



Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Velen

- Bericht -

BBE Standort- und
Kommunalberatung
Münster

Von-Esmarch-Straße 168 ■ 48149 Münster
Tel. (02 51) 87 119-0 ■ Fax (02 51) 87 119-19
Internet: www.bbe-standort.de
E-Mail: info@bbe-muenster.de

Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader
Dipl.-Ing. Christian Paasche
Dipl.-Geogr. Ann-Kathrin Kusch

Münster, im Februar 2014

Inhaltsverzeichnis

1 Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung	1
1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung der Untersuchung.....	1
1.2 Rechtliche Einordnung des Einzelhandelskonzeptes	4
1.3 Methodische Vorgehensweise.....	7
1.3.1 Erhebungsmethodik zur Angebotssituation	8
1.3.2 Analyse der Nachfragesituation.....	11
1.3.3 Städtebauliche Analyse	11
1.3.4 Befragungsbausteine	12
1.3.4.1 Haushaltsbefragung.....	12
1.3.4.2 Einzelhändlerbefragung	13
1.3.4.3 Kundenwohnorterberhebung.....	14
1.3.5 Prozessgestaltung & -kommunikation	14
2 Trends im Einzelhandel	16
2.1 Allgemeine Trends.....	16
2.2 Fokus: Sicherung der Grund- und Nahversorgung	19
2.3 Fokus: Online-Handel	22
3 Analyse der Angebotsstrukturen & nachfrageseitigen Rahmenbedingungen	24
3.1 Wirtschaftsräumliche und standortrelevante Rahmenbedingungen	24
3.1.1 Räumliche Lage und verkehrliche Erreichbarkeit.....	24
3.1.2 Zentralörtliche Bedeutung & Stellung in der Region	25
3.1.3 Siedlungsstruktur und Bevölkerung.....	29
3.2 Analyse der quantitativen Angebotsstrukturen.....	30
3.2.1 Betriebe und Sortimente	30
3.2.2 Verkaufsflächen	31
3.3 Analyse der Zentren- und Standortstruktur der Stadt Velen	35
3.3.1 Städtebauliche Struktur des Ortskerns von Velen.....	36
3.3.2 Städtebauliche Struktur des Ortskerns von Ramsdorf	39

3.3.3 Analyse der Nahversorgungsstrukturen in Velen	43
3.3.4 Sonder- / Fachmarktstandorte in der Stadt	48
3.4 Analyse der nachfrageseitigen Rahmenbedingungen	49
3.4.1 Einzugsbereich des Velener Einzelhandels	49
3.4.2 Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsbereich	51
3.4.3 Kaufkraftbindungsquoten	54
3.5 Standortbewertung aus Sicht der Kunden & der Einzelhändler (Ergebnisse der Befragungen)	57
3.5.1 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes in Velen	57
3.5.2 Räumliche Einkaufsorientierung & Kaufkraftströme	62
3.6 Fazit: Stärken und Schwächen des Einzelhandels in Velen	64
4 Leitlinien und Ziele für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung	66
5 Zentren- und Sortimentskonzept	69
5.1 Rechtliche Rahmenbedingungen	69
5.2 Standortstruktur & Zentrenhierarchie	69
5.3 Zentrale Versorgungsbereiche & sonstige Standortlagen	73
5.3.1 Herleitung zentraler Versorgungsbereiche	73
5.3.2 Empfehlungen zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche	75
5.3.2.1 Hauptzentren „Ortskernlage Velen“ & „Ortskernlage Ramsdorf“	75
5.3.2.2 Ergänzungslage ZVB Ortslage Ramsdorf	80
5.3.2.3 Exkurs: Raumstrukturelle und städtebauliche Integration	84
5.3.3 Standorte der Nahversorgung	85
5.3.4 Standortverträgliche Entwicklung des nicht zentrenrelevanten Handels (Sonderstandorte)	87
5.4 Grundsätze zur räumlich-funktionalen Einzelhandelsentwicklung	89
5.4.1 Exkurs: Steuerung des nicht großflächigen Handels	91
5.4.2 Ansiedlungsregeln	92
5.4.2.1 Nahversorgungs- und zentrenrelevante Kernsortimente	94
5.4.2.2 Nicht zentrenrelevante Kernsortimente	94

