingen „ZVB Nahversorgungszentrum Hösel“	XXVII
Wülfrath „ZVB Hauptgeschäftsbereich Wülfrath“	XXVIII

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
A. d. V.	Anmerkung des Verfassers
B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise
d. h.	dass heißt
ebd.	ebenda
etc.	et cetera
EW	Einwohner
ggf.	gegebenenfalls
GPK	Glas, Porzellan, Keramik
Hrsg.	Herausgeber
i. d. R.	in der Regel
i. E. s.	im eigentlichen Sinn
i. H. v.	in Höhe von
i. S. v.	im Sinne von
km	Kilometer
KW	Kalenderwoche
L	Landesstraße
LEPro NRW	Landesentwicklungsprogramm NRW
m ²	Quadratmeter
max.	maximal
Mio.	Millionen
MIV	motorisierter Individualverkehr
NuG	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
NVZ	Nahversorgungszentrum
NZ	Nebenzentrum
o. g.	oben genannt
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
PBS	Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
rd.	rund
REHK	Regionales Einzelhandelskonzept
S.	Seite
s.	siehe
s. o.	siehe oben
sog.	sogenannt
U	Umsatz
u. a.	unter anderem
u. ä.	und ähnliches
u. U.	unter Umständen
v. a.	vor allem
vgl.	vergleiche
VG	Verwaltungsgericht
VKF	Verkaufsfläche
ZVB	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil
zzgl.	zuzüglich

1 Anlass und Untersuchungsziel

Die zielgerichtete Weiterentwicklung und (Neu-)Positionierung der Velberter Innenstadt ist aufgrund der Standortkonkurrenz mit den umliegenden Ober- und Mittelzentren und angesichts des Strukturwandels im Einzelhandel von hoher Bedeutung. In der Stadt Velbert steht deshalb seit mehreren Jahren die Ansiedlung eines Einkaufszentrums in Rede. Stadt + Handel hat im Auftrag der Stadt Velbert im Jahr 2009 eine städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse für das geplante Einkaufszentrum in Velbert erstellt, geprüft wurde ein Gesamtverkaufsfläche von rd. 20.000 m². Die Datenbasis hierfür war für Velbert das Einzelhandelskonzept mit Erhebungsdaten aus dem Jahr 2007, die 2009 hinsichtlich strukturprägender Betriebe (z. B. Hertie, Strauss) aktualisiert worden war. Die hier vorliegende aktualisierte Verträglichkeitsanalyse berücksichtigt die sich zwischenzeitlich ergebenden Änderungen in den Wettbewerbsstrukturen¹ und die nachfrageseitigen Veränderungen² sowohl in Velbert selbst wie auch in den Kommunen des Untersuchungsraums. Konkret wurden für das hier vorliegende Gutachten alle untersuchungsrelevanten Bestands- und Nachfragedaten aktualisiert. Angesichts der Entwicklungen in der Innenstadt von Velbert (Schließung Warenhaus Hertie 2009) bestehender bzw. sich aus den aktuellen Entwicklungen (Ansiedlung Kaufland 2011), weiterhin bestehender Defizite in der Angebotsstruktur gilt es darüber hinaus Entwicklungsoptionen aufzuzeigen, welche sich in ihrer Gesamt- bzw. sortimentsspezifischen Dimensionierung als städtebaulich verträglich erweisen und gleichzeitig den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Velbert im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum entsprechen. Insbesondere sollen dabei die konkreten örtlichen Auswirkungen aufgezeigt und bewertet werden. Dabei gilt es insbesondere die grundsätzlichen Entwicklungsoptionen für das ehemalige Hertie Warenhaus im Kontext mit den Vorhaben Einkaufszentrum aufzuzeigen. Der Vorhabenstandort im Bereich Oststraße/ Bahnhofstraße/ Friedrichstraße ist im Nordosten des ZVB Innenstadtzentrum Velbert verortet. Zur Klärung der Frage der Genehmigungsfähigkeit sind daher die zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen in Velbert und den Nachbarkommunen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und § 2 Abs. 2 BauGB zu überprüfen.

Welche Chancen sich durch die Ansiedlung des Einkaufszentrums hinsichtlich weiterer Neuansiedlungen in diesem räumlichen Umfeld ergeben und welche städtebaulichen Implikationen für die Bestandsstrukturen zu erwarten sind wird in der Untersuchung „Markencheck zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsbesatzes im Innenstadtzentrum Velbert“ (Stadt + Handel 2012) näher erläutert. In der Untersuchung „Innenstadtentwicklung in der Stadt Velbert – Zielsetzung und integrierte Umsetzung sektoraler Planungen

¹ Veränderungen der Verkaufsflächen, Betriebsab- und -zugänge sowie die daraus resultierenden veränderten Bestandsumsätze.

² Veränderungen der Einwohnerdaten im Untersuchungsraum, die veränderten sortimentsspezifischen Kaufkraftkennziffern sowie die sich daraus veränderten sortimentsspezifischen Kaufkraftvolumina.

und Maßnahmen“ (Stadt + Handel 2012) werden die bisher in der Velberter Innenstadt realisierten bzw. geplanten innerstädtischen Einzelmaßnahmen und -projekte, darunter insbesondere die aktuelle Planung zum Einkaufszentrum am Europaplatz, im räumlichen Zusammenhang mit einer gesamtinnerstädtischen Entwicklung betrachtet und eingeordnet.

Ziel des zu erstellenden Verträglichkeitsgutachtens ist es, der Stadt Velbert eine fachlich fundierte und empirisch abgesicherte Entscheidungsbasis für das weitere Planverfahren und die kommunale Abwägung zur Verfügung zu stellen.

2 Methodik

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik in Kürze dargestellt.

Zusammenstellung und Verdichtung der untersuchungsrelevanten Datenbasis

Die wesentlichen empirischen Arbeitsschritte der Bestandserhebung, der städtebaulichen Bewertung der zentralen Versorgungsbereiche³ im Untersuchungsraum, der Bewertung der relevanten Bestandssituation im Untersuchungsraum sowie die städtebauliche Bewertung des Vorhabenstandortes sind durch Stadt + Handel im Dezember 2011 erfolgt. Sämtliche untersuchungsrelevante Bestandsstrukturen in Velbert und im Untersuchungsraum wurden hierfür durch eine Vor-Ort-Erhebung aktualisiert⁴.

Auf dieser Basis hat Stadt + Handel eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen orientierte sortimentsspezifische Erhebung des Einzelhandelsbestandes im Untersuchungsraum für folgende Sortimente⁵ durchgeführt:

- Bekleidung,
- Bettwaren, Haus-, Bett-, Tischwäsche,
- Drogerie-/ Parfümerie-/ Kosmetikartikel,
- Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte,
- Neue Medien/ Unterhaltungselektronik,
- GPK/ Haushaltswaren/ Einrichtungszubehör,
- PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher,
- Schuhe/ Lederwaren und
- Sportartikel/ Fahrräder/ Camping⁶.

³ Sofern nicht durch ein kommunales Einzelhandelskonzept bereits eine Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche vorlag, wurde die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche auf Basis der aktuellen Rechtsprechung zu zentralen Versorgungsbereichen durchgeführt.

⁴ Konkret wurden die vorliegenden Bestandsdaten auf ihre Aktualität geprüft: Prüfung Betriebsab- und -zugänge in den untersuchungsrelevanten Lagen des Untersuchungsraums; Überprüfung der Gesamtverkaufsfläche sowie der sortimentsspezifischen Verkaufsfläche der Bestandsbetriebe.

⁵ Das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel wird aufgrund der avisierten Größenordnung dieses Sortimentsbereichs innerhalb des Einkaufszentrums nicht als prägendes und magneterzeugendes Sortiment, sowohl im Kontext der Bestandsstrukturen als auch der aktuellen Ansiedlung des Verbrauchermarkts an der Kleestraße, fungieren können und somit auf Grund der ihm zugeteilten Sortimentsverkaufsfläche keine strukturprägende Wirkung und dadurch implizierte städtebauliche Auswirkungen erreichen. Darüber hinaus besteht grundsätzlich vor dem Hintergrund der Bestandsstrukturen in der Velberter Innenstadt, der Ansiedlung des Verbrauchermarkts im Bereich Kleestraße und dem planerischen Ziel der Stadt Velbert die Nahversorgungsstrukturen in Stadtgebiet zu schützen, die Möglichkeit der Umsiedlung von innerstädtischen Bestandsbetrieben an den Vorhabenstandort, wodurch die vorhabenbedingten Umsatzumverteilung in diesem Sortimentsbereich deutlich minimiert würde. Alternativ ist auch die Diversifizierung der Angebotsstrukturen durch die Ansiedlung eines Bio-Supermarkts im Einkaufszentrum denkbar.

Auf Grundlage vorliegender kommunaler Entwicklungskonzepte (Einzelhandels- bzw. Nahversorgungskonzepte) wurde eine Vor-Ort-Erhebung aller Betriebe mit den angeführten untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen in den zentralen Versorgungsbereichen und ausgewählten Sonderstandorten (vgl. hierzu Kapitel 4.1, S. 20) durchgeführt. An diesen Standorten wurden alle Betriebe mit untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen (auch Randsortimentsverkaufsflächen) erhoben. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04) vom November 2005 fand dafür Anwendung. Zudem wurde – soweit vorliegend – auf Daten aus bestehenden Einzelhandelskonzepten der Kommunen im Untersuchungsraum zurückgegriffen.

In den weiteren Leistungsbausteinen sind sowohl empirische als auch modelltheoretische Methoden enthalten.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/ Vorhaben)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente in der Stadt Velbert sowie den Umlandkommunen und des Vorhabens durchgeführt.

Basis für die Umsatzschätzung bilden

- branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. handelsdaten.de, Factbook Einzelhandel 2011),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum,
- laufende Auswertung von Fachliteratur und
- Berücksichtigung der konkreten Standort- und Betriebsrahmenbedingungen vor Ort⁷.

Bei allen nachfolgend dargestellten Umsatzangaben handelt es sich um Bruttoumsätze per anno.

Nachfrageanalyse

Innerhalb des Untersuchungsraums wird die Datenbasis der Nachfrageseite auf Basis der sortimentsspezifischen, postleitzahlbezogenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennzif-

⁶ Inkl. Sport- und Outdoorbekleidung.

⁷ Im Einzelnen: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Velbert (2008), Einzelhandelskonzept für die Stadt Ratingen (2008), Einzelhandelskonzept für die Stadt Heiligenhaus (2009), Masterplan Einzelhandel für die Stadt Hattingen (2009), Regionales Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck (2006), Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Wülfrath (2008), Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Mettmann (2007), Stadt Essen Masterplan Einzelhandel (2011).

fern⁸ der IBH Köln aus dem Jahr 2011 für die einzelnen Kommunen des Untersuchungsraums sowie auf den von der IT.NRW bzw. von den Kommunen veröffentlichten Einwohnerzahlen⁹ (vgl. hierzu Kapitel 4.3) ermittelt.

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche in den jeweiligen Kommunen des Untersuchungsraumes aus entsprechenden kommunalen Entwicklungskonzepten herangezogen¹⁰. Die Innenstädte, städtischen Nebenzentren und Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEPro NRW¹¹.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen Zentren durch das Vorhaben Einkaufszentrum ermittelt und dargestellt werden.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch ein Vorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein zentraler Analyseschritt eines Verträglichkeitsgutachtens. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen in den untersuchungsrelevanten Sortimenten, auf die zentralen Versorgungsbereiche von Velbert und der Kommunen im Untersuchungsraum des Vorhabens zulässt.

Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen werden auf Grundlage eines gravitationsbasierten, absatzwirtschaftlichen Berechnungsmodells ermittelt. Zu den ausführlichen Parametern der Berechnungsmethodik sei auf die Ausführungen in Kapitel 6.2 verwiesen.

Für das verwendete gravitationsbasierte Berechnungsmodell werden einerseits die Nachfrageeinheiten, d. h. die vorhandene Kaufkraft in dem abgegrenzten siedlungsräumlichen Bereich (Untersuchungsraum) ermittelt (auf Basis Kaufkraftkennziffern IBH Köln sowie den aktuellen Einwohnerzahlen). Andererseits werden die Angebotsstandorte, d. h. die Bestandsstrukturen (Gesamtverkaufsfläche, sortimentspezifische Verkaufsfläche) erhoben und ihre Bestandsumsätze sowie ihre Angebotsattraktivität (Ausprägung, Betriebsanzahl, VKF etc.) ermittelt.

⁸ IBH-Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2011, IBH Retail Consultants GmbH, Köln. März 2011 (ehemals Kaufkraftdaten der BBE Köln).

⁹ IT.NRW: Bevölkerung der Gemeinden Nordrhein-Westfalens am 31.12.2010, nur Hauptwohnsitz. Für Velbert: Bevölkerung am 02.11.2011 (nur Hauptwohnsitz).

¹⁰ vgl. Fußnote 2.

¹¹ Wenngleich dem § 24a des Landesentwicklungsprogramms NRW (LEPro NRW) der Zielcharakter aberkannt wurde und die Rechtswirksamkeit des § 24a LEPro NRW am 31.12.2011 erloschen ist, ist es weiterhin als Argumentations- und Bewertungshilfe für die Abwägung landesplanerischer Belange heranzuziehen.

Als wichtige Eingangsgröße dient das Soll-Umsatzvolumen (absatzwirtschaftliches Volumen) des Vorhabens. Hierzu werden für das Vorhaben realistischerweise zu erwartende Eckdaten (vgl. Kapitel 5) in die Berechnung eingestellt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt anhand von Varianten, die jeweils unterschiedliche Grundannahmen als Gegenstand haben. Mit der daraus resultierenden Bestimmung von „Auswirkungskorridoren“ wird eine fundierte Abwägungsgrundlage aufgezeigt. Mit Blick auf die Untersuchungsfragestellung werden zwei Varianten (moderate und worst case) berechnet (vgl. Kapitel 5).

Die Abgrenzung des Untersuchungsraumes ist ein wesentlicher Schritt zur Vorbereitung der Modellberechnungen. Die Ableitung erfolgt durch intensive Analyse der Wettbewerbsstrukturen. Ergänzend herangezogen werden unter anderem die Ergebnisse zur Einkaufsorientierung der telefonischen Haushaltsbefragung, welche im Rahmen der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Velbert im Mai/ Juni 2007 durchgeführt wurde sowie der Auswertung entsprechender Angaben aus den vorliegenden kommunalen Entwicklungskonzepten der Kommunen im Untersuchungsraum.

Eingangswerte der Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Vorhabens auch die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum, d. h. die erhobenen sortimentsspezifischen Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen und entsprechende Aussagen vorliegender kommunaler Entwicklungskonzepte.

Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Kopplungswirkungen sowie die Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zueinander.

Die sich aus diesen vorbereitenden Schritten ergebenden Kennwerte werden jeweils nach Branchengruppen und Standorten unter Berücksichtigung der Raumwiderstände und unter Einbezug möglicher Kopplungswirkungen zwischen dem Vorhaben und zentralen Versorgungsbereichen bzw. strukturprägenden Angebotsstandorten aufbereitet und in ein gravitationsbasiertes, absatzwirtschaftliches Berechnungsmodell nach Huff eingestellt.

Städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens

Alle untersuchungsrelevanten zentralen Versorgungsbereiche wurden durch Vor-Ort-Begehungen von Stadt + Handel in städtebaulich-funktionaler Hinsicht analysiert. Zudem wurden die städtebaulich-funktionalen Analysen der vorliegenden kommunalen Entwicklungskonzepte, soweit vorhanden, herangezogen.

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche sowie für die sonstigen strukturprägenden Angebotsstandorte im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen

ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines städtebaulichen worst case Ansatzes.

Die Bewertung der Umsatzumverteilungswerte erfolgt auch vor dem Hintergrund der Zentrenrelevanz der untersuchungsrelevanten Sortimente gemäß der Velberter Sortimentsliste (vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2008). Die Sortimente Bettwaren, Elektrogroßgeräte, Fahrräder und Zubehör, Leuchten/ Lampen, und zoologischer Bedarf und lebende Tiere sind gemäß der Velberter Sortimentsliste als nicht zentrenrelevant definiert¹². Die restlichen untersuchungsrelevanten Sortimente sind als zentren- und teilweise auch als zentren- und nahversorgungsrelevant definiert, d. h. sie prägen die Struktur der Zentren und tragen damit maßgeblich zu deren Funktionsfähigkeit bei.

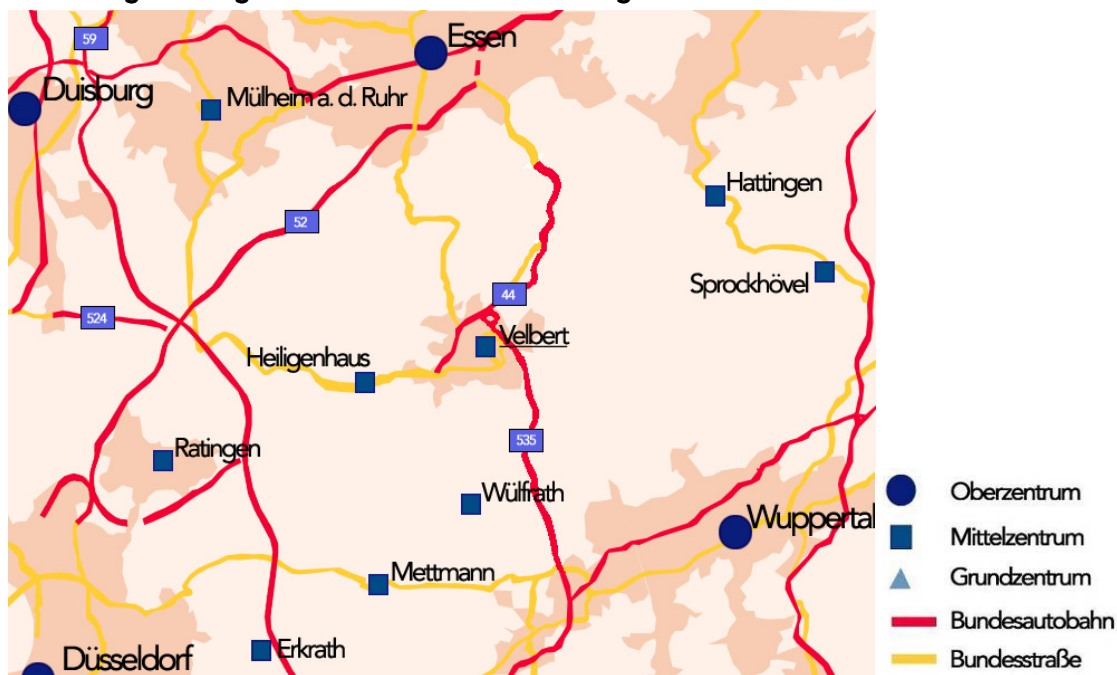
¹² Trotz der Definition als nicht zentrenrelevantes Sortiment in Velbert sowie für dem Hintergrund der unterschiedlichen Einordnung der angeführten Sortimente in den Kommunen des Untersuchungsraums erfolgt eine städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen dieser Sortimente in Kapitel 6.3.

3 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

3.1 Stadt Velbert

Die Stadt Velbert (83.821 Einwohner)¹³ ist Mittelzentrum und liegt nordöstlich im Kreis Mettmann. Von den beiden Oberzentren Wuppertal (im Süden) und Essen (im Norden) ist diese rd. 12 bzw. 18 Kilometer entfernt. Im Osten grenzt Velbert an das benachbarte Mittelzentrum Hattingen, im Westen bzw. Südwesten an die Mittelzentren Heiligenhaus und Wülfrath. Die Landeshauptstadt Düsseldorf liegt rd. 20 Kilometer in südwestlicher Richtung entfernt. Die verkehrliche Anbindung der Stadt erfolgt sowohl über die BAB 44 in Richtung Essen, die BAB 535 in Richtung Wuppertal/ Wülfrath sowie über die B 227 in Richtung Westen (Heiligenhaus). Die Stadt Velbert verfügt in der Kernstadt über keinen eigenen Anschluss an das Bahnnetz, lediglich die Stadtteile Langenberg und Neviges sind über die Trasse der S 9 an das regionale Bahnnetz angeschlossen. Die Anbindung der Stadt Velbert an den ÖPNV erfolgt durch lokale und regionale Buslinien.

Abbildung 1: Lage der Stadt Velbert in der Region



Quelle: Eigene Bearbeitung Stadt + Handel, 2012.

Die Stadt Velbert besteht aus drei Stadtbezirken (Velbert, Langenberg, Neviges), der siedlungsräumliche Schwerpunkt sowie der größte Einwohneranteil befindet sich im Stadtbezirk Velbert.

¹³ Quelle: Bürgerdienste der Stadt Velbert, Stand: 02.11.2011, nur Hauptwohnsitz.

Abbildung 2: Bezirksgliederung der Stadt Velbert



Quelle: Website Stadt Velbert 2006.

Tabelle 1: Einwohnerstruktur Stadt Velbert nach Stadtbezirken

Stadtbezirk	Einwohner*	Einwohner in %
Velbert-Mitte	49.000	58
Velbert-Langenberg	15.850	19
Velbert-Neviges	18.950	23
Stadt Velbert gesamt*	83.800	100

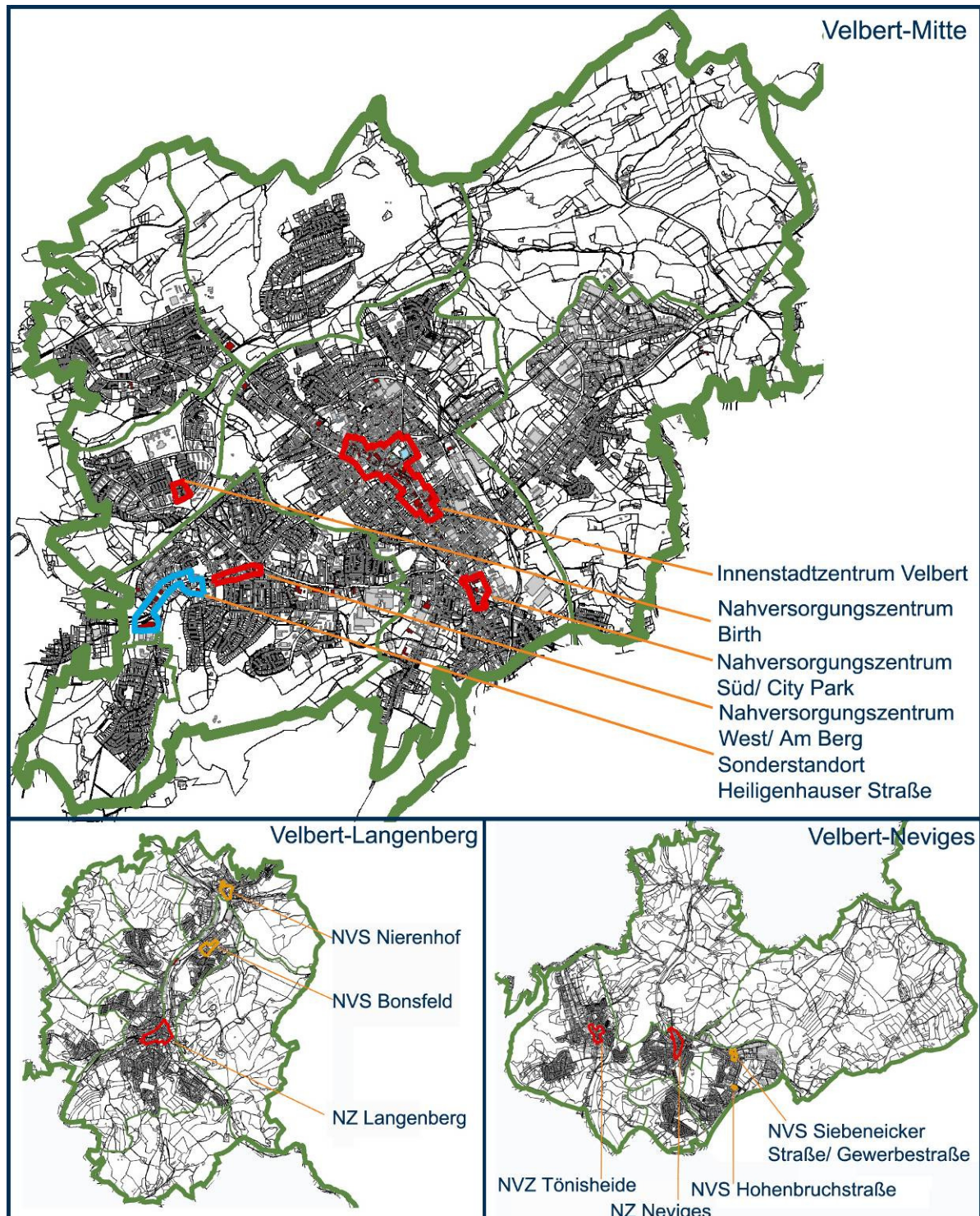
Quelle: Einwohnerdaten (nur Hauptwohnsitz) der Stadt Velbert, Stand 02.11.2011.

* auf 50 gerundet, Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

3.2 Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Velbert

In Velbert sind insgesamt sieben Einzelhandelsagglomerationen als zentrale Versorgungsbereiche klassifiziert. 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 3: Zentrale Versorgungsbereiche in Velbert



Quelle: Eigene Bearbeitung auf Grundlage Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Velbert 2008. Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum wurde hinsichtlich seiner Abgrenzung nach Stadtratsbeschluss vom 31.03.2009 geändert (vgl. Abbildung 7, S 34).

3.3 Aktuelle Entwicklungen im Einzelhandelsbestand des ZVB Innenstadtzentrum Velbert

Für den Einzelhandelsbestand des Innenstadtzentrum Velbert ist im Zeitraum zwischen 2007 und 2011¹⁴ insgesamt eine negative Entwicklung in nahezu allen Sortimentsbereichen sowohl bei der Verkaufsflächenausstattung, der Betriebsanzahlentwicklung als auch bei den sortimentsspezifischen Umsatz-kennziffern zu konstatieren. So sank zwischen 2007 und 2011 die untersuchungsrelevante Gesamtverkaufsfläche¹⁵ im Innenstadtzentrum¹⁶ von 27.450 auf 19.200 m². Der Einzelhandelsumsatz fiel in den untersuchungsrelevanten Sortimenten¹⁷ von 87,2 auf 71,2 Mio. Euro¹⁸. Aus dem Rückgang der Verkaufsflächen der untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche im Innenstadtzentrum resultiert demnach auch ein Umsatzrückgang in den einzelnen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen.

Die Betriebsaufgabe des Warenhauses Hertie (6.800 m² VKF¹⁹) hat bedeutenden Anteil an dieser negativen Entwicklung²⁰. In den für die Funktionsfähigkeit einer attraktiven Innenstadt bedeutsamen Sortimentsbereichen Bekleidung, Schuhe/ Lederwaren und GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör sind diese negativen Entwicklungen besonders hervorzuheben, jedoch auch in den restlichen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen ist die Verkaufsflächenentwicklung in der Velberter Innenstadt negativ. Eine Ausnahme hierbei bilden lediglich die Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel²¹ sowie Neuen Medien/ Unterhaltungselektronik.

¹⁴ Referenzzahlen sind die Daten des Einzelhandelskonzepts (Stand 2007) sowie die aktualisierte Bestandserhebung (Stand Dezember 2011).

¹⁵ Bezogen auf die untersuchungsrelevante Sortimente: Drogeriewaren; PBS, Zeitung/ Zeitschriften/ Bücher; Bekleidung; Schuhe/ Lederwaren; GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör; Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente; Sportartikel/ Fahrräder/ Camping; Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche; Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte; Neue Medien/ Unterhaltungselektronik; Uhren/ Schmuck.
Ohne Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel; in diesem Sortimentsbereich resultiert durch die Ansiedlung des Verbrauchermarkts Kaufland an der Kleestraße ein Verkaufsflächenzugang von rd. 3.300 m².

¹⁶ Auf Basis der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum nach Stadtratsbeschluss vom 31.03.2009.

¹⁷ Vgl. Fußnote 6.

¹⁸ Referenzzahlen sind die Daten des Einzelhandelskonzepts (Stand 2007) sowie die aktualisierte Bestandserhebung (Stand Dezember 2011). Diese Werte beziehen sich auf die untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppen i. S. d. Verträglichkeitsanalyse: Drogeriewaren; PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher; Bekleidung; Schuhe/ Lederwaren; GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör; Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente; Sportartikel/ Fahrräder/ Camping; Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwaren; Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte; Neue Medien/ Unterhaltungselektronik; Uhren/ Schmuck.
Ohne Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel.

¹⁹ Quelle 6.800 m² VKF: Bestandserhebung Stadt + Handel 19.-22. KW 2007 im Rahmen der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Velbert. Das Warenhaus weist insgesamt eine Nutzfläche für Handel 7.150 m² auf (nach Expose Hertie Velbert, Wirtschaftsförderung Velbert, 2009).

²⁰ Der Leerstand der ehemaligen Betriebsräume von Strauss Innovation (2007 noch als Bestandsbetrieb) wurde durch den Betrieb Minok (rd. 800 m² VKF) zwischenzeitlich wieder besetzt.

²¹ Vgl. Fußnote 15.

Tabelle 2: Sortimentsspezifische Verkaufsflächenveränderungen Innenstadtzentrum Velbert 2007 – 2011

Sortimentsgruppe	2007 VKF in m ²	2011 VKF in m ²	Veränderung VKF 2007 – 20011	
			in m ²	in %
Nahrungs- und Genussmittel	5.250	8.550	+ 3.300	+ 63
Drogeriewaren	2.500	2.200	- 300	- 12
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften/ Bücher	1.900	1.350	- 550	- 29
Bekleidung	12.250	9.050	- 3.200	- 26
Schuhe/ Lederwaren	2.300	1.350	- 950	- 41
GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	2.450	1.600	- 850	- 35
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	1.200	400	- 800	- 67
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	800	400	- 400	- 50
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	550	300	- 250	- 45
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	1.500	1.550	+ 50	+ 3
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	1.500	900	- 600	- 40
Uhren/ Schmuck	500	100	- 400	- 80

Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 2007 und Stadt + Handel Dezember 2011, auf 50 m² gerundet.

Neben den negativen Entwicklungen in den Bereichen der Verkaufsflächenausstattung und des im Innenstadtzentrum generierten Umsatzes resultieren auch negative Auswirkungen für die städtebaulichen Strukturen und das Bestandsgefüge im Innenstadtzentrum durch die Betriebsaufgabe des Warenhauses Hertie. Da das Warenhaus Hertie als Magnetbetrieb für den strukturschwachen südlichen Bereich des Innenstadtzentrums fungierte, ist durch die Betriebsaufgabe letztendlich eine Störung der städtebaulichen Struktur des gesamten Innenstadtzentrums erwachsen, die jedoch partiell durch die Ansiedlung des Verbrauchermarkts Kaufland mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 5.000 m² (zzgl. Konzessionäre in Vorverkaufszone) an der Kleestraße am südlichen Rand des Innenstadtzentrums²² aufgefangen werden konnte.

Aus diesen Entwicklungen im Innenstadtzentrum ergeben sich auch Veränderungen in den einzelhandelsrelevanten Kennwerten für die Gesamtstadt Velbert. So ist in der Mehrzahl der untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche das Umsatz-Kaufkraftverhältnis deutlich abgesunken (vgl. Tabelle 3). Wenngleich in einzelnen Sortimentsbereichen nicht nur Entwicklungen im Innenstadtzentrum zu dieser Tendenz beigetragen haben, sind diese unter anderem auf die Betriebsaufgabe von Hertie (minus 6.800 m² VKF) zurückzuführen.

²² Der Verbrauchermarkt liegt nach Stadtratsbeschluss vom 31.03.2009 innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum.

Tabelle 3: Entwicklung Umsatz-Kaufkraftverhältnis²³ der untersuchungsrelevanten Sortimente in der Stadt Velbert

Sortimentsgruppe	Kaufkraft in Mio. Euro		Umsatz in Mio. Euro		Umsatz- Kaufkraft- Verhältnis in %	
	2007	2011	2007	2011	2007	2011
Drogeriewaren	27,0	28,4	26,8	24,2	99	85
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften/ Bücher	18,7	17,9	17,3	13,5	93	75
Bekleidung	44,2	39,5	40,2	35,0	91	89
Schuhe/ Lederwaren	10,1	10,7	8,7	6,6	87	62
GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	7,3	5,6	8,2	7,6	113	136
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	9,1	9,8	6,1	3,5	68	36
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	7,8	8,0	4,8	3,0	62	38
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	12,0	12,8	12,0	9,7	100	76
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	36,0	33,6	28,8	26,8	80	80
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	5,5	4,9	6,5	4,7	117	95

Quelle: Umsatz: Eigene Berechnungen auf Basis Erhebungen Stadt + Handel Mai/ Juni 2007 und Dezember 2011; Kennziffern EHI Handel aktuell 2007/2008, handelsdaten.de, factbook Einzelhandel 2011, ständige Auswertung handelsspezifischer Fachliteratur, Unternehmensveröffentlichungen.

Kaufkraft: Einzelhandelskonzept der Stadt Velbert, 2007, S. 24 bzw. IBH Köln 2011 und Einwohnerdaten (nur Hauptwohnsitz) der Stadt Velbert, 02.11.2011.

Für die Bewertung des Umsatz-Kaufkraftverhältnisses sind neben den angebotsseitigen Veränderungen im Bereich des Umsatzes auch die nachfrageseitigen Veränderungen im Bereich der jeweiligen sortimentsspezifischen Kaufkraft zu berücksichtigen²⁴. Vor allem der Rückgang des Umsatz-Kaufkraftverhältnisses in den innenstadtrelevanten Sortimentsbereichen Schuhe/ Lederwaren (von 87 auf 62 %), Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente (von 68 auf 36 %), bei Sportartikeln/ Fahrräder/ Camping (von 62 auf 38 %) und Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte (von 100 auf 76 %) ist eminent.

Fazit zum Bestand und aktuellen Entwicklungen im Innenstadtzentrum Velbert

Mit der Betriebsaufgabe des Warenhauses Hertie hat sich für das Innenstadtzentrum Velbert ein bedeutender Rückgang der Verkaufsflächen, v. a. in den Sortimentsbereichen Bekleidung, Schuhe/ Lederwaren und Sportartikeln/ Fahrräder/ Camping ergeben. Damit einher geht in vielen Sortimentsbereichen ein Umsatzrückgang sowie in der Gesamtheit ein Funktionsverlust, welcher sich in den entsprechenden Kennziffern widerspiegelt²⁵. Auch die

²³ Die Veränderung der Kaufkraft resultiert neben der gesunkenen Einwohnerzahl der Stadt Velbert (87.100 am 31.12.2006 zu 83.800 am 02.11.2011) auch aus Veränderungen der Ausgaben je sortimentsspezifischer Warengruppe pro Kopf.

²⁴ vgl. Fußnote 23.

²⁵ Wenngleich die sortimentsspezifischen Umsatzrückgänge nicht ausschließlich auf die Betriebsaufgabe Hertie zurückzuführen sind.

städtebauliche Struktur ist durch den Abgang des Magnetbetriebes Hertie geschädigt, wenngleich durch die Ansiedlung von Kaufland am südlichen Ende m Süden des Innenstadtzentrums eine Stabilisierung erreicht wurde. Zugleich ist für das Innenstadtzentrum in einigen Sortimentsbereichen ein grundsätzliches Bestandsdefizit festzustellen (z. B. Sportartikel/ Fahrräder/ Camping, Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente, Bekleidung und Schuhe/ Lederwaren; vgl. hierzu auch Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Velbert 2008, Kapitel 3.1).

3.4 Vorhabenstandort Oststraße/ Bahnhofstraße/ Friedrichstraße

Der Standort des Einkaufszentrums liegt im Viereck der Straßen Oststraße/ Bahnhofstraße/ Friedrichstraße/ Kolpingstraße. Er befindet sich im nordöstlichen Bereich des Innenstadtzentrums und grenzt direkt an die bestehende Hauptlage, welche sich im Wesentlichen entlang der Friedrichstraße abbildet, an.

Der Vorhabenstandort wird in alle Richtungen durch die oben genannten Straßen begrenzt. Im direkten Umfeld des Planbereichs sind neben dem Veranstaltungszentrum Forum Niederberg und dem Marktplatz Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe ansässig. Die Umgebung des Vorhabenstandortes ist im Bereich der Friedrichstraße durch dichten Einzelhandelsbesatz gekennzeichnet, allerdings weist der Bereich der nördlichen Friedrichstraße (zwischen Kreuzungsbereich Thomasstraße/ Sternbergstraße bis Bahnhofstraße) leichte Trading-down-Tendenzen (Leerstände, steigender Besatz an Dienstleistungsbetrieben, Einzelhandel mit teilweise niedrigem Angebotsniveau) auf.

Die Anfahrt des Vorhabenstandorts für den MIV ist über die Oststraße (B 227) sowie die Schwanenstraße und Mittelstraße möglich, mit dem Parkhaus an der Oststraße sind standortnah Stellplätze vorhanden. Die direkte Anbindung des Standortes an den ÖPNV erfolgt derzeit über die Bushaltestellen Christuskirche, Hohenzollernstraße, Nordstraße, Schwanenstraße und Schlossstraße; zukünftig soll die Anbindung des Vorhabenstandortes an den ÖPNV vorrangig über den neuen ZOB erfolgen.

