



STADT VELBERT

Fachbereich 3 - Stadtentwicklung

3. Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Velbert

Velbert im Oktober 2012

Inhalt

1. Anlass und Zielsetzung	3
1.1 Rahmenplanung und planungsrechtliche Ausgangssituation.....	3
1.2 Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes	5
2. Darstellung des Planvorhabens östlich der Sontumer Straße.....	6
2.1 Beschreibung des Vorhabens	6
2.2. Bewertung der Verträglichkeit des Vorhabens.....	7
3. Einzelhandelsentwicklung im Bereich Citypark	10
4. Einordnung des Standortes in das Zentrensystem der Stadt Velbert.....	12
4.1 Darstellung der bestehenden und geplanten Nutzungen	12
4.2 Begründung der Funktion „Nebenzentrum mit Ergänzungsfunktion“	12
5. Änderungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes	14
5.1 Zentren- und Standortstruktur der Stadt Velbert	14
5.2 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Nebenzentrum mit Ergänzungsfunktion - Süd“.....	15
5.3 Funktionale Zuordnung des zentralen Versorgungsbereiches „Nebenzentrum mit Ergänzungsfunktion - Süd“.....	15
5.4 Änderung der Ansiedlungsleitsätze	16
6. Bewertung der Änderung hinsichtlich rechtlicher Vorgaben und Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes	17
6.1 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches	17
6.2 Landesplanerische Ziele und Grundsätze gemäß Entwurf des Landesentwicklungsplanes NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel.....	19
6.3 Bewertung hinsichtlich der Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept.....	22
7. Stellungnahmen zum Entwurf der 3. Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.....	23
8. Fazit	24

1. Anlass und Zielsetzung

1.1 Rahmenplanung und planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Rat der Stadt Velbert hat in seiner Sitzung am 23.06.2009 mehrheitlich eine Rahmenplanung für den Bereich östlich der Sontumer Straße beschlossen. Diese Rahmenplanung sieht vor, dass auf dem Gelände „Woeste“ zukünftig neben einem zeitgemäßen, großflächigen Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb vor allem ein Wohnstandort entwickelt werden soll. Da weder die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelbetriebes noch die Entwicklung eines größeren Wohngebietes mit dem im Regionalplan für diesen Bereich dargestellten gewerblich-industriellen Bereich (GIB) vereinbar war, ist eine Änderung des Regionalplanes auf der Grundlage des vom Rat beschlossenen Konzeptes beantragt worden.

Diese 67. Änderung des Regionalplanes ist vom Regionalrat am 24.03.2010 beschlossen und die Genehmigung durch die Landesplanungsbehörde am 25.05.2010 bekannt gemacht worden. Durch diese Änderung wird der Bereich des Cityparks sowie der Bereich östlich der Sontumer Straße im rechtswirksamen Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Diese Darstellung ermöglicht es der Stadt Velbert Bauleitpläne aufzustellen, um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung von großflächigem Einzelhandel und für ein Wohngebiet zu schaffen.

Aufgrund der Fortschreitung des Planungsprozesses ist aufgrund von Belangen der Erschließung sowie des Lärmschutzes das städtebauliche Konzept für den Bereich östlich der Sontumer Straße dahingehend geändert worden, dass der großflächige Einzelhandelsbetrieb im südlichen Bereich der Fläche angesiedelt werden soll und das Wohngebiet im nördlichen Bereich.

Der Umwelt- und Planungsausschuss hat in einer gemeinsamen Sitzung am 14.07.2011 mit dem Bezirksausschuss Velbert-Mitte und dem Wirtschaftsförderungsausschuss diesem grundsätzlich geänderten städtebaulichen Entwurf zugestimmt.

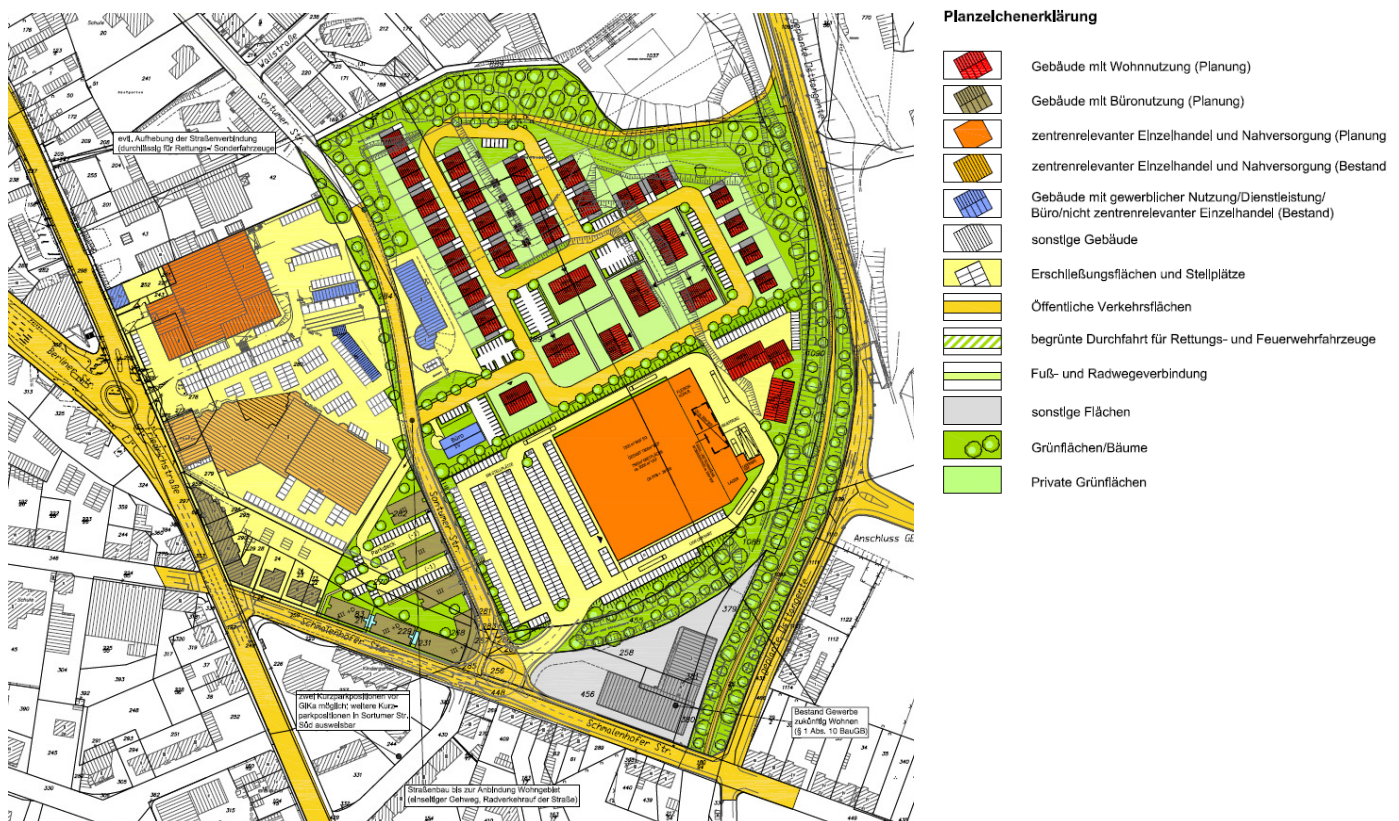


Abb. 1: Rahmenplanung für den Bereich Sontumer Straße – August 2011

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Velbert stellt den Bereich Sontumer Straße / Citypark überwiegend als gemischte Baufläche dar. Zur Umsetzung der Rahmenplanung sind im Bereich östlich der Sontumer Straße planungsrechtlich aber eine Sondergebietsdarstellung für großflächigen Einzelhandel sowie die Darstellung von Wohnbauflächen für das Wohngebiet erforderlich. Aufgrund dieser Planungen ergibt sich auch für den Bereich des Cityparks das städtebauliche Erfordernis durch die Schaffung von Planungsrecht die Einzelhandelsentwicklung an diesem Standort zu steuern. Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert hat mit dieser städtebaulichen Zielsetzung am 27.04.2010 die Einleitung des 3. Änderungsverfahrens für den FNP beschlossen.

Die beabsichtigte Darstellung von Sondergebieten mit der Zweckbestimmung Einzelhandel ist im Entwurf der 3. FNP Änderung gegenüber dem Vorentwurf konkretisiert worden. Hat der Vorentwurf noch eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ für den gesamten Bereich dargestellt, sollen nun zwei Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ und „Einzelhandel – Nahversorgung“ dargestellt werden. Ein Teilbereich entlang der Schmalenhofer Straße der bisher in diese Sonderbaufläche einbezogen war, soll von der Darstellung ausgenommen werden, da an diesem Standort keine Einzelhandelsnutzungen vorgesehen sind.

Diese Änderung gegenüber dem Vorentwurf ist vorgenommen worden, um die geplanten Nutzungen bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes konkreter zu fassen und das Planungsziel besser darzustellen. Die Sonderbaufläche für den neuen Verbrauchermarkt wird mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel – Nahversorgung“ versehen, um diese städtebauliche Zielsetzung auf Ebene des FNP zu dokumentieren und hierdurch gemäß Entwicklungsgebot des BauGB nur eine verbindliche Bauleitplanung umgesetzt werden kann, die diese Zweckbestimmung auch erfüllt.

Die bestehenden Einzelhandelsansiedlungen im Bereich Citypark werden als eigenständige Sonderbaufläche „Einzelhandel“ dargestellt. Eine weitere Konkretisierung soll hier auf Ebene des FNP nicht stattfinden, da sich hier im Bestand bereits vielfältige Einzelhandelsnutzungen befinden. Die Zulässigkeiten in diesem Bereich sollen zukünftig durch den Bebauungsplan Nr. 653 festgesetzt werden.