5.4.2.3 Einzelhandel in Gewerbe- und Industriegebieten.....	95
5.4.2.4 Einzelhandel in sonstigen Baugebieten.....	98
5.5 Sortimentsliste.....	100
5.5.1 Einordnung und Herleitung einer örtlichen Sortimentsliste.....	100
5.5.2 Velener Sortimentsliste.....	104
6 Entwicklungspotenziale in Velen.....	110
6.1 Entwicklungen im periodischen Bedarfsbereich.....	111
6.2 Entwicklungen im aperiodischen Bedarfsbereich.....	114
7 Schlusswort.....	116
8 Anhang.....	117
8.1 Abbildungen.....	117

Der Bericht fällt unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Der Auftraggeber kann den vorliegenden Bericht innerhalb sowie außerhalb seiner Organisation unter Angabe der Quelle, d. h. Nennung der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster als Urheber, verwenden und verbreiten, soweit dies mit dem Zweck der Untersuchung in unmittelbarem Zusammenhang steht. Darüber hinaus ist die Weitergabe, Vervielfältigung, Veröffentlichung oder Ähnliches insbesondere auch durch andere als den Auftraggeber (auch auszugsweise) nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Urhebers gestattet. Sämtliche Rechte verbleiben bei der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster.

1 Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung der Untersuchung

Die Einzelhandelsentwicklung in Deutschland wird seit Jahren durch anhaltende strukturelle Veränderungsprozesse geprägt. Sowohl die konzeptionelle Ausrichtung und das Erscheinungsbild als auch die räumliche Struktur dieses Wirtschaftssektors haben sich in den vergangenen Jahrzehnten nachhaltig gewandelt. Städte und Gemeinden sehen sich mit veränderten Betreiberkonzepten sowie wachsenden Standort- und Objektanforderungen sowohl hinsichtlich der Betriebsgrößen, Verkaufsflächendimensionierungen als auch der verkehrlichen Erreichbarkeit und Parkplatzausstattungen konfrontiert. Im Zuge des strukturellen Wandels im Einzelhandel sind in der Konsequenz zahlreiche Einzelhandelsstandorte außerhalb der Zentren entstanden, wodurch die gewachsenen Strukturen der Innenstädte oftmals in ihrer Funktionalität und Attraktivität an Bedeutung eingebüßt haben. Außerdem erschweren die zu beobachtenden Konzentrationsprozesse vielfach den Erhalt bzw. die Realisierung einer möglichst wohnortnahen und dezentralen Grundversorgung der Bevölkerung.

Strukturelle Veränderungen im deutschen Einzelhandel

Den genannten wirtschaftlichen Veränderungen auf Betreiberseite stehen in Deutschland allerdings auch raumordnerische und städtebauliche Zielvorstellungen gegenüber. Es besteht ein öffentlicher Konsens darüber im Rahmen städtebaulich definierter Ziele steuernd auf die Einzelhandelsentwicklung hinzuwirken, um unerwünschte „Fehlentwicklungen“ zu vermeiden und stattdessen die Einzelhandelsentwicklung auf geeignete Standorte zu lenken. Derartige Ziele ließen sich allein durch ein freies Spiel von Angebot und Nachfrage vermutlich nicht umsetzen.

Spannungsfeld unterschiedlicher Zielvorstellungen

Städtebauliche Zielvorstellungen und wirtschaftliche Rahmenbedingungen sind somit in ein ausgewogenes und zugleich stadtverträgliches Verhältnis zu stellen. Der räumlichen Steuerung insbesondere des großflächigen Handels sowie der Sicherung und Entwicklung moderner und zukunftsfähiger Angebotsstrukturen durch die Kommunen kommt somit eine wesentliche Rolle zu. Alle Akteure stehen gemeinsam vor der Herausforderung, Stadt- und Stadtteilzentren zu sichern und weiterzuentwickeln und somit die Attraktivität als Wohn-, Lebens- und Einkaufsort zu steigern, gleichzeitig aber auch wirtschaftlich tragfähige Strukturen zu entwickeln. Dies geschieht letztlich auch vor dem Hintergrund veränderter rechtlicher Rahmenbedingungen.¹

¹ Novellierung Baugesetzbuch, aktuelle Rechtsprechung des Bundes- / Oberverwaltungsgerichts

Die Stadt Velen sieht sich innerhalb dieses Spannungsfeldes divergierender Zielsetzungen vor der Aufgabe, eine auf die ortsspezifische Situation abgestimmte Gesamtkonzeption mit verbindlichen Aussagen zur zukünftigen räumlich-funktional ausgewogenen Steuerung der örtlichen Einzelhandelsentwicklung zu erarbeiten, um so zum funktionalen Erhalt und zur Entwicklung städtebaulich schützenswerter Nutzungs- und Standortstrukturen beizutragen.