Der Vorhabenstandort ist vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen in der Velberter Innenstadt²⁶ zu bewerten:

- Betriebsabgang Magnetbetrieb Warenhaus Hertie (Schließung Mitte August 2009, bisher ohne konkrete Folgenutzung) südlicher Bereich ZVB Innenstadtzentrum;
- Ansiedlung eines Verbrauchermarkts im Bereich der Kleestraße (südliches Ende ZVB);

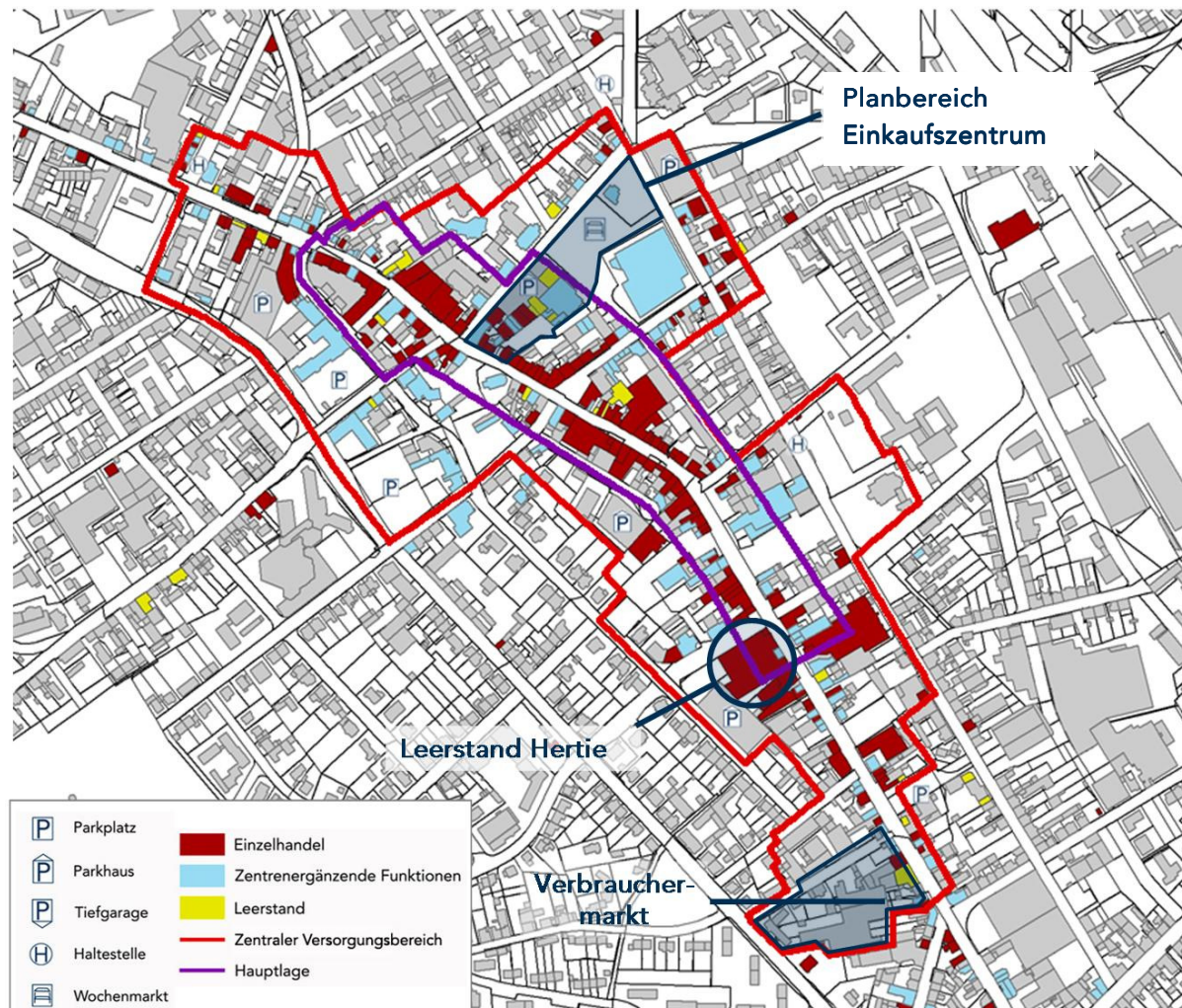
²⁶ Zu den aktuellen Entwicklungen in der Velberter Innenstadt sei grundsätzlich auf die ausführlichen Darstellungen und Bewertung in der Untersuchung „Innenstadtentwicklung in der Stadt Velbert – Zielsetzung und integrierte Umsetzung sektoraler Planungen und Maßnahmen“.

- Bau eines Gesundheitszentrums („Nolde-Haus“) im Bereich des Verbrauchermarkts am südwestlichen Rand des ZVB Innenstadtzentrum;
- Trading-down-Tendenzen im Bereich der nördlichen Friedrichstraße.

Der Vorhabenstandort ist demnach geeignet, durch die Realisierung des Einkaufszentrums eine Magnetfunktion für das Innenstadtzentrum zu übernehmen und dem Bedeutungsverlust, der aus der Betriebsaufgabe des Warenhauses Hertie für das Innenstadtzentrum resultiert (vgl. Kapitel 3.3), entgegen zu wirken. Gleichzeitig würde ein Impuls gegen die Trading-down-Tendenzen in der nördlichen Friedrichstraße gesetzt. Durch die Ansiedlung des Verbrauchermarkts am Standort Kleestraße, kann sich durch das Zusammenspiel des Vorhabens mit dem Verbrauchermarkt für das Innenstadtzentrum eine bipolare Knochenstruktur durch die beiden Angebotsmagnete im Norden und Süden des ZVB ergeben. Dadurch kann die Auflage zwischen den beiden Polen (Fußgängerzone Friedrichstraße) durch eine zu erwartende Erhöhung der Passantenfrequenz profitieren. Voraussetzung hierfür ist allerdings eine gelungene städtebauliche Einbindung²⁷ des Vorhabens in die Bestandsstrukturen der Fußgängerzone (offene Gestaltung zur Fußgängerzone/ Friedrichstraße, Aufnahme von Wegebeziehungen, möglichst nahe Anbindung an die Friedrichstraße etc.).

²⁷ Vgl. hierzu DSSW: Integration innerstädtischer Einkaufszentren, Berlin 2008 sowie entsprechende Aussagen in der Untersuchung „Innenstadtentwicklung in der Stadt Velbert – Zielsetzung und integrierte Umsetzung sektoraler Planungen und Maßnahmen“.

Abbildung 4: Vorhabenstandort an der Oststraße/ Bahnhofstraße/ Friedrichstraße und ZVB Innenstadtzentrum



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2012 auf Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Velbert 2008; Abgrenzung ZVB Innenstadtzentrum nach Stadtratsbeschluss vom 31.03.2009.

Bestandsstrukturen (Einzelhandel, Zentrenergänzende Funktionen, Leerstand) auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 2007.

Der Wochenmarkt ist nicht mehr an dem dargestellten Platz verortet, sondern findet derzeit am Rathausplatz statt. Nach Realisierung des Vorhabens soll er auf den Platz Am Offer verlegt werden.

3.5 Allgemeine Entwicklung im Bereich innerstädtischer Einkaufszentren

Ein Blick auf aktuelle Trends in der Einkaufscenter- und Marktentwicklung verdeutlicht, dass eine Dimensionierung von rd. 20.000 m² VKF für das Einkaufszentrum in Velbert sich in derzeit aktuelle Entwicklungstendenz kleinerer Einkaufszentren in Mittel- und Kleinstädten einfügt.

Das Wachstum von Einkaufszentren vollzieht sich weiterhin dynamisch²⁸. Der Schwerpunkt des Wachstums vollzieht sich dabei fast ausnahmslos in Innenstädten oder Stadtteillagen, die Verkaufsfläche der Einkaufszentren nimmt dabei zunehmend ab²⁹. Für das Einkaufszentrum in Velbert wird eine Verkaufsfläche von bis zu 20.000 m² seitens der Stadt Velbert verfolgt. Damit wäre es als kleineres Einkaufszentrum einzuordnen (Ø-VKF Einkaufszentren BRD 2011³⁰: 21.200 m²).

Als Ankerbetriebe in Einkaufszentren werden v. a. Betriebe aus den Sortimentsbereichen Bekleidung (Bekleidungsfachmärkte, z. B. H & M, C & A, Anson's etc.), Neue Medien/ Unterhaltung (Elektronikfachmärkte, z. B. Saturn, Berlet, Expert) sowie großflächige Buchhandlungen (z. B. Mayersche) angesiedelt. Auch Kaufhäuser (z. B. Karstadt), SB-Warenhäuser (z. B. Real) oder Verbrauchermärkte (z. B. Kaufland) können als Ankerbetriebe in Einkaufszentren fungieren.

3.6 Ableitung untersuchungsrelevanter Sortimentsbereiche

Nachfolgende Sortimentsbereiche, welche typischerweise in Einkaufszentren durch verschiedene Betriebstypen³¹ vertreten sind, werden geprüft, ob und in welcher Dimensionierung eine Ansiedlung innerhalb des Einkaufszentrums vor dem Hintergrund der Bestandsstrukturen und aktuellen Entwicklungen der Stadt Velbert, besonders der Innenstadt, sinnvoll erscheint.

²⁸ Zwischen 2009 und 2014 sollen 79 Einkaufszentren eröffnet werden, teilweise sind diese zwischenzeitlich schon eröffnet. Quelle: EHI 2010 Shoppingcenter Planungsunterlagen, Köln, sowie eigene Recherchen Stadt + Handel 2011.

²⁹ vgl. hierzu Immobilien Zeitung vom 21.07.2009.

³⁰ Quelle: IfG Shoppingcenterreport 2011. Grundlage durchschnittliche Geschäftsfläche 24.900 m², davon rd. 85 % Verkaufsfläche.

³¹ Sortimentszusammenstellung auf Basis von Bestandserhebungen Stadt + Handel 2006 – 2012, Auswertung von Fachliteratur zum Themenkomplex Einkaufszentren sowie Auswertungen aktueller Einkaufszentrenplanungen.

Tabelle 4: Untersuchungsrelevante Sortimentsbereiche für das Einkaufszentrum Velbert

Bedarfsbereich	Untersuchungsrelevante Sortimentsbereiche
Kurzfristiger Bedarfsbereich	▪ <i>Nahrungs- und Genussmittel,</i> ▪ Drogeriewaren, ▪ <i>Blumen/ zoologischer Bedarf,</i> ▪ PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften/ Bücher.
Mittelfristiger Bedarfsbereich	▪ Bekleidung, ▪ Schuhe/ Lederwaren, ▪ GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör ▪ Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente, ▪ Sportartikel/ Fahrräder/ Camping *.
Langfristiger Bedarfsbereich	▪ Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte, ▪ Neue Medien/ Unterhaltungselektronik, ▪ <i>Uhren/ Schmuck</i>

- Quelle: Eigene Zusammenstellung Stadt + Handel 2009.
Für die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Blumen/ zoologischer Bedarf und Uhren/ Schmuck werden keine Umsatzumverteilungsberechnungen durchgeführt (Begründung nachfolgend).
* inkl. Sport- und Outdoorbekleidung.

Die angeführten Sortimente sind relevant für die weiteren Betrachtungen (absatzwirtschaftliche Berechnungen und anschließende städtebauliche Bewertung und Einordnung der Ergebnisse). In diesen Sortimentsbereichen werden i. d. R. Betriebstypen in Einkaufszentren realisiert, welche auf Grund ihrer Angebotsform und der damit verbundenen Verkaufsfläche geeignet sind, strukturprägende Wirkungen zu entfalten und somit städtebauliche Auswirkungen zu implizieren.

Für die Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel, Blumen/ zoologischer Bedarf und Uhren/ Schmuck werden allerdings in diesem Kontext keine Umsatzumverteilungsberechnungen durchgeführt, da

- diese Sortimente für ein Einkaufszentrum in der avisierten Größenordnung nicht als prägende und magneterzeugende Sortimentsbereiche im Kontext der Bestandsstrukturen und der aktuellen Ansiedlung des Verbrauchermarkts an der Kleestraße fungieren können
- und somit auf Grund der ihnen zugeteilten Sortimentsverkaufsflächen keine strukturprägende Wirkung und dadurch implizierte städtebauliche Auswirkungen erreichen werden.

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel besteht grundsätzlich vor dem Hintergrund

- der Bestandsstrukturen in der Velberter Innenstadt,

- der zwischenzeitlich erfolgten Ansiedlung des Verbrauchermarkts im Bereich Klee-
straße
- und dem planerischen Ziel der Stadt Velbert die Nahversorgungsstrukturen in Stadt-
gebiet zu schützen,

die Möglichkeit der Umsiedlung von innerstädtischen Bestandsbetrieben an den Vorhabenstandort, wodurch die vorhabenbedingten Umsatzumverteilung in diesem Sortimentsbereich deutlich minimiert würde. Alternativ ist auch die Diversifizierung der Angebotsstrukturen durch die Ansiedlung eines Bio-Supermarkts im Einkaufszentrum denkbar.

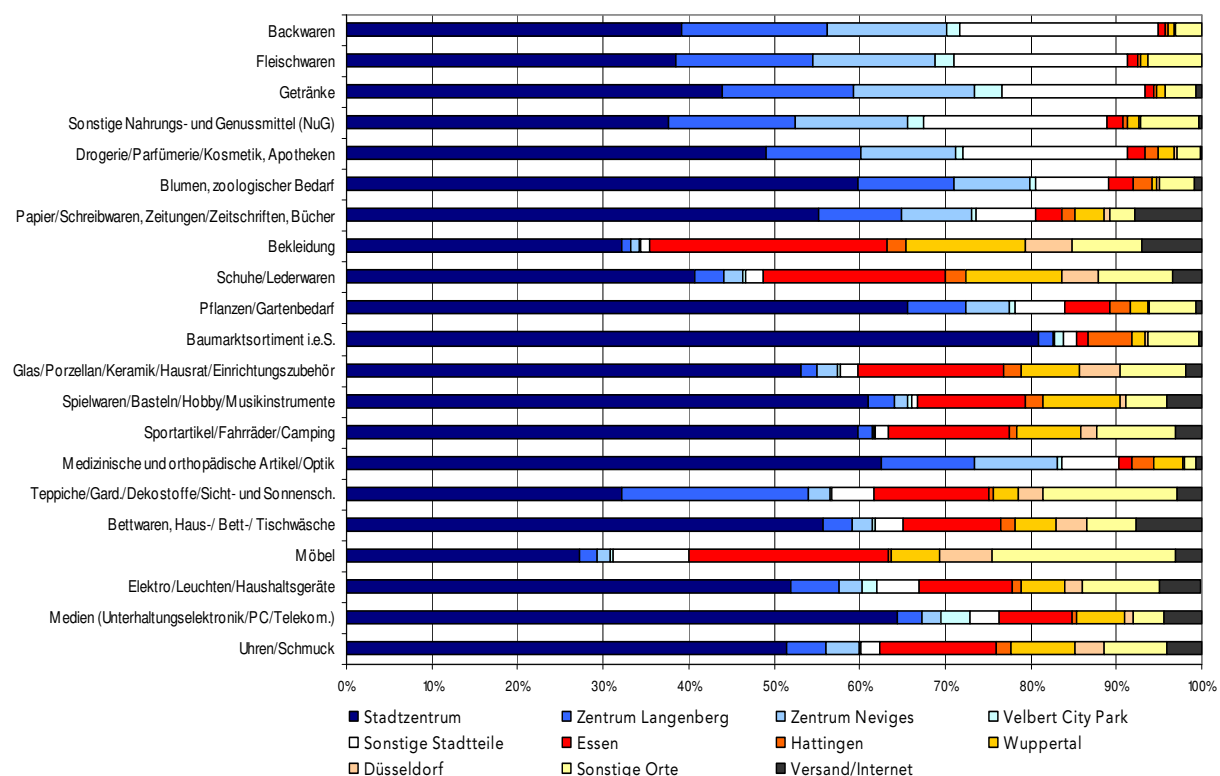
4 Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt wird der Untersuchungsraum abgeleitet, dessen Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Vorhaben bewertet.

4.1 Einzugsgebiet/ Untersuchungsraum

Die Abgrenzung des Untersuchungsraumes ist ein wesentlicher Schritt zur Vorbereitung der Modellberechnungen. Die Ableitung erfolgt durch intensive Analyse der Wettbewerbsstrukturen. Ergänzend herangezogen werden unter anderem die Ergebnisse zur Einkaufsorientierung der telefonischen Haushaltsbefragung, welche im Rahmen der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Velbert 2007 (n = 874, 20. KW 2007) durchgeführt wurde sowie der Auswertung entsprechender Angaben aus den vorliegenden kommunalen Entwicklungskonzepten der Kommunen im Untersuchungsraum. Die Einkaufsorientierung der befragten Haushalte in Velbert stellt sich wie folgt dar:

Abbildung 5: Einkaufsorientierung (gesamstädtisch)



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung Stadt + Handel 20. KW 2007.

Während im kurzfristigen Bedarfsbereich die Einkaufsorientierung besonders auf die Angebotsstandorte der Stadt Velbert ausgerichtet ist, ist die Orientierung in den mittel- und langfristigen Bedarfsbereichen auf die Bestandsstrukturen der Umlandkommunen deutlich zu erkennen.

Besonders in den Sortimentsbereichen

- Bekleidung (rd. 35 %),
- Schuhe/ Lederwaren (rd. 52 %),
- GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör (rd. 40 %),
- Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente (rd. 34 %),
- Sportartikel/ Fahrräder/ Camping³² (rd. 36 %),
- Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte (rd. 34 %)
- Medien (Unterhaltungselektronik/ Telefon) (rd. 24 %)
- Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche (rd. 36 %)
- und Uhren/ Schmuck (rd. 38 %)

sind deutliche Einkaufsorientierungen von Velbert an Angebotsstandorte in Umlandkommunen – v. a. in die Oberzentren Essen und Wuppertal – festzustellen.

Das Einzugsgebiet des Vorhabens wird sich demnach vorrangig auf Velbert selbst, Heiligenhaus und auf Teile von Wülfrath und Mettmann beschränken³³.

Neben der Einkaufsorientierung der befragten Haushalte in Velbert sind auch Wettbewerbsstrukturen des geplanten Einkaufszentrums, dessen regionale Ausstrahlungskraft sowie die topographische und verkehrliche Lage von Velbert zur Ableitung des Untersuchungsraumes notwendig:

- Begrenzung des Einzugsgebiets nach Norden und Süden durch die ausgeprägte Angebotsstrukturen der Oberzentren Essen und Wuppertal (Innenstadtzentren mit Einkaufszentren, Sonderstandorte, Stadtteilzentren);
- Begrenzung des Einzugsgebiets nach Westen durch die ausgeprägten Angebotsstrukturen des Großraums Düsseldorf;
- Begrenzung des Einzugsgebiets nach Osten durch die Angebotsstrukturen der Stadt Hattingen (Innenstadtzentrum mit Einkaufszentrum Reschop-Carré, 11.500 m² VKF);
- Angebotsstrukturen in Mettmann und Wülfrath;
- topographische und verkehrliche Lage der Stadt Velbert (vgl. Kapitel 3.1).

Der Untersuchungsraum für die untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche des Vorhabens wird weiter gefasst als dessen originäres Einzugsgebiet. Diese Vorgehensweise stellt sicher, dass auch die Einzugsbereichüberschneidungen von Standorten, welche bisher die

³² Inkl. Sport- und Outdoorbekleidung.

³³ Die Essener Stadtteile Kettwig, Kupferdreh und Werden sind nicht dem direkten Einzugsgebiet des Vorhabens zu zuordnen, diese Stadtteile sind hinsichtlich der jeweiligen Einkaufsorientierung v. a. auf die Essener Angebotsstrukturen ausgerichtet.

Kaufkraft aus dem Einzugsgebiet gebunden haben, mit den geplanten Betrieben hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch diese Einzugsbereichsüberschneidung ergeben sich für diese Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen. Der Untersuchungsraum umfasst den in Abbildung 6 dargestellten Raum.

Im Sinne der worst case Betrachtungsweise ist der Untersuchungsraum (Entfernung bis max. 18 km) größer als das (Kern-)Einzugsgebiet des Vorhabens zu fassen, dabei werden demnach auch Überschneidungsbereiche mit Einzugsgebieten anderer ausgeprägter Wettbewerbsstandorte berücksichtigt. Mit der Begrenzung des Untersuchungsraumes wird dem der Verträglichkeitsanalyse zu Grunde liegenden städtebaulichen worst case Ansatz Rechnung getragen, da die potenziellen Umsatzumverteilungen auf einen begrenzten Raum übertragen werden. Somit wird eine ‚Atomarisierung‘ der Umsatzumverteilungseffekte – gerade mit Hinblick auf die zahlreichen Angebotsstandorte bspw. in Essen, Wuppertal oder Düsseldorf – vermieden. Zudem sind außerhalb des direkten Untersuchungsraumes auf Grund der dort verorteten Angebotsstrukturen mit größerem Umfang (z. B. Innenstadtzentrum Essen mit den Einkaufszentren Limbecker Platz (rd. 70.000 m² GesamtVKF) und City Center) keine absatzwirtschaftlichen Auswirkungen relevanter Größenordnung und damit implizierten städtebaulich negativen Auswirkungen für die dort verorteten Bestandsstrukturen und Entwicklungsperspektiven zu erwarten.

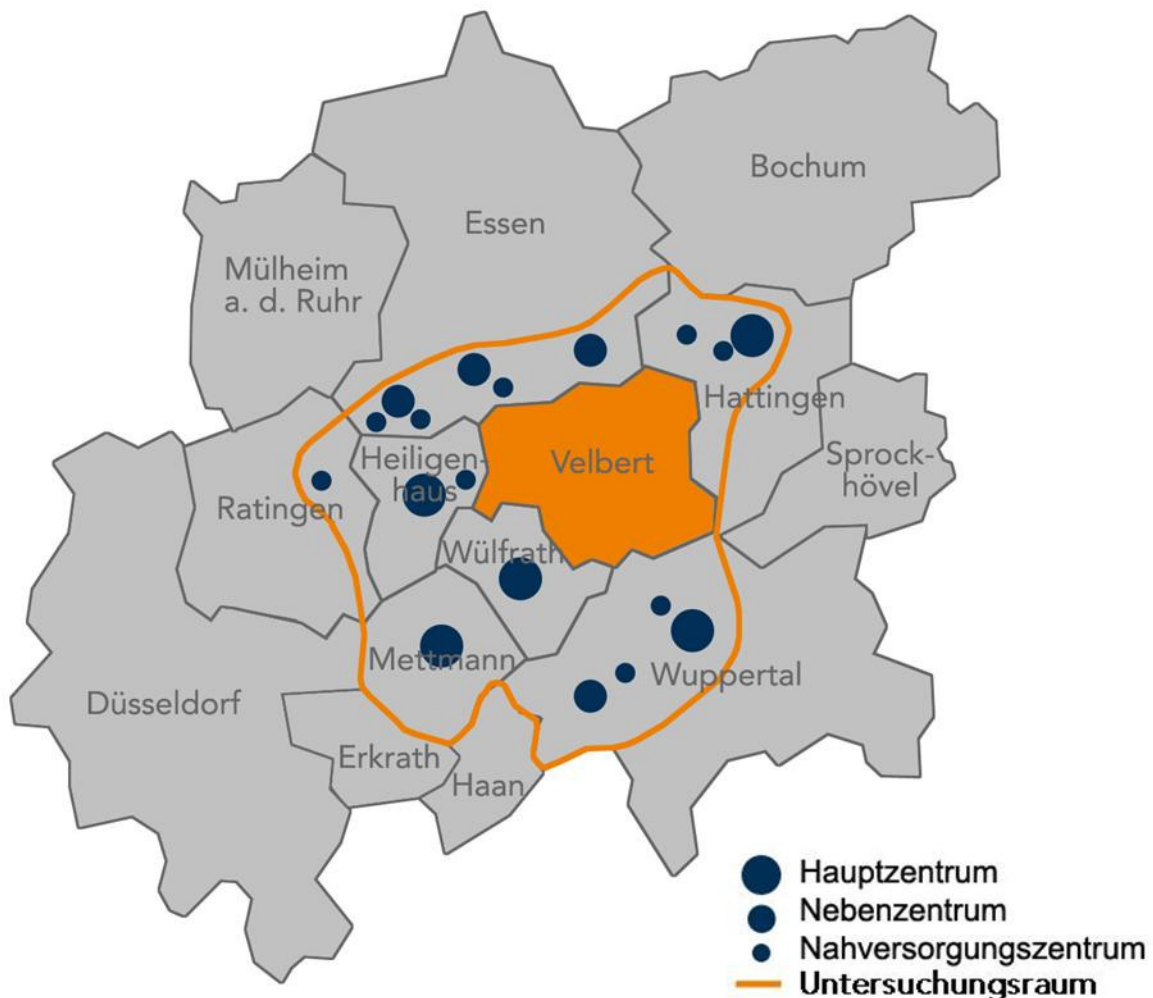
Über das Einzugsgebiet hinaus besteht zudem eine zusätzliche Streuung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen durch

- Umsatzumverteilungen außerhalb des direkten Untersuchungsraumes,
- Rückbindung bisher nach außerhalb des direkten Untersuchungsraumes abfließender Kaufkraft,
- zusätzliche Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des direkten Untersuchungsraumes,
- Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Einzugsgebietes („Zufallseinkäufe“, „Streuumsatz“).

Auf Grund der weiträumigen Streuung der Umsatzumverteilung außerhalb des direkten Untersuchungsraumes und des Streuumsatzes ist nicht mit relevanten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und damit implizierten städtebaulich negativen Auswirkungen für die dort verorteten Bestandsstrukturen zu rechnen.

Aus den vorgenannten Gründen sowie auf Grund der Verkehrs- und topographischen Lage (Entfernung und Raumwiderstand) des Vorhabenstandortes wird für die Berechnung der Umsatzumverteilung der nachfolgend dargestellte Untersuchungsraum zu Grunde gelegt:

Abbildung 6: Untersuchungsraum



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel auf Basis LDS NRW und den entsprechenden kommunalen städtebaulichen Rahmenplanungen.

Neben den kommunalen Bestandsdaten der Stadt Velbert fließen somit die relevanten sortimentsspezifischen Bestandsstrukturen der angrenzenden Kommunen in einem Umkreis von max. 18 km in die Untersuchung ein. Dabei handelt es sich um die zentralen Versorgungsbereiche:

- **Essen:** C-Zentrum Kettwig, C-Zentrum Kupferdreh, C-Zentrum Werden, D-Zentrum Heidhauser Straße, D-Zentrum Ringstraße/ Werdenerstraße, E-Zentrum Ringstraße/ Gütestraße;
- **Hattingen:** Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentrum Niederwenigern, Nahversorgungszentrum Bruchstraße;

- **Heiligenhaus:** Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentrum Oberilp;
- **Mettmann:** Innenstadtzentrum;
- **Ratingen:** Nahversorgungszentrum Hösel;
- **Wülfrath:** Innenstadtzentrum;
- **Wuppertal:** Hauptzentrum Elberfeld, Nebenzentrum Vohwinkel, Nahversorgungszentrum Hochstraße/ Marienstraße, Nahversorgungszentrum Sonnborn.

Neben den angeführten zentralen Versorgungsbereichen werden in der Berechnung der Umsatzumverteilung auch die Sonderstandorte

- Heiligenhaus, Sonderstandort Hetterscheidt (SB-Warenhaus Real) und
- Wülfrath, Sonderstandort Zur Fliethe (SB-Warenhaus Real, dm, weitere Fachmärkte)

als Bestandsstrukturen berücksichtigt, da diese in einigen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen eine erhebliche strukturprägende Bedeutung für den Untersuchungsraum bzw. für die beiden Kommunen übernehmen.

4.2 Angebotsanalyse

Für die Bestandsanalyse im Untersuchungsraum werden alle Betriebe mit untersuchungsrelevanten Haupt- und Randsortimenten (vgl. hierzu Kapitel 3.6) in den zentralen Versorgungsbereichen und der in den entsprechenden kommunalen Einzelhandelskonzepten (bzw. vergleichbaren städtebaulichen Entwicklungskonzepten) ausgewiesenen Sonderstandorte im Untersuchungsraum erhoben. Für die Bestandsstrukturen der Stadt Velbert wurde eine Aktualisierung der Bestandserhebung durchgeführt (Dezember 2011).

Für die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen werden sämtliche Bestandsdaten der Stadt Velbert (auch außerhalb der ZVBs und der ausgewiesenen Sonderstandorte) sowie die Bestandsstrukturen der Kommunen im Untersuchungsraum, wie oben dargestellt, eingestellt³⁴. Durch diese Vorgehensweise wird der städtebauliche worst case Ansatz der Berechnungen unterstrichen, da die Angebotsfläche, auf die der Umsatz des Planvorhabens umverteilt wird, verringert wird.

Bestandsstrukturen in Streulagen der angeführten Kommunen des Untersuchungsraumes werden bei den weiteren Analyseschritten nicht beachtet, wodurch ebenfalls dem worst case Ansatz der Analyse Rechnung getragen wird, da die Basis der in das Berechnungsmodell eingestellten Bestandsstrukturen möglichst klein gehalten wird.

³⁴ Es sei darauf hingewiesen, dass untersuchungsrelevante Randsortimente in Form von Aktionswaren, z. B. in Lebensmitteldiscountern, bei der Bestandserhebung nicht berücksichtigt wurden, da es sich um saisonal stark differenzierende Angebotsstrukturen handelt und die städtebauliche Relevanz der Rand- und Aktionswarenverkaufsflächen gering ist.

Tabelle 5: Untersuchungsrelevante Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum (VKF in m², U in Mio. Euro; Zentralität in Velbert in %)

Sortimentsbereich	Drogeriewaren		PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften/ Bücher		Bekleidung		Schuhe/ Lederwaren	
	VKF *	U *	VKF *	U *	VKF *	U *	VKF *	U *
Velbert								
Zentralität in Velbert in %	85		75		89		62	
ZVB Innenstadtzentrum	2.200	9,4	1.350	6,5	9.000	29,8	1.350	4,6
ZVB NZ Langenberg	350	1,5	550	2,7	250	0,6	50	0,1
ZVB NZ Neviges	450	2,0	200	0,8	350	1,0	100	0,2
ZVB NVZ Birth	200	0,9	< 50	0,1	100	0,2	50	0,1
ZVB NVZ Süd/ City Park	50	0,2	< 50	0,1	< 50	0,1	-	-
ZVB NVZ Tönisheide	450	1,9	50	0,3	100	0,2	-	-
ZVB NVZ West/ Am Berg	-	-	< 50	0,1	150	0,5	-	-
Sonderstandort Heiligenhauser Straße	600	2,7	50	0,3	400	1,1	400	1,2
Sonstige Lagen Velbert	750	3,0	250	1,1	650	1,2	100	0,3
Sonstige Lagen Langenberg	350	1,3	100	0,5	50	0,1	50	0,1
Sonstige Lagen Neviges	300	1,2	250	1,1	50	0,2	< 50	< 0,1
Essen								
ZVB C-Zentrum Kettwig	500	2,1	500	2,0	950	3,1	250	0,7
ZVB C-Zentrum Kupferdreh	1.100	4,3	400	1,6	850	2,3	250	0,7
ZVB C-Zentrum Werden	650	2,7	300	1,2	1.200	3,7	300	0,8
D-Zentrum Ringstr./ Werdener Str.	< 50	0,1	< 50	0,1	< 50	< 0,1	< 50	< 0,1
D-Zentrum Heidhauser Straße	200	0,8	50	0,2	< 50	0,1	50	0,2
E-Zentrum Ringstr./ Güterstr.	300	1,1	< 50	0,1	< 50	< 0,1	< 50	0,1
Hattingen								
ZVB Innenstadtzentrum	1.650	7,6	950	3,2	10.450	26,1	1.300	2,8
ZVB NVZ Niederwenigern	250	0,8	50	0,2	< 50	0,1	-	-
ZVB NVZ Bruchstraße	100	0,6	50	0,2	< 50	< 0,1	-	-
Heiligenhaus								
ZVB Innenstadtzentrum	750	3,5	300	1,3	3.000	8,7	400	1,2
ZVB NVZ Oberilp	300	1,3	< 50	0,1	50	0,1	< 50	< 0,1
Sonderstandort Hetterscheidt	400	1,6	150	0,6	200	0,6	50	0,1
Mettmann								
ZVB Innenstadtzentrum	750	3,3	400	1,7	3.250	11,1	950	3,1
Ratingen								
ZVB NVZ Hösel	150	0,6	300	1,5	550	1,6	< 50	< 0,1
Wülfrath								
ZVB Innenstadtzentrum	650	3,2	250	1,3	1.700	4,5	200	0,6
Sonderstandort Zur Fliethe	850	3,7	150	0,8	400	1,1	100	0,2
Wuppertal								
ZVB Hauptzentrum Elberfeld	6.050	36,4	6.400	28,7	40.200	137,7	8.850	27,4

Sortimentsbereich	Drogeriewaren		PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften/ Bücher		Bekleidung		Schuhe/ Lederwaren	
Lage	VKF *	U *	VKF *	U *	VKF *	U *	VKF *	U *
ZVB Nebenzentrum Vohwinkel	1.250	6,2	300	1,3	1.150	3,4	200	0,6
ZVB NVZ Hochstraße/ Marienstraße	50	0,5	< 50	0,2	200	0,5	< 50	< 0,1
ZVB NVZ Sonnborn	50	0,2	< 50	0,4	50	0,2	-	-
Gesamt	21.650	105,2	6.700	60,2	75.500	240,1	15.000	45,2

Sortimentsbereiche	GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör		Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente		Bettwaren	
Lage	VKF *	U *	VKF *	U *	VKF *	U *

Velbert						
Zentralität in Velbert in %	136		36		96	
ZVB Innenstadtzentrum	1.600	2,8	400	1,2	900	2,0
ZVB NZ Langenberg	150	0,2	100	0,3	< 50	< 0,1
ZVB NZ Neviges	200	0,3	200	0,5	100	0,2
ZVB NVZ Birth	< 50	< 0,1	-	-	-	-
ZVB NVZ Süd/ City Park	< 50	< 0,1	< 50	< 0,1	-	-
ZVB NVZ Tönisheide	50	0,1	< 50	< 0,1	-	-
ZVB NVZ West/ Am Berg	50	0,1	< 50	< 0,1	-	-
Sonderstandort Heiligenhauser Straße	1.100	1,6	< 50	< 0,1	700	1,4
Sonstige Lagen Velbert	1.750	2,3	150	0,5	600	0,9
Sonstige Lagen Langenberg	150	0,2	350	0,9	100	0,2
Sonstige Lagen Neviges	50	0,1	< 50	< 0,1	< 50	< 0,1

Essen						
ZVB C-Zentrum Kettwig	400	0,8	300	1,0	100	0,2
ZVB C-Zentrum Kupferdreh	200	0,5	150	0,4	250	0,5
ZVB C-Zentrum Werden	300	0,6	100	0,4	100	0,1
D-Zentrum Ringstr./ Werdener Str.	< 50	< 0,1	-	-	< 50	< 0,1
D-Zentrum Heidhauser Straße	150	0,3	-	-	-	-
E-Zentrum Ringstr./ Güterstr.	50	0,1	-	-	-	-

Hattingen						
ZVB Innenstadtzentrum	2.800	4,2	500	1,4	250	0,5
ZVB NVZ Niederwenigern	50	0,1	< 50	0,1	-	-
ZVB NVZ Bruchstraße	< 50	< 0,1	-	-	< 50	< 0,1

Heiligenhaus						
ZVB Innenstadtzentrum	750	1,7	< 50	< 0,1	200	0,4
ZVB NVZ Oberilp	50	0,1	-	-	< 50	< 0,1
Sonderstandort Hetterscheidt	350	0,7	250	0,7	50	0,1

Mettmann						
ZVB Innenstadtzentrum	550	1,2	50	0,2	100	0,2

Sortimentsbereiche	GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör		Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente		Bettwaren	
	VKF *	U *	VKF *	U *	VKF *	U *
Ratingen						
ZVB NVZ Hösel	150	0,2	< 50	< 0,1	< 50	< 0,1
Wülfrath						
ZVB Innenstadtzentrum	600	1,3	100	0,3	< 50	< 0,1
Sonderstandort Zur Fliethe	400	0,9	150	0,4	50	0,1
Wuppertal						
ZVB Hauptzentrum Elberfeld	4.100	8,8	5.100	14,3	3.750	8,0
ZVB Nebenzentrum Voh- winkel	400	0,8	100	0,2	200	0,4
ZVB NVZ Hochstraße/ Marienstraße	200	0,4	-	-	-	-
ZVB NVZ Sonnborn	50	0,1	-	-	50	0,1
Gesamt**	16.650	30,4	8.050	22,9	7.500	15,4
Sortimentsbereiche	Sportartikel/ Fahrräder/ Camping ***		Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte		Neue Medien/ Unterhaltungs- elektronik	
	VKF *	U *	VKF *	U *	VKF *	U *
Velbert						
Zentralität in Velbert in %	38		76		80	
ZVB Innenstadtzentrum	400	1,3	300	0,9	1.550	9,4
ZVB NZ Langenberg	-	-	100	0,3	< 50	< 0,1
ZVB NZ Neviges	< 50	0,1	50	0,1	< 50	0,1
ZVB NVZ Birth	-	-	-	-	-	-
ZVB NVZ Süd/ City Park	-	-	800	2,4	2.150	12,9
ZVB NVZ Tönisheide	-	-	-	-	< 50	0,1
ZVB NVZ West/ Am Berg	-	-	150	0,5	250	1,3
Sonderstandort Heiligen- hauser Straße	-	-	600	1,8	< 50	< 0,1
Sonstige Lagen Velbert	450	1,3	1.200	3,5	450	2,5
Sonstige Lagen Langenberg	100	0,3	100	0,2	100	0,4
Sonstige Lagen Neviges	-	-	-	-	50	0,2
Essen						
ZVB C-Zentrum Kettwig	-	-	100	0,2	250	1,3
ZVB C-Zentrum Kupferdreh	300	0,9	50	0,2	150	0,9
ZVB C-Zentrum Werden	100	0,3	50	0,1	100	0,5
D-Zentrum Ringstr./ Werdener Str.	50	0,1	< 50	< 0,1	-	-
D-Zentrum Heidhauser Straße	-	-	< 50	0,1	50	0,2
E-Zentrum Ringstr./ Gü- terstr.	-	-	< 50	< 0,1	100	0,4
Hattingen						
ZVB Innenstadtzentrum	150	0,4	1.050	3,0	3.000	12,8
ZVB NVZ Niederwenigern	-	-	-	-	-	-

Sortimentsbereiche	Sportartikel/ Fahrräder/ Camping ***		Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte		Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	
Lage	VKF *	U *	VKF *	U *	VKF *	U *
ZVB NVZ Bruchstraße	-	-	< 50	< 0,1	-	-
Heiligenhaus						
ZVB Innenstadtzentrum	50	0,2	250	0,6	100	0,5
ZVB NVZ Oberilp	-	-	< 50	0,1	< 50	0,1
Sonderstandort Hetterscheidt	150	0,5	200	0,6	100	0,5
Mettmann						
ZVB Innenstadtzentrum	< 50	0,1	< 50	0,1	350	1,5
Ratingen						
ZVB NVZ Hösel	-	-	< 50	< 0,1	150	0,9
Wülfrath						
ZVB Innenstadtzentrum	50	0,2	250	0,6	50	0,2
Sonderstandort Zur Fliehe	100	0,3	150	0,3	100	0,9
Wuppertal						
ZVB Hauptzentrum Elberfeld	5.600	14,8	2.900	8,5	5.250	3,0
ZVB Nebenzentrum Vohwinkel	50	0,1	50	0,1	250	1,4
ZVB NVZ Hochstraße/ Marienstraße	-	-	100	0,2	150	0,9
ZVB NVZ Sonnborn	-	-	-	-	< 50	0,1
Gesamt**	7.550	20,8	8.500	24,7	14.800	79,9

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Erhebungen Stadt + Handel Dezember 2011, handelsdaten.de, factbook Einzelhandel 2011, ständige Auswertung handelspezifischer Fachliteratur, Unternehmensveröffentlichungen (u. a. Lebensmittelzeitung).