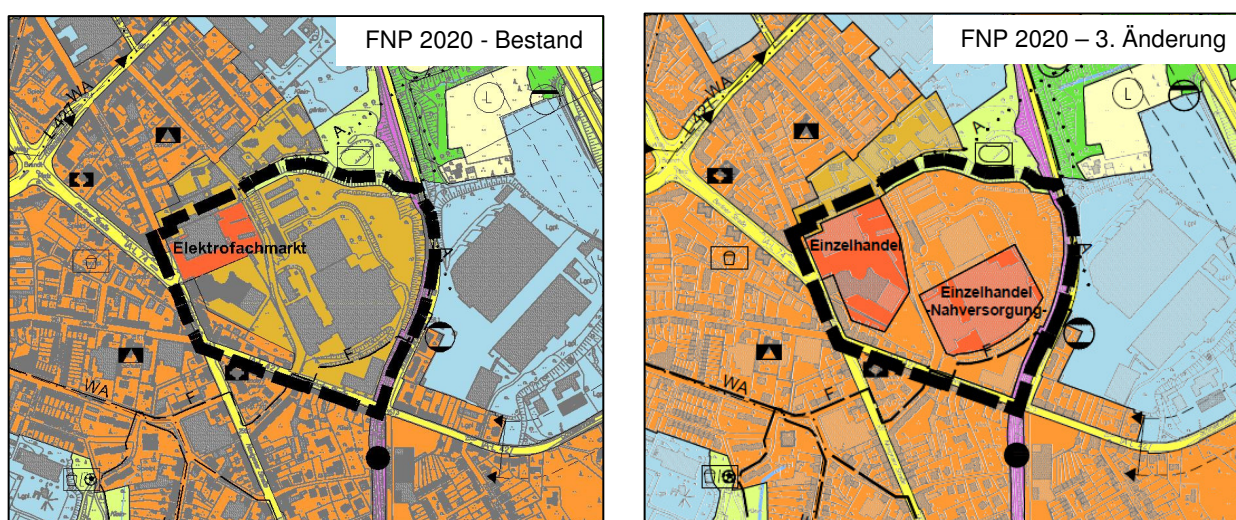


Abb. 2: Darstellung des wirksamen FNP und der 3. Änderung im Bereich Sontumer Straße / Citypark

Die Steuerung des Einzelhandels soll auf Ebene des Flächennutzungsplanes zukünftig somit durch zwei Sondergebiete erfolgen. Das Sondergebiet östlich der Sontumer Straße soll die Entwicklung des neuen Einzelhandelsstandortes steuern und das Sondergebiet westlich der Sontumer Straße dient der Sicherung und maßvollen Weiterentwicklung des bestehenden Einzelhandelsstandortes.

Die im FNP darzustellenden Sonderbauflächen sollen dann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung hinsichtlich der maximalen Verkaufsfläche und zulässigen Sortimente konkretisiert werden. Aufgrund der Größe des Plangebietes ist die Aufstellung von zwei Bebauungsplänen beschlossen worden. Der Bebauungsplan Nr. 653 für den Bereich westlich der Sontumer Straße und der Bebauungsplan 654 für den Bereich östlich der Sontumer Straße.

1.2 Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Die durch die Änderung des FNP und die Aufstellung der Bebauungspläne beabsichtigte Planung widerspricht den Aussagen des am 11.03.2008 vom Rat der Stadt Velbert beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept schlägt vor, den durch Einzelhandelsbesatz und ergänzenden Nutzungen geprägten Bereich entlang der Friedrichstraße bzw. im Citypark als zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Süd / Citypark“ zu entwickeln. In dem Konzept werden auch Potenzialflächen zur Erweiterung dieses zentralen Versorgungsbereiches dargestellt. Der Bereich östlich der Sontumer Straße und der Bereich des MediaMarktes und des Getränkemarktes werden im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als „Sonderstandort“ dargestellt. Die im Zentrenkonzept dargestellten Sonderstandorte dienen dazu Standorte aufzuzeigen, die für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel vorzugsweise mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten geeignet sind. Neben dem Sonderstandort „Citypark“ wird im Zentrenkonzept der Standort „Heiligenhauser Straße“ als Sonderstandort empfohlen.

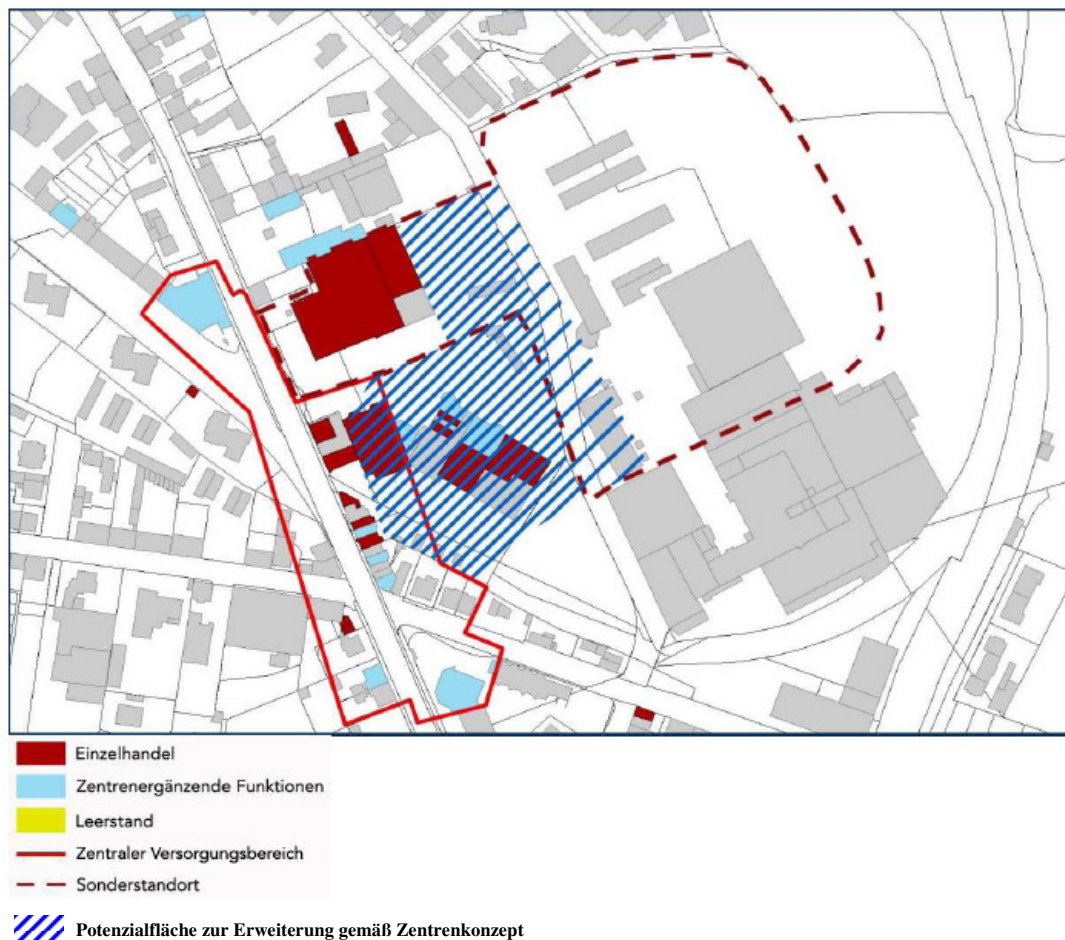


Abb. 3: Auszug aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Velbert im Bereich Citypark / Woeste

Die beschlossene Rahmenplanung sowie die städtebauliche Zielsetzung der Änderung des Flächennutzungsplanes sind mit den Aussagen des Zentrenkonzeptes für diesen Standort

somit nicht vereinbar und es ist daher notwendig, dass Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Velbert in diesem Bereich zu ändern. Die Notwendigkeit einer möglichen Änderung ist bereits mit Beschluss zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept am 11.03.2008 erkannt worden, denn mit Verabschiedung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes hat der Rat beschlossen, die damals diskutierten Planungen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes auf dem Gelände „Woeste“ weiter zu betreiben. Diese im März 2008 vorliegenden Planungsabsichten haben sich hinsichtlich der Größe und Art des Einzelhandelsvorhabens nicht geändert.

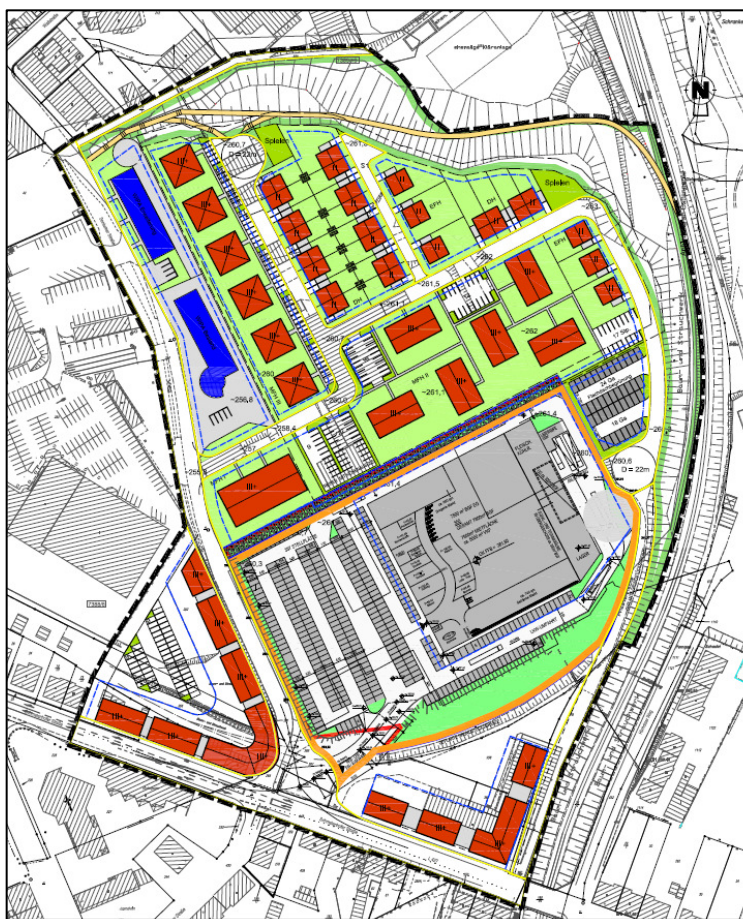
2. Darstellung des Planvorhabens östlich der Sontumer Straße

2.1 Beschreibung des Vorhabens

Für den Bereich des derzeit noch brachliegenden Industriegeländes ist die Zielsetzung im nördlichen Bereich ein attraktives innenstadtnahes Wohngebiet mit gemischten Wohnformen (Geschosswohnungsbau, Doppel- und Einzelhäuser) zu entwickeln. Im südlichen Bereich soll ein großflächiger nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetrieb in der Betriebsform eines Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche (VKF) von max. 5.000qm entwickelt werden. Diese Verkaufsfläche gliedert sich in einen Lebensmittelbetrieb mit 3.300qm VKF, einen Getränkemarkt mit 600qm VKF, einem Drogeriemarkt mit 600qm VKF sowie einer Shopzone mit ca. 500qm VKF.