Als fachlich fundierter Beitrag zur Bauleit- und Stadtentwicklungsplanung soll das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept wesentliche raumordnerische und städtebauliche Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung der Stadt Velen auf Basis der aktuellen gesetzlichen Grundlagen des Bundes bzw. des Landes formulieren. Die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen werden hierbei in ein tragfähiges wie auch städtebaulich-funktional ausgewogenes Konzept eingebunden, wobei es insbesondere die Ortskerne Velen und Ramsdorf zukünftig vor unerwünschten Entwicklungen zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln gilt.

Ein breit angelegter und intensiv geführter Prozess unter Beteiligung des Rates der Stadt Velen, der Verwaltung, der örtlichen Akteure sowie der Träger öffentlicher Belange ermöglichte hierbei die Erarbeitung einer konzeptionellen Grundlage für zukünftige stadtentwicklungspolitische Entscheidungen zu Standortfragen des Einzelhandels und einer der Bauleitplanung sowie der kommunalen Baugenehmigungspraxis dienende fundierte Bewertungsgrundlage für aktuelle und künftige Planvorhaben. Die bedarfsgerechte Entwicklung sowie Attraktivitäts- und Zentralitätssteigerung des örtlichen Einzelhandels, die Schaffung von Anreizen für Investitionen an städtebaulich geeigneten Standorten sowie die Vermeidung unerwünschter städtebaulich-funktionaler „Fehlentwicklungen“ stellen dabei die wesentlichen Ziele dar. Die Notwendigkeit eines solchen städtebaulichen Konzeptes im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist auch in einschlägigen Urteilen des OVG NRW hervorgehoben worden, da „erst solche konzeptionellen Festlegungen, die dann (...) auch bei der weiteren Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind, in aller Regel die Feststellung zulassen, ob das Angebot bestimmter Warensortimente an bestimmten Standorten in das städtebauliche Ordnungssystem der jeweiligen Gemeinde funktionsgerecht eingebunden ist“.²

Die grundlegende Basis des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes stellt eine aktuelle Bestandsaufnahme der örtlichen Angebotsstrukturen sowie eine Analyse der spezifischen Nachfragesituation wie auch der städtebaulichen und bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen dar. Diese Analyseschritte münden schließlich in die Formulierung von Zielsetzungen für einzelne Standortbereiche in Velen und Ramsdorf sowie notwendige räumlich-funktionale Steuerungsinstrumente im Hinblick auf stadtverträgliche und zugleich wirtschaftlich tragfähige

Konzept für stadtentwicklungspolitische Entscheidungen

EHK =
Entwicklungskonzept

² OVG NRW, Urteil vom 30. Januar 2006 – 7 D 8/04 NE

Einzelhandelsentwicklungen. Im Vordergrund steht hierbei eine Orientierung bzw. Ableitung der konzeptionellen Empfehlungen und Zielsetzungen an den örtlichen Gegebenheiten und Entwicklungsperspektiven. Berücksichtigt werden gleichwohl aber auch die aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen, welche sich aufgrund gesetzlicher Vorgaben auf Bundes- und Landesebene ergeben.

Zur Erreichung der dargelegten Zielsetzungen sind klare Anforderungen an die inhaltliche Ausgestaltung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu stellen. Unabdingbare Bestandteile eines rechtssicheren Konzeptes sind:

- eine umfassende und differenzierte Analyse der städtebaulichen und einzelhandelsbezogenen Ausgangssituation,
- eine dezidierte Analyse und Bewertung der gegenwärtigen Angebots- und Nachfragesituation im Einzelhandel,
- die Formulierung von übergeordneten Zielvorstellungen und Grundsätzen zur Steuerung des Einzelhandels,
- die Entwicklung eines räumlichen hierarchischen Zentrenmodells mit entsprechender Zuweisung von Versorgungsfunktionen für die einzelnen Standorte,
- die Herleitung und Darstellung potenzieller zentraler Versorgungsgebiete hinsichtlich ihrer exakten räumlichen Lage und Ausdehnung (parzellenscharf) sowie ihrer Versorgungsfunktion (ggf. inkl. etwaiger Potenzialflächen zur Weiterentwicklung des örtlichen Einzelhandels),
- die Darstellung und Einordnung sonstiger Standorte und Agglomerationen des Einzelhandels (insb. großflächige Sonderstandorte),
- die Herleitung rechts- und planungssicherer Grundlagen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels („Ansiedlungsregeln“),
- die Erarbeitung einer ortstypischen Sortimentsliste („Velener Liste“).