* auf 50 m² bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet.

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

*** inkl. Sport- und Outdoorbekleidung.

Fazit: Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum

- Die Bestandsstrukturen in der Stadt Velbert werden in nahezu allen Sortimentsbereichen durch die Bestandsstrukturen des ZVB Innenstadtzentrum geprägt, nachfolgend von den Bestandsstrukturen der Nebenzentren Langenberg und Neviges.
- In dem nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich Drogeriewaren stellen die Bestandsstrukturen der Nahversorgungszentren einen bedeutenden Teil der Velberter Angebotsstrukturen dar, wenngleich auch hier die Angebotsstrukturen des Hauptzentrums dominieren und auch ausgeprägte Bestandsstrukturen in Streulagen verortet sind.
- Das Nahversorgungszentrum Süd/ City-Park weist in dem Sortimentsbereich Neue Medien/ Unterhaltungselektronik die am deutlichsten ausgeprägten Bestandsstrukturen in Velbert auf, auch im Sortimentsbereich Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte weist der Standort die zweitgrößten Bestandsstrukturen auf. Diese beiden

Sortimentsbereiche sind jedoch nach der Velberter Sortimentsliste nicht als nahversorgungs-, sondern als zentrenrelevant definiert.

- Die größten und umsatzstärksten Bestandsstrukturen in allen Sortimentsbereichen im Untersuchungsraum sind im ZVB Hauptzentrum Elberfeld in Wuppertal angesiedelt. Im ZVB Innenstadtzentrum Hattingen sind ebenfalls in nahezu allen Sortimentsbereichen bedeutende Bestandsstrukturen vorhanden.
- Die Innenstadtzentren der Kommunen Heiligenhaus, Mettmann und Wülfrath sind in einigen Sortimentsbereichen die Bestandsstrukturen nicht so deutlich ausgeprägt wie in den größeren Kommunen des Untersuchungsraums.
- In den untersuchungsrelevanten Nebenzentren bzw. Nahversorgungszentren des Untersuchungsraums beschränken sich die Bestandsstrukturen v. a. auf Sortimentsbereiche der Nahversorgung, teilweise ergänzt um einzelne Bestandsstrukturen aus den mittel- und langfristigen Bedarfsbereichen (v. a. in Langenberg, Neviges und den C-Zentren in Essen).

4.3 Nachfrageanalyse – Kaufkraft

Für die Bewertung des Vorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Umlandkommunen sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung im Einzugsbereich und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten in den Kommunen lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Zur Berechnung der sortimentspezifischen Kaufkräfte sind die Kaufkraftkennziffern der einzelnen Kommunen³⁵ zu berücksichtigen. Diese variieren im Untersuchungsraum zwischen 127,6 in Ratingen-Hösel und 95,23 in einem Teilbereich von Wuppertal. Die Kaufkraftkennziffern im Untersuchungsraum variieren deutlich, liegen jedoch in der Mehrheit der Kommunen bzw. in deren Teilbereichen jedoch über dem Bundesdurchschnitt (= 100,0). In den vier Postleitzahlgebieten von Velbert variieren die Kaufkraftkennziffern zwischen 101,8 in Velbert und 104,9 in Velbert-Neviges und weisen damit alle ein leicht überdurchschnittliches Niveau auf.

³⁵ Grundlage IBH Köln: Postleitzahlbezogene Kaufkraft-Kennziffern 2011, Bundesdurchschnitt 100,0.
An dieser Stelle sei darauf verwiesen, dass sich die sortimentspezifischen Kaufkraftwerte insbesondere im Bereich Bekleidung je nach Institut unterscheiden. So werden für das Jahr 2010 z. B. von der GfK 456 Euro, von der BBE München 556 Euro sowie von ecostra 569 Euro pro Kopf der Bevölkerung für Bekleidung ausgewiesen. Es ergibt sich demnach eine nennenswerte Spannweite der verfügbaren Daten, welche für die Ergebnisse des diesem Verträglichkeitsgutachten zu Grunde liegenden Berechnungsmodells jedoch keine wesentliche Bedeutung besitzen, da die Ermittlung des Umsatzvolumens jeweils unter Berücksichtigung der im Gebiet verfügbaren Höhe der Kaufkraft erfolgt. Andere Kaufkraftwerte würden demnach mit anderen Umsatzvolumina korrespondieren.

Tabelle 6: Einwohner und Kaufkräfte in Mio. Euro der untersuchungsrelevanten Sortimente in den Kommunen bzw. Teilräumen der Kommunen des Untersuchungsraumes

Kommune/ Kommunenbezirke	Ein- wohner	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren	Blumen/ zoologi- scher Bedarf
Velbert-Mitte	49.000	107,1	16,4	5,1
Velbert-Langenberg	15.800	35,1	5,4	1,7
Velbert-Neviges	19.000	42,2	6,5	2,0
Essen-Kettwig	17.700	41,9	6,5	1,9
Essen-Kupferdreh	11.300	24,7	3,8	1,2
Essen-Werden	9.900	23,6	3,7	1,1
Hattingen	56.000	123,2	19,0	5,9
Heiligenhaus	26.700	60,4	9,3	2,8
Mettmann	39.300	92,0	14,3	4,3
Ratingen-Hösel	8.500	22,7	3,6	1,0
Wülfrath	21.300	47,1	7,3	2,2
Wuppertal Elberfeld West	27.300	58,6	9,0	2,8
Wuppertal Elberfeld	64.500.	134,5	20,5	6,5
Wuppertal Uhlendahl-Katernberg	37.600	85,8	13,3	4,0
Wuppertal Vohwinkel	31.000	66,5	10,2	3,2
Gesamt*	434.700	965,4	148,8	45,7

Kommune/ Kommunenbezirke	Ein- wohner	PBS */ Zeitungen/ Zeitschriften/ Bücher	Bekleidung	Schuhe/ Lederwaren
Velbert-Mitte	49.000	10,4	22,9	6,2
Velbert-Langenberg	15.800	3,4	7,6	2,0
Velbert-Neviges	19.000	4,1	9,1	2,5
Essen-Kettwig	17.700	4,2	9,4	2,5
Essen-Kupferdreh	11.300	2,4	5,3	1,4
Essen-Werden	9.900	2,4	5,3	1,4
Hattingen	56.000	12,0	26,4	7,1
Heiligenhaus	26.700	6,0	13,2	3,6
Mettmann	39.300	9,2	20,5	5,5
Ratingen-Hösel	8.500	2,4	5,4	1,4
Wülfrath	21.300	4,6	10,1	2,7
Wuppertal Elberfeld West	27.300	5,6	12,4	3,3
Wuppertal Elberfeld	64.500.	12,7	27,8	7,5
Wuppertal Uhlendahl-Katernberg	37.600	8,5	18,8	5,1
Wuppertal Vohwinkel	31.000	6,4	14,0	3,8
Gesamt*	434.700	94,3	208,3	56,1

Kommune/ Kommunenbezirke	Ein- wohner	GPK */ Hausrat/ Einrichtungs- zubehör	Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	Sportartikel/ Fahrräder/ Camping ***
Velbert-Mitte	49.000	3,2	5,7	4,6
Velbert-Langenberg	15.800	1,1	1,9	1,5
Velbert-Neviges	19.000	1,3	2,3	1,8
Essen-Kettwig	17.700	1,3	2,3	1,9
Essen-Kupferdreh	11.300	0,7	1,3	1,1
Essen-Werden	9.900	0,8	1,3	1,1
Hattingen	56.000	3,7	6,6	5,4
Heiligenhaus	26.700	1,9	3,3	2,7
Mettmann	39.300	2,9	5,1	4,2
Ratingen-Hösel	8.500	0,8	1,3	1,1
Wülfrath	21.300	1,4	2,5	2,1
Wuppertal Elberfeld West	27.300	1,7	3,1	2,5
Wuppertal Elberfeld	64.500.	3,9	6,9	5,6
Wuppertal Uhlendahl-Katernberg	37.600	2,7	4,7	3,8
Wuppertal Vohwinkel	31.000	2,0	3,5	2,8
Gesamt*	434.700	29,4	51,6	42,2

Kommune/ Kommunenbezirke	Ein- wohner	Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	Neue Medien/ Unterhaltungselektronik
Velbert-Mitte	49.000	7,4	19,4
Velbert-Langenberg	15.800	2,4	6,4
Velbert-Neviges	19.000	2,9	7,7
Essen-Kettwig	17.700	3,0	7,9
Essen-Kupferdreh	11.300	1,7	4,5
Essen-Werden	9.900	1,7	4,5
Hattingen	56.000	8,6	22,5
Heiligenhaus	26.700	4,3	11,2
Mettmann	39.300	6,6	17,3
Ratingen-Hösel	8.500	1,7	4,5
Wülfrath	21.300	3,3	8,6
Wuppertal Elberfeld West	27.300	4,0	10,5
Wuppertal Elberfeld	64.500.	9,1	23,8
Wuppertal Uhlendahl-Katernberg	37.600	6,1	15,9
Wuppertal Vohwinkel	31.000	4,6	12,0
Gesamt **	434.700	67,3	176,8

Quelle: eigene Berechnungen auf Grundlage IBH Köln, 2011; Einwohnerangaben der jeweiligen Kommune und des IT.NRW, Stand jeweils 31.12.2010, Einwohnerangaben Velbert Stand 02.11.2011, Einwohner nur Hauptwohnsitz und auf 100 Einwohner gerundet;
* PBS: Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; GPK: Glas, Porzellan, Keramik.
** Differenzen zur Gesamtsumme sind rundungsbedingt.
*** inkl. Sport- und Outdoorbekleidung.

Fazit Nachfrageanalyse

- Im Untersuchungsraum weisen nahezu alle Nachfrageeinheiten (Kommunen bzw. Teilbereiche der Kommunen) ein überdurchschnittliches Kaufkraftniveau auf.
- In Zusammenschau der sortimentspezifischen Kaufkräfte in Velbert mit den Bestandsumsätzen in Velbert sind in einigen Sortimentsbereichen Zentralitäten von unter 100 % erkennbar (vgl. Tabelle 5), was z. T. auf erhebliche Kaufkraftabflüsse aus Velbert hindeutet.

4.4 Städtebauliche Analyse und Untersuchung der Standortstruktur im Untersuchungsraum

Die im Einzugsbereich gelegenen untersuchungsrelevanten zentralen Versorgungsbereiche wurden einer städtebaulichen Bewertung unterzogen, desgleichen wurde der untersuchungsrelevante Einzelhandelsbestand erhoben, so dass eine vollständige Datenbasis für die Untersuchung der Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Velbert und in den Kommunen im Untersuchungsraum vorliegt.

4.4.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Velbert

„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.“ (Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Velbert 2008, S. 36)

Die verkehrliche Anbindung des Innenstadtzentrums erfolgt über die südwestlich gelegene Friedrich-Ebert-Straße (B 227, L 74, Hauptverkehrsstraße mit überörtlicher Bedeutung), über welche auch die BAB 44 erreicht werden kann. Weitere Landesstraßen binden das Innenstadtzentrum an die lokalen und regionalen Siedlungsräume an. Rund um das Innenstadtzentrum befinden sich Stellplatzanlagen.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über zahlreiche Bushaltestellen rund um das Innenstadtzentrum. Im Wesentlichen kann das Innenstadtzentrum aus allen Stadtbezirken per Linienbus erreicht werden.

„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 [Betriebsaufgabe August 2009; A. d. V.], 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.

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 Wochenmarkt³⁶, relevante Stellplatzanlagen sowie wichtige Bildungs- und Kultureinrichtungen).“
(Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Velbert 2008, S. 38)

„Die o. g. Magnetbetriebe [Center Shop; H & M; Woolworth; Betriebsaufgaben: Hertie, August 2009; Strauss Innovation, 2008, Neubesetzung durch Minok, Oktober 2009] 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 [zwischenzeitlich geschlossen! A. d. V.] 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.³⁷“
(Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Velbert 2008, S. 39)

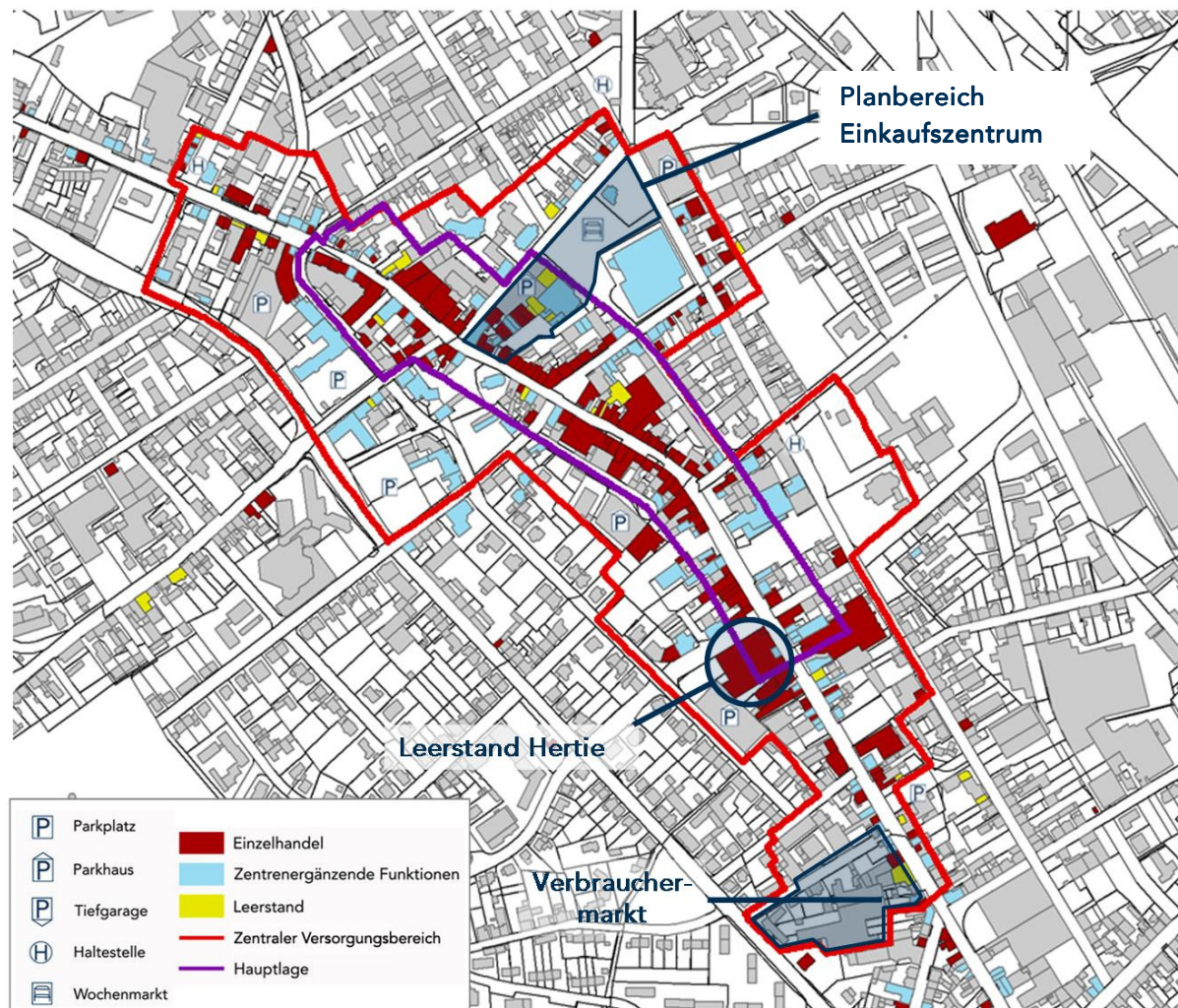
Durch den Abgang des Magnetbetriebs Hertie hat die städtebauliche Struktur des Innenstadtzentrums einen bedeutenden Pol verloren. Jedoch konnte durch die Ansiedlung des

³⁶ Der Wochenmarkt findet seit dem 17.01.2012 dienstag- und freitagvormittags am *Rathausplatz* statt (ca. 30 Stände). Perspektivisch soll der Wochenmarkt am *Platz am Offer* in direkte räumlicher Nähe zum Einkaufszentrum stattfinden.

³⁷ 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.

Verbrauchermarkts am Standortbereich Kleestraße der südliche Bereich des zentralen Versorgungsbereichs stabilisiert werden. Im entgegen gesetzten nördlichen Bereich des Innenstadtzentrums in der nördlichen Friedrichstraße sind leichte Trading-down-Tendenzen erkennbar (Leerstände, erhöhter Dienstleistungsbesatz, z. T. niedriges Angebotsniveau). Gleiche Entwicklungen sind bei einem länger andauernden Leerstand des ehemaligen Warenhauses Hertie in dessen Umfeld zu erwarten, zudem diese Lage ebenfalls schon Trading-down-Ansätze aufweist (qualitativ ‚minderer‘ Besatz, Leerstände, etc.).

Abbildung 7: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Velbert



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2012 auf Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Velbert 2008; Abgrenzung ZVB Innenstadtzentrum nach Stadtratsbeschluss vom 31.03.2009.

Bestandsstrukturen (Einzelhandel, Zentrenergänzende Funktionen, Leerstand) auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 2007.

Der Wochenmarkt ist nicht mehr an dem dargestellten Platz verortet, sondern findet derzeit am Rathausplatz statt. Nach Realisierung des Vorhabens soll er auf den Platz Am Offer verlegt werden.

4.4.2 Zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum

Für die Beschreibung der sonstigen untersuchungsrelevanten zentralen Versorgungsbereiche in Velbert und in den Kommunen des Untersuchungsraumes sei auf die städtebauliche Beschreibung im Anhang verwiesen.

4.5 Zusammenfassende Bewertung der angebotsseitigen, nachfrageseitigen und städtebaulichen Strukturen und städtebaulich-funktionale Herausforderungen für das Innenstadtzentrum Velbert

In der Gesamtschau der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen sowie der städtebaulichen Analysen ergibt sich ein differenziertes Bild zur Angebotsstruktur im Untersuchungsraum.

- Die größten Angebotsstrukturen der untersuchungsrelevanten Sortimente im Untersuchungsraum sind im Wuppertaler Hauptzentrum Elberfeld angesiedelt, das Innenstadtzentrum Hattingen steht von den Angebotsstrukturen der untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen an zweiter Stelle.
- Die Innenstadtzentren von Velbert, Wülfrath und Mettmann sowie das Nebenzentrum Vohwinkel (Wuppertal) und die C-Zentren in Essen (Kettwig, Kupferdreh, Werden) weisen ebenfalls Bestandsstrukturen in den untersuchungsrelevanten Sortimenten auf, allerdings ist dort das Angebot in einzelnen Sortimentsbereichen z. T. nicht stark ausgeprägt bzw. teilweise nicht vorhanden.
- Die Nahversorgungszentren im Untersuchungsraum sind v. a. durch die Bestandsstrukturen nahversorgungsrelevanter Betriebe gekennzeichnet (Ausnahme NVZ Süd/City-Park, bedeutende Bestandsstrukturen in den Sortimentsbereichen Elektro/Leuchten/ Haushaltsgeräte und Neue Medien/ Unterhaltungselektronik).
- Im Untersuchungsraum ist das Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt größtenteils überdurchschnittlich ausgeprägt, Ausnahmen mit unterdurchschnittlichen Kaufkraftkennziffern bilden einzelne Postleitzahlengebiete in Wuppertal.
- Das Innenstadtzentrum Velbert hat durch den Betriebsabgang des Magnetbetriebs Warenhaus Hertie einen Bedeutungsverlust erfahren, was sich in den entsprechenden Kennziffern deutlich widerspiegelt. Trading-down-Tendenzen rund um die ehemaligen Magnetbetriebe haben bereits eingesetzt.
- Durch den Abgang des Magnetbetriebs Hertie hat die städtebauliche Struktur des Innenstadtzentrums einen bedeutenden Pol verloren, eine Stabilisierung des südlichen Bereichs konnte jedoch durch die Ansiedlung des Verbrauchermarkts am Standort Kleestraße erreicht werden.

- In einigen Umlandkommunen haben sich nennenswerte Weiterentwicklungen im Einzelhandelsbestand gegenüber der Bestandserhebung 2008 ergeben (Reschop-Carré Hattingen, 2. Ausbauphase Limbecker Platz Essen, Betriebsabgänge in Vielzahl von zentralen Versorgungsbereichen (z. B. SinnLeffers in Elberfeld)).

Durch die Entwicklungen in Velbert sowie im Untersuchungsraum ergeben sich für das Innenstadtzentrum Velbert städtebaulich-funktionale Herausforderungen.

- Die Vorhabenentwicklung kann, bei gelungener städtebaulich-funktionaler Einbindung in die Bestandsstrukturen, zu einer entsprechenden Aufwertung des Innenstadtbereichs beitragen.
- Durch das Vorhaben können derzeit nach außerhalb von Velbert abfließende Kaufkraftströme in den vorgesehenen Sortimentsbereichen des Einkaufszentrums zurück gebunden werden, zugleich kann durch das Vorhaben auch auswärtige Kaufkraft in eingeschränktem Umfang gebunden werden. Durch beide Effekte können sowohl die sortimentsspezifischen Zentralitäten als auch die Zentralität gesamt von Velbert gesteigert werden.
- Durch das Vorhaben können bestehende Angebotslücken, v. a. in den Sortimentsbereichen Bekleidung, Schuhe/ Lederwaren, Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente, Sportartikel/ Fahrräder/ Camping, Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte und Neue Medien/ Unterhaltungselektronik im Velberter Innenstadtzentrum geschlossen werden und somit die Gesamtattraktivität des Innenstadtzentrums erhöht werden.
- Das Vorhaben ist im Kontext der Velberter Zentrenstruktur zu entwickeln, so dass negative Auswirkungen auf diese vermieden sollten. Allerdings bestehen angesichts der Zentrenstruktur nur geringe Sortimentsüberschneidungen zwischen den einzelnen Hierarchiestufen in ihrer Ausprägung und Funktionsbedeutung als Innenstadtzentrum, Nebenzentren und Nahversorgungszentren.
- Die Vorhabendimensionierung sollte zum Bestand des Innenstadtzentrums und den Zentren der größeren Nachbarkommunen angemessen sein.

5 Projektdaten

Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum der Stadt Velbert ist die Ansiedlung eines Einkaufszentrums mit bis zu max. 20.000 m² vorgesehen.

Für die untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche (vgl. Kap 3.6) sind anhand der Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen³⁸ sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für die Stadt Velbert und den Mikrostandort Innenstadtzentrum Velbert die zu erwartenden Flächenproduktivitäten für das Vorhaben abzuleiten. Dabei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- Größtenteils leicht überdurchschnittliches Kaufkraftniveau in der Stadt Velbert und im Untersuchungsraum;
- Zentrale Lage des Vorhabens an der Hauptlage des ZVB Innenstadtzentrum Velbert, Umfeld des Vorhabenstandortes bereits als Einkaufslage etabliert;
- Gute Verkehrsanbindung des Vorhabenstandortes (MIV und ÖPNV), gute Außenwirkung des Vorhabenstandortes;
- Vergleichbare Bestandsstrukturen in Form von Einkaufszentren im regionalen Umfeld (u. a. Einkaufszentren in Düsseldorf, Essen, Hattingen, Wuppertal);
- Ausgeprägte Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum und im regionalen Umfeld.

Für das Vorhaben ergeben sich unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen die nachfolgend dargestellten sortimentsspezifischen Umsätze:

³⁸ handelsdaten.de, factbook Einzelhandel 2011, ständige Auswertung handelsspezifischer Fachliteratur, Unternehmensveröffentlichungen.

Tabelle 7: Flächenproduktivität in Spannweiten für das Vorhaben Einkaufszentrum

Sortimente	Aktuelle Flächenproduktivität in Velbert in Euro/ m ² VKF *	Flächenproduktivität Vorhaben Einkaufszentrum in Euro/ m ² VKF *	
		moderate	worst
Nahrungs- und Genussmittel	4.600 **	4.500	6.500
Drogeriewaren	4.250	3.500	4.500
Blumen, zoologischer Bedarf	2.400 ***	2.000	2.700
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	4.600	4.900	5.500
Bekleidung	3.100	2.900	3.400
Schuhe/ Lederwaren	3.150	3.000	3.400
GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	1.500	1.600	2.300
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	2.850	2.800	3.300
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping ****	3.150	3.000	3.500
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	2.950	2.700	3.300
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	5.900	5.500	6.500
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	1.950	1.900	2.300
Uhren/ Schmuck	7.600 ***	7.600	8.300

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis handelsdaten.de, factbook Einzelhandel 2011, ständige Auswertung handelspezifischer Fachliteratur, Unternehmensveröffentlichungen, aktuelle Flächenproduktivitäten auf Basis Bestandserhebung Velbert Dezember 2011 und oben genannten Grundlagen.

* auf 100 Euro gerundet.

** Auf Basis Bestandsstrukturen Velbert-Mitte.

*** Wert aus 2009, da im Rahmen der Untersuchungsfragestellung keine Aktualisierung der Bestandsumsätze erfolgt.

**** inkl. Sport- und Outdoorbekleidung.

Auf Grundlage der Flächenproduktivitäten und der Bestandsstrukturen wurde anhand des gravitationsbasierten Berechnungsmodells – auf Basis der sortimentsspezifischen worst case Flächenproduktivitäten – die maximal verträgliche Verkaufsfläche für die untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche in der Verträglichkeitsanalyse 2009 abgeleitet. Diese Verkaufsflächen dienen als Grundlage für die aktualisierte Bewertung der städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeit des Vorhabens. Es ergeben sich auf den nachfolgend dargestellten, 2009 als maximal städtebaulich und landesplanerisch verträglich bewerteten Verkaufsflächen³⁹ der einzelnen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche die angeführten Flächenproduktivitäten sowie der daraus zu prognostizierende sortiments-spezifische Umsatz.

³⁹ Auf Basis der sortimentsspezifischen worst case Flächenproduktivitäten 2009 als städtebaulich und landesplanerisch maximal verträgliche Verkaufsflächen des Vorhabens.

Tabelle 8: Verkaufsflächen und Umsatzprognosen für das Einkaufszentrum Velbert

Sortimente	VKF in m ²	Flächenproduktivität in Spannweiten in Euro/ m ² VKF	Umsatzprognose in Spannweiten in Mio. Euro*
Nahrungs- und Genussmittel	1.200	4.500 – 6.500	5,4 – 7,8
Drogeriewaren	1.000	3.500 – 4.500	3,5 – 4,5
Blumen/ zoologischer Bedarf	300	2.000 – 2.700	0,6 – 0,8
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften/ Bücher	900	4.900 – 5.500	4,4 – 5,0
Bekleidung	8.000	2.900 – 3.400	23,2 – 27,2
Schuhe/ Lederwaren	1.700	3.000 – 3.400	5,1 – 5,8
GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	1.300	1.600 – 2.300	2,1 – 3,0
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	700	2.800 – 3.300	2,0 – 2,3
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	900	3.000 – 3.500	2,7 – 3,2
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	1.000	2.700 – 3.300	2,7 – 3,3
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	1.700	5.500 – 6.500	9,4 – 11,1
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	1.000	1.900 – 2.300	1,9 – 2,3
Uhren/ Schmuck	200	7.600 – 8.300	1,5 – 1,7
Gesamt**	19.900	***	65,4 – 77,8

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis handelsdaten.de, factbook Einzelhandel 2011, ständige Auswertung handelsspezifischer Fachliteratur, Unternehmensveröffentlichungen.

* auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

*** Ausweis nicht sinnvoll.

Für die dargestellten Verkaufsflächen wird in Kapitel 6 die landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeit geprüft.

Für die Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel, Blumen/ zoologischer Bedarf und Uhren/ Schmuck werden allerdings in diesem Kontext keine Umsatzumverteilungsberechnungen durchgeführt (vgl. Kapitel 3.6, S. 17).

6 Städtebauliche und landesplanerische Einordnung und Bewertung des Vorhabens

6.1 Landesplanerische Einordnung des Vorhabens Einkaufszentrum

Während der Erarbeitungsphase des hier vorliegenden Gutachtens haben sich die raumordnerischen Festlegungen zum Umgang mit großflächigem Einzelhandel in NRW sehr dynamisch verändert: Der Verfassungsgerichtshof für das Land Nordrhein-Westfalen (VGH NRW) hatte am 26.08.2008 § 24a Abs. 1 Satz 4 LEPro – die landesplanerische Regelung zur Steuerung von Factory-Outlet-Center – für nichtig erklärt. Hinsichtlich der landesplanerischen Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels insgesamt hatte das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG NRW) in seiner Entscheidung vom 30.09.2009 festgestellt, dass § 24a LEPro kein Ziel der Raumordnung darstelle. Die eingelegte Nichtzulassungsbeschwerde wurde vom Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) am 14.04.2010 zurückgewiesen; womit das o. g. Urteil des OVG NRW Rechtskraft erlangte. In der Folge war § 24a LEPro damit von den Kommunen nur noch in ihrer Abwägung zu berücksichtigen und nicht – wie vorher – zwingend zu beachten. Das LEPro und damit auch die landesplanerischen Regelungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels sind am 31.12.2011 ausgelaufen. Die Erarbeitung eines Entwurfs für einen neuen umfassenden Landesentwicklungsplan, der auch Regelungen zum großflächigen Einzelhandel enthalten soll, wurde von der Landesregierung unterbrochen. Stattdessen hat die Landesregierung entschieden, vorgezogen landesplanerische Regelungen zum großflächigen Einzelhandel in einem sachlichen Teilplan zum LEP NRW zu erarbeiten. Ein entsprechender Entwurf wurde am 17.04.2012 vom Landeskabinett beschlossen. Die darin enthaltenen Ziele und Grundsätze befinden sich damit in Aufstellung und sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 Raumordnungsgesetz in Abwägungs- und Ermessenentscheidungen zu berücksichtigen, insbesondere in der Bauleitplanung in die Abwägung einzustellen.

Der nunmehr vorliegende Entwurf des LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel enthält folgende Ziele und Grundsätze, welche im Rahmen der Abwägung des Vorhabens zu berücksichtigen sind:

„1 Ziel Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

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

2 Ziel Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur in zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Ausnahmsweise dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsver-

ordnung mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

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

3 Ziel Zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtigungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

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

Das Vorhaben ist durch seine Lage im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Velbert kongruent zu den Zielen 1 und 2 des Entwurfs des Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel (Stand 17. April 2012).

Wie in Kapitel 6.3 dargelegt, werden zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden durch das Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt (Beeinträchtigungsverbot), so dass das Vorhaben auch als kongruent zu Ziel 3 des Entwurfs des Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel (Stand 17. April 2012) einzustufen ist.

6.2 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Einzelhandelsstrukturen – Absatzwirtschaftliche Einordnung

Die Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen ist ein zentraler Analyseschritt des Verträglichkeitsgutachtens. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Kommunen im Untersuchungsraum zulässt.

Für das verwendete gravitationsbasierte Berechnungsmodell werden einerseits die Nachfrageeinheiten, d. h. die vorhandene Kaufkraft in dem abgegrenzten siedlungsräumlichen

Bereich (Untersuchungsraum) ermittelt (auf Basis Kaufkraftkennziffern IBH Köln sowie den aktuellen Einwohnerzahlen). Andererseits werden die Angebotsstandorte, d. h. die Bestandsstrukturen (Gesamtverkaufsfläche, sortimentsspezifische Verkaufsfläche) erhoben und ihre Bestandsumsätze sowie ihre Angebotsattraktivität (Ausprägung, Betriebsanzahl, VKF etc.) ermittelt.

Eine weitere wichtige Eingangsgröße für das gravitationsbasierte Berechnungsmodell ist das Soll-Umsatzvolumen (absatzwirtschaftliches Volumen) der untersuchungsrelevanten Sortimente des Vorhabens. Hierzu werden für das Vorhaben realistischerweise zu erwartende Eckdaten (vgl. Kapitel 5) in die Berechnung eingestellt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt anhand von Varianten, die jeweils unterschiedliche Grundannahmen (moderate und worst case) als Gegenstand haben. Mit der daraus resultierenden Bestimmung von „Auswirkungskorridoren“ wird eine fundierte Abwägungsgrundlage aufgezeigt. Hierzu sei auch auf die Ausführungen in Kapitel 6.5 verwiesen, in welchem die Spannweite von als städtebaulich verträglich einzustufenden sortimentspezifisch Verkaufsflächen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Grundannahmen (moderate und worst case) aufgezeigt werden.

Die Abgrenzung des Untersuchungsraums ist ein wesentlicher Schritt zur Vorbereitung der Modellberechnungen. Die Ableitung erfolgte v. a. unter Berücksichtigung der den Untersuchungsraum begrenzenden Wettbewerbsstrukturen sowie der Beachtung sortimentspezifischen Einkaufsverhaltens und der verkehrlichen Anbindung des Vorhabenstandorts.

Eingangswerte der Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Vorhabens auch die untersuchungsrelevanten Bestandsstrukturen der untersuchungsrelevanten Sortimente im Untersuchungsraum, d. h. die erhobenen sortimentsspezifischen Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß

- branchen- und betriebsüblichen Kennwerten der Fachliteratur und aus Unternehmensveröffentlichungen (u. a. handelsdaten.de, Factbook Einzelhandel 2011) für die einzelnen Betriebe und Sortimente sowie
- unter Berücksichtigung der konkreten Standortrahmenbedingungen vor Ort (einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial, Lage etc.),

und die daraus resultierenden Umsatzschätzungen (vgl. Kapitel 4.2).

Innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung werden auch die Gesamtattraktivität der Wettbewerbsstandorte sowie der individuelle Beeinträchtigungsgrad der Wettbewerbsstandorte berücksichtigt. In diesem Kontext sind folgende Aspekte von Relevanz:

- Gesamtverkaufsfläche, Branchenmix, Aufenthaltsqualität;
- Agglomerationswirkung;
- Wettbewerbsüberschneidung/ Systemähnlichkeit;

- Weitere Standortrahmenbedingungen wie die Erreichbarkeit, Parkmöglichkeiten, Außenwirkung etc.

Die sich aus diesen vorbereitenden Schritten ergebenden Kennwerte werden jeweils differenziert nach Sortimentsgruppen und Standorten und unter Berücksichtigung der Raumwiderstände⁴⁰ aufbereitet und in ein gravitationsbasiertes, absatzwirtschaftliches Berechnungsmodell eingestellt. Dabei werden auch mögliche Kopplungswirkungen zwischen den geplanten Einzelhandelsbetrieben und den zentralen Versorgungsbereichen bzw. den strukturprägenden Angebotsstandorten berücksichtigt.

Es sei darauf hingewiesen, dass Stadt + Handel die so genannte Systemähnlichkeit bestehender Angebotsformen in allen Berechnungsschritten für die geplanten Einzelhandelsbetriebe berücksichtigt.⁴¹

Nur durch die Darstellung von Ergebnisspannweiten anstatt „punktgenauer“ Aussagen und durch Verknüpfung der Ergebnisse der absatzwirtschaftlichen Berechnungen mit der Analyse der derzeitigen städtebaulichen Strukturen (auf Grundlage der kommunalen Entwicklungskonzepte, s. Anhang) kann abschließend bewertet werden, inwiefern aus den zu erwartenden Umsatzumverteilungen möglicherweise mehr als unwesentliche Auswirkungen resultieren.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE). Sie wird im großräumigen Kontext jedoch auch im Einzelfall bei deutlich über 10 % liegen. Notwendig zur Abwägung ist die Darstellung der branchen- bzw. sortimentsgruppenspezifischen Umsatzumverteilung.

Gegen eine pauschale Anwendung einer ‚fixen‘ Umsatzumverteilungsschwelle als Richtwert bei der städtebaulichen Einordnung eines Vorhabens sprechen im Fall des Vorhabens auch die aktuellen Entwicklungen im ZVB Innenstadtzentrum Velbert (Betriebsaufgabe Warenhaus Hertie, Neuansiedlung Kaufland).

Vor diesem Hintergrund wird zusammenfassend die städtebauliche Bedeutung der von dem Vorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungen dargestellt und bewertet.