Der Entwicklung eines modernen Verbrauchermarktes im Bereich des heutigen Cityparks steht entgegen, dass einerseits das hier bestehende Altobjekt die Flächenanforderungen eines modernen und tragfähigen Verbrauchermarktes nicht erfüllen kann. Zudem besteht hier durch die Standortgemeinschaft mit MediaMarkt und anderen Nutzungen eine angespannte Stellplatz- und Erschließungssituation. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen weist dieser Standort für die Betriebsform Verbrauchermarkt nicht ausreichende Standorteigenschaften auf.

Durch diese Planung wird zudem die Reaktivierung einer innerstädtisch gelegenen industriellen Brachfläche betrieben, wodurch dieser Bereich eine erhebliche städtebauliche Aufwertung erfahren soll.



2.2. Bewertung der Verträglichkeit des Vorhabens

Um die Auswirkungen dieser Einzelhandelsplanung abschätzen zu können, sind durch das Gutachterbüro BulwienGesa AG in den letzten Jahren Verträglichkeitsgutachten erarbeitet worden. Um die aktuelle Einzelhandelssituation, die Planungen für das Einkaufszentrum „Marktzentrum“ und die Stellungnahmen der Bezirksregierung sowie der Industrie- und Handelskammer zur landesplanerischen Abstimmung bzw. der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Vorentwurf der 3. FNP Änderung zu berücksichtigen, liegt ein aktuelles Gutachten von Juni 2012¹ vor. Die wesentlichen Aussagen des Gutachtens werden hier wieder gegeben, das vollständige Gutachten wird diesem Dokument als Anlage beigelegt.

Das geplante Einzelhandelsvorhaben soll über eine Verkaufsfläche von maximal 5.000qm verfügen. Diese Verkaufsfläche verteilt sich auf einen großflächigen Lebensmittelanbieter mit 3.300qm (Verbrauchermarkt), einen Getränkemarkt mit 600qm VKF, einen Drogeriemarkt mit 600qm VKF sowie einer 500qm großen Shopzone (inklusive Verkehrsflächen). Nach derzeitiger Einschätzung sind 3.950qm für Sortimente des periodischen Bedarfs vorgesehen, 630qm für Sortimente des aperiodischen Bedarfs und 190qm für Dienstleister bzw. Gastronomie. Dadurch ergeben sich etwa 4.770qm Verkaufsfläche zu der dann noch ca. 230 qm Verkehrsflächen zu rechnen sind (vgl. BulwienGesa S. 13). Aufgrund dieser Annahmen werden für das Gesamtvorhaben ein Umsatz von ca. 16,4 Mio. Euro erwartet. Diese teilen sich auf in 14,8 Mio. Euro im periodischen Bedarf und 1,6 Mio. Euro im aperiodischen Bedarf (vgl. BulwienGesa S.25).

Zur Bewertung der Auswirkungen dieses Vorhabens wird nicht nur der derzeitige Einzelhandelsbestand in die Auswirkungsanalyse mit einbezogen, sondern es wird auch das Marktzentrum und die sich hier voraussichtlich befindlichen nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen berücksichtigt. Für den periodischen Bedarf ist derzeit eine Verkaufsfläche von ca. 2.500qm bei dem Projekt Marktzentrum angedacht. Diese Verkaufsflächengröße ist in die Auswirkungsanalyse mit eingestellt worden.

2.2.1 Auswirkungen auf die Nachbarstädte

Als Ergebnis der Untersuchung ist festzuhalten, dass die Ansiedlung des Vorhabens zu einer Erhöhung der Kaufkraftbindung von 90,7% auf etwa 92,7% im periodischen Bedarf führen wird. Es wird geschätzt, dass aufgrund dieser erhöhten Kaufkraftbindung etwa 2,3 Mio. Euro des Neubindungsvolumens aus seither abfließender Kaufkraft in die Nachbarkommunen stammen werden. Durch diese erhöhte Kaufkraftbindung werden, entsprechend den Pendlerstrukturen, eine Vielzahl von Versorgungsbereichen betroffen sein, so dass bei dem ermittelten Neubindungsvolumen in den Nachbarstädten keine Umsatzumverteilung mit städtebaulicher Relevanz zu erwarten ist.

Den unwahrscheinlichen Fall angenommen, dass das gesamte Neubindungsvolumen der bisher abfließenden Velberter Kaufkraft von 2,3 Mio. Euro ausschließlich in den zentralen Versorgungsbereichen und Sondergebieten der Städte Wülfrath und Heiligenhaus rekrutiert würde, so wären in Abhängigkeit des Lagebereiches Umsatzumverteilungsquoten von 2 bis 4% zu erwarten und bewegen sich damit innerhalb des städtebaulich vertretbaren Rahmens (BulwienGesa S.30).

2.2.2 Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung in Velbert

In dem Gutachten wird sowohl eine städtebauliche als auch eine marktanalytische Einordnung des geplanten Vorhabens vorgenommen. Um eine Einschätzung der Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung vornehmen zu können, ist eine Unterteilung in drei Marktzonen vorgenommen worden.

¹ BulwienGesa AG 2012: Markt- Standort- und Wirkungsanalyse – Einzelhandelsvorhaben Sontumer Straße (Stand 12.06.2012)

In dem Gutachten wird von folgender Gliederung ausgegangen:

Zone 1 = Versorgungsbereich im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Bei dieser Zone handelt es sich um das den Standort umgebende Siedlungsgebiet in der Zuordnung, wie sie durch eine Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vorgenommen werden könnte. Diese Zone 1 ist somit als Einzugsbereich für eine Prüfung der Umsatz / Kaufkraft-Relation anzusehen. Diese Zone umfasst rd. 8.600 Einwohner.

Zone 2

Die Marktzone 2 mit 5.867 Personen erfasst den südöstlich gelegenen Bereich mit Tönisheide, da hier aufgrund der guten Anbindung über die Nevigeser Straße mit evtl. stärkeren Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich in Tönisheide zu rechnen ist.

Zone 3

Die Marktzone 3 bildet den Bereich in dem mit geringeren Auswirkungen als in den Zonen 1 und 2 zu rechnen ist. Diese Zone umfasst Velbert-Mitte (ohne die nördlich der A44 gelegenen Siedlungsbereiche) sowie der Stadtbezirk Neviges (ohne Tönisheide).

Die in den jeweiligen Zonen vorhandene Angebotsstruktur sind in dem beigefügten Gutachten auf S. 19 dargestellt.

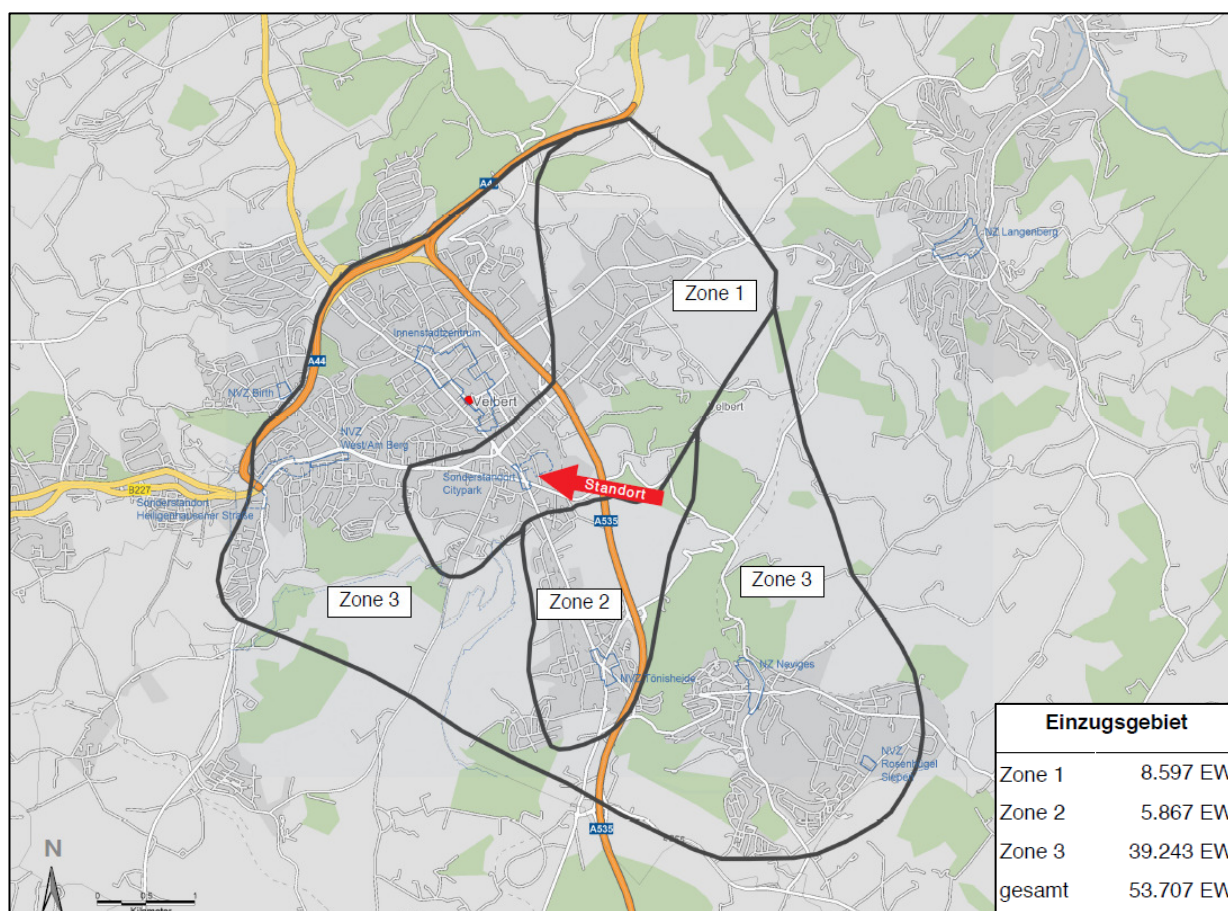


Abb. 4: Abgrenzung der Marktzonen gemäß Einzelhandelsgutachten von BulwienGesa 2012

Umsatz-/ Kaufkraft –Relation im zugeordneten Einzugsbereich

Bevor eine Betrachtung der marktanalytischen Auswirkungen erfolgt, soll dargestellt werden, ob der Umsatz des geplanten Einzelhandelsvorhabens in den vorgesehenen Sortimentsgrup-

pen durch die Kaufkraft der Einwohner in dem zentralen Versorgungsbereich gedeckt werden kann. Diese Umsatz- / Kaufkraft- Relation war ein wesentlicher Belang des außer Kraft getretenen §24a LEPro und wird auch in der Erläuterung zum Ziel 3 des Entwurfes des LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel - als einzuhaltende Regelvermutung für den zentrenrelevanten Einzelhandel aufgegriffen.