Darüber hinaus sind u. a. auch Aussagen zu perspektivischen und bedarfsgerechten Entwicklungsmöglichkeiten (Aufzeigen branchen- und standortspezifischer Potenziale), Maßnahmen zur Sicherung der Nahversorgung einschließlich Vorgaben und Empfehlungen für die Bauleitplanung sowie die Herleitung rechts- und planungssicherer Grundlagen zur Steuerung auch des nicht großflächigen Einzelhandels zumeist integraler Baustein eines Konzeptes.

Vor dem Hintergrund der verwaltungsinternen Rechtswirkung einzelner Konzeptbestandteile, u. a. der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, wurde auf einer breiten Kommunikations- und Abstimmungsebene ein umfassendes Verfahren zur Beteiligung der Akteure der Einzelhandels- und Stadtentwicklung auf lokaler Ebene sowie der Öffentlichkeit

Bestandteile des
Konzeptes

Breite
Kommunikationsbasis

gewählt (vgl. Kap. 1.3). Die auf diesem Weg eingegangenen Anregungen und Empfehlungen haben entsprechend Eingang in die Erarbeitung des Konzeptes gefunden.

Für die Projektbearbeitung und -durchführung sind als Projektleiter Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader, Dipl.-Ing. Raumplanung Christian Paasche sowie Dipl.-Geogr. Ann-Kathrin Kusch von der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster verantwortlich.

1.2 Rechtliche Einordnung des Einzelhandelskonzeptes

Für die Funktionalität sowie Attraktivität gewachsener Zentren mit ihrem vielfältigen Angebot an Versorgungsstrukturen, Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten sowie öffentlichen Einrichtungen kommt dem Einzelhandel eine zentrale Bedeutung zu. Neben der Funktion als Versorgungsschwerpunkt einer Stadt bilden Zentren oftmals auch den Kommunikations- und Identifikationspunkt für viele Bürger.

Für die räumlich-funktionale und städtebauliche Struktur der Städte mit ihren Innenstädten und Zentren haben die angeführten strukturellen Veränderungen im Einzelhandel jedoch weitreichende Konsequenzen. Grundsätzlich besteht in diesem Zusammenhang ein großes öffentliches sowie privates Interesse an dem Erhalt sowie der Förderung der Funktionsfähigkeit und der Nutzungsvielfalt der Zentren mit ihren spezifischen Erkennungsmerkmalen. Dies bedeutet, dass städtebauliche Fehlentwicklungen wie Leerstände, Trading-down-Prozesse oder Mindernutzungen und damit einhergehend ein Attraktivitätsverlust der Zentren vermieden werden sollen, ohne zugleich über Gebühr in den marktwirtschaftlichen Standortwettbewerb eingreifen zu wollen.

Die (planungsrechtliche) Steuerung des Einzelhandels ist hierbei Gegenstand der kommunalen Planungshoheit. Die öffentliche Hand kann durch das Bau- und Planungsrecht sowie die kommunale Genehmigungspraxis aktiv Einfluss auf die räumlich-funktionale Entwicklung des örtlichen Einzelhandels nehmen. Sie stellt somit ein aktives Instrument der Kommune dar, bestimmte Entwicklungen auf städtebaulich gewünschte Standorte zu lenken. Für die Steuerung von Einzelhandelsvorhaben im Zuge von Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung ist jedoch eine sorgfältig erarbeitete städtebauliche Begründung unerlässlich. Dies gilt insbesondere für mögliche Ausschlüsse, Untersagungen und Einschränkungen, welche frei von willkürlichen Festsetzungen sein müssen. Eine fundierte Klärung der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse und hierauf basierend die hinreichend konkrete Ableitung der einzelnen Planungsziele ist für einer rechtssicheren Planung somit grundlegende Voraussetzung. Hierzu ist in aller Regel ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erforderlich, im Rahmen dessen zum einen die vorhandene Einzelhandelsstruktur differenziert analysiert wird, zum anderen auch kon-

Öffentliches Interesse
zur Steuerung

EHK =
Steuerungsinstrument

krete Ziele für die Einzelhandelsentwicklung festgelegt werden. Die Inhalte des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als Grundlage der Bauleitplanung müssen hierbei sowohl hinreichend bestimmt, schlüssig, nachvollziehbar als auch auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmt sein.