Das Berechnungsmodell der Umsatzumverteilung umfasst einen nicht zu Lasten der erfassten Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum wirksamen Anteil⁴². Dieser für die Bestands-

⁴⁰ Fahrzeitdistanzen.

⁴¹ Die Systemähnlichkeit bezieht sich sowohl auf die Angebotsform, Betriebstypik sowie Sortiments- und Qualitätsausrichtung.

strukturen des Untersuchungsraums umsatzumverteilungsneutrale Anteil des Vorhabenumsatzes variiert je nach untersuchungsrelevantem Sortimentsbereich und ist grundsätzlich an den Kaufkraftströmen (vgl. Kapitel 4.1 und Abbildung 5) sowie an den aktuellen jeweiligen Zentralitätskennziffern der Stadt Velbert (vgl. Tabelle 3) orientiert. Durch dieses Vorgehen wird

- den bestehenden weiträumigen Verflechtungen mit Angebotsstandorten außerhalb des direkten Untersuchungsraumes (insbesondere Angebotsstandorte in den Großstädten des Ruhrgebiets, der Stadt Wuppertal und des Großraums Düsseldorf),
- den Bestandsstrukturen in den Kommunen des Untersuchungsraums außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Ausnahme Stadt Velbert, hier Gesamtbestand bei der Berechnung berücksichtigt),
- der Anteil, der auf Versandhandel, e-commerce u. ä. entfällt

Rechnung getragen⁴³.

Der umsatzumverteilungsrelevante Anteil des Umsatzes für den Untersuchungsraum sowie der Anteil des nicht umsatzumverteilungsrelevanten Umsatzes („Streuumsatz“) stellt sich in den einzelnen Sortimentsbereichen wie folgt dar:

⁴² Der so genannte „Streuumsatz“, welcher zu Lasten von Angebotsstandorten außerhalb des Untersuchungsraumes bzw. zu Lasten von Versandhandel, e-commerce und ähnlichem geht.

⁴³ Zudem ist weiterhin zu berücksichtigen, das auf dem Plangebiet des Vorhabens derzeit zwei Betriebe ansässig sind, Trip & Travel, Friedrichstraße 133, sowie Sanitätshaus Irmsche, Friedrichstraße 137. Diese Betriebe weisen in dem Sortimentsbereich Bekleidung rd. 50 m² VKF und im Sortimentsbereich Schuhe/ Lederwaren rd. 100 m² VKF (auf 50 m² gerundet. Darüber hinaus sind in beiden Betrieben weitere Randsortimentsverkaufsflächen verortet, deren Ausprägung jedoch mit je unter 25 m² Verkaufsfläche so gering ist, dass sie für die Berechnung der Umsatzumverteilung vernachlässigt werden. Der Bestandsumsatz der beiden Bestandsbetriebe in den beiden oben angeführten Sortimenten wird als umsatzumverteilungsneutral für das Vorhaben gewertet, d. h. er wird sowohl für den sortimentspezifischen Vorhabenumsatz wie auch für den Bestandsumsatz nicht berücksichtigt.

Tabelle 9: Für Untersuchungsraum umsatzumverteilungsrelevanter / nicht umsatzumverteilungsrelevanter Umsatz des Vorhabens

Sortimentsbereich	Vorhabenumsatz (in Spannweiten) in Mio. Euro *	Für Untersuchungsraum nicht umverteilungsre- levanter Umsatz ⁴⁴ des Vorhabens		Für Untersuchungsraum umverteilungs- relevanter Umsatz** in Mio. Euro *
		in %	in Mio. Euro *	
Nahrungs- und Genussmittel	5,4 – 7,8	10	0,5 – 0,8	4,9 – 7,0
Drogeriewaren	3,5 – 4,5	10	0,4 – 0,5	3,2 – 4,1
Blumen, zoologischer Bedarf	0,6 – 0,8	10	~ 0,1	0,5 – 0,7
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	4,4 – 5,0	10	0,4 – 0,5	4,0 – 4,5
Bekleidung ***	22,9 – 26,9	25	5,7 – 6,7	17,2 – 20,2
Schuhe/ Lederwaren ***	4,8 – 5,4	20	1,0 – 1,1	3,8 – 4,4
GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	2,1 – 3,0	15	0,3 – 0,4	1,8 – 2,5
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	2,0 – 2,3	15	~ 0,3	1,7 – 2,0
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping ****	2,7 – 3,2	25	0,7 – 0,8	2,0 – 2,4
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	2,7 – 3,3	15	0,4 – 0,5	2,3 – 2,8
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	9,4 – 11,1	15	1,4 – 1,7	7,9 – 9,4
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	1,9 – 2,3	10	~ 0,2	1,7 – 2,1
Uhren/ Schmuck	1,5 – 1,7	15	~ 0,2	1,3 – 1,4

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis handelsdaten.de, factbook Einzelhandel 2011, ständige Auswertung handelspezifischer Fachliteratur, Unternehmensveröffentlichungen.

* auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

** Differenzen rundungsbedingt.

*** abzüglich des Umsatzes der Bestandsbetriebe Trip & Travel, Sanitätshaus Irmische.

**** Inkl. Sport- und Outdoorbekleidung.

Die Umsatzumverteilung in den einzelnen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen wird tabellarisch für das Vorhaben dargestellt.

⁴⁴ Nicht umsatzumverteilungsrelevanter Umsatz hergeleitet auf Grundlage der Einkaufsbeziehungen der Verbraucher (Basis Telefonische Haushaltsbefragung Stadt + Handel 20. KW 2007), vgl. hierzu auch die Ausführungen zur Herleitung des Untersuchungsraumes in Kapitel 4.1 S. 20f sowie Fußnote 33. Der nicht umsatzumverteilungsrelevante Umsatzanteil beinhaltet auch den sog. Streuumsatz.

Tabelle 10: Umsatzumverteilung Drogeriewaren bezogen auf aktuelle Bestandsstrukturen

Kommune	Lage	Bestandsumsatz in Mio. Euro	Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Velbert	ZVB Innenstadtzentrum	9,4	0,9 – 1,2	10 – 13
Velbert	ZVB NZ Langenberg	1,5	< 0,1	~ 5
Velbert	ZVB NZ Neviges	2,0	< 0,1	~ 5
Velbert	ZVB NVZ Birth	0,9	< 0,1	~ 9
Velbert	ZVB NVZ Süd/ City Park	0,2	*	*
Velbert	ZVB NVZ Tönisheide	1,9	< 0,1	~ 4
Velbert	ZVB NVZ West/Am Berg	-	-	-
Velbert	Sonderstandort Heiligenhauser Straße	2,7	0,2 – 0,3	8 – 10
Velbert	Sonstige Lagen Velbert	3,0	0,2 – 0,3	7 – 8
Velbert	Sonstige Lagen Langenberg	1,3	< 0,1	~ 5
Velbert	Sonstige Lagen Neviges	1,2	< 0,1	~ 6
Essen	ZVB C-Zentrum Kettwig	2,1	< 0,1	~ 3
Essen	ZVB C-Zentrum Kupferdreh	4,3	~ 0,2	4 – 5
Essen	ZVB C-Zentrum Werden	2,7	~ 0,1	~ 5
Essen	ZVB D-Zentrum Ringstr./ Werdener Str.	0,1	*	*
Essen	ZVB D-Zentrum Heidhauser Straße	0,8	*	*
Essen	ZVB E-Zentrum Ringstr./ Güterstr.	1,1	*	*
Hattingen	ZVB Innenstadtzentrum	7,6	~ 0,2	2 – 3
Hattingen	ZVB NVZ Niederwenigern	0,8	*	*
Hattingen	ZVB NVZ Bruchstraße	0,6	*	*
Heiligenhaus	ZVB Innenstadtzentrum	3,5	0,1 – 0,2	4 – 5
Heiligenhaus	ZVB NVZ Oberilp	1,3	~ 0,1	3 – 4
Heiligenhaus	Sonderstandort Hetterscheidt	1,6	~ 0,1	7 – 9
Mettmann	ZVB Innenstadtzentrum	3,3	~ 0,1	2 – 3
Ratingen	ZVB NVZ Hösel	0,6	*	*
Wülfrath	ZVB Innenstadtzentrum	3,2	~ 0,1	2 – 3
Wülfrath	Sonderstandort Zur Fliehte	3,7	~ 0,1	3 – 4
Wuppertal	ZVB Hauptzentrum Elberfeld	36,4	~ 0,2	~ 1
Wuppertal	ZVB Nebenzentrum Vohwinkel	6,2	< 0,1	~ 1
Wuppertal	ZVB NVZ Hochstraße/ Marienstraße	0,5	*	*
Wuppertal	ZVB NVZ Sonnborn	0,2	*	*
Untersuchungsraum Gesamt***		125,0	3,2 – 4,1	**
Aktionsflächen, Randsortimentsverkaufsflächen außerhalb der ZVBs, e-commerce, Lagen außerhalb des Untersuchungsraumes		**	0,4 – 0,5	**
Gesamt***		**	3,5 – 4,5	**

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Bestandserhebung Stadt + Handel Dezember 2011, handelsdaten.de, factbook Einzelhandel 2011, ständige Auswertung handelsspezifischer Fachliteratur, Unternehmensveröffentlichungen.

* Umsatzumverteilungen empirisch nicht nachweisbar.

** Ausweisung i. S. der Untersuchungsfragestellung nicht sinnvoll.

*** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Tabelle 11: Umsatzumverteilung PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher bezogen auf aktuelle Bestandsstrukturen

Kommune	Lage	Bestandsumsatz in Mio. Euro	Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Velbert	ZVB Innenstadtzentrum	6,5	1,3 – 1,5	20 – 23
Velbert	ZVB NZ Langenberg	2,7	0,2 – 0,3	8 – 9
Velbert	ZVB NZ Neviges	0,8	< 0,1	6 – 7
Velbert	ZVB NVZ Birth	0,1	*	*
Velbert	ZVB NVZ Süd/ City Park	0,1	*	*
Velbert	ZVB NVZ Tönisheide	0,3	*	*
Velbert	ZVB NVZ West/Am Berg	0,1	*	*
Velbert	Sonderstandort Heiligenhauser Straße	0,3	< 0,1	~ 15
Velbert	Sonstige Lagen Velbert	1,1	~ 0,1	13 – 15
Velbert	Sonstige Lagen Langenberg	0,5	*	*
Velbert	Sonstige Lagen Neviges	1,1	*	*
Essen	ZVB C-Zentrum Kettwig	2,0	~ 0,1	5 – 6
Essen	ZVB C-Zentrum Kupferdreh	1,6	~ 0,1	7 – 8
Essen	ZVB C-Zentrum Werden	1,2	~ 0,1	7 – 8
Essen	ZVB D-Zentrum Ringstr./ Werdener Str.	0,1	*	*
Essen	ZVB D-Zentrum Heidhauser Straße	0,2	*	*
Essen	ZVB E-Zentrum Ringstr./ Güterstr.	0,1	*	*
Hattingen	ZVB Innenstadtzentrum	3,2	~ 0,1	2 – 3
Hattingen	ZVB NVZ Niederwenigern	0,2	*	*
Hattingen	ZVB NVZ Bruchstraße	0,2	*	*
Heiligenhaus	ZVB Innenstadtzentrum	1,3	~ 0,1	8 – 9
Heiligenhaus	ZVB NVZ Oberilp	0,1	*	*
Heiligenhaus	Sonderstandort Hetterscheidt	0,6	~ 0,1	~ 9
Mettmann	ZVB Innenstadtzentrum	1,7	~ 0,1	5 – 6
Ratingen	ZVB NVZ Hösel	1,5	*	*
Wülfrath	ZVB Innenstadtzentrum	1,3	~ 0,1	6 – 7
Wülfrath	Sonderstandort Zur Fliehte	0,8	*	*
Wuppertal	ZVB Hauptzentrum Elberfeld	28,7	1,1 – 1,2	~ 4
Wuppertal	ZVB Nebenzentrum Vohwinkel	1,3	*	*
Wuppertal	ZVB NVZ Hochstraße/ Marienstraße	0,2	*	*
Wuppertal	ZVB NVZ Sonnborn	0,4	*	*
Untersuchungsraum Gesamt***		60,2	4,0 – 4,5	**

Kommune	Lage	Bestandsumsatz in Mio. Euro	Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
	Aktionsflächen, Randsortimentsverkaufsflächen außerhalb der ZVBs, e-commerce, Lagen außerhalb des Untersuchungsraumes	**	0,4 – 0,5	**
Gesamt***		**	4,4 – 5,0	**

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Bestandserhebung Stadt + Handel Dezember 2011, handelsdaten.de, factbook Einzelhandel 2011, ständige Auswertung handelsspezifischer Fachliteratur, Unternehmensveröffentlichungen.

* Umsatzumverteilungen empirisch nicht nachweisbar.

** Ausweisung i. S. der Untersuchungsfragestellung nicht sinnvoll.

*** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Tabelle 12: Umsatzumverteilung Bekleidung bezogen auf aktuelle Bestandsstrukturen

Kommune	Lage	Bestandsumsatz in Mio. Euro	Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Velbert	ZVB Innenstadtzentrum	29,6 ****	6,1 – 6,9	21 – 23
Velbert	ZVB NZ Langenberg	0,6	~ 0,1	11 – 14
Velbert	ZVB NZ Neviges	1,0	~ 0,1	8 – 10
Velbert	ZVB NVZ Birth	0,2	*	*
Velbert	ZVB NVZ Süd/ City Park	0,1	*	*
Velbert	ZVB NVZ Tönisheide	0,2	*	*
Velbert	ZVB NVZ West/Am Berg	0,5	~ 0,1	15 – 16
Velbert	Sonderstandort Heiligenhauser Straße	1,1	~ 0,3	25 – 27
Velbert	Sonstige Lagen Velbert	1,2	~ 0,3	25 – 27
Velbert	Sonstige Lagen Langenberg	0,1	*	*
Velbert	Sonstige Lagen Neviges	0,2	*	*
Essen	ZVB C-Zentrum Kettwig	3,1	~ 0,2	6 – 7
Essen	ZVB C-Zentrum Kupferdreh	2,3	0,1 – 0,2	6 – 7
Essen	ZVB C-Zentrum Werden	3,7	0,2 – 0,3	7 – 8
Essen	ZVB D-Zentrum Ringstr./ Werdener Str.	< 0,1	*	*
Essen	ZVB D-Zentrum Heidhauser Straße	0,1	*	*
Essen	ZVB E-Zentrum Ringstr./ Güterstr.	< 0,1	*	*
Hattingen	ZVB Innenstadtzentrum	26,1	0,8 – 1,0	3 – 4
Hattingen	ZVB NVZ Niederwenigern	0,1	*	*
Hattingen	ZVB NVZ Bruchstraße	< 0,1	*	*
Heiligenhaus	ZVB Innenstadtzentrum	8,7	0,6 – 0,7	7 – 8
Heiligenhaus	ZVB NVZ Oberilp	0,1	*	*
Heiligenhaus	Sonderstandort Hetterscheidt	0,6	~ 0,1	~ 8
Mettmann	ZVB Innenstadtzentrum	11,1	0,3 – 0,4	3 – 4
Ratingen	ZVB NVZ Hösel	1,6	~ 0,1	6 – 7
Wülfrath	ZVB Innenstadtzentrum	4,5	~ 0,3	6 – 8
Wülfrath	Sonderstandort Zur Fliehte	1,1	*	*

Kommune	Lage	Bestandsumsatz in Mio. Euro	Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Wuppertal	ZVB Hauptzentrum Elberfeld	137,7	7,4 – 8,8	5 – 6
Wuppertal	ZVB Nebenzentrum Vohwinkel	3,4	~ 0,1	1 – 2
Wuppertal	ZVB NVZ Hochstraße/ Marienstraße	0,5	*	*
Wuppertal	ZVB NVZ Sonnborn	0,2	*	*
Untersuchungsraum Gesamt***		240,1	17,2 – 20,2	**
Aktionsflächen, Randsortimentsverkaufsflächen außerhalb der ZVBs, e-commerce, Lagen außerhalb des Untersuchungsraumes		**	5,7 – 6,7	**
Gesamt*** / ****		**	22,9 – 26,9	**

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Bestandserhebung Stadt + Handel Dezember 2011, handelsdaten.de, factbook Einzelhandel 2011, ständige Auswertung handelsspezifischer Fachliteratur, Unternehmensveröffentlichungen.

* Umsatzumverteilungen empirisch nicht nachweisbar.

** Ausweisung i. S. der Untersuchungsfragestellung nicht sinnvoll.

*** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

**** abzüglich Umsatz Bestandsbetriebe Trip & Travel, Sanitätshaus Irmische.

Tabelle 13: Umsatzumverteilung Schuhe/ Lederwaren bezogen auf aktuelle Bestandsstrukturen

Kommune	Lage	Bestandsumsatz in Mio. Euro	Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Velbert	ZVB Innenstadtzentrum ****	4,6 ****	1,4 – 1,5	33 – 36
Velbert	ZVB NZ Langenberg	0,1	*	*
Velbert	ZVB NZ Neviges	0,2	*	*
Velbert	ZVB NVZ Birth	0,1	*	*
Velbert	ZVB NVZ Süd/ City Park	-	-	-
Velbert	ZVB NVZ Tönisheide	-	-	-
Velbert	ZVB NVZ West/Am Berg	-	-	-
Velbert	Sonderstandort Heiligenhauser Straße	1,2	0,2 – 0,3	20 – 23
Velbert	Sonstige Lagen Velbert	0,3	*	*
Velbert	Sonstige Lagen Langenberg	0,1	*	*
Velbert	Sonstige Lagen Neviges	< 0,1	*	*
Essen	ZVB C-Zentrum Kettwig	0,7	< 0,1	~ 9
Essen	ZVB C-Zentrum Kupferdreh	0,7	< 0,1	~ 9
Essen	ZVB C-Zentrum Werden	0,8	< 0,1	~ 9
Essen	ZVB D-Zentrum Ringstr./ Werdener Str.	< 0,1	*	*
Essen	ZVB D-Zentrum Heidhauser Straße	0,2	*	*
Essen	ZVB E-Zentrum Ringstr./ Güterstr.	0,1	*	*
Hattingen	ZVB Innenstadtzentrum	2,8	~ 0,2	6 – 7
Hattingen	ZVB NVZ Niederwenigern	-	-	-
Hattingen	ZVB NVZ Bruchstraße	-	-	-

Kommune	Lage	Bestandsumsatz in Mio. Euro	Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Heiligenhaus	ZVB Innenstadtzentrum	1,2	~ 0,1	~ 8
Heiligenhaus	ZVB NVZ Oberilp	< 0,1	*	*
Heiligenhaus	Sonderstandort Hetterscheidt	0,1	*	*
Mettmann	ZVB Innenstadtzentrum	3,1	~ 0,1	~ 3
Ratingen	ZVB NVZ Hösel	< 0,1	*	*
Wülfrath	ZVB Innenstadtzentrum	0,6	< 0,1	~ 7
Wülfrath	Sonderstandort Zur Fliehte	0,2	*	*
Wuppertal	ZVB Hauptzentrum Elberfeld	27,4	1,5 – 1,8	5 – 7
Wuppertal	ZVB Nebenzentrum Vohwinkel	0,6	*	*
Wuppertal	ZVB NVZ Hochstraße/ Marienstraße	< 0,1	*	*
Wuppertal	ZVB NVZ Sonnborn	-	-	-
Untersuchungsraum Gesamt***		46,9	3,8 – 4,4	**
Aktionsflächen, Randsortimentsverkaufsflächen außerhalb der ZVBs, e-commerce, Lagen außerhalb des Untersuchungsraumes		**	1,0 – 1,1	**
Gesamt*** / ****		**	4,9 – 5,5	**

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Bestandserhebung Stadt + Handel Dezember 2011, handelsdaten.de, factbook Einzelhandel 2011, ständige Auswertung handelspezifischer Fachliteratur, Unternehmensveröffentlichungen.

* Umsatzumverteilungen empirisch nicht nachweisbar.

** Ausweisung i. S. der Untersuchungsfragestellung nicht sinnvoll.

*** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

**** abzüglich Umsatz Bestandsbetriebe Trip & Travel , Sanitätshaus Irmsche.

Tabelle 14: Umsatzumverteilung GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör bezogen auf aktuelle Bestandsstrukturen

Kommune	Lage	Bestandsumsatz in Mio. Euro	Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Velbert	ZVB Innenstadtzentrum	2,8	0,4 – 0,6	16 - 21
Velbert	ZVB NZ Langenberg	0,2	*	*
Velbert	ZVB NZ Neviges	0,3	*	*
Velbert	ZVB NVZ Birth	< 0,1	*	*
Velbert	ZVB NVZ Süd/ City Park	< 0,1	*	*
Velbert	ZVB NVZ Tönisheide	0,1	*	*
Velbert	ZVB NVZ West/Am Berg	0,1	*	*
Velbert	Sonderstandort Heiligenhauser Straße	1,6	0,2 – 0,3	12 – 17
Velbert	Sonstige Lagen Velbert	2,3	0,3 – 0,4	14 – 19
Velbert	Sonstige Lagen Langenberg	0,2	*	*
Velbert	Sonstige Lagen Neviges	0,1	*	*
Essen	ZVB C-Zentrum Kettwig	0,8	*	*
Essen	ZVB C-Zentrum Kupferdreh	0,5	*	*

Kommune	Lage	Bestandsumsatz in Mio. Euro	Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Essen	ZVB C-Zentrum Werden	0,6	*	*
Essen	ZVB D-Zentrum Ringstr./ Werdener Str.	< 0,1	*	*
Essen	ZVB D-Zentrum Heidhauser Straße	0,3	*	*
Essen	ZVB E-Zentrum Ringstr./ Güterstr.	0,1	0,1	
Hattingen	ZVB Innenstadtzentrum	4,2	0,1 – 0,2	3 – 4
Hattingen	ZVB NVZ Niederwenigern	0,1	*	*
Hattingen	ZVB NVZ Bruchstraße	< 0,1	*	*
Heiligenhaus	ZVB Innenstadtzentrum	1,7	~ 0,1	4 – 7
Heiligenhaus	ZVB NVZ Oberilp	0,1	*	*
Heiligenhaus	Sonderstandort Hetterscheidt	0,7	~ 0,1	~ 8
Mettmann	ZVB Innenstadtzentrum	1,2	~ 0,1	~ 5
Ratingen	ZVB NVZ Hösel	0,2	*	*
Wülfrath	ZVB Innenstadtzentrum	1,3	~ 0,1	~ 5
Wülfrath	Sonderstandort Zur Fliehte	0,9	~ 0,1	~ 5
Wuppertal	ZVB Hauptzentrum Elberfeld	8,8	0,3 – 0,5	3 – 5
Wuppertal	ZVB Nebenzentrum Vohwinkel	0,8	*	*
Wuppertal	ZVB NVZ Hochstraße/ Marienstraße	0,4	*	*
Wuppertal	ZVB NVZ Sonnborn	0,1	*	*
Untersuchungsraum Gesamt***		30,4	1,8 – 2,5	**
Aktionsflächen, Randsortimentsverkaufsflächen außerhalb der ZVBs, e-commerce, Lagen außerhalb des Untersuchungsraumes		**	0,3 – 0,4	**
Gesamt***		**	2,1 – 3,0	**

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Bestandserhebung Stadt + Handel Dezember 2011, handelsdaten.de, factbook Einzelhandel 2011, ständige Auswertung handelsspezifischer Fachliteratur, Unternehmensveröffentlichungen.

* Umsatzumverteilungen empirisch nicht nachweisbar.

** Ausweisung i. S. der Untersuchungsfragestellung nicht sinnvoll.

*** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Tabelle 15: Umsatzumverteilung Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente bezogen auf aktuelle Bestandsstrukturen

Kommune	Lage	Bestandsumsatz in Mio. Euro	Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Velbert	ZVB Innenstadtzentrum	1,2	0,3 – 0,4	28 – 32
Velbert	ZVB NZ Langenberg	0,3	*	*
Velbert	ZVB NZ Neviges	0,5	*	*
Velbert	ZVB NVZ Birth	-	-	-
Velbert	ZVB NVZ Süd/ City Park	< 0,1	-	-
Velbert	ZVB NVZ Tönisheide	< 0,1	*	*
Velbert	ZVB NVZ West/Am Berg	< 0,1	*	*

Kommune	Lage	Bestandsumsatz in Mio. Euro	Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Velbert	Sonderstandort Heiligenhauser Straße	< 0,1	*	*
Velbert	Sonstige Lagen Velbert	0,5	< 0,1	~ 28
Velbert	Sonstige Lagen Langenberg	0,9	~ 0,1	8 – 10
Velbert	Sonstige Lagen Neviges	< 0,1	*	*
Essen	ZVB C-Zentrum Kettwig	1,0	< 0,1	6 – 7
Essen	ZVB C-Zentrum Kupferdreh	0,4	*	*
Essen	ZVB C-Zentrum Werden	0,4	< 0,1	~ 8
Essen	ZVB D-Zentrum Ringstr./ Werdener Str.	-	-	-
Essen	ZVB D-Zentrum Heidhauser Straße	-	-	-
Essen	ZVB E-Zentrum Ringstr./ Güterstr.	-	-	-
Hattingen	ZVB Innenstadtzentrum	1,4	~ 0,1	~ 4
Hattingen	ZVB NVZ Niederwenigern	0,1	*	*
Hattingen	ZVB NVZ Bruchstraße	-	-	-
Heiligenhaus	ZVB Innenstadtzentrum	< 0,1	*	*
Heiligenhaus	ZVB NVZ Oberilp	-	-	-
Heiligenhaus	Sonderstandort Hetterscheidt	0,7	< 0,1	10 – 12
Mettmann	ZVB Innenstadtzentrum	0,2	*	*
Ratingen	ZVB NVZ Hösel	< 0,1	*	*
Wülfrath	ZVB Innenstadtzentrum	0,3	*	*
Wülfrath	Sonderstandort Zur Fliehte	0,4	*	*
Wuppertal	ZVB Hauptzentrum Elberfeld	14,3	0,7 – 0,9	5 – 6
Wuppertal	ZVB Nebenzentrum Vohwinkel	0,2	*	*
Wuppertal	ZVB NVZ Hochstraße/ Marienstraße	-	-	-
Wuppertal	ZVB NVZ Sonnborn	-	-	-
Untersuchungsraum Gesamt***		22,9	1,7 – 2,0	**
Aktionsflächen, Randsortimentsverkaufsflächen außerhalb der ZVBs, e-commerce, Lagen außerhalb des Untersuchungsraumes		**	~ 0,3	**
Gesamt***		**	2,0 – 2,3	**

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Bestandserhebung Stadt + Handel Dezember 2011, handelsdaten.de, factbook Einzelhandel 2011, ständige Auswertung handelsspezifischer Fachliteratur, Unternehmensveröffentlichungen.

* Umsatzumverteilungen empirisch nicht nachweisbar.

** Ausweisung i. S. der Untersuchungsfragestellung nicht sinnvoll.

*** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Tabelle 16: Umsatzumverteilung Sportartikel/ Fahrräder/ Camping⁴⁵ bezogen auf aktuelle Bestandsstrukturen

Kommune	Lage	Bestandsumsatz in Mio. Euro	Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Velbert	ZVB Innenstadtzentrum	1,3	0,3 – 0,4	25 – 29
Velbert	ZVB NZ Langenberg	-	-	-
Velbert	ZVB NZ Neviges	0,1	*	*
Velbert	ZVB NVZ Birth	-	-	-
Velbert	ZVB NVZ Süd/ City Park	-	-	-
Velbert	ZVB NVZ Tönisheide	-	-	-
Velbert	ZVB NVZ West/Am Berg	-	-	-
Velbert	Sonderstandort Heiligenhauser Straße	-	*	*
Velbert	Sonstige Lagen Velbert	1,3	0,6 – 0,7	47 – 53
Velbert	Sonstige Lagen Langenberg	0,3	*	*
Velbert	Sonstige Lagen Neviges	-	-	-
Essen	ZVB C-Zentrum Kettwig	-	*	*
Essen	ZVB C-Zentrum Kupferdreh	0,9	< 0,1	8 – 10
Essen	ZVB C-Zentrum Werden	0,3	*	*
Essen	ZVB D-Zentrum Ringstr./ Werdener Str.	0,1	*	*
Essen	ZVB D-Zentrum Heidhauser Straße	-	-	-
Essen	ZVB E-Zentrum Ringstr./ Güterstr.	-	-	-
Hattingen	ZVB Innenstadtzentrum	0,4	< 0,1	~ 9
Hattingen	ZVB NVZ Niederwenigern	-	-	-
Hattingen	ZVB NVZ Bruchstraße	-	-	-
Heiligenhaus	ZVB Innenstadtzentrum	0,2	*	*
Heiligenhaus	ZVB NVZ Oberilp	-	-	-
Heiligenhaus	Sonderstandort Hetterscheidt	0,5	~ 0,1	20 – 25
Mettmann	ZVB Innenstadtzentrum	0,1	*	*
Ratingen	ZVB NVZ Hösel	-	-	-
Wülfrath	ZVB Innenstadtzentrum	0,2	*	*
Wülfrath	Sonderstandort Zur Fliehte	0,3	< 0,1	~ 15
Wuppertal	ZVB Hauptzentrum Elberfeld	14,8	0,6 – 0,7	4 – 5
Wuppertal	ZVB Nebenzentrum Vohwinkel	0,1	*	*
Wuppertal	ZVB NVZ Hochstraße/ Marienstraße	-	-	-
Wuppertal	ZVB NVZ Sonnborn	-	-	-
Untersuchungsraum Gesamt***		20,8	2,0 – 2,4	**
Aktionsflächen, Randsortimentsverkaufsflächen außerhalb der ZVBs, e-commerce, Lagen außerhalb des Untersuchungsraumes		**	0,7 – 0,8	**

⁴⁵ Inkl. Sport- und Outdoorbekleidung.

Kommune	Lage	Bestandsumsatz in Mio. Euro	Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Gesamt***		**	2,7 – 3,2	**

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Bestandserhebung Stadt + Handel Dezember 2011, handelsdaten.de, factbook Einzelhandel 2011, ständige Auswertung handelsspezifischer Fachliteratur, Unternehmensveröffentlichungen.

* Umsatzumverteilungen empirisch nicht nachweisbar.

** Ausweisung i. S. der Untersuchungsfragestellung nicht sinnvoll.

*** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Tabelle 17: Umsatzumverteilung Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte bezogen auf aktuelle Bestandsstrukturen

Kommune	Lage	Bestandsumsatz in Mio. Euro	Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Velbert	ZVB Innenstadtzentrum	0,9	~ 0,2	20 – 24
Velbert	ZVB NZ Langenberg	0,3	*	*
Velbert	ZVB NZ Neviges	0,1	*	*
Velbert	ZVB NVZ Birth	-	-	-
Velbert	ZVB NVZ Süd/ City Park	2,4	0,5 – 0,6	21 – 25
Velbert	ZVB NVZ Tönisheide	-	*	*
Velbert	ZVB NVZ West/Am Berg	0,5	< 0,1	~ 11
Velbert	Sonderstandort Heiligenhauser Straße	1,8	0,3 – 0,4	18 – 23
Velbert	Sonstige Lagen Velbert	3,5	0,4 – 0,5	11 – 13
Velbert	Sonstige Lagen Langenberg	0,2	*	*
Velbert	Sonstige Lagen Neviges	-	-	-
Essen	ZVB C-Zentrum Kettwig	0,2	*	*
Essen	ZVB C-Zentrum Kupferdreh	0,2	*	*
Essen	ZVB C-Zentrum Werden	0,1	*	*
Essen	ZVB D-Zentrum Ringstr./ Werdener Str.	< 0,1	*	*
Essen	ZVB D-Zentrum Heidhauser Straße	0,1	*	*
Essen	ZVB E-Zentrum Ringstr./ Güterstr.	< 0,1	*	*
Hattingen	ZVB Innenstadtzentrum	3,0	~ 0,1	4 – 5
Hattingen	ZVB NVZ Niederwenigern	-	-	-
Hattingen	ZVB NVZ Bruchstraße	< 0,1	*	*
Heiligenhaus	ZVB Innenstadtzentrum	0,6	< 0,1	~ 8
Heiligenhaus	ZVB NVZ Oberilp	0,1	*	*
Heiligenhaus	Sonderstandort Hetterscheidt	0,6	< 0,1	~ 9
Mettmann	ZVB Innenstadtzentrum	0,1	*	*
Ratingen	ZVB NVZ Hösel	< 0,1	*	*
Wülfrath	ZVB Innenstadtzentrum	0,6	*	*
Wülfrath	Sonderstandort Zur Fliehte	0,3	*	*
Wuppertal	ZVB Hauptzentrum Elberfeld	8,5	0,5 – 0,6	6 – 7
Wuppertal	ZVB Nebenzentrum Vohwinkel	0,1	*	*

Kommune	Lage	Bestandsumsatz in Mio. Euro	Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Wuppertal	ZVB NVZ Hochstraße/ Marienstraße	0,2	-	-
Wuppertal	ZVB NVZ Sonnborn	-	-	-
Untersuchungsraum Gesamt***		24,7	2,3 – 2,8	**
Aktionsflächen, Randsortimentsverkaufsflächen außerhalb der ZVBs, e-commerce, Lagen außerhalb des Untersuchungsraumes		**	0,4 – 0,5	**
Gesamt***		**	2,7 – 3,3	**

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Bestandserhebung Stadt + Handel Dezember 2011, handelsdaten.de, factbook Einzelhandel 2011, ständige Auswertung handelsspezifischer Fachliteratur, Unternehmensveröffentlichungen.

* Umsatzumverteilungen empirisch nicht nachweisbar.

** Ausweisung i. S. der Untersuchungsfragestellung nicht sinnvoll.

*** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Tabelle 18: Umsatzumverteilung Neue Medien/ Unterhaltungselektronik bezogen auf aktuelle Bestandsstrukturen

Kommune	Lage	Bestandsumsatz in Mio. Euro	Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Velbert	ZVB Innenstadtzentrum	9,4	2,0 – 2,4	22 – 25
Velbert	ZVB NZ Langenberg	< 0,1	*	*
Velbert	ZVB NZ Neviges	0,1	*	*
Velbert	ZVB NVZ Birth	-	-	-
Velbert	ZVB NVZ Süd/ City Park	12,9	2,5 – 2,9	19 – 22
Velbert	ZVB NVZ Tönisheide	0,1	*	*
Velbert	ZVB NVZ West/Am Berg	1,3	~ 0,1	10 – 12
Velbert	Sonderstandort Heiligenhauser Straße	< 0,1	*	*
Velbert	Sonstige Lagen Velbert	2,5	0,4 – 0,5	15 – 18
Velbert	Sonstige Lagen Langenberg	0,4	< 0,1	~ 13
Velbert	Sonstige Lagen Neviges	0,2	*	*
Essen	ZVB C-Zentrum Kettwig	1,3	< 0,1	6 – 7
Essen	ZVB C-Zentrum Kupferdreh	0,9	< 0,1	~ 6
Essen	ZVB C-Zentrum Werden	0,5	*	*
Essen	ZVB D-Zentrum Ringstr./ Werdener Str.	-	-	-
Essen	ZVB D-Zentrum Heidhauser Straße	0,2	*	*
Essen	ZVB E-Zentrum Ringstr./ Güterstr.	0,4	*	*
Hattingen	ZVB Innenstadtzentrum	12,8	0,7 – 0,8	5 – 6
Hattingen	ZVB NVZ Niederwenigern	-	-	-
Hattingen	ZVB NVZ Bruchstraße	-	-	-
Heiligenhaus	ZVB Innenstadtzentrum	0,5	< 0,1	~ 8
Heiligenhaus	ZVB NVZ Oberilp	0,1	*	*
Heiligenhaus	Sonderstandort Hetterscheidt	0,5	< 0,1	11 – 13

Kommune	Lage	Bestandsumsatz in Mio. Euro	Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Mettmann	ZVB Innenstadtzentrum	1,5	< 0,1	6 – 7
Ratingen	ZVB NVZ Hösel	0,9	< 0,1	6 – 7
Wülfrath	ZVB Innenstadtzentrum	0,2	*	*
Wülfrath	Sonderstandort Zur Fliehte	0,9	< 0,1	6 – 8
Wuppertal	ZVB Hauptzentrum Elberfeld	3,0	1,6 – 1,9	~ 6
Wuppertal	ZVB Nebenzentrum Vohwinkel	1,4	*	*
Wuppertal	ZVB NVZ Hochstraße/ Marienstraße	0,9	*	*
Wuppertal	ZVB NVZ Sonnborn	0,1	*	*
Untersuchungsraum Gesamt***		79,9	7,9 – 9,4	**
Aktionsflächen, Randsortimentsverkaufsflächen außerhalb der ZVBs, e-commerce, Lagen außerhalb des Untersuchungsraumes		**	1,4 – 1,7	**
Gesamt***		**	9,4 – 11,1	**

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Bestandserhebung Stadt + Handel Dezember 2011, handelsdaten.de, factbook Einzelhandel 2011, ständige Auswertung handelsspezifischer Fachliteratur, Unternehmensveröffentlichungen.

* Umsatzumverteilungen empirisch nicht nachweisbar.