Für das geplante Vorhaben wird ein Gesamtumsatz von 16,4 Mio. Euro pro Jahr erwartet. Dieser teilt sich auf in ca. 14,8 Mio. Euro Umsatz im periodischen Bedarf und ca. 1,6 Mio. Euro im aperiodischen Bedarf (BulwienGesa S.24). Bei dem geplanten Vorhaben kann aufgrund der Betriebsform „Verbrauchermarkt“ davon ausgegangen werden, dass aperiodische Warensegmente auf ca. 630qm Verkaufsfläche angeboten werden. Hierbei wird es sich hauptsächlich um Mitnahme- und Aktionsartikel aus den Warengruppen Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Bastelbedarf, Glühbirnen, Kleintextilien, Schreib-/Papierwaren, Schul- und Büroartikel, Aktionswaren und Blumen handeln (BulwienGesa S.33). Diese Sortimente sollen im Bebauungsplan über die Zulässigkeit von Randsortimenten definiert und nicht als einzelne Sortimente festgesetzt werden.

Diesem neu abzugrenzenden zentralen Versorgungsbereich soll durch die Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ein Einzugsbereich zugeordnet werden, der der im Gutachten zugrunde gelegten Marktzone 1 entspricht. In dieser Zone leben derzeit etwa 8.600 Einwohner. Aufgrund der für Velbert anzunehmenden Verbrauchsausgaben kann hier von einer Kaufkraft von 19,7 Mio. Euro für Sortimente des periodischen Bedarfes und von 25,7 Mio. Euro für Sortimente des aperiodischen Bedarfes ausgegangen werden.

Die oben dargestellten zu erwartenden Umsätze von 14,8 Mio. im periodischen und 1,6 Mio. im aperiodischen Warensortiment können daher theoretisch durch die im definierten Einzugsbereich lebenden Einwohner gedeckt werden. Die tatsächlich zu erwartenden Marktwirkungen in den einzelnen Marktzonen werden im Folgenden dargestellt

Entwicklungen in Marktzone 1

Die Auswirkungen in Marktzone 1 ergeben sich vor allem durch Umsatzverlagerungen am geplanten Standort Citypark / Woeste. Hier ist mit Umsatzverlagerungen von den Bestandsbetrieben von etwa einem Drittel zugunsten des Neuobjektes auszugehen. Obwohl die Umsatzverteilung vor allem gegenüber dem bestehenden Supermarkt sehr ausgeprägt sein wird, bleiben auch zukünftig wirtschaftliche Betriebsvoraussetzungen erhalten. Aus städtebaulicher Sicht ist in die Bewertung einzustellen, dass sich diese Umsatzverteilungen durch die Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches vollziehen und der Versorgungsbereich in seiner Gesamtheit nicht geschwächt, sondern gestärkt wird.

Für die angrenzenden und innerhalb der Zone 1 gelegenen integrierten (Kleinhandel im NVZ Süd) bzw. nicht integrierten Lagen, wurde eine Umsatzverteilung von ca. 12,3% ermittelt. Hauptbetroffener würde hier aber ein Discounter an der Mettmanner Straße sein, der aufgrund seiner nicht-integrierten Lage aus städtebaulicher Sicht nicht schützenswert ist.

Entwicklungen in Marktzone 2

In Tönisheide fungieren vor allem zwei Discounter in zentraler Lage als Nahversorger. Für diese Betriebe wird ein Umsatzrückgang von ca. 6,6% prognostiziert. Bei einem derartigen Umsatzrückgang kann nicht davon ausgegangen werden, dass dadurch die Betriebe in ihrer Existenz gefährdet werden bzw. das Nahversorgungszentrum Tönisheide wesentlich beeinträchtigt ist.

Entwicklungen in Marktzone 3

Nach gutachterlicher Einschätzung entwickelt das geplante Vorhaben Wettbewerbswirkungen gegenüber dem im Mittel ca. 900 m entfernt vorgelagerten Zentrum und hier primär gegenüber Kaufland. In den Berechnungen wurde ein Umverteilungsvolumen von knapp 3,3 Mio. Euro abgeleitet, woraus sich ein rechnerischer Rückgang um durchschnittlich 6,5 % ergibt. Damit bleiben die Belastungen deutlich unterhalb des städtebaulich und raumordnerisch als Orientierungswert angenommenen Schwellenwertes von 10 %.

Die integrierten Lagebereiche in der Innenstadt werden rechnerisch mit ca. 1,15 Mio. Euro (= 10,1 %) betroffen, was dazu führt, dass sich für die gesamte Innenstadt eine Umverteilungsquote von durchschnittlich 7,2 % ergibt. Auch wenn in Teilbereichen ein Umverteilungswert von ca. 10% prognostiziert wird, ist das im vorliegenden Fall als nicht zu hoch anzusehen, da für alle Betriebsformen in diesem Bereich eine ausreichende durchschnittliche Raumleistung von ca. 4.500 Euro/qm verbleiben würde. Zudem würden die Umsatzverteilungen eher zu Lasten der Discounter und weniger zu Lasten des Kleinhandels in den integrierten Lagen gehen.

Innerhalb des Bezirkes Velbert-Mitte werden das Nahversorgungszentrum West/Am Berg, der Sonderstandort Heiligenhauser Straße sowie weitere in integrierten Lagen ansässige Betriebe analysiert. Die ausschließlich auf die Nahversorgung der angrenzenden Wohngebiete ausgerichteten Betriebe werden durch die Objektentwicklung am Standort Sontumer Straße nur mäßig tangiert. Die berechneten Umverteilungsquoten variieren mit geringen Abweichungen jeweils um 5 % des Bestandsumsatzes.

Im Kernort Neviges ist das Nebenzentrum sowie das Nahversorgungszentrum Rosenhügel/Siepen von den Objektentwicklungen jeweils geringfügig tangiert. Bezogen auf die Ausgangsumsätze wird es hier zu Umverteilungsquoten von etwa 5,4 % kommen. Mit rd. 8,6 % Umverteilung werden die bestehenden, etablierten Anbieter in den nicht integrierten Lagen in Neviges stärker belastet. Werden alle Versorgungsbereiche und integrierten Lagen im Kernort Neviges zusammengefasst betrachtet, bewegt sich die durchschnittliche Umverteilungsquote mit ca. 6,2 % in einem noch vertretbaren Rahmen.

3. Einzelhandelsentwicklung im Bereich Citypark

Durch die Entwicklung eines attraktiven Einzelhandelsstandortes östlich der Sontumer Straße wird auch der Standort des Cityparks westlich der Sontumer Straße eine Aufwertung erfahren. Um diesem Standort weiterhin Entwicklungen zu ermöglichen, diese aber so zu steuern, dass keine zentralen Versorgungsbereiche bzw. die wohnortnahe Versorgung wesentlich beeinträchtigt werden, soll auch dieser Standort durch Sondergebiete überplant werden.

Der Gutachter des Verträglichkeitsgutachtens hat für den Standort Citypark eine Bewertung der hier im Hinblick auf den Schutz zentraler Versorgungsbereiche und der wohnortnahen Versorgung möglichen Sortimente und Verkaufsflächen vorgenommen.

„Zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente“

Zu dieser Sortimentsgruppe gehören die Sortimente des periodischen Bedarfes, die gemäß Velbert Liste die Sortimente „Nahrungs- und Genussmittel“, „Drogerie, Kosmetik/Parfümerie“, „Blumen“, „Pharmazeutische Artikel“ sowie „Zeitungen/Zeitschriften“ umfassen. Es handelt sich hier somit um die Sortimentsgruppen, die in einem Supermarkt angeboten werden.

Für die Fläche des bestehenden Supermarktes und für das geplante Vorhaben östlich der Sontumer Straße wird ein zukünftiger Umsatz in Höhe von 18,2 Mio. Euro im periodischen Bedarf angenommen. Davon entfallen ca. 14,8 Mio. Euro auf das Vorhaben östlich der Sontumer Straße und 3,4 Mio. Euro auf das Bestandsobjekt im Citypark. Die Umsätze sind vor dem Hintergrund einer zukünftig zu erwartenden Konkurrenzsituation abgeschätzt worden.

Aufgrund der in dem vorgesehenen Einzugsbereich (Zone 1) lebenden Personen, die über eine Kaufkraft von 19,7 Mio. Euro im periodischen Bedarf verfügen kann somit auch bei Fortführung eines Supermarktes an diesem Standort von einer verträglichen Umsatz / Kaufkraft-Relation ausgegangen werden.

Eine weitere Ansiedlung dieser Sortimentsgruppe an diesem Standort wären demnach aber nicht mehr verträglich, so dass die am Standort Citypark vorhandenen „zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente“ in ihrem Bestand gesichert werden sollen, aber eine Erweiterung aus städtebaulichen Gründen nicht vorgenommen werden sollte.

„Zentrenrelevante Sortimente“

Aufgrund der Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sowie der bisher vorgetragenen Anregungen zum Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen im Bereich Citypark zentrenrelevante Sortimente nur in einem eng begrenztem Umfang zugelassen werden. Ziel dieser Begrenzung ist insbesondere der Schutz und die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadtzentrum“.

Um an dem Standort Citypark eine gewisse Angebotsvielfalt anbieten zu können, die aber verträglich mit der Entwicklung des Innenstadtzentrums ist, wird den gutachterlichen Empfehlungen folgend vorgeschlagen hier die Sortimente „Textil/Bekleidung“ und „Schuhe/Lederwaren“ in einem verträglichen Rahmen zuzulassen, andere zentrenrelevante Sortimente aber auszuschließen. Dadurch soll erreicht werden, dass Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sich im Innenstadtzentrum konzentrieren und zur Stärkung der Innenstadt als zentralem Einkaufsbereich beitragen.

Für die Sortimente „Textil/Bekleidung“ und „Schuhe/Lederwaren“ wird eine detaillierte Analyse der als gutachterlich verträglichen Größenordnungen vorgenommen (BulwienGesa S.39 ff.) Als Ergebnis ist festzuhalten, dass für das Sortiment „Textil / Bekleidung“ max. 800qm Verkaufsfläche und für das Sortiment „Schuhe / Lederwaren“ max. 340 qm Verkaufsfläche als verträglich angesehen werden können. Das die Umsatz / Kaufkraft-Relation für diese Größenordnungen eingehalten ist, wird in dem Gutachten ebenfalls dargestellt. Eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadtzentrum“ kann aufgrund des hier vorhandenen und geplanten Angebotes in den Sortimenten „Textil / Bekleidung“ und „Schuhe / Lederwaren“ somit ausgeschlossen werden.