** Ausweisung i. S. der Untersuchungsfragestellung nicht sinnvoll.

*** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Tabelle 19: Umsatzumverteilung Bettwaren/ Haus-, Bett-, Tischwäsche bezogen auf aktuelle Bestandsstrukturen

Kommune	Lage	Bestandsumsatz in Mio. Euro	Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Velbert	ZVB Innenstadtzentrum	2,0	0,5 – 0,6	27 – 32
Velbert	ZVB NZ Langenberg	< 0,1	*	*
Velbert	ZVB NZ Neviges	0,2	*	*
Velbert	ZVB NVZ Birth	-	-	-
Velbert	ZVB NVZ Süd/ City Park	-	-	-
Velbert	ZVB NVZ Tönisheide	-	-	-
Velbert	ZVB NVZ West/Am Berg	-	-	-
Velbert	Sonderstandort Heiligenhauser Straße	1,4	0,3 – 0,4	24 – 29
Velbert	Sonstige Lagen Velbert	0,9	~ 0,3	28 – 33
Velbert	Sonstige Lagen Langenberg	0,2	*	*
Velbert	Sonstige Lagen Neviges	< 0,1	*	*
Essen	ZVB C-Zentrum Kettwig	0,2	*	*
Essen	ZVB C-Zentrum Kupferdreh	0,5	*	*
Essen	ZVB C-Zentrum Werden	0,1	*	*
Essen	ZVB D-Zentrum Ringstr./ Werdener Str.	< 0,1	*	*
Essen	ZVB D-Zentrum Heidhauser Straße	-	-	-
Essen	ZVB E-Zentrum Ringstr./ Güterstr.	-	-	-

Kommune	Lage	Bestandsumsatz in Mio. Euro	Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	In %
Hattingen	ZVB Innenstadtzentrum	0,5	*	*
Hattingen	ZVB NVZ Niederwenigern	-	-	-
Hattingen	ZVB NVZ Bruchstraße	< 0,1	*	*
Heiligenhaus	ZVB Innenstadtzentrum	0,4	< 0,1	~ 12
Heiligenhaus	ZVB NVZ Oberilp	< 0,1	*	*
Heiligenhaus	Sonderstandort Hetterscheidt	0,1	*	*
Mettmann	ZVB Innenstadtzentrum	0,2	*	*
Ratingen	ZVB NVZ Hösel	< 0,1	*	*
Wülfrath	ZVB Innenstadtzentrum	< 0,1	*	*
Wülfrath	Sonderstandort Zur Fliehte	0,1	*	*
Wuppertal	ZVB Hauptzentrum Elberfeld	8,0	0,3 – 0,4	4 – 5
Wuppertal	ZVB Nebenzentrum Vohwinkel	0,4	*	*
Wuppertal	ZVB NVZ Hochstraße/ Marienstraße	-	-	-
Wuppertal	ZVB NVZ Sonnborn	0,1	*	*
Untersuchungsraum Gesamt***		15,4	1,7 – 2,1	**
Aktionsflächen, Randsortimentsverkaufsflächen außerhalb der ZVBs, e-commerce, Lagen außerhalb des Untersuchungsraumes		**	~ 0,2	**
Gesamt***		**	1,9 – 2,3	**

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Bestandserhebung Stadt + Handel Dezember 2011, handelsdaten.de, factbook Einzelhandel 2011, ständige Auswertung handelsspezifischer Fachliteratur, Unternehmensveröffentlichungen.

* Umsatzumverteilungen empirisch nicht nachweisbar.

** Ausweisung i. S. der Untersuchungsfragestellung nicht sinnvoll.

*** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

6.3 Städtebauliche Einordnung und Bewertung der Umsatzumverteilung

Wesentliches Untersuchungskriterium ist die Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den städtebaulichen Kontext der Bestandsstrukturen. Hieraus werden die städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Einzelhandelsstrukturen des Untersuchungsraums deutlich und können einer Bewertung unterzogen werden.

Nachfolgend werden nicht nur die absatzwirtschaftlichen Umsatzumverteilungswerte in den städtebaulichen Kontext gestellt wenn sie 10 % oder mehr betragen, sondern schon wenn sich Umsatzumverteilungen i. H. v. über 5 % oder mehr als 0,1 Mio. Euro für einen zentralen Versorgungsbereich ergeben. Diese Vorgehensweise stellt sicher, dass auch ggf. vorbelastete zentrale Versorgungsbereiche in angemessener Art und Weise in der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse berücksichtigt werden. Es ist davon auszugehen, dass ein zentraler

Versorgungsbereich bei Umsatzumverteilungsquoten von 4 – 5 % bzw. von weniger als 0,1 Mio. Euro in seiner Attraktivität nicht gefährdet ist.

6.3.1 Auswirkungen auf Velbert

Auswirkungen auf ZVB Innenstadtzentrum Velbert

Auf den ZVB Innenstadtzentrum Velbert entfallen im

- Sortimentsbereich Drogeriewaren Umsatzumverteilungen von rd. 10 – 13 % bzw. rd. 0,9 – 1,2 Mio. Euro,
- im Sortimentsbereich PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher Umsatzumverteilungen von rd. 20 – 23 % bzw. rd. 1,3 – 1,5 Mio. Euro,
- im Sortimentsbereich Bekleidung Umsatzumverteilungen von rd. 21 – 23 % bzw. rd. 6,1 – 6,9 Mio. Euro,
- im Sortimentsbereich Schuhe/ Lederwaren Umsatzumverteilungen von rd. 33 – 36 % bzw. rd. 1,4 – 1,5 Mio. Euro,
- im Sortimentsbereich GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör Umsatzumverteilungen von rd. 15 – 21 % bzw. rd. 0,4 – 0,6 Mio. Euro,
- im Sortimentsbereich Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente Umsatzumverteilungen von rd. 28 – 32 % bzw. rd. 0,3 – 0,4 Mio. Euro,
- im Sortimentsbereich Sportartikel/ Fahrräder/ Camping Umsatzumverteilungen von rd. 25 – 29 % bzw. rd. 0,3 – 0,4 Mio. Euro,
- im Sortimentsbereich Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte Umsatzumverteilungen von rd. 20 – 24 % bzw. rd. 0,2 Mio. Euro
- im Sortimentsbereich Neue Medien/ Unterhaltungselektronik Umsatzumverteilungen von rd. 22 – 25 % bzw. rd. 2,0 – 2,4 Mio. Euro und
- im Sortimentsbereich Bettwaren/ Haus-, Bett-, Tischwäsche Umsatzumverteilungen von rd. 27 – 32 % bzw. rd. 0,5 – 0,6 Mio. Euro.

Die stärksten Umsatzumverteilungseffekte des Vorhabens ergeben sich naturgemäß für den ZVB Innenstadtzentrum Velbert, da das Vorhaben in diesem verortet ist. Die Umsatzumverteilungswerte betragen in einzelnen Sortimentsbereichen über 30 %. Obwohl die ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen z. T. deutlich über der oft angeführten 10 %-Schwelle liegen und dadurch negative städtebauliche Auswirkungen vermuten lassen, müssen diese vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen im ZVB Innenstadtzentrum Velbert städtebaulich eingeordnet und bewertet werden. Hierbei ist darauf zu verweisen, dass es sich bei den ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen um die Auswirkungen

der neu hinzutretenden Verkaufsflächen bei maximal zu erwartenden Flächenproduktivitäten der einzelnen Sortimentsbereiche des Vorhabens handelt⁴⁶.

Grundsätzlich ist bei der städtebaulichen Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für das Innenstadtzentrum Velbert zu beachten, dass derzeit am Vorhabenstandort rd. 4.450 m² VKF leer stehen und nur 200 m² der dort vorhandenen Verkaufsfläche derzeit durch Einzelhandel genutzt werden (vgl. Tabelle 20). Rein rechnerisch wird durch das Vorhaben demnach eine zusätzliche Verkaufsfläche von rd. 15.500 m² geschaffen.

Tabelle 20: Verkaufsfläche und Leerstand am Vorhabenstandort

Geplante VKF am Vorhabenstandort in m ²	Derzeit genutzte VKF am Vorhabenstandort in m ²	Leer stehende Ladenlokale am Vorhabenstandort in m ²
19.900	200	4.450

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel Dezember 2011 sowie Angaben der Stadt Velbert zu Leerständen, Werte auf 50 m² gerundet.

In einzelnen Sortimentsbereichen sind die Umsatzumverteilungswerte im Kontext der quantitativ sehr gering ausgeprägten Bestandsstrukturen zu bewerten (Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente; Sportartikel/ Fahrräder/ Camping; Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte; Bettwaren/ Haus-, Bett-, Tischwäsche). Durch die Ansiedlung in diesen Sortimentsbereichen können die bisherigen Angebotsstrukturen adäquat ergänzt werden. Es kann zudem eine größere Kaufkraftbindung in diesen Sortimentsbereichen durch Rückbindung von bisher abfließender Kaufkraft, bzw. durch Zufluss von auswärtiger Kaufkraft erreicht werden. Auf mögliche Synergieeffekte für die Bestandsstrukturen sei hingewiesen, die sich je nach Ausprägung des Vorhabens allerdings unterschiedlich ausgestalten können.

Der Vorhabenstandort ist im ZVB Innenstadtzentrum verortet. Wenngleich mittelfristige Betriebsaufgaben einzelner Betriebe anhand der ermittelten Umsatzumverteilungswerte nicht auszuschließen sind, ergibt sich hieraus keine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion oder der grundsätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB Innenstadtzentrums. Vielmehr kann durch die Ansiedlung des Vorhabens der Bestand wesentlicher Leitfunktionen, insb. des Einzelhandels, im zentralen Versorgungsbereich insgesamt gestärkt, in einzelnen Sortimentsbereichen eine der Funktion der Stadt Velbert als Mittelzentrum entsprechende Angebotsstruktur geschaffen sowie eine weitere Angebotsdiversifizierung und somit insgesamt eine Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs erreicht werden. Da der Vorhabenstandort in zentraler Lage des zentralen Versorgungsbereiches liegt und im nordöstlichen Bereich eine nur schwach ausgeprägte Einzelhandelsnutzung verbunden mit städtebaulichen Handlungserfordernissen (Trading-down-Tendenzen) vorliegt, kann das

⁴⁶ Vgl. zu diesem auch die Ausführungen in Kapitel 6.5.

Vorhaben bei angemessener städtebaulich-funktionaler Anbindung zur Aufwertung dieses Bereiches beitragen.

Da es durch das Vorhaben auch zu Betriebsverlagerungen von Bestandsbetrieben in das Einkaufszentrum kommen kann, stellen die ermittelten Umsatzumverteilungen die maximalen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen⁴⁷ dar. Unter der Berücksichtigung von Betriebsverlagerungen können sich die Umsatzumverteilungen z. T. räumlich konkret absehen. Bei frühzeitiger und gezielter Steuerung der Nachnutzung dieser Ladeneinheiten kann die Umsatzumverteilung geringere Ausprägungen annehmen, so dass die dargestellten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen als Maximalwerte zu verstehen sind (vgl. Kapitel 6.4). Gleichwohl kann es durch das Vorhaben sowie von diesem initiierten Betriebsverlagerungen zu Verschiebungen im Lagegefüge des Innenstadtzentrums kommen, so dass Beeinträchtigungen von einzelnen Lagebereichen nicht auszuschließen sind. Diese dürften sich v. a. für Bereiche des Innenstadtzentrums, die weiter vom Vorhabenstandort entfernt liegen, ergeben. Dort könnte sich vorhabenbedingt die Leerstandsproblematik verschärfen, woraus trading-down-Tendenzen für diese Bereiche resultierten. Eine Einbindung des Vorhabens in eine städtebauliche Gesamtkonzeption für das Innenstadtzentrums kann diese Problematik aufgreifen und dieser Problematik bei damit verbundenen zielgerichteten städtebaulichen, immobilienwirtschaftlichen und funktionalen Gegenmaßnahmen entgegenwirken. Wie in der Untersuchung *„Innenstadtentwicklung in der Stadt Velbert – Zielsetzung und integrierte Umsetzung sektoraler Planungen und Maßnahmen“* dargelegt, bestehen seitens der Stadt Velbert Bestrebungen, die zahlreichen bereits umgesetzten und die noch in Planung befindlichen Maßnahmen und Vorhaben derart zusammenzufassen und miteinander inhaltlich und räumlich zu vernetzen, um die Innenstadt von Velbert funktional weiter zu entwickeln. Das Vorhaben Einkaufszentrum ist demnach ein Baustein dieser umfassenden Innenstadtentwicklung und in eine städtebauliche Gesamtkonzeption für das Innenstadtzentrum eingebunden.

Durch das Vorhaben kann in Zusammenschau mit der Ansiedlung des Verbrauchermarktes im Bereich Kleestraße und des dort geplanten Ärztehauses die ehemals durch Hertie vorhandene bipolare Ausprägung des Innenstadtzentrums auf Grund der Entfernung zwar nicht unmittelbar wieder hergestellt, jedoch dem Wesen nach gut aufgegriffen werden. Zwingende Voraussetzung hierfür ist eine engmaschige städtebauliche An- und Verbindung der beiden Polbereiche miteinander sowie mit den dazwischen liegenden Bestandsstrukturen und die zukünftige Ergänzung weiterer funktionalen „Trittsteine“, d.h. von frequenzintensiven Nutzungen. Dadurch kann für den gesamten zentralen Versorgungsbereich eine nachhaltige Stabilisierung und Stärkung der Angebotsstrukturen durch vom Vorhaben ausgehende Synergieeffekte erreicht werden, womit eine städtebaulich-funktionale Aufwertung des gesamten zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum

⁴⁷ Maximale absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen durch die jeweilige sortimentspezifische obere/ worst case Flächenproduktivität des Vorhabens. S. hierzu auch die Ausführungen in Kapitel 6.5.

verbunden wäre. Unabdingbare Voraussetzung für eine derartige bipolare Ausrichtung des Innenstadtzentrums ist eine gelungene städtebauliche Einbindung des und Verzahnung des Vorhabens mit den vorhandenen Innenstadtlagen (vgl. Kapitel 8 sowie die Untersuchung „*Innenstadtentwicklung in der Stadt Velbert – Zielsetzung und integrierte Umsetzung sektoraler Planungen und Maßnahmen*“).

Zusätzlich ist bei der Einordnung der Umsatzumverteilungswerte als wesentlich zu berücksichtigen, dass durch die Betriebsaufgabe des Warenhauses Hertie ein Verkaufsflächenrückgang von rd. 6.800 m² im Innenstadtzentrum⁴⁸ erfolgt ist, verbunden mit einem deutlichen Umsatzrückgang. Der ehemals durch das Warenhaus Hertie generierte Umsatz bzw. die durch diesen gebundene Kaufkraft fließt derzeit an andere Standorte im Untersuchungsraum bzw. nach außerhalb ab, da diese momentan nur eingeschränkt durch Bestandsbetriebe im Innenstadtzentrum gebunden werden kann. Zwar konnte durch die Ansiedlung des Verbrauchermarkts eine Rück- bzw. Neubindung von Kaufkraft erreicht werden, dies beschränkt sich aufgrund der Ausprägung des Verbrauchermarkts vorrangig auf nahversorgungsrelevante Sortimente und auf die entsprechenden sortimentsspezifischen Kaufkräfte. Ein Vergleich der Umsätze des Vorhabens zu dem Umsatz des Betriebsabgangs Warenhaus Hertie relativiert die monetären und prozentualen Umsatzumverteilungswerte deutlich (vgl. Tabelle 21).

Der Sortiments- und Umsatzschwerpunkt des Betriebsabgangs Warenhaus Hertie lag v. a. im Sortimentsbereich Bekleidung, Schuhe/ Lederwaren, nachgeordnet in den Sortimentsbereichen GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör, Sportartikel/ Fahrräder/ Camping und Neue Medien/ Unterhaltungselektronik. Jedoch auch in den restlichen Sortimentsbereichen (mit Ausnahme Blumen/ zoologischer Bedarf) wurden durch das Warenhaus Hertie Umsätze generiert, weswegen die erwartete Rückbindung von derzeit nach außen abfließender Kaufkraft für die Einordnung der ermittelten hohen Umsatzumverteilungswerte i. S. einer Rückbindung von Kaufkraft aus Velbert zu berücksichtigen sind. Die Einkaufsorientierung (vgl. Abbildung 5), welche sich durch die Betriebsaufgabe des Warenhauses Hertie noch weiter zu Ungunsten des Innenstadtzentrums verschoben haben dürfte, zeigt den Rahmen auf, in welchem Maße Einkaufsorientierungen und somit Kaufkraft der Velberter Bürger sowohl innerhalb als auch außerhalb des Untersuchungsraumes durch das Vorhaben bei entsprechendem Angebot wieder in Velbert gebunden werden kann.

⁴⁸ Im Zuge der Bestandserhebungen für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Velbert durch Stadt + Handel ermittelte Verkaufsfläche für das Warenhaus Hertie, 19.-22. KW 2007. Das Warenhaus weist insgesamt eine Nutzfläche für Handel 7.150 m² auf (nach Expose Hertie Velbert, Wirtschaftsförderung Velbert, 2009).

Tabelle 21: Vorhabenumsatz Einkaufszentrum und Umsatz Warenhaus Hertie

Sortimentsbereich	Vorhabenumsatz (in Spannweiten) in Mio. Euro	Umsatzschätzung Hertie (2008) in Mio. Euro
Nahrungs- und Genussmittel	5,4 – 7,8	0,8
Drogeriewaren	3,5 – 4,5	0,8
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	4,4 – 5,0	0,8
Bekleidung	23,2 – 27,2	9,1
Schuhe/ Lederwaren	5,1 – 5,8	1,9
GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	2,1 – 3,0	1,0
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	2,0 – 2,3	0,9
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	2,7 – 3,2	1,0
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	2,7 – 3,3	0,4
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	9,4 – 11,1	1,7
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	1,9 – 2,3	0,6
Uhren/ Schmuck	1,5 – 1,7	1,0

Quelle: Berechnungen Vorhabenumsatz: handelsdaten.de, factbook Einzelhandel 2011, ständige Auswertung handelsspezifischer Fachliteratur, Unternehmensveröffentlichungen.
Berechnungen Umsatz Hertie: Im Zuge der Erstellung für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Velbert durch Stadt + Handel ermittelter Umsatz (2007).

Trotz der hohen Umsatzumverteilungswerte ist das Vorhaben auf Grund der positiven städtebaulichen Entwicklungsimpulse, insb. für die Leitfunktion des Einzelhandels, daher insgesamt für das Innenstadtzentrum Velbert als noch verträglich einzustufen, sofern die benannten städtebaulichen Verknüpfungen realisiert werden. Es resultieren demnach – bei konsequenter und gelungener städtebaulicher Einbindung des Einkaufszentrums – keine negativen städtebaulichen Auswirkungen durch das Vorhaben auf den Bestand⁴⁹ des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum Velbert.

Exkurs: Nachnutzungsmöglichkeiten für das ehemalige Warenhaus Hertie

Das ehemalige Warenhaus Hertie in Velbert verfügt über eine Nutzfläche für Handel von rd. 7.150 m², das Warenhaus Hertie wies eine Gesamtverkaufsfläche von 6.800 m² auf⁵⁰. Wenngleich für eine Vielzahl von ehemaligen Hertie Warenhäusern in Deutschland noch keine Nachnutzungen bestehen, zeichnen sich jedoch grundsätzliche Nachnutzungsoptionen ab:

⁴⁹ Auf die Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum ergeben sich durch das Vorhaben in dem Sinne keine negativen Auswirkungen, in dem das Vorhaben selbst ein potenzieller Bestandteil dieser Entwicklungsmöglichkeiten ist.

⁵⁰ Quelle 6.800 m² VKF: Bestandserhebung Stadt + Handel 19.-22. KW 2007 im Rahmen der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Velbert.
Quelle 7.150 m² Nutzfläche Handel: Expose Hertie Velbert, Wirtschaftsförderung Velbert, 2009.

- Nachnutzung als Verbrauchermarkt/ SB-Warenhaus (Bsp. Kaufland Dortmund-Aplerbeck, Hamburg-Bramfeld, Hamburg-Langenhorn);
- einzelbetriebliche Nachnutzung (Bsp. Joker Outlet Kamen, jedoch nur kurzfristige Nachnutzung⁵¹);
- Nachnutzung als Fachmarktzentrum (Bsp. Rewe und Fachmärkte Erkrath);
- Nachnutzung (z. T. als kompletter Neubau) als kleineres Einkaufszentrum (Bsp. Mettmann, Wesseling, Berlin-Neukölln, Herdecke);
- keine einzelhandelsbezogene Nachnutzung.

Die grundsätzlich möglichen Nachnutzungsoptionen für die ehemaligen Hertie Warenhäuser hängen von den konkreten Standortrahmenbedingungen sowie dem baulichen Zustand der Bestandsimmobilien ab. Für mögliche Nachnutzungsoptionen des ehemaligen Hertie Warenhauses in Velbert stellen sich die konkreten Rahmenbedingungen wie folgt dar:

- Mit der Ansiedlung des Verbrauchermarktes an der Kleestraße, entsprechenden Plänen an der südlichen Friedrichstraße und der Mehrgeschossigkeit des Gebäudes erscheint eine Nachnutzung als Verbrauchermarkt/ SB-Warenhaus äußerst unwahrscheinlich.
- Die konkrete Standortlage, die begrenzte Nutzfläche für Einzelhandel (in Bezug auf ein Einkaufszentrum, vgl. Kapitel 3.5) und die Verteilung der Nutzfläche über 3 Ebenen lassen die Ansiedlung eines Einkaufs- oder Fachmarktzentrums ebenfalls als äußerst unwahrscheinlich erscheinen.
- Für eine einzelbetriebliche Nachnutzung stellt sich die konkrete Gebäudesituation mit der Verteilung der Verkaufsflächen über 3 Ebenen, der Dimension von rd. 7.000 m² Verkaufsfläche sowie die nicht unmittelbare 1-A-Lage des Objekts als problematisch dar. Für mögliche Nachnutzungsbetriebe aus den zentrenrelevanten Sortimentsbereichen ist die Verkaufsfläche größten Teils überdimensioniert, die Verteilung über drei Verkaufsebenen handelsseitig wenig attraktiv sowie die Lage jenseits der 1-A-Lage mit Problemen behaftet. Demnach ist bei einer einzelbetrieblichen Nachnutzung von einer Reduktion der Verkaufsfläche auf zwei bzw. eine Ebene auszugehen.⁵²
- Potenzielle Nachnutzer aus den zentrenrelevanten Sortimentsbereichen sind zudem teilweise schon in der Velberter Innenstadt (C & A, H & M) oder in Velbert (Media-

⁵¹ Der Betrieb des Joker Outlet Kamen wurde nach nur 3 Monaten im Januar 2010 wieder eingestellt.

⁵² Die Pläne der Ferox Immobiliengruppe für das Hertie Gebäude in Velbert unter dem Projektnamen Friedrich Carrée würden eine einzelhandelsbezogene Nachnutzung in drei Etagen vorsehen: drei Ladeneinheiten im Erdgeschoss mit Durchstecker zum 1. Obergeschoss sowie eine Ladeneinheit im Untergeschoss. Diese Entwicklungsoption erscheint vor dem Hintergrund aktueller Entwicklung jedoch als vorerst gescheitert. Vgl. <http://ferox-ig.de/75-0-Friedrich-Carre.html> (abgerufen am 31.01.2012).

Markt) vertreten, eine Umsiedlung der Bestandsbetriebe erscheint von den für deren betriebliche Ansprüche optimaleren Standorten unwahrscheinlich.

- Eine Nachnutzung als themenspezifisches Einzelhandelsobjekt, v. a. aus dem Bereich nicht zentrenrelevanter Sortimentsbereiche ist gleichwohl nicht grundsätzlich auszuschließen.

Eine einzelhandelsbezogene Nachnutzung des ehemaligen Hertie Warenhauses erscheint vor dem Hintergrund aktuell gescheiterter Nachnutzungsoptionen des Objekts wie auch der Entwicklung des Einkaufszentrums fraglich. Grundsätzlich begrenzen jedoch v. a. die eigenen Standortrahmenbedingungen des ehemaligen Warenhauses die möglichen Nachnutzungsoptionen.

Für die Option einer einzelhandelsbezogenen Nachnutzung des ehemaligen Hertie Warenhauses in einer dem ehemaligen Betrieb ähnlichen Ausprägung mit einem Sortimentschwerpunkt im Segment Bekleidung⁵³, sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Durch Realisierung des Vorhabens Einkaufszentrums würde – unter Berücksichtigung der Umsatzumverteilungen in Velbert – die Zentralität im Sortimentsbereich Bekleidung von derzeit 89 % auf 139 % ansteigen⁵⁴ (auf Basis maximale Umsatzerwartung Einkaufszentrum Velbert).
- Falls rd. 50 % der Fläche des ehemaligen Hertie Warenhaus als Bekleidungsverkaufsfläche (entspricht in etwa der ehemaligen Ausprägung Hertie mit rd. 3.450 m² VKF Bekleidung⁵⁵) nachgenutzt würden und hierfür dieselbe Flächenleistung (worst case) wie für das Einkaufszentrum unterstellt würde, ergäbe sich für diese Fläche eine Umsatzleistung von rd. 11,7 Mio. Euro.
- In Zusammenschau des Vorhabens Einkaufszentrum und Nachnutzung Hertie Warenhaus würde die Umsatzumverteilung für Velbert im Sortimentsbereich Bekleidung rd. 11,0 Mio. Euro betragen. Davon würden auf die derzeitigen Anbieter der Velbter Innenstadt rd. 9,6 Mio. Euro entfallen, was einer prozentualen Umsatzumverteilung von rd. 32 % entsprechen würde.
- In Zusammenschau des Vorhabens Einkaufszentrum und Nachnutzung Hertie Warenhaus würde – unter Berücksichtigung der Umsatzumverteilungen in Velbert – die Zentralität im Sortimentsbereich Bekleidung von derzeit 89 % auf 152 % ansteigen müssen (auf Basis maximale Umsatzerwartung für beide Vorhaben).

⁵³ Bestandserhebung Stadt + Handel 19.-22. KW 2007 im Rahmen der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Velbert. Gesamtverkaufsfläche Hertie 2007: 6.800 m² VKF, davon rd. 3.450 m² VKF Bekleidung.

⁵⁴ Auf Basis maximale Umsatzerwartung Einkaufszentrum Velbert und unter Berücksichtigung Umsatzumverteilung für Bestandsstrukturen Velbert

⁵⁵ Bestandserhebung Stadt + Handel 19.-22. KW 2007 im Rahmen der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Velbert.

Vor dem Hintergrund der Wettbewerbsstrukturen im und rund um den Untersuchungsraum ist eine Zentralität in Höhe von 152 % im Sortimentsbereich Bekleidung für Velbert als nicht realistisch einzuschätzen. Eine solche Zentralität würde Kaufkraftabschöpfungen im Untersuchungsraum voraussetzen, die vor dem Hintergrund der lokalen und regionalen Wettbewerbsstrukturen für Velbert nicht erreichbar erscheinen. Falls es zu einer gleichzeitigen Realisierung des Vorhabens Einkaufszentrum und der Nachnutzung Hertie mit Schwerpunkt Bekleidung kommen würde, hätte dies zum einen eine deutlich höhere absatzwirtschaftliche Auswirkungen zur Folge, gleichzeitig dürften zum anderen jedoch auch die Flächenproduktivitäten in beiden ‚Vorhaben‘ derart absinken (da eine Steigerung der Kaufkraftabschöpfung unrealistisch erscheint), dass ein wirtschaftlicher Betrieb der Anbieter beider Vorhaben mittelfristig in Frage zu stellen wäre.⁵⁶

Gleichwohl gilt es die Standortvorteile des ehemaligen Warenhauses, z. B. die zentrale Lage, die potenzielle Nutzflächenverfügbarkeit und das angeschlossene Parkhaus, für potenzielle Nachnutzungen – auch einzelhandelsunabhängig – zu nutzen. In Zusammenhang mit dem neuen Verbrauchermarkt an der Kleestraße/ Friedrichstraße bietet die Immobilie die Möglichkeit einen wichtigen ‚Trittstein‘ zwischen der Nebenlage und der Hauptlage des Innenstadtzentrums Velbert zu etablieren und somit zu einer Reaktivierung der ehemals vorhandenen ‚Knochen- bzw. Trittsteinstruktur‘ des Innenstadtzentrums beizutragen. Eine adäquate Nutzung würde an exponierter Lage am südlichen Eingangsbereich zur Hauptlage städtebauliche Impulse für die Nebenlage erzeugen. Eine einzelhandelsbezogene Nachnutzung könnte einerseits in Zusammenschau mit dem zu Vorhaben Einkaufszentrum, d. b. ggf. eine Aufteilung der geplanten Verkaufsflächen, erfolgen oder andererseits die Bestandstrukturen des Einkaufszentrums ergänzen. Eine frequenz-erzeugende Nachnutzung des ehemaligen Warenhauses – in den oberen Stockwerken ggf. auch einzelhandelsunabhängig – sollte hinsichtlich der zentralen Lage des ehemaligen Warenhauses und deren Bedeutung für den Lagebereich der südlichen Friedrichstraße angestrebt werden.

Grundsätzlich sei zu einer einzelhandelsbezogenen Nachnutzung des ehemaligen Warenhauses Hertie auf die Ausführungen und Bewertungen in der Untersuchung *„Innenstadtentwicklung in der Stadt Velbert – Zielsetzung und integrierte Umsetzung sektoraler Planungen und Maßnahmen“* (S. 38f) verwiesen.

⁵⁶ Im Sinne der Weiterentwicklung bzw. Stärkung des Innenstadtzentrums Velbert als Einzelhandelsstandort und der dargestellten eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten sind demnach die Entwicklung des Vorhabens und die Entwicklung des Leerstandes ehemaliges Warenhaus Hertie gegeneinander abzuwägen.

Auswirkungen auf ZVB Nebenzentrum Langenberg, Velbert

Auf den ZVB Nebenzentrum Langenberg entfallen im Sortimentsbereich Drogeriewaren Umsatzumverteilungen von max. 5 % bzw. deutlich unter 0,1 Mio. Euro, im Sortimentsbereich PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher Umsatzumverteilungen von rd. 8 – 9 % bzw. rd. 0,2 – 0,3 Mio. Euro und im Sortimentsbereich Bekleidung Umsatzumverteilungen von rd. 11 – 14 % bzw. rd. 0,1 Mio. Euro.

Für die restlichen Sortimentsbereiche ergeben sich keine Umsatzumverteilungen mit städtebaulicher Relevanz.

Anhand der Höhe der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Sortimentsbereich Drogeriewaren von deutlich unter 0,1 Mio. Euro sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

Anhand der Höhe der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Sortimentsbereichen PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher resultieren für den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB Nebenzentrum Langenberg keine negativen städtebaulichen Auswirkungen, da sich die ermittelten Auswirkungen auf eine Vielzahl von Bestandsbetrieben, darunter auch leistungsfähige Spezialanbieter und -betriebe, verteilen. Der Wert in diesem Sortimentsbereich ist vor der atypischen Bestandsstruktur im Bereich Bücher im Nebenzentrum Langenberg zu werten. Im Rahmen des Projektes Bücherstadt Langenberg sind dort v. a. Betriebe mit einem Angebot von antiquarischen und Secondhand-Büchern ansässig.

Die hohen prozentualen Umsatzumverteilungsquoten im Sortimentsbereich Bekleidung werden durch den monetären Wert von rd. 0,1 Mio. Euro relativiert, die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen verteilen sich auf mehrere Bestandsbetriebe. Selbst wenn es trotz der geringen monetären Umsatzumverteilungsquote zur Betriebsaufgabe von einem der Bestandsbetriebe kommen sollte, wäre die Versorgungsfunktion, welche dem Nebenzentrum zugedacht ist, nicht beeinträchtigt.

Anhand der ermittelten Umsatzumverteilungsquoten resultieren demnach keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des Zentralen Versorgungsbereiches Nebenzentrum Langenberg.

Auswirkungen auf ZVB Nebenzentrum Neviges, Velbert

Auf den ZVB Nebenzentrum Neviges entfallen im Sortimentsbereich Drogeriewaren Umsatzumverteilungen von max. 5 % bzw. deutlich unter 0,1 Mio. Euro, im Sortimentsbereich PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher Umsatzumverteilungen von rd. 6 – 7 % bzw. deutlich unter 0,1 Mio. Euro und im Sortimentsbereich Bekleidung Umsatzumverteilungen von rd. 8 – 10 % bzw. rd. 0,1 Mio. Euro.

Für die restlichen Sortimentsbereiche ergeben sich keine Umsatzumverteilungen mit städtebaulicher Relevanz.

Anhand der Höhe der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den Sortimentsbereichen Drogeriewaren und PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher resultieren für den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereiches Nebenzentrum Neviges keine negativen städtebaulichen Auswirkungen, da sich die ermittelten Auswirkungen auf mehrere Bestandsbetriebe (darunter auch Lebensmittelmarkt, Kioske) verteilen und die jeweilige sortimentspezifische monetäre Umsatzumverteilung mit deutlich unter 0,1 Mio. Euro moderat ausfällt.

Die hohen prozentualen Umsatzumverteilungsquoten im Sortimentsbereich Bekleidung werden durch den monetären Wert von rd. 0,1 Mio. Euro relativiert, die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen verteilen sich auf mehrere Bestandsbetriebe. Selbst wenn es trotz der geringen monetären Umsatzumverteilungsquote zur Betriebsaufgabe von einem der Bestandsbetriebe kommen sollte, wäre die Versorgungsfunktion, welche dem Nebenzentrum zugedacht ist, nicht beeinträchtigt.

Anhand der ermittelten Umsatzumverteilungsquoten resultieren demnach keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des Zentralen Versorgungsbereiches Nebenzentrum Neviges.

Auswirkungen auf ZVB Nahversorgungszentrum Birth, Velbert

Auf den ZVB Nahversorgungszentrum Birth entfallen im Sortimentsbereich Drogeriewaren Umsatzumverteilungen von max. 9 % bzw. deutlich unter 0,1 Mio. Euro.

Für die restlichen Sortimentsbereiche ergeben sich keine Umsatzumverteilungen mit städtebaulicher Relevanz.

Trotz der Höhe der prozentualen Umsatzumverteilung ist nicht mit negativen städtebaulichen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten des Nahversorgungszentrums Birth zu rechnen, da die Umsatzumverteilung mit deutlich unter 0,1 Mio. Euro moderat ausfällt. Auf Grund der separaten Lage des Siedlungsbereiches Birth, der zentralen und verkehrsgünstigen Lage der Betriebe in diesem Siedlungsbereich sowie des durch die Siedlungslage relativ klar abgegrenzten Einzugsgebietes des Nahversorgungszentrums (Mantelbevölkerung rd. 6.000 Einwohner) ist nicht mit einer vorhabenbedingten Betriebsaufgabe von einem der beiden Betriebe zu rechnen, zumindest könnte diese nicht ursächlich auf die Ansiedlung des Einkaufszentrum reduziert werden. Gleichwohl sollte zur grundsätzlichen Stärkung der Nahversorgungsfunktion des NVZ Birth dieses städtebaulich-funktional aufgewertet werden (Leerstands- und Quartiersmanagement, Ermöglichung der Strukturanpassung der bestehenden Betriebe etc.).

Grundsätzlich resultieren demnach keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeit des ZVB NVZ Birth.

Auswirkungen auf ZVB Nahversorgungszentrum Süd/ City-Park, Velbert

Auf den ZVB Nahversorgungszentrum Süd/ City-Park entfallen im Sortimentsbereich Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte Umsatzumverteilungen von rd. 21 – 25 % bzw. rd. 0,5 – 0,6 Mio. Euro und im Sortimentsbereich Neue Medien/ Unterhaltungselektronik Umsatzumverteilungen von rd. 19 – 22 % bzw. rd. 2,5 – 2,9 Mio. Euro.

Für die restlichen Sortimentsbereiche ergeben sich keine Umsatzumverteilungen mit städtebaulicher Relevanz.

Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf das NVZ Süd/ City-Park in den Sortimentsbereichen Neue Medien/ Unterhaltungselektronik und Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte sind vor dem Hintergrund der Funktion des Nahversorgungszentrums und der dort ansässigen leistungsstarken Bestandsstrukturen sowie dem im Einzelhandelskonzept ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen in diesen Sortimentsbereichen zu bewerten. Die Bestandsstrukturen in diesem Sortimentsbereich werden vorrangig durch einen modernen, wettbewerbs- und leistungsfähigen Elektronikfachmarkt (europaweit aktiver Betreiber; einheitliche Radio-, TV-, Internet-, Printmedienwerbung; sehr hoher Bekanntheitsgrad) bereitgestellt, zudem weist der Standort auf Grund seiner hohen Verkehrsgunst eine hohe endogene Stärke auf. Bei den ermittelten Umsatzumverteilungen handelt es sich des Weiteren um die maximalen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen i. S. des worst case Ansatzes. Eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe ist demnach nicht zu erwarten. Selbst falls es zu einer solchen kommen würde, würde die Nahversorgungsfunktion des NVZ Süd/ City-Park nicht beeinträchtigt, da sowohl die Sortimente in der Velberter Sortimentsliste nicht als nahversorgungsrelevant definiert sind, als auch der Elektronikfachmarkt keine Nahversorgungsfunktion aufweist. Die im Einzelhandelskonzept formulierte und durch politischen Beschluss bekräftigte Versorgungsfunktion würde nicht tangiert.

Negative städtebauliche Auswirkungen auf Bestand und Entwicklungsmöglichkeiten des NVZ Süd/ City-Park resultieren demnach nicht.

Auswirkungen auf ZVB Nahversorgungszentrum Tönisheide, Velbert

Auf den ZVB Nahversorgungszentrum Tönisheide entfallen keine Umsatzumverteilungen mit städtebaulicher Relevanz.

Auswirkungen auf ZVB Nahversorgungszentrum West/ Am Berg, Velbert

Auf den ZVB Nahversorgungszentrum West/ Am Berg entfallen im Sortimentsbereich Bekleidung Umsatzumverteilungen von rd. 15 – 16 % bzw. rd. 0,1 Mio. Euro, im Sortimentsbereich Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte von max. 11 % bzw. deutlich unter 0,1 Mio. Euro (max. 0,06 Mio. Euro) und im Sortimentsbereich Neue Medien/ Unterhaltungselektronik Umsatzumverteilungen von rd. 10 – 12 % bzw. rd. 0,1 Mio. Euro.

Für die restlichen Sortimentsbereiche ergeben sich keine Umsatzumverteilungen mit städtebaulicher Relevanz.

Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf das NVZ West/ Am Berg in den Sortimentsbereichen Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte und Neue Medien/ Unterhaltungselektronik sind vor dem Hintergrund der Nahversorgungsfunktion des Zentrums einzuordnen. Zudem sind die Umsatzumverteilung anhand der Bestandsstrukturen – betroffen ist ein Bestandsbetrieb – zu werten: Zum einen weist der betroffene Betrieb ein mittleres bis hochwertiges Angebotsniveau auf, zum zweiten handelt es sich um ein beratungs- und serviceorientiertes Fachgeschäft, welches zum dritten auch im Bereich handwerklicher Dienstleistungen aktiv ist und das viertens neben dem Sortimentsbereich Neue Medien/ Unterhaltungselektronik einen weiteren Angebotsschwerpunkt bei Haushaltsgeräten aufweist. Demnach ist anhand der ermittelten Umsatzumverteilungen nicht zwangsläufig mit einer vorhabenbedingten Betriebsaufgabe zu rechnen, zumal im Sortimentsbereich Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte die monetären Auswirkungen von deutlich unter 0,1 Mio. Euro (rd. 0,06 Mio. Euro) moderat ausfallen. Falls es dennoch zu einer vorhabenbedingten Betriebsaufgabe kommen würde, wäre die Nahversorgungsfunktion des NVZ West/ Am Berg Park nicht beeinträchtigt, da sowohl das Sortiment Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte als auch das Sortiment Neue Medien/ Unterhaltungselektronik in der Velberter Sortimentsliste nicht als nahversorgungsrelevant definiert sind als auch der betroffene Bestandsbetrieb keine Nahversorgungsfunktion aufweist.

In ähnlicher Art und Weise ist die Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Bekleidung zu werten.

Demnach resultieren keine negativen städtebauliche Auswirkungen für den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des NVZ West/ Am Berg.

6.3.2 Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche in den Kommunen des Untersuchungsraums

Auswirkungen auf ZVB C-Zentrum Kettwig, Essen

Auf das C-Zentrum Kettwig in Essen, entfallen im Sortimentsbereich Drogeriewaren Umsatzumverteilungen von max. 3 % bzw. deutlich unter 0,1 Mio. Euro, im Sortimentsbereich PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher Umsatzumverteilungen von rd. 5 – 6 % bzw. rd. 0,1 Mio. Euro, im Sortimentsbereich Bekleidung Umsatzumverteilungen von rd. 6 – 7 % bzw. rd. 0,2 Mio. Euro, im Sortimentsbereich Schuhe/ Lederwaren Umsatzumverteilungen von max. 9 % bzw. deutlich unter 0,1 Mio. Euro, im Sortimentsbereich Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente Umsatzumverteilungen von max. 6 – 7 % bzw. deutlich unter 0,1 Mio. Euro und im Sortimentsbereich Neue Medien/ Unterhaltungselektronik Umsatzumverteilungen von rd. 6 – 7 % bzw. deutlich unter 0,1 Mio. Euro.

Für die restlichen Sortimentsbereiche ergeben sich keine Umsatzumverteilungen mit städtebaulicher Relevanz.

Auf Grund der geringen monetären Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den Sortimentsbereichen Drogeriewaren, PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher, Schuhe/ Lederwaren, Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente und Neue Medien/ Unterhaltungselektronik, welche zudem jeweils auf mehrere Bestandsbetriebe entfallen, sind diese als städtebaulich verträglich zu bewerten.

Die prozentualen Umsatzumverteilungsquoten im Sortimentsbereich Bekleidung korrespondieren mit einem monetären Wert von rd. 0,2 Mio. Euro. Diese verteilen sich auf mehrere Bestandsbetriebe, welche einzeln wie auch in ihrer Gesamtheit zur Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs beitragen. Anhand der Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist nicht grundsätzlich von vorhabenbedingten Betriebsaufgaben und damit einhergehenden negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand des zentralen Versorgungsbereichs in diesem Sortimentsbereich auszugehen. Selbst falls es trotz der geringen monetären Umsatzumverteilungsquote zur Betriebsaufgabe von einem der Bestandsbetriebe kommen sollte, wäre die Versorgungsfunktion, welche dem C-Zentrum zugedacht ist, nicht beeinträchtigt.

Es resultieren demnach keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB C-Zentrum Kettwig in Essen.

Auswirkungen auf ZVB C-Zentrum Kupferdreh, Essen

Auf das C-Zentrum Kupferdreh in Essen, entfallen im Sortimentsbereich Drogeriewaren Umsatzumverteilungen von 4 – 5 % bzw. rd. 0,2 Mio. Euro, im Sortimentsbereich PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher Umsatzumverteilungen von max. 7 – 8 % bzw. rd. 0,1 Mio. Euro, im Sortimentsbereich Bekleidung Umsatzumverteilungen von 6 – 7 % bzw. rd. 0,1 – 0,2 Mio. Euro, im Sortimentsbereich Schuhe/ Lederwaren Umsatzumverteilungen von max. 9 % bzw. deutlich unter 0,1 Mio. Euro, im Sortimentsbereich Sportartikel/ Fahrräder/ Camping Umsatzumverteilungen von rd. 8 – 10 % bzw. unter 0,1 Mio. Euro und im Sortimentsbereich Neue Medien/ Unterhaltungselektronik Umsatzumverteilungen von rd. 6 % bzw. deutlich unter 0,1 Mio. Euro.

Für die restlichen Sortimentsbereiche ergeben sich keine Umsatzumverteilungen mit städtebaulicher Relevanz.

Auf Grund der geringen monetären bzw. prozentualen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den angeführten Sortimentsbereichen, welche sich zudem auf mehrere Anbieter verteilen sind diese als städtebaulich verträglich zu bewerten.

Die prozentualen Umsatzumverteilungsquoten im Sortimentsbereich Bekleidung korrespondieren mit einem monetären Wert von rd. 0,1 – 0,2 Mio. Euro. Diese verteilen sich auf mehrere Bestandsbetriebe, welche einzeln wie auch in ihrer Gesamtheit zur Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs beitragen. Anhand der Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist nicht grundsätzlich von vorhabenbedingten Betriebsaufgaben und damit einhergehenden negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand des zentralen

Versorgungsbereichs in diesem Sortimentsbereich auszugehen. Selbst falls es trotz der geringen monetären Umsatzumverteilungsquote zur Betriebsaufgabe von einem der Bestandsbetriebe kommen sollte, wäre die Versorgungsfunktion, welche dem C-Zentrum zugedacht ist, nicht beeinträchtigt.

Es resultieren demnach keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB C-Zentrum Kupferdreh in Essen.

Auswirkungen auf ZVB C-Zentrum Werden, Essen

Auf das C-Zentrum Werden in Essen entfallen im Sortimentsbereich Drogeriewaren Umsatzumverteilungen von max. 5 % bzw. rd. 0,1 Mio. Euro, im Sortimentsbereich PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften/ Bücher Umsatzumverteilungen von rd. 7 – 8 % bzw. rd. 0,1 Mio. Euro, im Sortimentsbereich Bekleidung Umsatzumverteilungen von rd. 7 – 8 % bzw. rd. 0,2 – 0,3 Mio. Euro, im Sortimentsbereich Schuhe/ Lederwaren Umsatzumverteilungen von max. 9 % bzw. deutlich unter 0,1 Mio. Euro und im Sortimentsbereich Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente Umsatzumverteilungen von max. 8 % bzw. deutlich unter 0,1 Mio. Euro.

Für die restlichen Sortimentsbereiche ergeben sich keine Umsatzumverteilungen mit städtebaulicher Relevanz.

Auf Grund der monetären Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den Sortimentsbereichen Drogeriewaren und PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften/ Bücher sind diese vor dem Hintergrund ausdifferenzierter Angebotsstrukturen in diesen Sortimentsbereichen als städtebaulich verträglich zu bewerten.

Die hohen prozentualen Umsatzumverteilungsquoten in den Sortimentsbereichen Schuhe/ Lederwaren und Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente sind angesichts der z. T. deutlich unter 0,1 Mio. Euro liegenden monetären Umsatzumverteilungen und ausdifferenzierter Angebotsstrukturen in diesen Sortimentsbereichen als städtebaulich verträglich zu werten.

Die prozentualen Umsatzumverteilungsquoten im Sortimentsbereich Bekleidung korrespondieren mit einem monetären Wert von rd. 0,2 – 0,3 Mio. Euro. Diese verteilen sich auf mehrere Bestandsbetriebe, darunter auch z. T. hochwertige und spezialisierte Bestandsbetriebe, welche einzeln wie auch in ihrer Gesamtheit zur Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs beitragen. Anhand der Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist nicht grundsätzlich von vorhabenbedingten Betriebsaufgaben und damit einhergehenden negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand des zentralen Versorgungsbereichs in diesem Sortimentsbereich auszugehen. Selbst falls es trotz der geringen monetären Umsatzumverteilungsquote zur Betriebsaufgabe von einem der Bestandsbetriebe kommen sollte, wäre die Versorgungsfunktion, welche dem C-Zentrum zugedacht ist, nicht beeinträchtigt.

Es resultieren demnach keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB C-Zentrum Werden in Essen.

Auswirkungen auf ZVB Innenstadtzentrum Hattingen

Auf den ZVB Innenstadtzentrum Hattingen entfallen im Sortimentsbereich Drogeriewaren Umsatzumverteilungen von max. 2 – 3 % bzw. rd. 0,2 Mio. Euro, im Sortimentsbereich PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften/ Bücher Umsatzumverteilungen von rd. 2 – 3 % bzw. rd. 0,1 Mio. Euro, im Sortimentsbereich Bekleidung Umsatzumverteilungen von rd. 3 – 4 % bzw. rd. 0,8 – 1,0 Mio. Euro, im Sortimentsbereich Schuhe/ Lederwaren Umsatzumverteilungen von rd. 6 – 7 % bzw. rd. 0,2 Mio. Euro, im Sortimentsbereich GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör Umsatzumverteilungen von rd. 3 – 4 % bzw. rd. 0,1 – 0,2 Mio. Euro, entfallen im Sortimentsbereich Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente Umsatzumverteilungen von max. 4 % bzw. rd. 0,1 Mio. Euro, im Sortimentsbereich Sportartikel/ Fahrräder/ Camping Umsatzumverteilungen von max. 9 % bzw. deutlich unter 0,1 Mio. Euro, im Sortimentsbereich Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte Umsatzumverteilungen von rd. 4 – 5 % bzw. rd. 0,1 Mio. Euro und im Sortimentsbereich Neue Medien/ Unterhaltungselektronik Umsatzumverteilungen von rd. 5 – 6 % bzw. rd. 0,7 – 0,8 Mio. Euro.

Für die restlichen Sortimentsbereiche ergeben sich keine Umsatzumverteilungen mit städtebaulicher Relevanz.

Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf den ZVB Innenstadtzentrum Hattingen sind vor dem Hintergrund der leistungsfähigen und modernen Angebotsstrukturen (u. a. Reschop-Carré) und der teilweise geringen monetären Auswirkungen zu werten. Die Umsatzumverteilungen in den Sortimentsbereichen Neue Medien/ Unterhaltungselektronik und Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte sind hinsichtlich eines modernen, wettbewerbs- und leistungsfähigen Elektronikfachmarkts (europaweit aktiver Betreiber; einheitliche Radio-, TV-, Internet-, Printmedienwerbung; sehr hoher Bekanntheitsgrad) im Reschop-Carré zu werten. Vorhabenbedingte Betriebsaufgaben sind demnach nicht zu erwarten.

Es resultieren demnach keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB Innenstadtzentrum Hattingen.

Auswirkungen auf ZVB Nahversorgungszentrum Niederwenigern, Hattingen

Auf den ZVB Nahversorgungszentrum Niederwenigern in Hattingen entfallen keine Umsatzumverteilungen mit städtebaulicher Relevanz.

Auswirkungen auf ZVB Nahversorgungszentrum Bruchstraße, Hattingen

Auf den ZVB Nahversorgungszentrum Bruchstraße in Hattingen entfallen keine Umsatzumverteilungen mit städtebaulicher Relevanz.

Auswirkungen auf ZVB Innenstadtzentrum Heiligenhaus

Auf den ZVB Innenstadtzentrum Heiligenhaus entfallen im Sortimentsbereich Drogeriewaren Umsatzumverteilungen von max. 4 – 5 % bzw. rd. 0,1 – 0,2 Mio. Euro, im Sortimentsbereich PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher Umsatzumverteilungen von rd. 8 – 9 % bzw. unter 0,1 Mio. Euro, im Sortimentsbereich Bekleidung Umsatzumverteilungen von rd. 7 – 8 % bzw. rd. 0,6 – 0,7 Mio. Euro, im Sortimentsbereich Schuhe/ Lederwaren Umsatzumverteilungen von rd. 8 % bzw. rd. 0,1 Mio. Euro, im Sortimentsbereich GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör Umsatzumverteilungen von rd. 4 – 7 % bzw. rd. 0,1 Mio. Euro, im Sortimentsbereich Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte Umsatzumverteilungen von max. 8 % bzw. deutlich unter 0,1 Mio. Euro, im Sortimentsbereich Neue Medien/ Unterhaltungselektronik Umsatzumverteilungen von max. 8 % bzw. deutlich unter 0,1 Mio. Euro und im Sortimentsbereich Bettwaren/ Haus-, Bett-, Tischwäsche Umsatzumverteilungen von max. 12 % bzw. deutlich unter 0,1 Mio. Euro.

Für die restlichen Sortimentsbereiche ergeben sich keine Umsatzumverteilungen mit städtebaulicher Relevanz.

Die prozentualen Umsatzumverteilungen in den Sortimentsbereichen PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher i. H. v. rd. 8 – 9 %, Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte i. H. v. max. 8 %, Neue Medien/ Unterhaltungselektronik i. H. v. max. 8 % und Bettwaren/ Haus-, Bett-, Tischwäsche i. H. v. max. 12 % korrespondieren mit monetären Umsatzumverteilungen von jeweils deutlich unter 0,1 Mio. Euro. Des Weiteren verteilen sich diese Umsatzumverteilungen auf mehrere Betriebe, so dass vorhabenbedingte Betriebsaufgaben nicht zu erwarten sind.

Im Sortimentsbereich Drogeriewaren sind anhand der Höhe der monetären wie prozentualen Umsatzumverteilungen vorhabenbedingte Betriebsaufgaben nicht zu erwarten.

Die prozentualen Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Schuhe/ Lederwaren i. H. v. rd. 8 % korrespondieren mit einer monetären Umsatzumverteilung i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro. Von den vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen sind mehrere Bestandsbetriebe, darunter auch leistungsfähige Spezialanbieter sowie Randsortimentsverkaufsflächen betroffen, so dass nicht, auch aufgrund der geringen monetären Höhe, von vorhabenbedingten Betriebsaufgaben ausgegangen werden kann.

Die prozentualen Umsatzumverteilungsquoten im Sortimentsbereich Bekleidung korrespondieren mit einem monetären Wert von rd. 0,6 – 0,7 Mio. Euro. Die Umsatzumverteilung verteilt sich zwar auf mehrere Bestandsbetriebe, welche jedoch einzeln wie auch in ihrer Gesamtheit zur Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs beitragen und z. T. als Magnetbetriebe für diesen fungieren. Anhand der Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sind vorhabenbedingte Betriebsaufgaben von einem der Bestandsbetriebe zwar grundsätzlich nicht auszuschließen, gleichwohl wäre die Versorgungsfunktion des Innenstadtzentrums Heiligenhaus nicht beeinträchtigt.

Es resultieren demnach keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf Bestand und Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB Innenstadtzentrum Heiligenhaus.

Auswirkungen auf ZVB Nahversorgungszentrum Oberilp, Heiligenhaus

Auf den ZVB Nahversorgungszentrum Oberilp in Heiligenhaus entfallen keine Umsatzumverteilungen mit städtebaulicher Relevanz.

Auswirkungen auf ZVB Innenstadtzentrum Mettmann

Auf den ZVB Innenstadtzentrum Mettmann entfallen im Sortimentsbereich Drogeriewaren Umsatzumverteilungen von max. 2 – 3 % bzw. rd. 0,1 Mio. Euro, im Sortimentsbereich PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher Umsatzumverteilungen von rd. 5 – 6 % bzw. rd. 0,1 Mio. Euro, im Sortimentsbereich Bekleidung Umsatzumverteilungen von rd. 3 – 4 % bzw. rd. 0,3 – 0,4 Mio. Euro, im Sortimentsbereich Schuhe/ Lederwaren Umsatzumverteilungen von max. 3 % bzw. rd. 0,1 Mio. Euro und im Sortimentsbereich Neue Medien/ Unterhaltungselektronik Umsatzumverteilungen von rd. 6 – 7 % bzw. unter 0,1 Mio. Euro.

Für die restlichen Sortimentsbereiche ergeben sich keine Umsatzumverteilungen mit städtebaulicher Relevanz.

Auf Grund der monetären Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den verschiedenen Sortimentsbereichen und der differenzierten Bestandsstrukturen im ZVB Innenstadtzentrum Mettmann sind keine vorhabenbedingten Betriebsaufgaben zu erwarten.

Es resultieren demnach keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf Bestand und Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB Innenstadtzentrum Mettmann.

Auswirkungen auf ZVB Nahversorgungszentrum Hösel, Ratingen

Auf den ZVB Nahversorgungszentrum Hösel in Ratingen entfallen im Sortimentsbereich Bekleidung Umsatzumverteilungen von rd. 6 – 7 % bzw. deutlich rd. 0,1 Mio. Euro und im Sortimentsbereich Neue Medien/ Unterhaltungselektronik Umsatzumverteilungen von rd. 6 – 7 % bzw. deutlich unter 0,1 Mio. Euro.

Für die restlichen Sortimentsbereiche ergeben sich keine Umsatzumverteilungen mit städtebaulicher Relevanz.

Auf Grund der monetären Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den verschiedenen Sortimentsbereichen im ZVB NVZ Hösel sind keine vorhabenbedingten Betriebsaufgaben zu erwarten. Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den Sortimentsbereichen Bekleidung und Neue Medien/ Unterhaltungselektronik sind zudem hinsichtlich der Funktion des ZVB als Nahversorgungszentrum zu werten. Selbst bei (nicht zu erwartenden) vorhabenbedingten Betriebsaufgaben würde keine Beeinträchtigung der Nahversorgungsfunktion des ZVB resultieren.

Es resultieren demnach keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf Bestand und Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB NVZ Hösel in Ratingen.

Auswirkungen auf ZVB Innenstadtzentrum Wülfrath

Auf den ZVB Innenstadtzentrum Wülfrath entfallen im Sortimentsbereich Drogeriewaren Umsatzumverteilungen von rd. 2 – 3 % bzw. rd. 0,1 Mio. Euro, im Sortimentsbereich Bekleidung Umsatzumverteilungen von rd. 6 – 8 % bzw. rd. 0,3 Mio. Euro, im Sortimentsbereich Schuhe/ Lederwaren Umsatzumverteilungen von max. 7 % bzw. deutlich unter 0,1 Mio. Euro und im Sortimentsbereich GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör Umsatzumverteilungen von max. 5 % bzw. rd. 0,1 Mio. Euro.

Für die restlichen Sortimentsbereiche ergeben sich keine Umsatzumverteilungen mit städtebaulicher Relevanz.

Auf Grund der Höhe der ermittelten Umsatzumverteilungen und der differenzierten Bestandsstrukturen im ZVB Innenstadtzentrum Wülfrath sind keine vorhabenbedingten Betriebsaufgaben zu erwarten. Für den Sortimentsbereich Bekleidung gilt festzustellen, dass nicht von vorhabenbedingten Betriebsaufgaben und damit einhergehenden negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereichs in diesem Sortimentsbereich ausgegangen werden kann.

Es resultieren demnach keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB Innenstadtzentrum Wülfrath.

Auswirkungen auf ZVB Hauptzentrum Elberfeld, Wuppertal

Auf den ZVB Hauptzentrum Elberfeld in Wuppertal entfallen im Sortimentsbereich Drogeriewaren Umsatzumverteilungen von max. 1 % bzw. rd. 0,2 Mio. Euro, im Sortimentsbereich PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher Umsatzumverteilungen von rd. 4 % bzw. rd. 1,1 – 1,2 Mio. Euro, im Sortimentsbereich Bekleidung Umsatzumverteilungen von rd. 5 – 6 % bzw. rd. 7,4 – 8,8 Mio. Euro, im Sortimentsbereich Schuhe/ Lederwaren Umsatzumverteilungen von rd. 5 – 7 % bzw. rd. 1,5 – 1,8 Mio. Euro, im Sortimentsbereich GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör Umsatzumverteilungen von rd. 3 – 5 % bzw. rd. 0,3 – 0,5 Mio. Euro, im Sortimentsbereich Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente Umsatzumverteilungen von rd. 5 – 6 % bzw. rd. 0,7 – 0,9 Mio. Euro, im Sortimentsbereich Sportartikel/ Fahrräder/ Camping Umsatzumverteilungen von rd. 4 – 5 % bzw. rd. 0,6 – 0,7 Mio. Euro, im Sortimentsbereich Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte Umsatzumverteilungen von rd. 6 – 7 % bzw. rd. 0,5 – 0,6 Mio. Euro, im Sortimentsbereich Neue Medien/ Unterhaltungselektronik Umsatzumverteilungen von rd. 6 % bzw. rd. 1,6 – 1,9 Mio. Euro und im Sortimentsbereich Bettwaren/ Haus-, Bett-, Tischwäsche Umsatzumverteilungen von rd. 4 – 5 % bzw. rd. 0,3 – 0,4 Mio. Euro.

Die ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für den ZVB Hauptzentrum Elberfeld sind vor dem Hintergrund der dort ansässigen differenzierten und leistungsstarken Bestandsstrukturen zu werten. Die Umsatzumverteilungen verteilen sich auf eine Vielzahl von Bestandsbetrieben. Falls es trotzdem zu einzelnen vorhabenbedingten Betriebsaufgaben

kommen sollte, würde der zentrale Versorgungsbereich in seiner Gesamtheit und Funktion hierdurch nicht mehr als unerheblich gestört.

Es resultieren demnach keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB Hauptzentrum Elberfeld.

Auswirkungen auf ZVB Nebenzentrum Vohwinkel

Auf den ZVB Nebenzentrum Vohwinkel in Wuppertal entfallen keine Umsatzumverteilungen mit städtebaulicher Relevanz.

Auswirkungen auf ZVB Nahversorgungszentrum Hochstraße/ Marienstraße, Wuppertal

Auf den ZVB Nahversorgungszentrum Hochstraße/ Marienstraße in Wuppertal entfallen keine Umsatzumverteilungen mit städtebaulicher Relevanz.

Auswirkungen auf ZVB Nahversorgungszentrum Sonnborn, Wuppertal

Auf den ZVB Nahversorgungszentrum Sonnborn in Wuppertal entfallen keine Umsatzumverteilungen mit städtebaulicher Relevanz.

6.3.3 Zusammenfassung der städtebaulichen Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

Von Auswirkungen des Vorhabens sind vor allem Standortbereiche in der Stadt Velbert selbst betroffen. Negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Nachbarkommunen sind anhand der ermittelten Umsatzumverteilungswerte anhand der dortigen städtebaulich-funktionalen Ausprägung nicht zu erwarten.

6.4 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen unter Berücksichtigung von Verlagerungsoptionen

Nach Einschätzung der Verwaltung der Stadt Velbert besteht die – erfahrungsgemäß zu bejahende – Einschätzung, dass es im Zuge der Realisierung des Einkaufszentrums auch zu Verlagerungen von Bestandsbetrieben in das Einkaufszentrum kommen kann. Nach Einschätzung der Stadt Velbert dürfte es sich dabei v. a. um Betriebe des Sortimentsbereichs Bekleidung handeln. Es liegen jedoch keine gesicherten Aussagen zu potenziellen Verlagerungsbetrieben vor. Um dennoch diese Verlagerungsoptionen berücksichtigen zu können, wird nachfolgend eine Spannweite von möglichen ‚Verlagerungs-Verkaufsflächen‘ des Sortimentsbereichs Bekleidung untersucht und bewertet.

Grundsätzlich sei in diesem Zusammenhang auf die Ausführungen der Untersuchung „*Markencheck zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsbesatzes im Innenstadtzentrum Velbert*“

verwiesen: In diesem sind in Abbildung 4 (S. 7) die aktuell im Innenstadtzentrum von Velbert ansässigen Markenstores dargestellt, für welche bei derartigen Vorhaben zunächst grundsätzlich eine Möglichkeit zu unterstellen ist, dass sie ihren derzeitigen Standort aufgeben und ihren Betrieb ins geplante Einkaufszentrum verlagern⁵⁷.

Da keine gesicherten Aussagen zu möglichen Verlagerungsbetrieben vorliegen, wird – unter Berücksichtigung der in der Velberter Innenstadt ansässigen Markenstores – ein Verlagerungspotenzial von rd. 700 bis 1.500 m² sortimentspezifischer Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Bekleidung angenommen.

Für die Spannweite der potenziellen Verlagerungsfläche im Sortimentsbereich Bekleidung ist unter absatzwirtschaftlichen Gesichtspunkten grundsätzlich zu berücksichtigen, dass es sich, falls es zu Verlagerungen kommt, nicht um „klassische“ Neuansiedlungen handelt, sondern um Verkaufsflächenverlagerungen und ggf. -erweiterungen bestehender Betriebe. In die Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen inkl. der Verlagerungsoptionen wird daher die Wirkung des Gesamtvorhabens unter Berücksichtigung der Verlagerungsflächen bewertet. Dass bedeutet, dass in diese Bewertung somit die gesteigerte Gesamtattraktivität (durch die Verlagerung und Neupositionierung der Betriebe innerhalb des Einkaufszentrums) und die sich dadurch verändernde Flächenproduktivität der verlagerten Verkaufsflächen Berücksichtigung findet. Im Rahmen der Einordnung der Verlagerungsflächen ist Folgendes zu berücksichtigen: Eine isolierte Betrachtung begrenzt auf die Verlagerungsflächen und deren Auswirkungen ist nicht zielführend, da mit Verkaufsflächenverlagerung in das Einkaufszentrum qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität der jeweiligen Betriebe erheblich steigern können⁵⁸. Durch die potenziellen Verkaufsflächenverlagerungen wird es zu einer Modernisierung und Anpassung der Verlagerungsbetriebe an bestehende Wettbewerbsstrukturen (Verkausflächendimensionierung, Sortimentsstruktur) kommen. Unter Beachtung dieser Rahmenbedingungen ist durch die höhere Standortattraktivität im Einkaufszentrum davon auszugehen, dass die Verlagerungsbetriebe/ -verkaufsflächen nach der Verlagerung in das Einkaufszentrum ggf. einen höheren Umsatz bzw. höhere Flächenproduktivität erzielen können, als in den Bestandsbetrieben bzw. -verkaufsflächen.

Da keine gesicherten Aussagen zu möglichen Verlagerungsbetrieben vorliegen, wird für die Ermittlung des Bestandsumsatzes des Verlagerungspotenzials in der Spannweite von 700 – 1.500 m² VKF im Sortimentsbereich Bekleidung die durchschnittliche Flächenproduktivität der Bestandsstrukturen in diesem Sortimentsbereich des Innenstadtzentrums veranschlagt. Diese beträgt rd. 3.300 Euro/ m² VKF (vgl. Tabelle 5). Damit ergibt sich für die Spannweite der Verlagerungsverkaufsflächen eine Umsatzschätzung im Sortimentsbereich Bekleidung von rd. 2,3 – 5,0 Mio. Euro.

⁵⁷ Hierzu sei auch auf Kapitel 4 der Untersuchung *Markencheck zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsbesatzes im Innenstadtzentrum Velbert* verwiesen.

⁵⁸ Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/ 2601/07).

Zur Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Verlagerungsoptionen im Sortimentsbereich Bekleidung wird sowohl diese Spannweite der Umsatzschätzung der Verlagerungsverkaufsflächen vom Bestandsumsatz des Innenstadtzentrums als auch vom umzuverteilenden Vorhabenumsatz exkludiert betrachtet.

Unter Berücksichtigung der vorgegangenen Ausführungen stellt sich die Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Bekleidung bei einer Verlagerung von 700 m² Verkaufsfläche aus den Bestandsstrukturen der Velberter Innenstadt in das Einkaufszentrum wie folgt dar:

Tabelle 22: Umsatzumverteilung (ohne Verlagerungsumsätze) Bekleidung inkl. Verlagerung von 700 m² bezogen auf aktuelle Bestandsstrukturen

Kommune	Lage	Bestandsumsatz in Mio. Euro	Umsatzumverteilung (ohne Verlagerungsumsätze)	
			in Mio. Euro	in %
Velbert	ZVB Innenstadtzentrum	27,5 ****	5,4 – 6,3	20 – 23
Velbert	ZVB NZ Langenberg	0,6	~ 0,1	10 – 12
Velbert	ZVB NZ Neviges	1,0	~ 0,1	7 – 9
Velbert	ZVB NVZ Birth	0,2	*	*
Velbert	ZVB NVZ Süd/ City Park	0,1	*	*
Velbert	ZVB NVZ Tönisheide	0,2	*	*
Velbert	ZVB NVZ West/Am Berg	0,5	*	*
Velbert	Sonderstandort Heiligenhauser Straße	1,1	~ 0,3	24 – 26
Velbert	Sonstige Lagen Velbert	1,2	~ 0,3	24 – 27
Velbert	Sonstige Lagen Langenberg	0,1	*	*
Velbert	Sonstige Lagen Neviges	0,2	*	*
Essen	ZVB C-Zentrum Kettwig	3,1	~ 0,2	5 – 6
Essen	ZVB C-Zentrum Kupferdreh	2,3	~ 0,1	5 – 6
Essen	ZVB C-Zentrum Werden	3,7	0,2 – 0,3	6 – 7
Essen	ZVB D-Zentrum Ringstr./ Werdener Str.	< 0,1	*	*
Essen	ZVB D-Zentrum Heidhauser Straße	0,1	*	*
Essen	ZVB E-Zentrum Ringstr./ Güterstr.	< 0,1	*	*
Hattingen	ZVB Innenstadtzentrum	26,1	0,7 – 0,9	~ 3
Hattingen	ZVB NVZ Niederwenigern	0,1	*	*
Hattingen	ZVB NVZ Bruchstraße	< 0,1	*	*
Heiligenhaus	ZVB Innenstadtzentrum	8,7	0,5 – 0,6	6 – 7
Heiligenhaus	ZVB NVZ Oberilp	0,1	*	*
Heiligenhaus	Sonderstandort Hetterscheidt	0,6	*	*
Mettmann	ZVB Innenstadtzentrum	11,1	0,3 – 0,4	~ 3
Ratingen	ZVB NVZ Hösel	1,6	~ 0,1	5 – 6
Wülfrath	ZVB Innenstadtzentrum	4,5	0,2 – 0,3	5 – 7
Wülfrath	Sonderstandort Zur Fliehte	1,1	*	*
Wuppertal	ZVB Hauptzentrum Elberfeld	137,7	6,7 – 8,1	5 – 6
Wuppertal	ZVB Nebenzentrum Vohwinkel	3,4	~ 0,1	~ 2

Kommune	Lage	Bestandsumsatz in Mio. Euro	Umsatzumverteilung (ohne Verlagerungsumsätze)	
			in Mio. Euro	in %
Wuppertal	ZVB NVZ Hochstraße/ Marienstraße	0,5	*	*
Wuppertal	ZVB NVZ Sonnborn	0,2	*	*
Untersuchungsraum Gesamt***		237,7	15,5 – 18,5	–
Aktionsflächen, Randsortimentsverkaufsflächen außerhalb der ZVBs, e-commerce, Lagen außerhalb des Untersuchungsraumes		**	5,2 – 6,2	–
Gesamt*** / ****		**	20,6 – 24,6	–

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Bestandserhebung Stadt + Handel Dezember 2011, handelsdaten.de, factbook Einzelhandel 2011, ständige Auswertung handelsspezifischer Fachliteratur, Unternehmensveröffentlichungen.

* Umsatzumverteilungen empirisch nicht nachweisbar.

** Ausweisung i. S. der Untersuchungsfragestellung nicht sinnvoll.

*** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

**** abzüglich Umsatz Bestandsbetriebe Trip & Travel, Sanitätshaus Irmsche und Verkaufsflächenverlagerung i. H. v. 700 m².

Unter Berücksichtigung der vorgegangenen Ausführungen stellt sich die Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Bekleidung bei einer Verlagerung von 1.500 m² Verkaufsfläche aus den Bestandsstrukturen der Velberter Innenstadt in das Einkaufszentrum wie folgt dar:

Tabelle 23: Umsatzumverteilung Bekleidung (ohne Verlagerungsumsätze) inkl. Verlagerung von 1.500 m² bezogen auf aktuelle Bestandsstrukturen

Kommune	Lage	Bestandsumsatz in Mio. Euro	Umsatzumverteilung (ohne Verlagerungsumsätze)	
			in Mio. Euro	in %
Velbert	ZVB Innenstadtzentrum	24,9 ****	4,7 – 5,6	19 – 23
Velbert	ZVB NZ Langenberg	0,6	~ 0,1	9 – 11
Velbert	ZVB NZ Neviges	1,0	~ 0,1	6 – 7
Velbert	ZVB NVZ Birth	0,2	*	*
Velbert	ZVB NVZ Süd/ City Park	0,1	*	*
Velbert	ZVB NVZ Tönisheide	0,2	*	*
Velbert	ZVB NVZ West/Am Berg	0,5	*	*
Velbert	Sonderstandort Heiligenhauser Straße	1,1	~ 0,3	22 – 25
Velbert	Sonstige Lagen Velbert	1,2	~ 0,3	23 – 27
Velbert	Sonstige Lagen Langenberg	0,1	*	*
Velbert	Sonstige Lagen Neviges	0,2	*	*
Essen	ZVB C-Zentrum Kettwig	3,1	0,1 – 0,2	4 – 5
Essen	ZVB C-Zentrum Kupferdreh	2,3	~ 0,1	4 – 5
Essen	ZVB C-Zentrum Werden	3,7	~ 0,2	4 – 6
Essen	ZVB D-Zentrum Ringstr./ Werdener Str.	< 0,1	*	*
Essen	ZVB D-Zentrum Heidhauser Straße	0,1	*	*

Kommune	Lage	Bestandsumsatz in Mio. Euro	Umsatzumverteilung (ohne Verlagerungsumsätze)	
			in Mio. Euro	in %
Essen	ZVB E-Zentrum Ringstr./ Güterstr.	< 0,1	*	*
Hattingen	ZVB Innenstadtzentrum	26,1	0,6 – 0,7	2 – 3
Hattingen	ZVB NVZ Niederwenigern	0,1	*	*
Hattingen	ZVB NVZ Bruchstraße	< 0,1	*	*
Heiligenhaus	ZVB Innenstadtzentrum	8,7	0,4 – 0,5	5 – 6
Heiligenhaus	ZVB NVZ Oberilp	0,1	*	*
Heiligenhaus	Sonderstandort Hetterscheidt	0,6	*	*
Mettmann	ZVB Innenstadtzentrum	11,1	0,2 – 0,3	2 – 3
Ratingen	ZVB NVZ Hösel	1,6	~ 0,1	4 - 5
Wülfrath	ZVB Innenstadtzentrum	4,5	0,2 – 0,3	5 – 6
Wülfrath	Sonderstandort Zur Fliehte	1,1	*	*
Wuppertal	ZVB Hauptzentrum Elberfeld	137,7	6,0 – 7,4	4 – 5
Wuppertal	ZVB Nebenzentrum Vohwinkel	3,4	*	*
Wuppertal	ZVB NVZ Hochstraße/ Marienstraße	0,5	*	*
Wuppertal	ZVB NVZ Sonnborn	0,2	*	*
Untersuchungsraum Gesamt***		235,1	13,5 – 16,5	–
Aktionsflächen, Randsortimentsverkaufsflächen außerhalb der ZVBs, e-commerce, Lagen außerhalb des Untersuchungsraumes		**	4,5 – 5,5	–
Gesamt*** / ****		**	18,0 – 22,0	–

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Bestandserhebung Stadt + Handel Dezember 2011, handelsdaten.de, factbook Einzelhandel 2011, ständige Auswertung handelsspezifischer Fachliteratur, Unternehmensveröffentlichungen.

* Umsatzumverteilungen empirisch nicht nachweisbar.

** Ausweisung i. S. der Untersuchungsfragestellung nicht sinnvoll.

*** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

**** abzüglich Umsatz Bestandsbetriebe Trip & Travel, Sanitätshaus Irmische und Verkaufsflächenverlagerung i. H. v. 1.500 m².

Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Sortimentsbereich Bekleidung stellen sich sowohl unter Annahme einer Verlagerungsfläche von 700 m² VKF wie auch unter Annahme einer Verlagerungsfläche von 1.500 m² VKF unter Berücksichtigung der städtebaulichen Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens mit 8.000 m² Verkaufsfläche (zzgl. Verlagerungsflächen) als städtebaulich verträglich dar. In diesem Kontext gewinnen die städtebaulichen Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Innenstadtstruktur nochmals an Gewicht, da die Entwicklung von Teillagen insbesondere von der erfolgreichen Nachnutzung der durch Betriebsverlagerungen leer fallenden Ladenlokale abhängt.

Die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens mit einer sortimentsspezifischen Verkaufsfläche von 8.000 m² im Sortimentsbereich Bekleidung und einen sortimentsspezifischen Umsatz von 22,9 – 26,9 Mio. Euro, von welchem 17,2 – 20,2 Mio. Euro auf die Bestands-

strukturen im Untersuchungsraum umverteilt werden, ist demnach gegeben (s. Kapitel 6.3.1, 6.3.2, 6.3.3).