Alle anderen zentrenrelevanten Sortimente der Velberter Liste wären dann in Einzelhandelsbetrieben nicht als Kernsortimente, sondern nur als Randsortimente zulässig. Es ist aber nicht zu befürchten, dass sich durch diese Randsortimentszulässigkeit negative Auswirkungen auf die Entwicklung des Innenstadtzentrums ergeben können, da Randsortimente sich in Umfang und Gewichtigkeit den Kernsortimenten deutlich unterordnen müssen.

Der Bebauungsplan Nr. 653 soll die oben beschriebenen Zulässigkeiten durch entsprechende Festsetzungen sichern.

„Nicht-zentrenrelevante Sortimente“

Am Standort Citypark befinden sich mit einem Autoteilehandel sowie einem Reifen- und Felgenreparaturbetriebe, die nicht-zentrenrelevante Sortimente verkaufen. Aufgrund der grundsätzlichen Eignung des Gesamtstandortes für einen Sonderstandort im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sowie der hier vorhandenen Betriebe, soll dem Standort weiterhin die Entwicklungsmöglichkeit eines Sonderstandortes gegeben werden. Das bedeutet, dass hier zukünftig großflächige nicht-zentrenrelevante Sortimente zulässig wären. Um schädliche Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und insbesondere das Innenstadtzentrum zu vermeiden, sollte bei diesen Betrieben eine Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10% der Verkaufsfläche vorgenommen werden. Die-

se Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente ergibt sich auch durch Leitsatz IV des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Velbert. Dieser Leitsatz sieht, mit Ausnahme des Innenstadtzentrums, für alle Standorte eine derartige Beschränkung vor.

4. Einordnung des Standortes in das Zentrensystem der Stadt Velbert

Aufgrund der oben dargelegten planerischen Zielsetzung sowie einer vorgenommenen Bewertung der an dem Gesamtstandort aus städtebaulicher Sicht verträglichen Sortimente und Verkaufsflächengrößen, soll in diesem Kapitel die sich daraus ergebende zukünftige Funktion und Einordnung dieses Standortes in das Zentrensystem der Stadt Velbert definiert werden.

4.1 Darstellung der bestehenden und geplanten Nutzungen

Standort Citypark / Friedrichstraße

Durch Beschluss des Rates vom 08.03.2008 ist der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept dargestellte zentrale Versorgungsbereich als Nahversorgungszentrum „Süd / Citypark“ beschlossen worden. Der Beschluss umfasst zudem die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept vorgeschlagenen Bereiche für einen Sonderstandort (s. Abb. 3).

Der Standort wird im beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Sonderfall beschrieben, da hier das vorhandene Einzelhandelsangebot sowohl aus Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs (u. a. Lebensmittelmarkt, Bäcker, Getränkemarkt) als auch aus mittel- und langfristigen Sortimenten (insbesondere prägt hier der großflächige Elektrofachmarkt das Angebot) besteht.

Zudem befinden sich hier ein Autoteilehandel sowie ein Reifen- und Felgenhandel, so dass hier auch nicht-zentrenrelevante Sortimente angeboten werden. An dem Standort befinden sich zudem Dienstleistungseinrichtungen (Friseur, Reisebüro, Versicherung), Gastronomie und ein Fitnessstudio im Obergeschoss.

Der Bereich erfährt weitere Zentralität dadurch, dass sich hier eine Bank- sowie eine Sparkassenfiliale befinden. Zudem haben sich nördlich des Bereiches Citypark in den letzten Jahren gastronomische Betriebe sowie öffentliche Verwaltungsstellen mit Publikumsverkehr angesiedelt, so dass sich auch durch diese Entwicklung die Zentralität dieses Standortes erhöht hat.

Standort – östliche Sontumer Straße / Woeste -

Die Einzelhandelsfunktion des neu geplanten Standortes östlich der Sontumer Straße besteht eindeutig in der Stärkung der Nahversorgung. Das Nahversorgungsangebot soll durch einen modernen Verbrauchermarkt, einen Drogeriemarkt sowie mit kleinteiligen Dienstleistern ergänzt werden. Dadurch soll das Angebot an nahversorgungsrelevanten Betrieben an diesem Standort um eine attraktive Betriebsform ergänzt werden, die den sich wandelnden Ansprüchen der Verbraucher entspricht. Dass sich das geplante Vorhaben gegenüber den vorhandenen Strukturen verträglich zeigt und voraussichtlich die Kaufkraftbindung um 2% erhöhen kann, ist bereits erläutert worden.

4.2 Begründung der Funktion „Nebenzentrum mit Ergänzungsfunktion“

Ein wesentliches Ziel, dass die Stadt Velbert an diesem Gesamtstandort verfolgt, ist die langfristige Sicherung eines attraktiven Nahversorgungsangebotes kombiniert mit einem Angebot von Sortimenten im mittel- und langfristigen Bedarf, das sich nicht negativ auf andere zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung auswirken darf. Diese Zielsetzung wird im Grundsatz auch im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für diesen Standort formuliert (vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept S. 137).

Um dieses Ziel zu erreichen, wird es aus Sicht der Stadt als erforderlich angesehen in diesem Bereich die Standortvoraussetzungen für einen modernen Verbrauchermarkt mit ergänzenden Nutzungen zu schaffen. Eine Stärkung dieses Standortes wird auch vor dem Hintergrund des Markteintritts von Kaufland als erforderlich angesehen. Dass ein derartiger Verbrauchermarkt an diesem Standort als grundsätzlich verträglich angesehen werden kann, wird im Kapitel 2 ausgeführt.

Der Standort des Verbrauchermarktes kann aber nicht im Bereich des bestehenden und im Einzelhandelskonzept empfohlenen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Süd / Citypark realisiert werden. Gründe dafür sind, dass zum einen das bestehende Altobjekt die Flächenanforderungen eines modernen und tragfähigen Verbrauchermarktes nicht erfüllen kann. Zudem besteht durch die Standortgemeinschaft mit MediaMarkt und anderen Nutzungen eine angespannte Stellplatz- und Erschließungssituation, die eine Weiterentwicklung des bestehenden Supermarktes nur in einem begrenzten Umfang zulassen würde. Der für eine derartige Betriebsform geeignete Standort befindet sich daher im Bereich östlich der Sontumer Straße.

Der Standort weist derzeit zudem aufgrund des bestehenden großflächigen Elektrofachmarktes eine das Innenstadtzentrum, in diesem Sortimentsbereich, ergänzende Funktion auf. Diese Funktion kommt im bestehenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept auch dadurch zum Ausdruck, dass der Standort des Elektrofachmarktes als Sonderstandort dargestellt ist.

Der Standort soll grundsätzlich auch weiterhin die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bereich östlich der Sontumer Straße vorgeschlagene Funktion eines Sonderstandortes für großflächige nicht-zentrenrelevante Sortimente erfüllen können. Aufgrund der hier vorhandenen großvolumigen Baukörper und der Notwendigkeit im Stadtgebiet derartige Standorte vorzuhalten, soll hier diese Entwicklungsoption auch zukünftig erhalten bleiben.

Der Standort soll daher zukünftig in der Zentrenhierarchie der Stadt Velbert sehr differenzierte Funktionen übernehmen. Diese lassen sich wie folgt beschreiben:

- Nahversorgungsstandort für die umgebenden und geplanten Wohnbereiche,
- Ergänzungsstandort der Innenstadt bei bestimmten zentrenrelevanten Sortimenten,
- Sonderstandort für ein Angebot an nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

Für einen Standort mit derartigen Funktionen, die sich aus dem heutigen Bestand und den geplanten Nutzungen ergeben, gibt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept keine passende Kategorie vor. Die hier geplanten Nutzungen und der vorgesehene Einzugsbereich würde eine Einordnung in die Kategorie „Nebenzentrum“ nahelegen, allerdings sind die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept aufgestellten Leitsätze für Nebenzentren auf diesen Standort nicht übertragbar.

Aufgrund der differenzierten Versorgungsfunktion dieses Standortes wird vorgeschlagen, hier einen zentralen Versorgungsbereich darzustellen, der mit dem Begriff „Nebenzentrum mit Ergänzungsfunktion“ funktional am besten beschrieben werden kann. Der Zusatz „Ergänzungsfunktion“ begründet sich zum einen aufgrund der bestehenden zentrenrelevanten Sortimente (Elektrofachmarkt) und zum anderen in der Zielsetzung hier auch einen Sonderstandort für nicht-zentrenrelevante Sortimente zu ermöglichen.

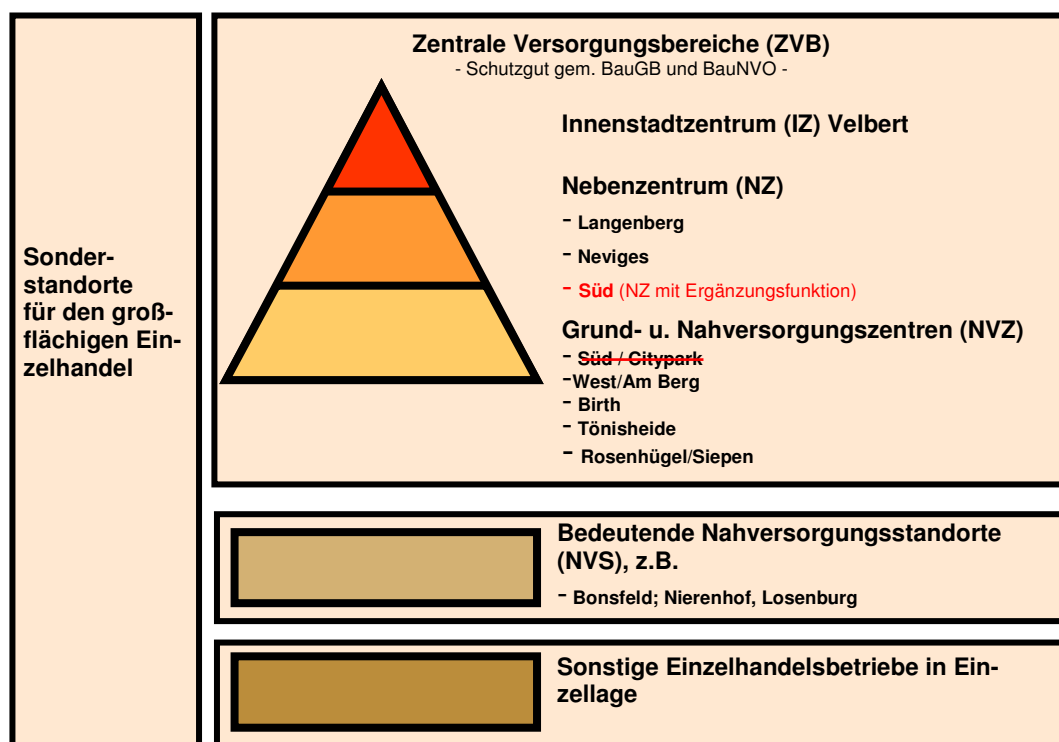
Ein wesentlicher Unterschied zu den beiden anderen Nebenzentren ist auch darin zu sehen, dass dieser Standort vollständig mit Sondergebietsfestsetzungen überplant werden soll, um die hier möglichen Entwicklungen planungsrechtlich steuern zu können. Die in den Sondergebieten zulässigen Nutzungen sind grundsätzlich nach den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung zu bewerten.

5. Änderungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

In diesem Kapitel wird dargestellt, welche Änderungen des „Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes“ durch die „3. Änderung des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes“ vorgenommen werden.

5.1 Zentren- und Standortstruktur der Stadt Velbert

Durch die 3. Änderung ergeben sich die in Abbildung 5 in rot dargestellten Änderungen gegenüber der heutigen Zentrenhierarchie. Das Nahversorgungszentrum „Süd/Citypark“ wird demnach in die Kategorie „Nebenzentrum“ eingestuft. Aufgrund der Erweiterung des Standortes wird der Begriff „Nebenzentrum Süd“ vorgeschlagen. Zudem soll die Funktion des Nebenzentrums durch den Zusatz „mit Ergänzungsfunktion“ bereits in der grafischen Übersicht verdeutlicht werden um darzustellen, dass dieses Nebenzentrum funktional anders einzustufen ist, als die Nebenzentren Langenberg und Neviges.



Quelle: STADT + HANDEL, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Velbert, Dortmund 2008 geändert durch Stadt Velbert

Abb. 5: Zentrale Versorgungsbereiche in Velbert gemäß der 3. Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Änderungen gegenüber bisherigen Stand in rot)

5.2 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Nebenzentrum mit Ergänzungsfunktion - Süd“

Neben den am Standort vorhandenen und geplanten Einzelhandelsbetrieben befinden sich hier auch zahlreiche zentrenergänzende Funktionen wie z.B. Sparkasse, Bank, Kirche, Ärzte, Apotheke, Dienstleister, gastronomische Einrichtungen, öffentliche Verwaltungsstellen sowie eine private Wirtschaftsschule. Durch diese Nutzungsvielfalt und –dichte erfüllt dieser Standort die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereiches, da die Versorgungsfunktion eindeutig über den unmittelbaren Nahbereich hinaus geht.

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Nebenzentrum mit Ergänzungsfunktion – Süd“ wird entsprechend der Darstellung in der Abbildung 6 vorgenommen.

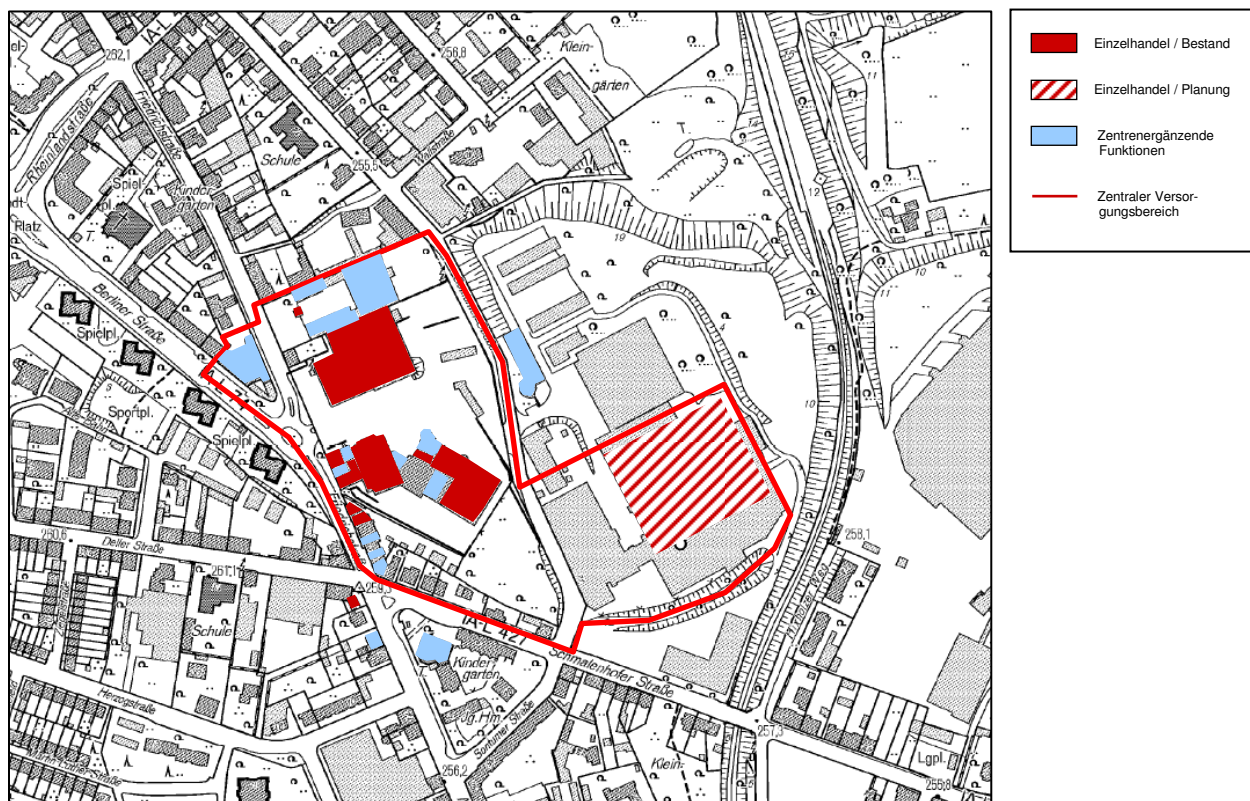


Abb. 6: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Nebenzentrum mit Ergänzungsfunktion - Süd“

5.3 Funktionale Zuordnung des zentralen Versorgungsbereiches „Nebenzentrum mit Ergänzungsfunktion - Süd“

Dem Nebenzentrum mit Ergänzungsfunktion wird der Einzugsbereich zugeordnet, der auch dem Nahversorgungszentrum Süd / Citypark zugeordnet worden ist (stat. Bezirke 123, 124, 125 und die Hälfte von 121), ergänzt um die bisher noch keinem Nahversorgungszentrum oder Nebenzentrum zugeordneten Bezirke 106, 107, 113, 114, 115, 120 (zu 25%) und der übrigen Hälfte des Bezirkes 120. Der funktional zugeordnete Einzugsbereich vergrößert sich damit von 6.250 Einwohner auf 8.597 Einwohner (Stand 31.12.2011).

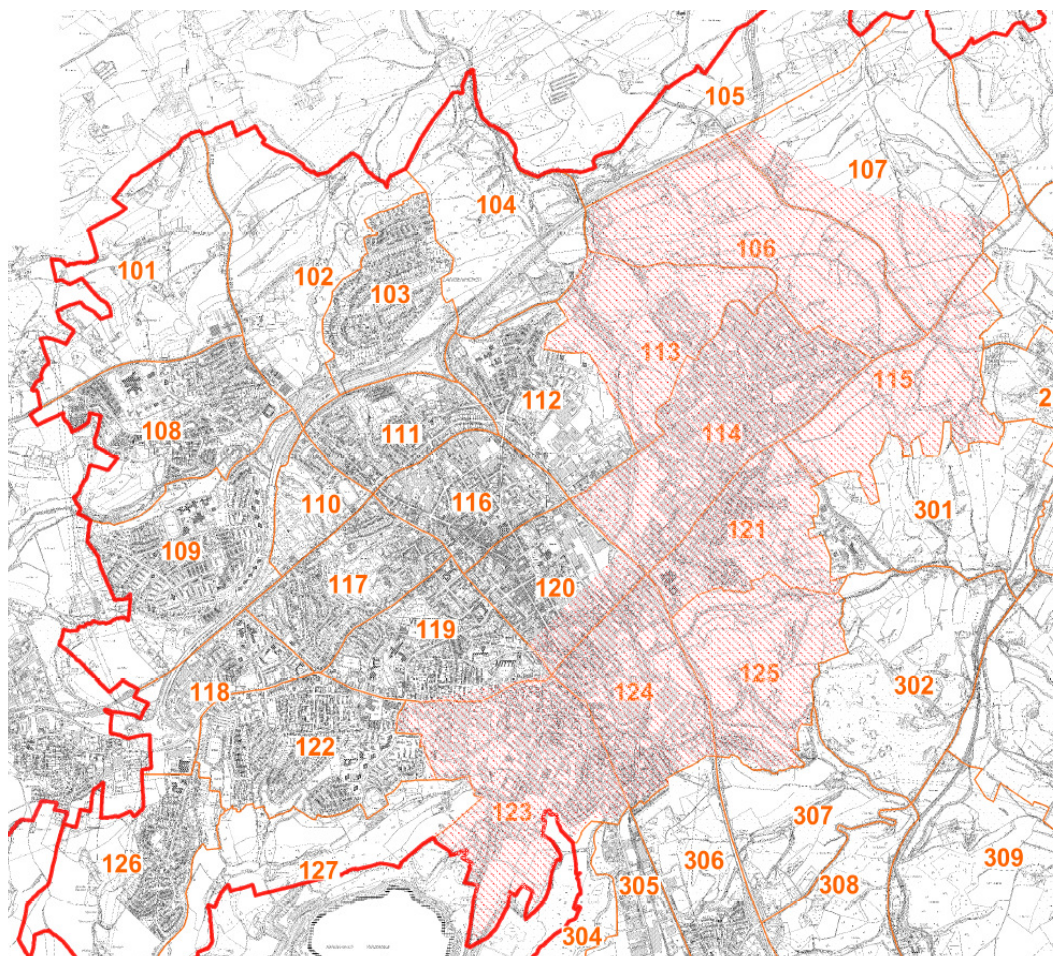


Abb. 7: Funktional zugeordneter Einzugsbereich des „Nebenzentrum mit Ergänzungsfunktion – Süd“

5.4 Änderung der Ansiedlungsleitsätze

Aufgrund der vorgeschlagenen Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und der vorgesehenen funktionalen Einordnung des Standortes erfolgt auch eine Anpassung der Ansiedlungsleitsätze an die geänderte Zentrenstruktur. Die Änderungen sind in rot und kursiver Schrift gekennzeichnet.

Die in den Leitsätzen angeführte rechtliche Grundlage (§24a LEPro) ist am 31.12.2011 außer Kraft getreten und die neue rechtliche Grundlage „LEP NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – befindet sich derzeit noch in Aufstellung. Im Kapitel 6.2 wird die aktuelle Rechtslage im Detail erläutert und die vorgesehene Änderung und Planung einer Prüfung hinsichtlich der beabsichtigten landesplanerischen Vorgaben unterzogen.

Leitsatz I (Änderung)

Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment nur in den zentralen Versorgungsbereichen

- Im Innenstadtzentrum unbegrenzt.
- In den Nebenzentren Neviges und Langenberg bis zur Schwelle der Großflächigkeit.
- *Im „Nebenzentrum mit Ergänzungsfunktion - Süd“ sofern negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche vermieden werden.*

Hinweis: Der an diesem Standort vorhandene Elektrofachmarkt genießt Bestandschutz und wird auch planungsrechtlich gesichert, die Ansiedlung weiterer zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe ist nicht vorgesehen.

vanter Sortimente wird durch den Bebauungsplan Nr. 653 durch eine Sondergebietsfestsetzung gesteuert

- Sehr begrenzt in den Nahversorgungszentren und in sonstigen integrierten Lagen, sofern das geplante Angebot ausschließlich auf die Versorgung des (engeren) Gebietes bezogen ist.

Leitsatz II *(keine Änderung)*

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

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

Leitsatz III *(Änderung)*

Großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel im Innenstadtzentrum ~~und~~ an dem im Zentrenkonzept ausgewiesenem Sonderstandort ~~en~~ und im „Nebenzentrum mit Ergänzungsfunktion - Süd“.

Leitsatz IV *(keine Änderung)*

Zentrenrelevanter Einzelhandel als Randsortiment begrenzt zulässig.

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

Leitsatz V *(keine Änderung)*

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

6. Bewertung der Änderung hinsichtlich rechtlicher Vorgaben und Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

6.1 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches

Im Entwurf des „Landesentwicklungsplan NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel“ wird keine Definition bzw. Charakterisierung vorgenommen, was unter einem zentralen Versorgungsbereich zu verstehen ist. Um hier eine Bewertung hinsichtlich der beabsichtigten 3. Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Velbert vornehmen zu können, wird auf die Definition von „Zentralen Versorgungsbereichen“ zurückgegriffen, wie diese im Einzelhandelserlass des Landes Nordrhein-Westfalen beschrieben ist.

Einzelhandelserlass NRW v. 22.09.2008 (S.13f.)

„Zentrale Versorgungsbereiche sind (...) räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. (...)

Der Begriff „zentraler Versorgungsbereich“ umfasst somit Versorgungsbereiche unterschiedlicher Stufen. Gemeinden können neben dem Hauptzentrum auch über Neben- und Nahversorgungszentren verfügen. Das Hauptzentrum einer Gemeinde besitzt eine Versorgungsfunktion für die Bevölkerung im gesamten Gemeindegebiet. Den Neben- und Nahversorgungszentren kommt eine ergänzende Versorgungsfunktion - insbesondere mit Gütern des täglichen Bedarfs - zu. Art und Anzahl der zentralen Versorgungsbereiche hängen von den ortsspezifischen Verhältnissen (Lage, Größe und Struktur) in einer Gemeinde ab.

Die Vielfalt an Versorgungseinrichtungen, unter anderem des Einzelhandelsangebotes (Betriebsformen, Branchen, Sortimentsbreite und -tiefe), hängt von der Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches ab. In dem Hauptzentrum einer größeren Gemeinde ist das Angebot vielfältiger als in dem Hauptzentrum einer kleineren Gemeinde. Neben- und Nahversorgungszentren ordnen sich hinsichtlich ihrer Ausstattung mit Versorgungsangeboten dem Hauptzentrum einer Gemeinde unter. Haupt- und Nebenzentren kommt jedoch auch regelmäßig eine Nahversorgungsfunktion zu. Es wird daher empfohlen, dort ein angemessenes Angebot an nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorzusehen.

Die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche hinsichtlich ihrer konkreten Lage und räumlichen Abgrenzung sowie der konkret gegebenen Versorgungsfunktion ist Aufgabe der Gemeinden. Hierzu ist in aller Regel ein gemeindliches Einzelhandelskonzept erforderlich, in dem auf der Grundlage einer konkreten Bestandserhebung und -analyse der Einzelhandels-situation sowie der städtebaulichen Konzeption für die Einzelhandelsentwicklung die bestehenden tatsächlichen zentralen Versorgungsbereiche sowie die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche festgelegt werden. So kann z. B. bei der Neuentwicklung größerer Wohnprojekte die erstmalige Festlegung eines Nahversorgungsbereiches erforderlich sein. Auch die Arrondierung eines bestehenden zentralen Versorgungsbereichs kann sinnvoll sein, wenn innerhalb eines gewachsenen Ortskerns keine Flächen für die Entwicklung von Einzelhandelsvorhaben zur Verfügung stehen.“

§24a Landesentwicklungsprogramm (LEPro)

Zur weiteren Definition der Eigenschaften eines „zentralen Versorgungsbereiches“ soll auf die dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept damals zugrunde gelegten Ausführungen des §24a LEPro hingewiesen werden. Im §24a Abs. 2 LEPro wurde damals ausgeführt:

Hauptzentren und Nebenzentren zeichnen sich aus durch:

- *ein vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels und*
- *eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches und*
- *eine gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz.*

Prüfung der Vorgaben des Einzelhandelserlasses und des ehemaligen §24a LEPro

Dem vorgesehenen zentralen Versorgungsbereich „Nebenzentrum mit Ergänzungsfunktion – Süd“ kommt im Sinne des Einzelhandelserlasses NRW bereits heute eine durch die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen sowie den hier vorhandenen Dienstleistungsangeboten, den

gastronomischen Angeboten und den öffentlichen Verwaltungsstellen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich zu.

Im Einzelhandelserlass NRW wird darauf hingewiesen, dass Neben- und Nahversorgungszentren eine dem Hauptzentrum ergänzende Versorgungsfunktion zukommt sowie dass auch die Art und die Anzahl von den ortsspezifischen Verhältnissen abhängen. Zudem wird im Erlass ausgeführt, dass die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche sowie derer konkreten Versorgungsfunktion Aufgabe der Gemeinden ist. Aufgrund dieser Ausführungen sieht die Stadt Velbert keinen Widerspruch zum Einzelhandelserlass, wenn aufgrund der am Standort vorhandenen spezifischen Verhältnisse, diesem eine „Ergänzungsfunktion“ zuweist und hier kein „klassisches“ Nebenzentrum oder Nahversorgungszentrum entwickelt wird.

Die Möglichkeit auf der Grundlage einer konkreten Bestandsanalyse sowie einer städtebaulichen Konzeption nicht nur bestehende zentrale Versorgungsbereiche abzugrenzen, sondern diese auch aufgrund einer beabsichtigten städtebaulichen Planung zu definieren, wird im Erlass ebenfalls aufgezeigt.

Die im damals gültigen, und dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept zugrunde liegendem §24a LEPro, formulierten Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich können ebenfalls als erfüllt angesehen werden. Denn es befindet sich hier neben den Einzelhandelsbetrieben ein dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen wie z.B. Sparkasse, Volksbank, Apotheke, öffentliche Verwaltungsstellen, Gastronomiebetriebe, eine Wirtschaftsschule, Kindergarten, Kirche sowie verschiedene Dienstleister. Die hier bestehenden und geplanten Einzelhandelsbetriebe haben eine Versorgungsfunktion, die eindeutig über den unmittelbaren Nahbereich hinausgeht.

Die Anforderungen, dass sich zentrale Versorgungsbereiche innerhalb der im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche sowie in städtebaulich integrierter Lage befinden sollen, wird im vorliegenden Fall ebenfalls entsprochen. Der Bereich des Cityparks sowie der Bereich „Woeste“ sind im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt (vgl. Kap. 1). Aufgrund der umliegenden Wohngebiete sowie der vorgesehenen Entwicklung eines größeren Wohngebietes nördlich der vorgesehenen Einzelhandelsentwicklung kann bei diesem Standort auch von einer städtebaulich integrierter Lage ausgegangen werden. Die Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs kann aufgrund der in der Nähe befindlichen Bushaltestellen als gut angesehen werden.

6.2 Landesplanerische Ziele und Grundsätze gemäß Entwurf des Landesentwicklungsplanes NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel

Die landesplanerischen Ziele zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels haben sich nach der Aufstellung und Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes geändert. Es ist daher nicht mehr der §24a Landesentwicklungsprogramm die maßgebliche Rechtsgrundlage, sondern seit dem Beschluss des Landeskabinetts vom 17.04.2012 der jetzt vorliegende Entwurf des Landesentwicklungsplanes NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel.

Die in dem Entwurf formulierten Ziele und Grundsätze zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels befinden sich derzeit in der Aufstellung und sind somit gemäß §4 Raumordnungsgesetz als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen und somit bei der Bauleitplanung in die Abwägung einzustellen.

Im Folgenden werden die beabsichtigten Ziele und Grundsätze aufgeführt und es wird dargestellt, ob diese Ziele bzw. Grundsätze bei der vorliegenden Planung als erfüllt angesehen werden können.

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.

- Die in der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehenen Sondergebietsfestsetzungen befinden sich innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches. Dieses Ziel kann somit als berücksichtigt angesehen werden.

2) Ziel – Zentrenrelevante Kernsortimente: Standort 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 umgesetzt werden.

Ausnahmsweise dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des §11 Abs.3 mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- *eine integrierte Lage in den zentralen 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.*
- Dadurch, dass die vorgesehenen Sondergebiete gemäß §11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung sich innerhalb des vorgesehenen zentralen Versorgungsbereiches befinden, ist dieses Ziel berücksichtigt.

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.

Erläuterung: Eine derartige Beeinträchtigung wird in der Regel angenommen, wenn der zu erwartende Umsatz der geplanten Einzelhandelsvorhaben in allen oder in einzelnen der vorgesehenen Sortimentsgruppen die Kaufkraft der Einwohner in dem zentralen Versorgungsbereich zugeordneten Gemeindebereich übersteigt. Bei Übersteigen dieser Regelvermutungsgrenze ist der Nachweis, dass keine solche wesentliche Beeinträchtigung vorliegt, von der die jeweilige Festsetzung planenden Gemeinde zu erbringen.

- Es wird in Kapitel 2 und 3 dargelegt, dass das geplante Vorhaben und die vorgesehene Entwicklung am Gesamtstandort voraussichtlich keine wesentlichen Beeinträchtigungen anderer zentraler Versorgungsbereiche zur Folge haben. Die Zulässigkeit von zentrenrelevanten Kernsortimenten soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eng begrenzt werden. Es ist dargelegt worden, dass die Regelvermutung bei den vorgesehenen Sortimenten und Verkaufsflächengrößen eingehalten wird. Das Ziel kann somit als berücksichtigt angesehen werden.