Falls es zu den potenziellen Verlagerungen im Sortimentsbereich Bekleidung in der Spannweite von 700 – 1.500 m² VKF kommen sollte, wären zusätzliche Verkaufsflächen in diesem Sortimentsbereich denkbar. Ein Vorhabenumsatz im Sortimentsbereich Bekleidung von 22,9 – 26,9 Mio. Euro bzw. ein für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umsatzumverteilungsrelevanter Anteil von 17,2 – 20,2 Mio. Euro bei einer sortimentsspezifischen Verkaufsfläche von 8.000 m² ist als städtebaulich noch verträglich zu bewerten (unter Berücksichtigung der sortimentsspezifischen worst case Flächenproduktivität im Sortimentsbereich Bekleidung; vgl. Kapitel 6.3.1, 6.3.2, 6.3.3). In Bezug auf den städtebaulich verträglichen Vorhabenumsatz im Sortimentsbereich Bekleidung i. H. v. von 22,9 – 26,9 Mio. bzw. ein für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umsatzumverteilungsrelevanter Anteil von 17,2 – 20,2 Mio. Euro wären bei Verkaufsflächenverlagerungen von 700 – 1.500 m² zusätzliche Verkaufsflächen im Sortimentsbereich Bekleidung von 700 – 1.450 m² (unter Berücksichtigung der sortimentsspezifischen worst case Flächenproduktivität im Sortimentsbereich Bekleidung) als noch städtebaulich verträglich zu bewerten. In diesem Falle würde durch eine sortimentsspezifische Verkaufsfläche von 8.700 – 9.450 m² unter Abzug der Bestandsumsätze der Verkaufsflächenverlagerungen von 700 – 1.500 m² ein für die Bestandsstrukturen umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz von max. 20,2 Mio. Euro resultieren.

Gleichwohl sollte darauf geachtet werden, dass wesentliche frequenzauslösende Betriebe in den sonstigen Lagen des Innenstadtzentrums weiterhin an ihrem Standort verbleiben bzw. gezielt solche Betriebe in die leer fallenden Ladenlokale gelenkt werden.

6.5 Spannweiten der sortimentsspezifischen Verkaufsflächen des Einkaufszentrums Velbert unter Berücksichtigung der Spannweiten der sortimentsspezifischen Flächenproduktivitäten

Die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für die Bestandsstrukturen der zentralen Versorgungsbereiche erfolgte unter Berücksichtigung der sortimentsspezifischen Spannweite der Flächenproduktivitäten. Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für die Bestandsstrukturen der zentralen Versorgungsbereiche, welche sich unter Berücksichtigung der worst case Flächenproduktivitäten ergeben haben, wurden als noch städtebaulich verträglich für diese eingeordnet (vgl. Kapitel 6.3.1, 6.3.2, 6.3.3). Durch die Spannweite der sortimentsspezifischen Flächenproduktivitäten bzw. die worst case Flächenproduktivität wurde dem diesem Gutachten zugrunde liegenden worst case Ansatz Rechnung getragen. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass die prognostizierte worst case Flächenproduktivität nicht in allen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen durch das Vorhaben erreicht werden wird, bzw. auch davon ausgegangen werden kann, dass sich die

zu erwartenden Flächenproduktivitäten z. T. auch am unteren Ende der untersuchten Spannweite im Bereich der moderate Flächenproduktivität ausprägen kann⁵⁹.

Unter der Annahme, dass sich die sortimentspezifischen Flächenproduktivitäten des Vorhabens eher im Bereich der moderate Flächenproduktivität ausprägen, ergeben sich unter Berücksichtigung der als maximal städtebaulich verträglich eingeordneten Umsatzprognose auf Grundlage der worst case Flächenproduktivität Spannweiten von sortimentspezifischen Verkaufsflächen. D. b. die sortimentspezifische worst case Umsatzprognose, welche als städtebaulich verträglich eingeordnet wurde, wird durch die sortimentspezifische moderate Flächenproduktivität dividiert. Die sich ergebenden Spannweiten der sortimentspezifischen Verkaufsflächen⁶⁰ werden nachfolgend dargestellt. Gleichwohl sollte in Zusammenschau aller untersuchten Sortimentsbereiche wie auch vor dem Hintergrund der Bestandstrukturen im Innenstadtzentrum von Velbert das Vorhaben eine Gesamtverkaufsfläche von 19.900 m² VKF nicht überschreiten.

Tabelle 24: Spannweite der städtebaulich verträglichen Dimensionierung der sortimentspezifischen Verkaufsflächen unter Berücksichtigung der worst case- und moderate case Flächenproduktivität des Vorhabens

Sortimente	VKF in m ² *	
	worst case	moderate case
Drogeriewaren	1.000	1.275
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften/ Bücher	900	1.000
Bekleidung	8.000	9.375
Schuhe/ Lederwaren	1.700	1.925
GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	1.300	1.800
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	700	825
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping **	900	1.050
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	1.000	1.225
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	1.700	2.000
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	1.000	1.200

Quelle: Eigene Berechnungen Stadt + Handel 2012.

* VKF auf 25 m² gerundet.

** inkl. Sport- und Outdoorbekleidung.

Für die Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel, Blumen/ zoologischer Bedarf und Uhren/ Schmuck wurden keine absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ermittelt (vgl. Ausführungen Kapitel 3.6, S. 17). Die Verkaufsflächen in diesen Sortimentsbereichen sollten i. S.

⁵⁹ Z. B. bedingt durch großflächige Betriebe, welche geringere Flächenproduktivitäten aufweisen als Boutiquen oder Fachgeschäfte, durch Ausprägung möglicher Betrieb über mehrere Ebenen etc.

⁶⁰ Untere Spannweite: worst case Flächenproduktivität; Obere Spannweite worst case Umsatzprognose durch moderate case Flächenproduktivität.

einer städtebaulichen Verträglichkeit des Gesamtvorhabens die nachfolgenden dargestellten Verkaufsflächenobergrenzen nicht überschreiten:

- Nahrungs- und Genussmittel: max. 1.200 m² VKF
- Blumen/ zoologischer Bedarf: max. 300 m² VKF
- Uhren/ Schmuck: max. 200 m² VKF

7 Zusammenfassung der Ergebnisse

Das geplante Vorhaben Einkaufszentrum an der Friedrichstraße in der Stadt Velbert wurde hinsichtlich seiner städtebaulichen und landesplanerischen Auswirkungen⁶¹ untersucht.

Es sei darauf hingewiesen, dass alle **Annahmen und Bewertungen** im Sinne **eines städtebaulichen worst case Szenarios** durchgeführt werden bzw. die aus dem worst case Szenario resultierenden Ergebnisse und Empfehlungen abgebildet wurden.

Die landesplanerische Einordnung – auf Grundlage des Entwurfs des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, Staatskanzlei Nordrhein-Westfalen, Landesplanungsbehörde, Entwurf, Stand 17. April 2012 – ergab, dass das Vorhaben als kongruent zu den dort formulierten Zielen (Ziel 1, Ziel 2, Ziel 3) zu werten ist. Die Ziele sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Die konkreten vorhabenbedingten städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Velbert und im Untersuchungsraum wurden untersucht.

Die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in dem gravitationsbasierten Berechnungsmodell erfolgte in den untersuchungsrelevanten Sortimentenbereichen auf Grundlage eines städtebaulichen worst case Ansatzes. Diesem lag zu Grunde, dass

- lediglich die Bestandsstrukturen der zentralen Versorgungsbereiche und die strukturprägenden bzw. in städtebaulichen Rahmenplanungen als Sonderstandorte ausgewiesenen Standorte (Wülfrath Sonderstandort zur Fliehe und Heiligenhaus Sonderstandort Hetterscheidt) in die Berechnung eingestellt wurden;
- jeweils der sortimentsspezifische Vorhabenumsatz unter Abzug eines klar ableitbaren Streuumsatzes auf die Bestandsstrukturen im eng abgegrenzten Untersuchungsraum umverteilt wurde;
- durch die Berechnungsmethode die maximalen absatzwirtschaftlich zu erwartenden Umsatzumverteilungen ermittelt wurden.

Die vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen und daraus resultierenden städtebaulichen Auswirkungen stellen sich in der Gesamtschau wie folgt dar:

- Von Auswirkungen des Vorhabens sind vor allem Standortbereiche in der Stadt Velbert selbst betroffen. **Negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche** in Nachbarkommunen sind anhand der ermittelten Umsatzumverteilungswerte anhand der dortigen städtebaulichen-funktionalen Ausprägung **nicht zu erwarten**.

⁶¹ Hinsichtlich der relevanten Ziele des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, Staatskanzlei Nordrhein-Westfalen, Landesplanungsbehörde, Entwurf, Stand 17. April 2012.

- Das Vorhaben **Einkaufszentrums** ist trotz der ermittelten Umsatzumverteilung für das Innenstadtzentrum **geeignet, die Bestandsstrukturen im Innenstadtzentrum insgesamt zu stärken**. Durch das Vorhaben kann eine **Umsatzsteigerung bzw. eine erhebliche Rückbindung von Kaufkraftabflüssen**, die in Folge der Aufgabe von Magnetbetrieben zugenommen haben, im ZVB Innenstadtzentrum Velbert erreicht werden.
- Die Bestandsstrukturen des Innenstadtzentrums erfahren durch das Vorhaben eine **Aufwertung**, zugleich ist dieses geeignet **Synergieeffekte für die Bestandsstrukturen des Innenstadtzentrums** zu generieren. Insbesondere die Wiederbelebung der ehemals vorhandenen Knochenstruktur (Vorhaben – Kaufland) kann dafür erhebliche Impulse freisetzen.
- Durch das **Vorhaben Einkaufszentrum** kann das Innenstadtzentrum Velbert, welches durch den Betriebsabgang des Warenhauses Hertie deutlich geschwächt wurde, **zukunftsfähig im regionalen Wettbewerbsumfeld positioniert** werden.
- Für **einzelne Lagebereiche des Innenstadtzentrums** können sich durchaus **vorhabenbedingte negative Auswirkungen ergeben**. Um diese zu minimieren bzw. gänzlich auszuschließen wird **empfohlen, die Vorhabenentwicklung in ein Gesamtentwicklungskonzept** für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum **einzubinden**. Hierzu sei grundsätzlich auf die **entsprechenden Empfehlungen** für die Innenstadt von Velbert in der Untersuchung ***Innenstadtentwicklung in der Stadt Velbert – Zielsetzung und integrierte Umsetzung sektoraler Planungen und Maßnahmen*** verwiesen.
- **Negative städtebauliche Auswirkungen** auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten auf die **weiteren zentralen Versorgungsbereiche in Velbert** und der **Kommunen des Untersuchungsraumes** sind angesichts der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen **nicht zu erwarten**.

In Zusammenschau mit den Ergebnissen der landesplanerischen Einschätzung ist das Vorhaben als verträglich i. S. der Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten.

Falls es zu konkreten Verlagerungen von Bestandsverkaufsflächen aus dem Innenstadtzentrum Velbert im Sortimentsbereich Bekleidung kommen sollte, stellen sich, je nach Größenordnung der verlagerten Verkaufsflächen, unter Berücksichtigung der städtebaulichen Empfehlungen die als städtebaulich verträglich zu bewertenden Verkaufsflächen-spannweiten des Vorhabens in diesem Sortimentsbereich differenzierter dar (vgl. Kapitel 6.4).

Unter Berücksichtigung, dass in dem Vorhaben nicht in allen Sortimentsbereichen die sortimentsspezifische worst case Flächenproduktivität erreicht werden kann, ergeben sich,

unter Berücksichtigung der städtebaulichen Empfehlungen, sortimentsspezifische Spannweiten der als städtebaulich verträglich zu bewertenden Verkaufsflächen des Vorhabens (vgl. Kapitel 6.5).

8 Empfehlungen

Die Entwicklung eines Einkaufszentrums im Velberter Innenstadtzentrum bietet die Chance einer gezielten Optimierung der bestehenden Angebots- und Funktionsstrukturen sowie einer Kompensation des Betriebsabgangs Warenhaus Hertie. Ziel der Einzelhandelsentwicklung im Innenstadtzentrum sollte neben der grundsätzlichen Stärkung der Bestandsstrukturen auch die Reaktivierung der ehemals vorhandenen Knochenstruktur mit den Polen des zu entwickelnden Einkaufszentrums und des am Standortbereich Kleestraße angesiedelten Verbrauchermarkts sein, so dass sich eine Impulswirkung auf die dazwischen liegende Hauptlage des Zentrums entfalten kann. Das geplante Einkaufszentrum ist dabei ein Teil einer seitens der Stadt Velbert angestrebten städtebaulichen Gesamtkonzeption für das Innenstadtzentrum. Wie in der Untersuchung *Innenstadtentwicklung in der Stadt Velbert – Zielsetzung und integrierte Umsetzung sektoraler Planungen und Maßnahmen* dargelegt, bestehen seitens der Stadt Velbert derzeit durch zahlreiche Maßnahmen und Vorhaben Bestrebungen, die Innenstadt von Velbert funktional weiter zu entwickeln. Das Einkaufszentrum ist dabei ein Baustein der angestrebten, umfassenden Innenstadtentwicklung, so dass dieses in eine städtebauliche Gesamtkonzeption eingebunden ist.

Die Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums im Innenstadtzentrum sollte im Hinblick auf die städtebauliche Verträglichkeit bei max. 19.900 m² liegen. Das Einkaufszentrum bewegt sich dabei in der Spannweite von Verkaufsflächenausprägungen vergleichbarer Einkaufszentren bzw. von Einkaufszentren in Kommunen vergleichbar zu Velbert.

Falls es zu konkreten Verlagerungen von Bestandsverkaufsflächen aus dem Innenstadtzentrum Velbert im Sortimentsbereich Bekleidung kommen sollte, stellen sich, je nach Größenordnung der verlagerten Verkaufsflächen, unter Berücksichtigung der städtebaulichen Empfehlungen die als städtebaulich verträglich zu bewertenden Verkaufsflächen-spannweiten des Vorhabens in diesem Sortimentsbereich differenzierter dar (vgl. Kapitel 6.4).

Unter Berücksichtigung, dass in dem Vorhaben nicht in allen Sortimentsbereichen die sortimentspezifische worst case Flächenproduktivität erreicht werden kann, ergeben sich, unter Berücksichtigung der städtebaulichen Empfehlungen, sortimentspezifische Spannweiten der als städtebaulich verträglich zu bewertenden Verkaufsflächen des Vorhabens (vgl. Kapitel 6.5).

Bezüglich Aussagen zu möglichen Betriebsverlagerungen und Betrieben, welche durch das Vorhaben neu in Velbert angesiedelt werden können, sei auf die Untersuchung *Marken-check zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsbesatzes im Innenstadtzentrum Velbert* (Stadt + Handel 2012) verwiesen. In diesem wird das Potenzial zu Neuansiedlungen aus dem Bereich von Markenstores in Velbert erkennbar. Um für das Vorhaben einen entsprechenden Anteil von neu anzusiedelnden Betrieben zu erreichen und den Anteil von Verlagerungsbetrieben in Hinblick auf dann leer fallende Ladenlokale zu reduzieren, kann

die Festlegung einer „Neuansiedlungsquote“ für das Vorhaben im Rahmen der vertraglichen/planungsrechtlichen Definition zielführend sein.

Folgende städtebaulich-funktionale Hinweise sollten zugunsten einer nachhaltigen Stärkung und Festigung des Innenstadtzentrums im Rahmen der Vorhabenumsetzung Berücksichtigung finden:

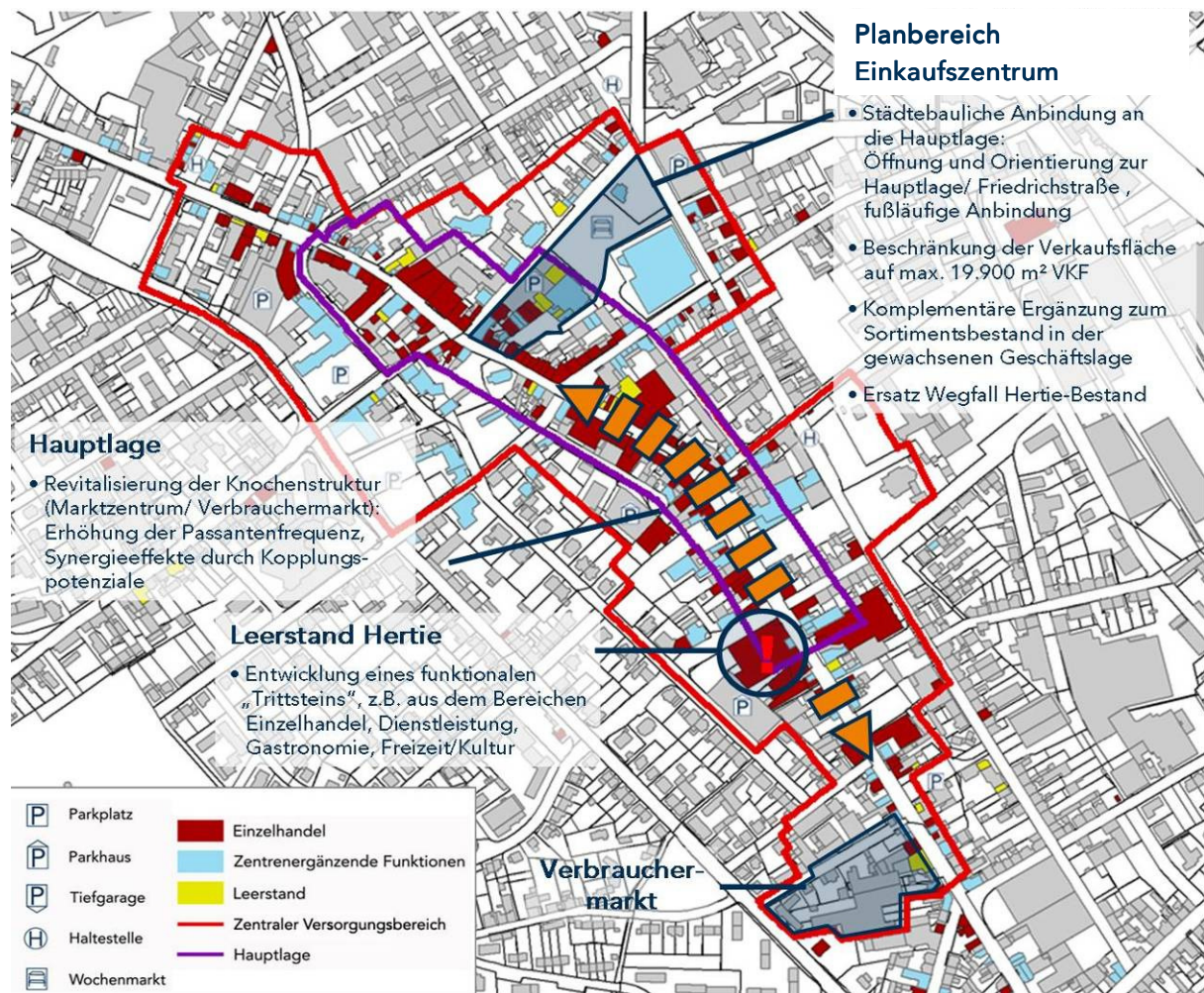
- Städtebauliche Anbindung des Einkaufszentrums an die Hauptlage: Öffnung und Orientierung des Gesamtvorhabens zur Friedrich-, Kolpingstraße sowie Europaplatz, fußläufige Anbindung;
- Gestalterische Eingliederung an Fassaden- und Gebäudestruktur der Friedrichstraße;
- Öffnung der Betriebe zur Hauptlage (Friedrich-, Kolpingstraße sowie Europaplatz) durch nutzbare und dauerhaft geöffnete Ladenein-/ -ausgänge⁶², attraktive Anbindung des geplanten Shopping-Centers an die Bestandsstrukturen der Innenstadt. Aufgreifen bestehender oder zu entwickelnder Wegeverbindungen;
- Ansprechende städtebauliche Gestaltung des öffentlichen Raumes zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Standortumfeld;
- Entwicklung eines funktionalen ‚Trittsteins‘ in der Hauptlage: Wiederbesetzung des Leerstands Hertie durch Einzelhandel (im Rahmen der Möglichkeiten⁶³), Dienstleistung, Gastronomie, Freizeit, Kultur etc.;
- Berücksichtigung der Entwicklungsoptionen des Gesamtstandortes Innenstadt: Ansiedlung der ermittelten Verkaufsflächen bspw. in den Sortimentsbereichen Drogerie- oder Elektrowaren statt im Einkaufszentrum – unter Beachtung der gegebenen Standortrahmenbedingungen – grundsätzlich auch im ehemaligen Warenhaus Hertie denkbar. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass beide Standorte zur selbstständigen Funktionsfähigkeit Magnetbetriebe mit ausreichender Strahlkraft benötigen.
- Weiterhin stringente Einbindung des Vorhabens in eine umfassende Innenstadtentwicklung; Vermeidung einer Einzelentwicklung ohne Realisierung/ Umsetzung der andere Bausteine der Innenstadtentwicklung, um die gewünschten Synergieeffekte für die Innenstadtentwicklung zu erreichen.

Grundsätzlich sollten die städtebaulichen Integrationsmöglichkeiten zur Einbindung des Vorhabens genutzt werden, um die maximal möglichen Synergieeffekte für das Velberter Innenstadtzentrum zu erreichen⁶⁴.

⁶² Öffnung der Ladenein- und -ausgänge vertraglich absichern bzw. direkt mit Baugenehmigung verknüpfen.

⁶³ Die Nachnutzung der leer stehenden Hertie-Immobilie in der südlichen Friedrichstraße durch Einzelhandel in nennenswerter Größenordnung erscheint vor dem Hintergrund aktueller Entwicklungen fraglich. Zur Nachnutzung dieses Leerstands mit Schwerpunkt Einzelhandel, insb. Bekleidung, wäre eine stärkere Steuerung des Sortimentsbesatzes im Einkaufszentrum hilfreich. Dabei ist darauf zu achten, das Einkaufszentrum durch den Besatz mit anderen Angeboten dennoch ausstrahlungsfähig genug zu gestalten.

Abbildung 8: Entwicklungsempfehlungen für das Innenstadtzentrum Velbert



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2012 auf Basis Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Velbert 2008. Abgrenzung ZVB Innenstadtzentrum nach Stadtratsbeschluss vom 31.03.2009.

Bestandsstrukturen (Einzelhandel, Zentrenergänzende Funktionen, Leerstand) auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 2007.

Der Wochenmarkt ist nicht mehr an dem dargestellten Platz verortet, sondern findet derzeit am Rathausplatz statt. Nach Realisierung des Vorhabens soll er auf den Platz Am Offer verlegt werden.

⁶⁴ Zur Wirkung und Integration von innerstädtischen Einkaufszentren sei auf eine derzeit laufende Studie (Veröffentlichung voraussichtlich 1. Jahreshälfte 2012) des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung verwiesen, in welcher eine synoptische Auswertung bisher vorliegender Untersuchungen zu diesem Thema vorgenommen wird.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage der Stadt Velbert in der Region _____	8
Abbildung 2:	Bezirksgliederung der Stadt Velbert _____	9
Abbildung 3:	Zentrale Versorgungsbereiche in Velbert _____	10
Abbildung 4:	Vorhabenstandort an der Oststraße/ Bahnhofstraße/ Friedrichstraße und ZVB Innenstadtzentrum _____	16
Abbildung 5:	Einkaufsorientierung (gesamtstädtisch) _____	20
Abbildung 6:	Untersuchungsraum _____	23
Abbildung 7:	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Velbert _____	34
Abbildung 8:	Entwicklungsempfehlungen für das Innenstadtzentrum Velbert _____	89

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Einwohnerstruktur Stadt Velbert nach Stadtbezirken _____	9
Tabelle 2:	Sortimentspezifische Verkaufsflächenveränderungen Innenstadtzentrum Velbert 2007 – 2011 _____	12
Tabelle 3:	Entwicklung Umsatz-Kaufkraftverhältnis der untersuchungsrelevanten Sortimente in der Stadt Velbert _____	13
Tabelle 4:	Untersuchungsrelevante Sortimentsbereiche für das Einkaufszentrum Velbert _____	18
Tabelle 5:	Untersuchungsrelevante Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum (VKF in m ² , U in Mio. Euro; Zentralität in Velbert in %) _____	25
Tabelle 6:	Einwohner und Kaufkräfte in Mio. Euro der untersuchungsrelevanten Sortimente in den Kommunen bzw. Teilräumen der Kommunen des Untersuchungsraumes _____	30
Tabelle 7:	Flächenproduktivität in Spannweiten für das Vorhaben Einkaufszentrum _____	38
Tabelle 8:	Verkaufsflächen und Umsatzprognosen für das Einkaufszentrum Velbert _____	39
Tabelle 9:	Für Untersuchungsraum umsatzumverteilungsrelevanter / nicht umsatzumverteilungsrelevanter Umsatz des Vorhabens _____	45

Tabelle 10:	Umsatzumverteilung Drogeriewaren bezogen auf aktuelle Bestandsstrukturen _____	46
Tabelle 11:	Umsatzumverteilung PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher bezogen auf aktuelle Bestandsstrukturen _____	47
Tabelle 12:	Umsatzumverteilung Bekleidung bezogen auf aktuelle Bestandsstrukturen _____	48
Tabelle 13:	Umsatzumverteilung Schuhe/ Lederwaren bezogen auf aktuelle Bestandsstrukturen _____	49
Tabelle 14:	Umsatzumverteilung GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör bezogen auf aktuelle Bestandsstrukturen _____	50
Tabelle 15:	Umsatzumverteilung Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente bezogen auf aktuelle Bestandsstrukturen _____	51
Tabelle 16:	Umsatzumverteilung Sportartikel/ Fahrräder/ Camping bezogen auf aktuelle Bestandsstrukturen _____	53
Tabelle 17:	Umsatzumverteilung Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte bezogen auf aktuelle Bestandsstrukturen _____	54
Tabelle 18:	Umsatzumverteilung Neue Medien/ Unterhaltungselektronik bezogen auf aktuelle Bestandsstrukturen _____	55
Tabelle 19:	Umsatzumverteilung Bettwaren/ Haus-, Bett-, Tischwäsche bezogen auf aktuelle Bestandsstrukturen _____	56
Tabelle 20:	Verkaufsfläche und Leerstand am Vorhabenstandort _____	59
Tabelle 21:	Vorhabenumsatz Einkaufszentrum und Umsatz Warenhaus Hertie	62
Tabelle 22:	Umsatzumverteilung (ohne Verlagerungsumsätze) Bekleidung inkl. Verlagerung von 700 m ² bezogen auf aktuelle Bestandsstrukturen _____	78
Tabelle 23:	Umsatzumverteilung Bekleidung (ohne Verlagerungsumsätze) inkl. Verlagerung von 1.500 m ² bezogen auf aktuelle Bestandsstrukturen _____	79
Tabelle 24:	Spannweite der städtebaulich verträglichen Dimensionierung der sortimentspezifischen Verkaufsflächen unter Berücksichtigung der worst case- und moderate case Flächenproduktivität des Vorhabens ____	82

Literatur und sonstige Quellen

Literatur und Handelsfachdaten

BBE Köln (2008): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2008, Köln.

BBE Köln (2008): Regionales Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck, Köln.

DSSW-Leitfaden (2008): Integration innerstädtischer Einkaufszentren, Berlin.

EHI Retail Institute (2008): Handel aktuell 2008/2009, Köln.

EHI Retail Institute (2010): Shoppingcenter Planungsunterlagen, Köln.

Heinze und Partner / CIMA Köln (2009): Einzelhandelskonzept für die Stadt Heiligenhaus, Köln 2009.

IBH Retail Consultants GmbH (2011): IBH-Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2011, Köln.

IfG (2011): Shoppingcenterreport 2011, Starnberg.

Junker und Kruse (2008): Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Wülfrath, Dortmund.

Junker und Kruse (2007): Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Mettmann, Dortmund.

LPV Lebensmittel Praxis (2011): Factbook Einzelhandel 2011, Neuwied.

Ministerium für Bauen und Verkehr u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen (2008): Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass NRW). Düsseldorf (zitiert als Einzelhandelserlass NRW).

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

Stadt + Handel (2008): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Velbert 2008, Dortmund.

Stadt + Handel (2008): Einzelhandelskonzept für die Stadt Ratingen, Dortmund.

Stadt + Handel (2009): Masterplan Einzelhandel für die Stadt Hattingen, Dortmund.

Stadt Essen, Amt für Stadtplanung und Bauordnung (2011): Stadt Essen Masterplan Einzelhandel, Essen.

Wirtschaftsförderung Velbert (2009): Exposé Standort Hertie Velbert, Velbert.

Sonstige Quellen:

www.handelsdaten.de

Immobilien Zeitung vom 13.11.2008.

Immobilien Zeitung vom 21.07.2009.

IT.NRW (2012): Bevölkerung der Gemeinden Nordrhein-Westfalens am 31.12.2010.

Bürgerdienste der Stadt Velbert (2012): Einwohnerdaten, Stand: 02.11.2011.

<http://www.hkm-ag.de/RheinBerg-Galerie.aspx>

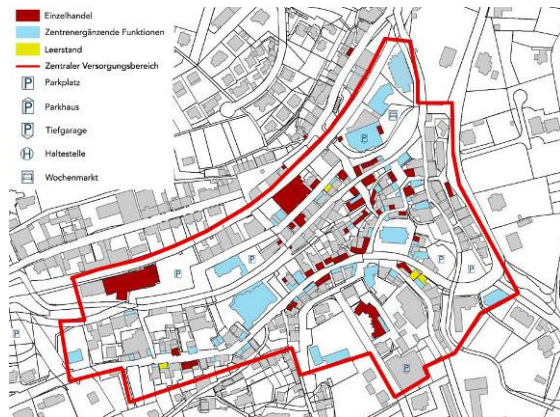
<http://ferox-ig.de/75-0-Friedrich-Carre.html> (abgerufen am 31.01.2012)

Zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum

Velbert „ZVB Nebenzentrum Langenberg“

Abgrenzung und Funktion

ZVB Nebenzentrum Langenberg



ZVB Nebenzentrum Langenberg



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Velbert 2008, eigene Aufnahme Stadt + Handel 2008.

- Anbindung zum Vorhabenstandort: rd. 7 km
- Historisch gewachsener Ortskern

Lage und Anbindung

- Lage im nordöstlichen Stadtgebiet im Stadtteil Langenberg
- Anbindung ÖPNV über Bahnhof Langenberg (S 6), lokale und regionale Buslinien
- Anbindung MIV: L 76, L 107

Städtebauliche und funktionale Charakterisierung

Städtebauliche Anlage:

- Historische Bausubstanz, abwechslungsreicher Stadtgrundriss
- Ansprechende Gestaltung entlang der Hauptstraße und der kleinen Nebenstraßen
- Rundlaufmöglichkeit zwischen Kamper Straße und Hauptstraße

Städtebaulich-funktionale Lagen:

- Größte Einzelhandelsdichte an der Hauptstraße sowie im Bereich Kreiersiepen
- Überwiegend kleinteilige Ladenlokalstrukturen
- Die größten Einzelhandelslokale befinden sich auf der Kamper Straße
- Geringe Leerstandsquote

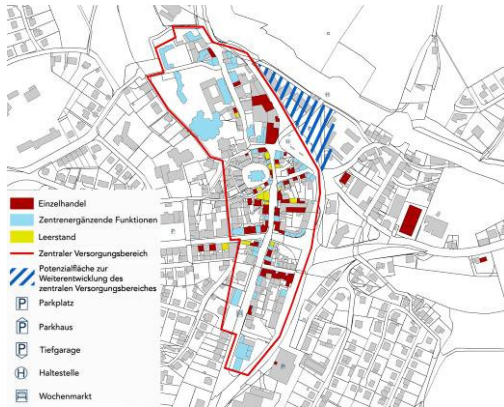
Im Kontext der Untersuchung relevante Bestandsstrukturen

- Nebenzentrum mit Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk
- Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich, Magnetbetriebe des Lebensmitteleinzelhandels (Lebensmittelmärkte)
- Besonders hervorzuheben ist der Angebotsbereich Bücher (meist antiquarisches Angebot, bedingt durch „Verein Bücherstadt Langenberg e.V. 2001“)

Velbert „ZVB Nebenzentrum Neviges“

Abgrenzung und Funktion

ZVB Nebenzentrum Neviges



ZVB Nebenzentrum Neviges



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Velbert 2008, eigene Aufnahme Stadt + Handel 2008.

- Anbindung zum Vorhabenstandort: rd. 8 km
- Historisch gewachsener, alter Stadtkern

Lage und Anbindung

- Lage im südlichen Stadtgebiet
- Anbindung ÖPNV über S-Bahn Haltestelle Neviges sowie lokale und regionale Buslinien
- Anbindung MIV: B 224, L 74, L 107, L 355, L 427

Städtebauliche und funktionale Charakterisierung

Städtebauliche Anlage:

- Historischer Kern mit Kirche und Wallfahrtsbereich
- Straßenabschnitt zwischen Busbahnhof und Sparkasse im Süden ist für Fußgänger ansprechend gestaltet, teils als fahrverkehrsfreie Fußgängerzone
- Wenig Raum für Fußgänger im nördlichen, am Kloster gelegenen Teilbereich der Elberfelder Straße

Städtebaulich-funktionale Lagen:

- Konzentration des Einzelhandels auf den nördlichen Bereich der Elberfelder Straße im alten Stadtkern
- Viele Leerstände in der Hauptlage

Im Kontext der Untersuchung relevante Bestandsstrukturen

- Nebenzentrum mit lokaler Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk
- Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich, ergänzt um einzelne Angebote der mittel- und langfristigen Bedarfsbereiche
- Magnetbetrieb Lebensmittelmarkt

Velbert „ZVB Nahversorgungszentrum Birth“

Abgrenzung und Funktion

ZVB Nahversorgungszentrum Birth



ZVB Nahversorgungszentrum Birth



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Velbert 2008, eigene Aufnahme Stadt + Handel 2008.

- Anbindung zum Vorhabenstandort: rd. 2 km
- Geplantes Einkaufszentrum am Birther Kreisel

Lage und Anbindung

- Lage westlich des Innenstadtzentrums
- Anbindung ÖPNV: lokale und regionale Buslinien
- Anbindung MIV: keine direkte Anbindung an eine klassifizierte Straße, Nähe zu B 227 und A 44

Städtebauliche und funktionale Charakterisierung

Städtebauliche Anlage:

- In sich geschlossenes Einkaufszentrum
- Anordnung der Einzelhandelsbetriebe um einen zentralen und überdachten Platz
- Wenig Sitzmöglichkeiten vorhanden
- Erschwerte Zugänglichkeit durch Treppen

Städtebaulich-funktionale Lagen:

- Mangelhafte Anbindung des Supermarktes an das Einkaufszentrum

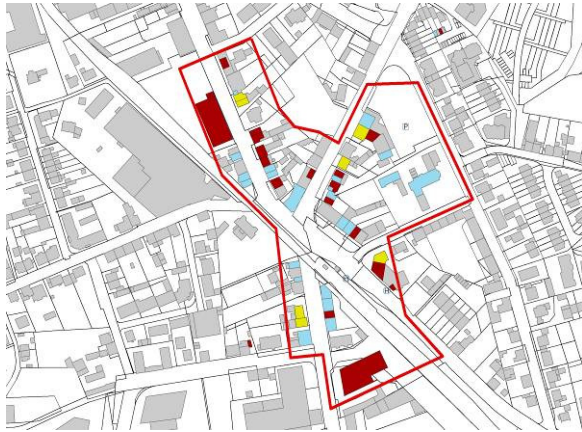
Im Kontext der Untersuchung relevante Bestandsstrukturen

- Nahversorgungszentrum mit lokaler Versorgungsfunktion
- Dominierend sind Angebote aus dem Lebensmittel- und sonstigen kurzfristigen Bereich, ergänzt um einzelne Angebote des mittelfristigen Bedarfsbereichs
- Magnetbetrieb Lebensmittelsupermarkt (Edeka)

Velbert „ZVB Nahversorgungszentrum Tönisheide“

Abgrenzung und Funktion

ZVB Nahversorgungszentrum Tönisheide



ZVB Nahversorgungszentrum Tönisheide



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Velbert 2008, eigene Aufnahme Stadt + Handel 2009.

- Anbindung zum Vorhabenstandort: rd. 4 km
- Gewachsenes Zentrum

Lage und Anbindung

- Lage im südlichen Stadtgebiet im Stadtteil Tönisheide
- Anbindung ÖPNV: lokale und regionale Buslinien
- Anbindung MIV: L 74, L 107, B 224

Städtebauliche und funktionale Charakterisierung

Städtebauliche Anlage:

- Ausprägung entlang der Nevigeser Straße, Kuhlendahler Straße und Wülfrather Straße
- Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität durch den Straßenverkehr

Städtebaulich-funktionale Lagen:

- Lebensmitteldiscounter als Pole am nördlichen und südlichen Ende
- Mehrere Leerstände über das Zentrum verteilt

Im Kontext der Untersuchung relevante Bestandsstrukturen

- Nahversorgungszentrum mit lokaler Versorgungsfunktion
- Dominierend sind Angebote aus dem Lebensmittel- und sonstigen kurzfristigen Bereich, ergänzt um einzelne Angebote der mittel- und langfristigen Bedarfsbereiche
- Zwei Lebensmitteldiscounter als Magnetbetriebe

Velbert „ZVB Nahversorgungszentrum Süd/ City-Park“

Abgrenzung und Funktion

ZVB Nahversorgungszentrum Süd/ City-Park



ZVB Nahversorgungszentrum Süd/ City-Park



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Velbert 2008, eigene Aufnahme Stadt + Handel 2008.

- Anbindung zum Vorhabenstandort: rd. 2 km
- Gewachsene Einzelhandelsagglomeration

Lage und Anbindung

- Lage im Bezirk Velbert-Mitte, südöstlich des Innenstadtzentrums
- Anbindung ÖPNV: lokale und regionale Buslinien
- Anbindung MIV: L 74, L 427, Nähe zu B 227

Städtebauliche und funktionale Charakterisierung

Städtebauliche Anlage:

- Einzelhandelsagglomeration entlang der Friedrichstraße

Städtebaulich-funktionale Lagen:

- Konzentration des Einzelhandels um den Parkplatz östlich der Friedrichstraße sowie in südwestlich angrenzender Bebauung bis zur Einmündung Schmalenhofer/ Deller Straße

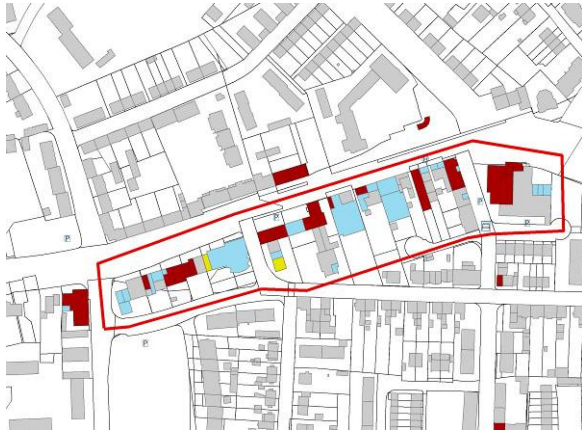
Im Kontext der Untersuchung relevante Bestandsstrukturen

- Nahversorgungszentrum mit lokaler Versorgungsfunktion
- Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich, ergänzt durch Angebote aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich
- Magnetbetrieb Lebensmittelsupermarkt (Edeka)

Velbert „ZVB Nahversorgungszentrum West am Berg“

Abgrenzung und Funktion

ZVB Nahversorgungszentrum West am Berg



ZVB Nahversorgungszentrum West am Berg



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Velbert 2008, eigene Aufnahme Stadt + Handel 2008.

- Anbindung zum Vorhabenstandort: rd. 2 km
- Gewachsenes Zentrum an städtischer Ausfallstraße

Lage und Anbindung

- Lage im Stadtbezirk Velbert-Mitte, südwestlich der Innenstadt
- Anbindung ÖPNV: lokale und regionale Buslinien
- Anbindung MIV: B 227

Städtebauliche und funktionale Charakterisierung

Städtebauliche Anlage:

- Lineare Struktur entlang der südlichen Straßenseite der Heiligenhauser Straße
- Geringe Dichte des Einzelhandelsbesatzes

Städtebaulich-funktionale Lagen:

- Geringe Leerstandsquote
- Fortsetzung des Einzelhandelsbesatzes durch einen Sonderstandort im Gewerbegebiet Heiligenhauser Straße

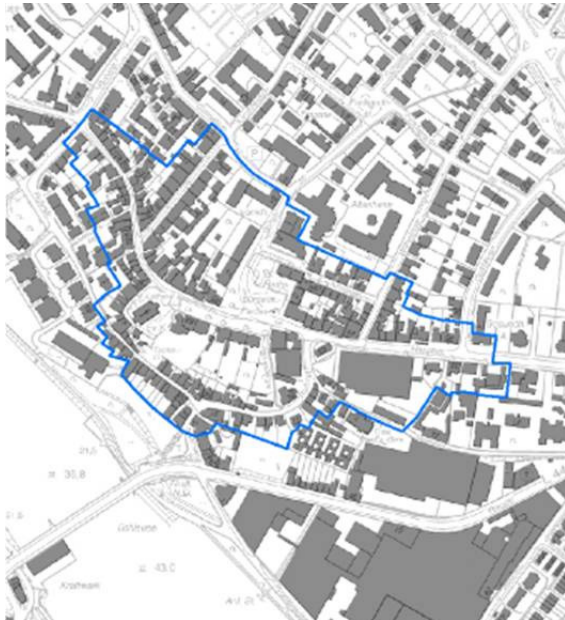
Im Kontext der Untersuchung relevante Bestandsstrukturen

- Nahversorgungszentrum mit lokaler Versorgungsfunktion
- Schwerpunkt des Angebots im kurzfristigen Bedarfsbereich, ergänzt durch einen verhältnismäßig großen Anteil an Verkaufsflächen des lang- und mittelfristigen Bedarfsbereichs
- Magnetbetrieb Supermarkt Kaiser's

Essen „C-Zentrum Essen Kettwig“

Abgrenzung und Funktion

C-Zentrum Essen Kettwig



C-Zentrum Essen Kettwig



Quelle: Masterplan Einzelhandel Stadt Essen 2011, S. 90, eigene Aufnahme Stadt + Handel 2009.

- Anbindung zum Vorhabenstandort: rd. 12 km
- Im Kern gewachsenes Nahversorgungszentrum, entlang der Hauptstraße
- Stadtteilzentrum mit lokaler Bedeutung für die umgebenden Stadtteile

Lage und Anbindung

- Zentral im Essener Südwesten, zentral im Stadtteil Kettwig
- Anbindung ÖPNV: Anbindung über lokale und regionale Buslinien, Bahnhof Kettwig (S 6)
- Anbindung MIV: L 441 (Graf-Zeppelin-Straße/ Ringstraße)

Städtebauliche und funktionale Charakterisierung

Städtebauliche Anlage:

- Vorwiegend als verkehrsberuhigter Bereich gestaltet
- 2- bis 3-geschossige Bebauung
- Größtenteils lineare Struktur
- Hohe Aufenthaltsqualität sowie Sitzmöglichkeiten durch große Anzahl an gastronomischen Einrichtungen

Städtebaulich-funktionale Lagen:

- Hauptlage entlang der Hauptstraße, v. a. im Bereich Fachmarktzentrum MarKett

Im Kontext der Untersuchung relevante Bestandsstrukturen

- Stadtteilzentrum mit hoher Einzelhandelsdichte
- Magnetbetriebe Rewe, Fachmarktzentrum MarKett

Essen „C-Zentrum Essen Kupferdreh“

Abgrenzung und Funktion

C-Zentrum Essen Kupferdreh



C-Zentrum Essen Kupferdreh



Quelle: Masterplan Einzelhandel Stadt Essen 2011, S. 85, eigene Aufnahme Stadt + Handel 2008.

- Anbindung zum Vorhabenstandort: rd. 10 km
- Zentrale Lage im Essener Süden im Stadtteil Kupferdreh

Lage und Anbindung

- Zentrale Lage im Stadtteil Kupferdreh entlang der Kupferdreher Straße
- Anbindung ÖPNV: S-Bahnlinie S9, lokale und regionale Buslinien (Busknotenpunkt am Markt)
- Anbindung MIV: B 227, Nähe zur BAB 44

Städtebauliche und funktionale Charakterisierung

Städtebauliche Anlage:

- Z. T. historische Baussubstanz, dadurch bedingte kleinteilige Bestandsstrukturen
- Kupferdreher Markt als Fußgängerplatz mit Bepflanzung und Verweilmöglichkeiten gestaltet

Städtebaulich-funktionale Lagen:

- Im Norden u. Süden des ZVB Trading-down-Tendenzen (Leerstände)
- Im Norden zudem ehemaliges Postgebäude als Leerstand

Im Kontext der Untersuchung relevante Bestandsstrukturen

- Vor allem Angebote im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich, ergänzt um Angebote aus dem langfristigen Bedarfsbereich
- Lebensmittelmärkte als Magnetbetriebe (Plus, Aldi, Edeka)

Essen „C-Zentrum Essen Werden“

Abgrenzung und Funktion

C-Zentrum Essen Werden



C-Zentrum Essen Werden



Quelle: Masterplan Einzelhandel Stadt Essen 2011, S. 91, eigene Aufnahme Stadt + Handel 2008.

- Anbindung zum Vorhabenstandort: rd. 8 km
- Gewachsenes historisches Zentrum

Lage und Anbindung

- Lage im südlichen Stadtgebiet
- Anbindung ÖPNV: Bahnhof Essen-Werden (S 6), lokale und regionale Buslinien
- Anbindung MIV: L 442, B 224

Städtebauliche und funktionale Charakterisierung

Städtebauliche Anlage:

- Umfasst den historischen Kern im Stadtteil Werden, hauptsächlich nördlich der Brückstraße
- Stark von MIV befahren (Brückstraße/ B224), Barrierewirkung und geringe Aufenthaltsqualität
- Nördlicher Teil des ZVB fast ausschließlich Fußgängerzone (kleinteilige mittelalterlichen Bestandsstrukturen) mit hoher Aufenthaltsqualität

Städtebaulich-funktionale Lagen:

- Leerstände entlang Brückstraße und Abteistraße
- Eindeutige Zweiteilung des ZVB nördlich und südlich der Brückstraße

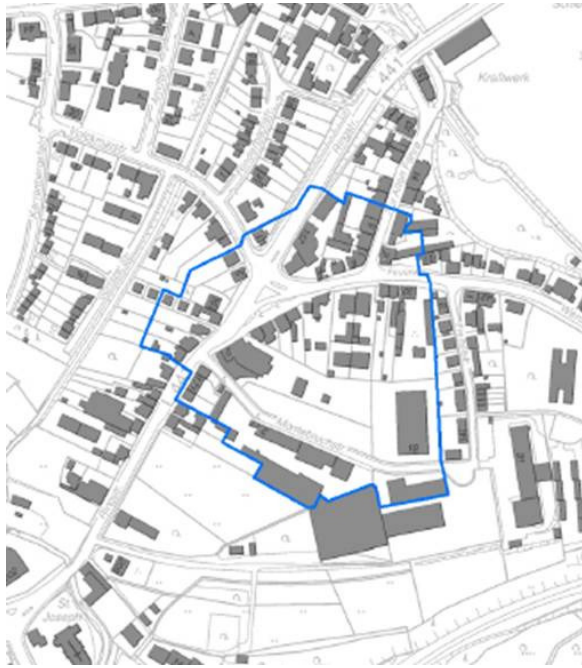
Im Kontext der Untersuchung relevante Bestandsstrukturen

- Im nördlichen Bereich Angebotsstrukturen aller Bedarfsbereiche (auch hochpreisige Sortimentsangebote)
- Keine Magnetbetriebe, lediglich mehrere kleinflächige Lebensmittel- und Drogeriemärkte

Essen „D-Zentrum Ringstraße/ Werdener Straße“

Abgrenzung und Funktion

D-Zentrum Ringstraße/ Werdener Straße



Quelle: Masterplan Einzelhandel Stadt Essen 2011, S. 94.

- Anbindung zum Vorhabenstandort: rd. 11 km
- Gewachsenes Nahversorgungszentrum

Lage und Anbindung

- Lage im südlichen Stadtgebiet
- Anbindung ÖPNV: Bahnhof Essen-Kettwig Stausee (S 6), lokale und regionale Buslinien
- Anbindung MIV: L 441, L 442

Städtebauliche Anlage:

- Einzelhandelsbesatz v. a. südlich Kreuzungsbereich Ringstraße Werdener Straße mit kleiner Platzgestaltung

Städtebaulich-funktionale Lagen:

- Magnetbetriebe Rewe und Aldi im Südwesten des ZVB mit von historischen Kreuzungsbe- reich abgesetzten Strukturen
- Arrondierender Einzelhandelsbesatz entlang der Ringstraße bzw. Werdener Straße

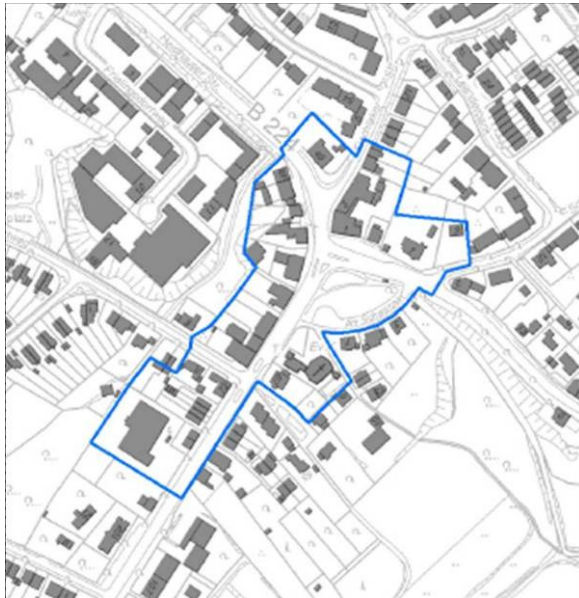
Im Kontext der Untersuchung relevante Bestandsstrukturen

- Angebotsstrukturen vorrangig aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich, ergänzt um einzelne Sortimente der mittel- und langfristigen Bedarfsbereiche
- Magnetbetriebe Rewe und Aldi

Essen „D-Zentrum Heidhauser Straße

Abgrenzung und Funktion

D-Zentrum Heidhauser Straße



Quelle: Masterplan Einzelhandel Stadt Essen 2011, S. 93.

- Anbindung zum Vorhabenstandort: rd. 6 km
- Gewachsenes Nahversorgungszentrum

Lage und Anbindung

- Lage im südlichen Stadtgebiet
- Anbindung ÖPNV: lokale und regionale Buslinien
- Anbindung MIV: L 439, B 224

Städtebauliche und funktionale Charakterisierung

Städtebauliche Anlage:

- Einzelhandelsband entlang der Heidhauser Straße (B 224)
- Stark von MIV befahren (B224), dadurch Barrierewirkung und geringe Aufenthaltsqualität

Städtebaulich-funktionale Lagen:

- Magnetbetrieb Rewe im Südwesten des ZVB
- Arrondierender Einzelhandelsbesatz entlang der Heidhauser Straße

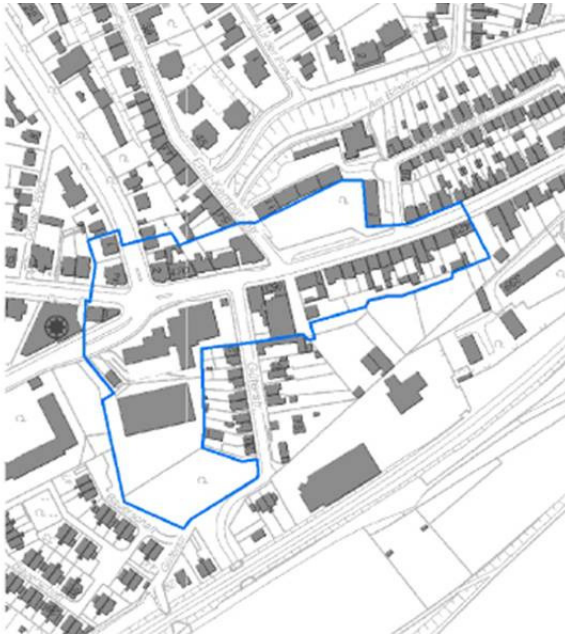
Im Kontext der Untersuchung relevante Bestandsstrukturen

- Angebotsstrukturen vorrangig aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich, ergänzt um einzelne Sortimente der mittel- und langfristigen Bedarfsbereiche
- Magnetbetrieb Rewe

Essen „E-Zentrum Ringstraße/ Güterstraße“

Abgrenzung und Funktion

E-Zentrum Ringstraße/ Güterstraße



Quelle: Masterplan Einzelhandel Stadt Essen 2011, S. 96.

- Anbindung zum Vorhabenstandort: rd. 12 km
- Gewachsenes Nahversorgungszentrum

Lage und Anbindung

- Lage im südlichen Stadtgebiet
- Anbindung ÖPNV: Bahnhof Essen-Kettwig (S 6), lokale und regionale Buslinien
- Anbindung MIV: L 441, L 442

Städtebauliche und funktionale Charakterisierung

Städtebauliche Anlage:

- loser Einzelhandelsbesatz entlang Ringstraße/ Ruhrstraße, Güterstraße
- wenig Aufenthaltsqualität

Städtebaulich-funktionale Lagen:

- Keine eindeutigen Lagen, Magnetbetriebe Kaisers's

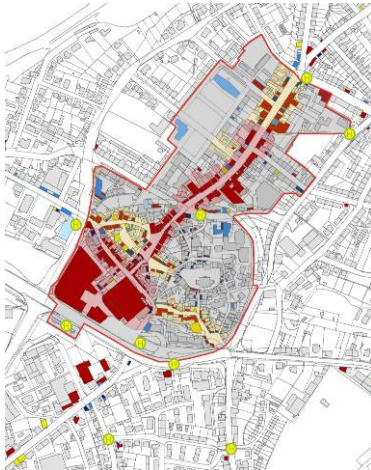
Im Kontext der Untersuchung relevante Bestandsstrukturen

- Angebotsstrukturen vorrangig aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich, ergänzt um einzelne Sortimente der mittel- und langfristigen Bedarfsbereiche
- Magnetbetriebe Kaiser's

Hattingen „ZVB Innenstadt Hattingen“

Abgrenzung und Funktion

ZVB Innenstadt Hattingen



ZVB Innenstadt Hattingen



Quelle: Masterplan Einzelhandel für die Stadt Hattingen 2008, eigene Aufnahme Stadt + Handel 2008.

- Anbindung zum Vorhabenstandort: rd. 13 km
- Gewachsenes historisches Innenstadtzentrum

Lage und Anbindung

- Lage zentral im Stadtgebiet
- Anbindung ÖPNV über Bahnhof Hattingen Mitte (Endhaltestelle S 3), lokale und regionale Buslinien
- Anbindung MIV: B 51, L 701, L 924, K 1

Städtebauliche und funktionale Charakterisierung

Städtebauliche Anlage:

- Historisches Innenstadtzentrum größtenteils als Fußgängerzone ausgebaut, sonstige Bereiche verkehrsberuhigt
- Z. T. hohe Aufenthaltsqualität

Städtebaulich-funktionale Lagen:

- Hauptlage Heggerstraße, Große Weilstraße (Reschop-Carré)
- Trading-down-Tendenzen in der Oberen Heggerstraße (nördlicher Bereich)

Im Kontext der Untersuchung relevante Bestandsstrukturen

- Innenstadtzentrum, z. T. mit regionaler Bedeutungsfunktion
- Gute Ausstattung in allen Bedarfsbereichen
- Magnetbetrieb Reschop-Carré

Hattingen „ZVB Nahversorgungszentrum Bruchstraße“

Abgrenzung und Funktion

ZVB Nahversorgungszentrum Bruchstraße



ZVB Nahversorgungszentrum Bruchstraße



Quelle: Masterplan Einzelhandel für die Stadt Hattingen 2009, eigene Aufnahme Stadt + Handel 2008.

- Anbindung zum Vorhabenstandort: rd. 15 km
- Nahversorgungszentrum südlich des Innenstadtzentrums von Hattingen

Lage und Anbindung

- Südlich des Innenstadtzentrums von Hattingen an der Kreuzung Martin-Luther Straße/ Bruchstraße
- Anbindung ÖPNV: Bahnhof Hattingen (Regionalbahnverkehr), Straßenbahnlinie 308 (Haltestelle Hattingen (Ruhr) Mitte), lokale und regionale Buslinien
- Anbindung MIV: B 51, L 924

Städtebauliche und funktionale Charakterisierung

Städtebauliche Anlage:

- Entlang einer innerörtlichen Hauptverkehrsstraße
- Keine Fußgängerzone, fehlende Aufenthaltsqualität

Städtebaulich-funktionale Lagen:

- Hauptfrequenzerzeuger Lebensmittelmärkte

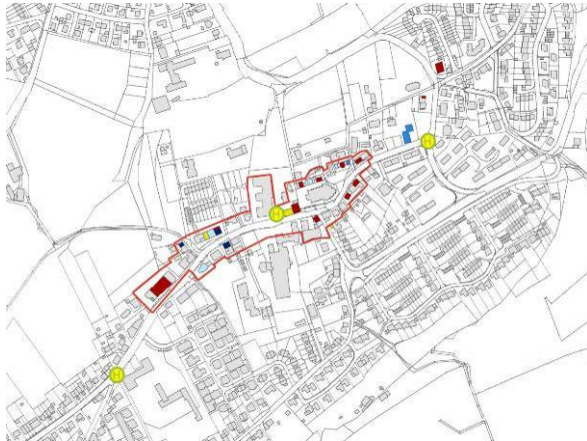
Im Kontext der Untersuchung relevante Bestandsstrukturen

- Magnetbetriebe: Rewe, Norma
- Überwiegend kurzfristiger Bedarfsbereich, ergänzt um Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs und weitere Zentrenfunktionen

Hattingen „ZVB Nahversorgungszentrum Niederwenigern“

Abgrenzung und Funktion

ZVB Nebenzentrum Niederwenigern



ZVB Nebenzentrum Niederwenigern



Quelle: Masterplan Einzelhandel für die Stadt Hattingen 2008, eigene Aufnahme Stadt + Handel 2008.

- Anbindung zum Vorhabenstandort: rd. 16 km

Lage und Anbindung

- Lage im westlichen Stadtgebiet im Stadtteil Niederwenigern
- Anbindung ÖPNV über lokale und regionale Buslinien
- Anbindung MIV: L 925, K 3

Städtebauliche und funktionale Charakterisierung

Städtebauliche Anlage/ Städtebaulich-funktionale Lagen:

- Axiale Ausrichtung entlang Hauptstraße (Essener Straße)
- Geringe Aufenthaltsqualität

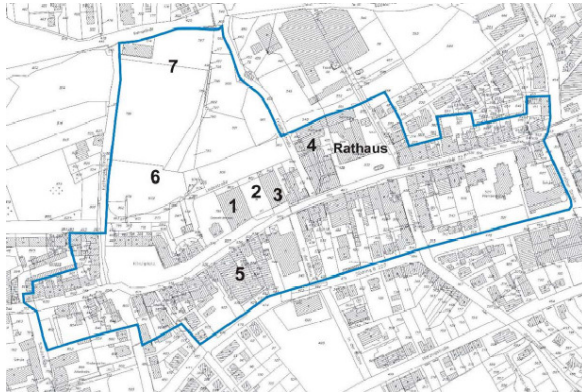
Im Kontext der Untersuchung relevante Bestandsstrukturen

- Nahversorgungszentrum mit lokaler Versorgungsfunktion
- Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich, ergänzt um einzelne Angebote der mittel- und langfristigen Bedarfsbereiche
- Magnetbetrieb Vollsortimenter Rewe

Heiligenhaus „ZVB Innenstadt Heiligenhaus“

Abgrenzung und Funktion

ZVB Innenstadt Heiligenhaus



ZVB Innenstadt Heiligenhaus



Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Heiligenhaus 2009, eigene Aufnahme Stadt + Handel 2008.

- Anbindung zum Vorhabenstandort: rd. 7 km
- Gewachsenes Stadtzentrum entlang Hauptstraße (Durchgangsstraße)

Lage und Anbindung

- Lage zentral im Stadtgebiet
- Anbindung ÖPNV über lokale und regionale Buslinien
- Anbindung MIV: B 227, K 1, Nähe zur BAB 44

Städtebauliche und funktionale Charakterisierung

Städtebauliche Anlage:

- Gewachsenes Zentrum entlang der Hauptstraße
- Platzanlage am Rathaus sowie am Kirchplatz
- Begrünung und Verweilmöglichkeiten steigern die Aufenthaltsqualität

Städtebaulich-funktionale Lagen:

- Hauptlage entlang der Hauptstraße von Rathausplatz bis Kirchplatz mit dichtem Einzelhandelsbestand
- Rathaus-Center und Kiekert-Passage weisen Trading-down-Tendenzen (Leerstände) auf

Im Kontext der Untersuchung relevante Bestandsstrukturen

- Stadtzentrum mit lokaler Versorgungsfunktion für die Stadt Heiligenhaus
- Gute Ausstattung im Lebensmittelbereich, ergänzt um Angebote der mittel- und langfristigen Bedarfsbereiche
- Magnetbetriebe: Rewe, Plus, Aldi

Heiligenhaus „ZVB Nahversorgungszentrum Oberilp“

Abgrenzung und Funktion

ZVB Nahversorgungszentrum Oberilp



Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Heiligenhaus 2009.

- Anbindung zum Vorhabenstandort: rd. 8 km
- Gewachsener Einzelhandelsstandort mit im Bau befindlicher Erweiterung

Lage und Anbindung

- Lage im östlichen Stadtgebiet im Stadtteil Oberilp
- Anbindung ÖPNV über lokale und regionale Buslinien
- Anbindung MIV: B 227, K 25

Städtebauliche und funktionale Charakterisierung

Städtebauliche Anlage:

- Kleinteiliger Geschäftsbesatz am Europaplatz
- Erweiterung durch im Bau befindliche Einzelhandelsagglomeration „Selbecker Markt“

Städtebaulich-funktionale Lagen:

- Erosion des Einzelhandelsbesatzes am Europaplatz
- Modern gestaltete, leistungsfähige Erweiterung des Bestands durch Geschäftszentrum „Selbecker Markt“

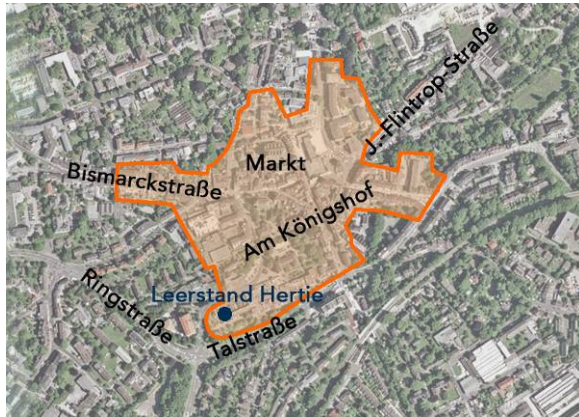
Im Kontext der Untersuchung relevante Bestandsstrukturen

- Nahversorgungszentrum mit lokaler Versorgungsfunktion
- Nach Fertigstellung des Neubaus gute Ausstattung im Lebensmittelbereich, ergänzt um weitere Angebote des kurzfristigen Bedarfsbereichs
- Magnetbetriebe: Rewe, Aldi, Rossmann (alle im Bau befindlich)

Mettmann „ZVB Innenstadt/ Hauptgeschäftsbereich Mettmann“

Abgrenzung und Funktion

ZVB Hauptgeschäftsbereich Mettmann



ZVB Hauptgeschäftsbereich Mettmann



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Mettmann 2007, eigene Aufnahme Stadt + Handel 2008.

- Anbindung zum Vorhabenstandort: rd. 15 km
- Gewachsenes, z. T. historisches Innenstadtzentrum

Lage und Anbindung

- Lage zentral im Stadtgebiet
- Anbindung ÖPNV Bahnhof Mettmann (DB, S 28), über lokale und regionale Buslinien
- Anbindung MIV: B 7, L 156, L 403, L 423

Städtebauliche und funktionale Charakterisierung

Städtebauliche Anlage:

- Größtenteils Fußgängerzone des gewachsenen, z. T. historischen Innenstadtzentrums,
- Z. T. historische Gebäudesubstanz
- Platzanlagen Lavaplatz, Jubiläumsplatz
- Hohe Aufenthaltsqualität

Städtebaulich-funktionale Lagen:

- Hauptlage rund um Jubiläumsplatz, Freiheitsstraße, Mühlenstraße
- Trading-down-Tendenzen im Bereich des ehemaligen Warenhauses Hertie

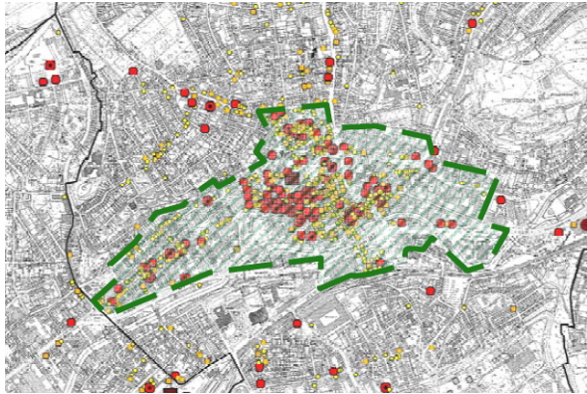
Im Kontext der Untersuchung relevante Bestandsstrukturen

- Innenstadtzentrum mit lokaler Bedeutung
- Ausstattung in allen Bedarfsbereichen
- Magnetbetriebe v. a. aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich

Wuppertal „ZVB Innenstadt Elberfeld“

Abgrenzung und Funktion

ZVB Innenstadt Elberfeld



ZVB Innenstadt Elberfeld



Quelle: Regionales Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck 2006, eigene Aufnahme Stadt + Handel 2009.

- Anbindung zum Vorhabenstandort: rd. 22 km
- Im Kern gewachsener Innenstadtzentrum mit geplanten City Arkaden

Lage und Anbindung

- Zentrale Lage im Stadtteil Elberfeld
- Anbindung ÖPNV: Wuppertaler Hauptbahnhof (DB, S 8, S 9), lokale und regionale Buslinien, Wuppertaler Schwebebahn
- Anbindung MIV: K9 (Neumarktstraße), L70 (Morianstraße), B7 (Bundesallee), Nähe zur BAB 46

Städtebauliche und funktionale Charakterisierung

Städtebauliche Anlage:

- Vorwiegend als Fußgängerzone gestaltet, teilweise (Wall) befahrbar
- Z. T. stark verwinkelte Anlage
- Durchgängige Blockbebauung in den Kernbereichen

Städtebaulich-funktionale Lagen:

- Trading-down-Tendenzen in den Randlagen
- Hauptlage nördlich des Bahnhofes: Poststraße/ Alte Freiheit mit City-Arkaden, Neumarkt (Saturn) und anschließende Straßen; starker Besatz durch Filialisten

Im Kontext der Untersuchung relevante Bestandsstrukturen

- Hoher und durchmischter Einzelhandelsbesatz bietet Attraktivität für alle Alters- und Sozialschichten
- Magnetbetriebe: Kaufhof, Saturn, City-Arkaden

Wuppertal „ZVB Innenstadt Vohwinkel“

Abgrenzung und Funktion

ZVB Innenstadt Vohwinkel



ZVB Innenstadt Vohwinkel



Quelle: Regionales Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck 2006, eigene Aufnahme Stadt + Handel 2009.

- Anbindung zum Vorhabenstandort: rd. 18 km
- Linear angelegtes Zentrum, vorwiegend entlang der Kaiser- und Vohwinkler Straße

Lage und Anbindung

- Zentral im Stadtteil Vohwinkel-Mitte
- Anbindung ÖPNV: Bahnhof Wuppertal-Vohwinkel (S-Bahn-Linie S8 und S9 sowie RE4), Wuppertaler Schwebebahn (Vohwinkel), regionale und lokale Buslinien
- Anbindung MIV: Nähe zur BAB 46

Städtebauliche und funktionale Charakterisierung

Städtebauliche Anlage:

- 4- bis 5-geschossige Bebauung, fehlende einheitliche Fassadengestaltung
- Stark durch MIV befahren, Lärm durch die Schwebebahn
- Kaum Sitzmöglichkeiten, geringe Aufenthaltsqualität

Städtebaulich-funktionale Lagen:

- Agglomerationen abseits der Hauptlage (Akzenta, Agglomeration aus Rossmann, TierGarten und McMedia)
- Hohe Leerstandsquote und starke Discounterorientierung im Osten (Aldi, Lidl etc.)
- Kein städtebaulicher Zusammenhang

Im Kontext der Untersuchung relevante Bestandsstrukturen

- Magnetbetriebe: Lebensmittel- und Drogeriemärkte

Wuppertal „ZVB Nahversorgungszentrum Hochstraße/ Marienstraße“

Abgrenzung und Funktion

ZVB Nahversorgungszentrum Hochstraße/ Marienstraße



ZVB Nahversorgungszentrum Hochstraße/ Marienstraße



Quelle: Regionales Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck 2006, eigene Aufnahme Stadt + Handel 2009.

- Anbindung zum Vorhabenstandort: rd. 14 km
- Axiales Straßenzentrum entlang der Hochstraße (Durchgangsstraße)

Lage und Anbindung

- Zentral im Stadtteil Elberfeld, entlang der Hoch- und Marienstraße
- Anbindung ÖPNV: lokale Buslinien
- Anbindung MIV: L 429, Nähe zur BAB 46

Städtebauliche und funktionale Charakterisierung

Städtebauliche Anlage:

- 4- bis 5-geschossige Bebauung, fehlende einheitliche Fassadengestaltung
- Starke Verkehrsbelastung
- Keine Verweilmöglichkeiten, geringe Aufenthaltsqualität

Städtebaulich-funktionale Lagen:

- Durchmischter Besitz von kleinen Einzelhändlern, kaum Filialisten
- Starke Konzentration auf den kurzfristigen Bedarfsbereich
- Marienstraße durch Abseitslage geschwächt (viele Leerstände, Trading-down-Tendenzen)

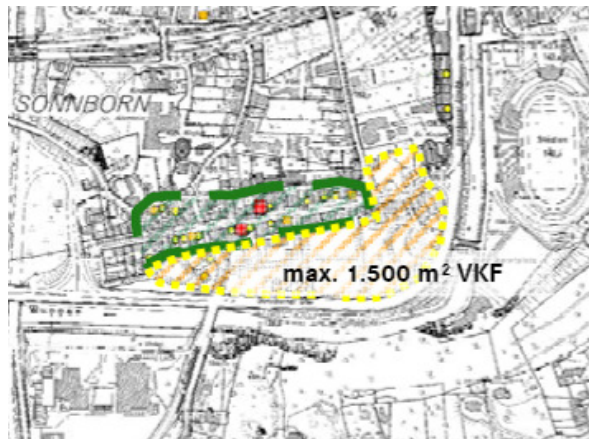
Im Kontext der Untersuchung relevante Bestandsstrukturen

- Magnetbetrieb Plus
- Starke Konzentration auf den kurzfristigen Bedarfsbereich

Wuppertal „ZVB Nahversorgungszentrum Sonnenborn“

Abgrenzung und Funktion

ZVB Nahversorgungszentrum Sonnenborn



ZVB Nahversorgungszentrum Sonnenborn



Quelle: Regionales Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck 2006, eigene Aufnahme Stadt + Handel 2009.

- Anbindung zum Vorhabenstandort: rd. 18 km
- Lineares Zentrum entlang der Sonnenborner Straße

Lage und Anbindung

- Zentrale Lage im Stadtteil Sonnenborn (westliches Wuppertal)
- Anbindung ÖPNV: Bahnhof Wuppertal-Sonnenborn (S-Bahn-Linien S8 und S9), Wuppertaler Schwebebahn (Sonnenborner Straße)
- Anbindung MIV: Nähe zur BAB 46

Städtebauliche und funktionale Charakterisierung

Städtebauliche Anlage:

- Größtenteils gründerzeitliche 4- bis 5-geschossige Bebauung, fehlende einheitliche Fassadengestaltung
- Verkehrsberuhigte Zone (Zone 30)
- Straßenbild durch Wuppertaler Schwebebahn geprägt
- Kleinteilig strukturierte Bestandsstrukturen
- Keine Sitzmöglichkeiten, geringe Aufenthaltsqualität

Städtebaulich-funktionale Lagen:

- Gewachsenes Stadtteilzentrum entlang der Sonnenborner Straße
- Trading-down-Tendenzen durch Leerstände

Im Kontext der Untersuchung relevante Bestandsstrukturen

- Magnetbetrieb Edeka

Ratingen „ZVB Nahversorgungszentrum Hösel“

Abgrenzung und Funktion

ZVB Nahversorgungszentrum Hösel



ZVB Nahversorgungszentrum Hösel



Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Ratingen 2008, eigene Aufnahme Stadt + Handel 2009.

- Anbindung zum Vorhabenstandort: rd. 11 km
- Nahversorgungszentrum im nordöstlichen Stadtgebiet Ratingens im Ortsteil Hösel

Lage und Anbindung

- Lage im Kreuzungsbereich Heiligenhauser Straße (B 227), Bahnhofstraße (B 227), Eggerscheidter Straße (K 31)
- Anbindung ÖPNV: lokale und regionale Buslinien
- Anbindung MIV: B 227, K 31, Nähe zur BAB 3

Städtebauliche und funktionale Charakterisierung

Städtebauliche Anlage:

- Hufeisenförmige Anordnung der Ladeneinheiten an der Heiligenhauser Straße lässt einen kleinen Platz mit entsprechender Aufenthaltsqualität entstehen
- Städtebaulich ansprechende Gestaltung

Städtebaulich-funktionale Lagen:

- Versorgungsfunktion für den Nahbereich

Im Kontext der Untersuchung relevante Bestandsstrukturen

- Magnetbetriebe Kaiser's, Aldi
- Kurzfristiger Bedarfsbereich, ergänzt um Bestandsstrukturen der mittel- und langfristigen Bedarfsbereiche

Wülfrath „ZVB Hauptgeschäftsbereich Wülfrath“

Abgrenzung und Funktion

ZVB Hauptgeschäftsbereich Wülfrath



ZVB Hauptgeschäftsbereich Wülfrath



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wülfrath 2008, eigene Aufnahme Stadt + Handel 2008.

- Anbindung zum Vorhabenstandort: rd. 10 km
- Historisch gewachsenes Innenstadtzentrum

Lage und Anbindung

- Zentrale Lage im Stadtgebiet von Wülfrath entlang der Wilhelmstraße
- Anbindung ÖPNV: zentraler Busbahnhof mit städtischen und regionalen Buslinien
- Anbindung MIV: L 199; L 403; Nähe zur B 224

Städtebauliche und funktionale Charakterisierung

Städtebauliche Anlage:

- Historisch gewachsener, teilweise mittelalterlich geprägter Stadtkern (im Westen)
- Größtenteils kleinteilige Angebotsstrukturen aller Bedarfs- und Niveaustufen
- Neuzeitliche Stadterweiterung im Osten und Süden
- Größtenteils ansprechend gestaltete Fußgängerzone

Städtebaulich-funktionale Lagen:

- Hauptlage entlang der Wilhelmstraße (Fußgängerzone)
- Trading-down-Tendenzen rund um den Ware-Platz (westliches Ende Wilhelmstraße)

Im Kontext der Untersuchung relevante Bestandsstrukturen

- Drei Lebensmittelbetriebe fungieren als Magnetbetriebe
- Einzelhandelsbetriebe aus den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereichen, ergänzt um zahlreiche Dienstleistungsbetriebe