4) Grundsatz - Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige

Festsetzung ermöglichen Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

- Der Grundsatz ist hier nicht zu berücksichtigen, da sich dieser nur auf Standorte außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen bezieht.

5) Ziel - Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, Beeinträchtigungsverbot, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt. Dabei dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden durch den absoluten Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

- Dieses Ziel ist hier nicht zu berücksichtigen, da es sich nur auf Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche bezieht. Es soll trotzdem eine Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente vorgenommen werden, da der Leitsatz IV des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Velbert eine derartige Beschränkung, außer im Innenstadtzentrum, für alle anderen Standorte vorsieht.

Diese Beschränkung lässt sich zwar nicht mit Ziel 5 begründen, widerspricht diesem aber auch nicht.

6) Grundsatz - Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im i. S. des §11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment soll 2.500qm Verkaufsfläche nicht überschreiten.

- Dieser Grundsatz ist hier nicht zu berücksichtigen, da er sich offensichtlich nur auf Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche bezieht. Aufgrund des Leitsatzes IV des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Velbert soll jedoch eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 10% der Verkaufsfläche vorgenommen werden (s. Ziel5). Eine Beschränkung auf max. 2.500qm wird voraussichtlich nicht notwendig sein, da durch die festgesetzten Baugrenzen keine 25.000qm Verkaufsfläche entstehen können.

Diese Beschränkung lässt sich zwar nicht mit Grundsatz 6 begründen, widerspricht diesem aber auch nicht.

7) Ziel - Überplanung von vorhandenen Standorten

Vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne von §11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dürfen als Sondergebiete gemäß §11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Verkaufsflächen in der Regel auf den genehmigten Bestand zu begrenzen.

Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn diese für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandes notwendig sind und durch die Festlegung keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

- Diese Regelung wird auf den im Planungsbereich vorhandenen großflächigen Elektrofachmarkt angewendet, auch wenn dieser aufgrund der Änderung des Zentrenkonzeptes zukünftig in einem zentralen Versorgungsbereich liegen soll. Da dem zentralen Ver-

sorgungsbereich aber nur ein nebenzentraler Einzugsbereich zugeordnet wird, der Elektrofachmarkt aber über einen gesamtstädtischen Einzugsbereich verfügt, kann hier von einer bestandssichernden Darstellung bzw. Festsetzung im Sinne dieses Zieles ausgegangen werden.

8) Ziel - Einzelhandelsagglomerationen

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender zentrenschädlicher Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender zentrenschädlicher Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch zentrenschädliche Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

- Die vorgesehene Planung steht diesem Ziel nicht entgegen, denn es handelt sich hier um einen Standort innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches und es ist keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten. Das Ziel kann somit als berücksichtigt angesehen werden.

9) Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte

Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.

- Dieses Ziel ist im vorliegenden Fall nicht zu berücksichtigen, da es sich auf die Regionalplanebene bezieht.

6.3 Bewertung hinsichtlich der Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept trifft vor allem in Kapitel 4.2.4 und in Kapitel 5.6.2 Aussagen zu einer bereits damals diskutierten Ausweisung dieses Standortes als Nebenzentrum bzw. zu der hier empfohlenen Entwicklung. Im Folgenden sollen die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept damals getroffenen Aussagen einer Bewertung anhand der aktuell verfolgten Planung unterzogen werden.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden im wesentlichen folgende Gründe gegen die Darstellung eines Nebenzentrums an diesem Standort aufgeführt:

Es wird das städtebauliche Ziel unterstellt, hier einen Standort schaffen zu wollen, der eine Versorgungsbedeutung für mehrere Stadtteile habe. (Einzelhandels- und Zentrenkonzept S.96).

- In Kapitel 4 dieser Begründung wird ausführlich dargelegt, dass nicht beabsichtigt ist, hier einen Standort zu entwickeln, der eine gesamtstädtische Versorgungsbedeutung aufweist, sondern in seiner Versorgungsfunktion klar definiert und eingeschränkt wird. Zudem wird der damaligen Bewertung ein Rahmenplan zugrunde gelegt, der neben dem großflächigen Einzelhandelsvorhaben auf dem Gelände „Woeste“ noch keine Wohnbebauung, sondern eine gewerbliche Nutzung vorgesehen hat (s. Einzelhandels- und Zentrenkonzept S.96).

Da aufgrund der Entfernung zum Innenstadtzentrum keine Ergänzungsfunktion zu erkennen wäre, würde das Nebenzentrum Kaufkraft u.a. aus dem Innenstadtzentrum abziehen. Für die umliegenden Standorte und für das Innenstadtzentrum hätte die Verwirklichung

eines umfassenden Nebenzentrums möglicherweise Betriebsschließungen und Leerstand zur Folge, da in einem Nebenzentrum neben Nahversorgungsangeboten insbesondere auch sonstige zentrenrelevante Sortimente in größerem Umfang angeboten würden. Es würde sich daraus eine stark polyzentrische Struktur bei gleichzeitig geschwächten bzw. gefährdeten Innenstadtzentrum ergeben (Einzelhandels- und Zentrenkonzept S.96).

Die Entwicklung eines attraktiven und leistungsstarken Nebenzentrums würde eine stadtentwicklungspolitisch nicht empfehlenswerte Konkurrenz für die bestehenden Zentren in Velbert – insbesondere das Innenstadtzentrum, die Nebenzentren Langenberg und Neviges sowie benachbarte Nahversorgungszentren – darstellen, gerade wenn durch die Ausweisung als Nebenzentrum auch auf eine große Vielfalt zentrenrelevanter Sortimente und eine mehrere Stadtteile übergreifende Versorgungsfunktion gezielt würde (Einzelhandels- und Zentrenkonzept S.97)

- Die Stadt Velbert ist sich bewusst, dass durch die Entwicklung dieses Standortes die Gefahr einer erheblichen Aufwertung der Versorgungsfunktion besteht, die letztlich andere zentrale Versorgungsbereiche schädigen kann. Aus diesem Grund soll für diesen Standort die Zulässigkeit der zentrenrelevanten Sortimente soweit eingeschränkt werden, dass keine negativen Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum oder andere zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Es kann sich daher nicht die damals befürchtete große Vielfalt zentrenrelevanter Sortimente ansiedeln, durch die die Innenstadt erhebliche Umsatzverluste zu verzeichnen hätte.

Es wird nicht empfohlen, über die festgelegten funktional zugeordneten Stadtteile eine Vergrößerung des Einzugsbereiches vorzunehmen, da befürchtet wird, dass es ansonsten zu Überschneidungen mit den zugeordneten Siedlungsbereichen der Nahversorgungszentren West/Am Berg und Tönisheide komme (Einzelhandels- und Zentrenkonzept S.137)

- In Kapitel 5.3 dieser Begründung wird dargelegt, welcher Einzugsbereich für den zentralen Versorgungsbereich vorgesehen ist. Es wird dabei eine Vergrößerung des funktional zugeordneten Bereiches vor allem in nordwestlicher Richtung um die statistischen Bezirke vorgenommen, die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept noch keinem Nahversorgungszentrum oder Nebenzentrum zugeordnet sind.

Es wird empfohlen, dass insbesondere solche Anbieter von zentrenrelevanten Sortimenten, die in besonderem Maße zur Gesamtattraktivität des Standortes Velbert beitragen primär auf das Innenstadtzentrum konzentriert werden sollen (Einzelhandels- und Zentrenkonzept S.138)

- Dieser Empfehlung wird durch die Planung des Einkaufszentrums „Marktzentrum“, dessen Standort sich zentral im Innenstadtzentrum befindet und der vorgesehenen Einschränkung der zentrenrelevanten Sortimente im „Nebenzentrum mit Ergänzungsfunktion – Süd“ Rechnung getragen.

7. Stellungnahmen zum Entwurf der 3. Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Der Entwurf der 3. Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist den Behörden und Trägern öffentlicher Belange als Anlage zum Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Velbert mit der Bitte um Stellungnahme übermittelt worden. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten in der Zeit vom 01.08.2012 bis einschließlich 31.08.2012 die Gelegenheit zu der vorgesehenen Änderung eine Stellungnahme abzugeben.

Zur Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes haben die IHK Düsseldorf und der Rheinische Einzelhandels- und Dienstleistungsverband eine Stellungnahme abgegeben. Diese Stellungnahmen sind vor Beschluss der 3. Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes durch den Rat beraten und abgewogen worden. Die Beschluss-Vorlagen mit der vorgenommenen Abwägung werden dieser Begründung als Anlagen beigefügt.

Die Bezirksregierung Düsseldorf ist gemäß §34 Abs.5 Landesplanungsgesetz zum Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beteiligt worden. Als Anlage zu dieser FNP-Änderung ist die 3. Änderung des Zentrenkonzeptes beigefügt gewesen. Die Bezirksregierung hat gegen die FNP-Änderung keine landesplanerischen Bedenken geltend gemacht. Bedenken gegenüber dem Entwurf zur 3. Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes worden ebenfalls nicht vorgetragen.

8. Fazit

In dieser Begründung der 3. Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Velbert wird dargelegt, dass die beabsichtigten Planungen im Bereich Woeste sowie für den Bereich Citypark als städtebaulich verträglich angesehen werden können (Kapitel 2 und 3).

Da diese Planungen nicht mit den Aussagen des derzeitigen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für diesen Standort übereinstimmen wird eine Änderung des Konzeptes vorgeschlagen, durch die in dem Bereich Citypark / Woeste ein „Nebenzentrum mit Ergänzungsfunktion“ entwickelt werden soll (Kapitel 4 und 5).

Dass die vorgesehene Planung und die Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes mit den landesplanerischen Vorgaben übereinstimmen, wird in Kapitel 6 dargelegt.

Die von der IHK Düsseldorf und dem Rheinischen Einzelhandels- und Dienstleistungsverband zum Entwurf der 3. Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vorgetragenen Stellungnahmen sind durch den Rat beraten und abgewogen worden.

Velbert, im Oktober 2012

Stadt Velbert
Der Bürgermeister
In Vertretung

(Wendenburg)
Beigeordneter / Stadtbaurat

Anlagen:

- 1) BulwienGesa AG: Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse – Einzelhandelsvorhaben Sontumer Straße in Velbert vom 12.06.2012
- 2) Sortimentsliste gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Velbert
- 3) Beschluss-Vorlage 369/2012 – Stellungnahme des Rheinischen Einzelhandels- und Dienstleistungsverbandes vom 31.08.2012
- 4) Beschluss-Vorlage 370/2012 – Stellungnahme der IHK Düsseldorf vom 22.08.2012