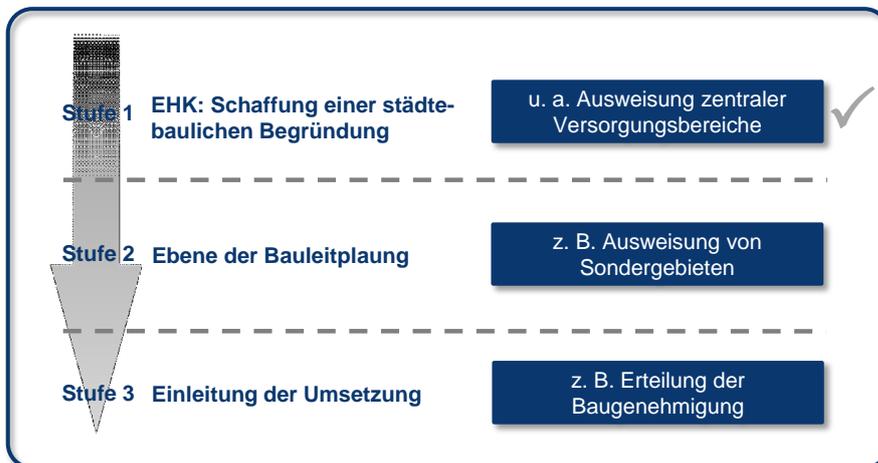
Ein kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt in diesem Zusammenhang ein städtebauliches Konzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als Instrument zur Festlegung der künftigen Stadt- und Einzelhandelsentwicklung und damit als unverzichtbare Grundlage für eine sachgerechte Planung und Steuerung des Einzelhandels sowie zur Beurteilung und Abwägung (großflächiger) Einzelhandelsvorhaben dar. Es entwickelt Rechtskraft durch einen politischen Beschluss, i. d. R. einen Ratsbeschluss und ist dann im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Grundlage für sachgerechte Abwägung

Einem Einzelhandels- und Zentrenkonzept als informelle städtebauliche Planung kommt somit nicht die Funktion von bindenden Vorentscheidungen zu. Ein derartiges Konzept erzeugt zwar eine interne Bindungswirkung innerhalb der Verwaltung, nicht jedoch unmittelbare Rechtswirkung nach außen. Weder wird bestehendes Baurecht aufgehoben noch neu geschaffen, ein Konzept schafft vielmehr die notwendigen Abwägungsgrundlagen und konzeptionellen Grundsätze wie Empfehlungen, die im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sowie der Baugenehmigungsverfahren zu konkretisieren sind. Anders ausgedrückt bedeutet dies, dass die Empfehlungen des Konzeptes einer konkreten Umsetzung durch geeignete Bebauungspläne bedürfen.³

Schaffung einer städtebaulichen Begründung

Abb. 1: Einordnung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes



Quelle: eigene Darstellung

Mit der Aufstellung kommunaler Einzelhandels- und Zentrenkonzepte und der sich hieran anschließenden notwendigen planungsrechtlichen

EHK = städtebauliche Begründung

³ Der Zeitpunkt der jeweiligen Planung / Planumsetzung richtet sich nach ihrer Erforderlichkeit, d. h. die Gemeinde kann sich darauf beschränken, zunächst nur dort bauleitplanerisch aktiv zu werden, wo ein konkreter Handlungsbedarf besteht.

Umsetzung durch Bauleitpläne können die Städte und Gemeinden die Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche unterstützen bzw. eine ausgewogene Versorgungsstruktur sicherstellen. Zentrenkonzepte sind demnach nicht nur allein auf die Sicherung des Bestandes, sondern auch auf die Konzeption einer anzustrebenden Versorgungs- und Zentrenstruktur ausgelegt. Dies schafft eine Orientierungs- und Beurteilungsgrundlage für die Bauleitplanung und die Beurteilung einzelner Vorhaben im Sinne einer zukunftsorientierten Zentrenstruktur. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept bildet somit die inhaltliche Grundlage für die städtebauliche Begründung im Rahmen der Bauleitplanung, da Bebauungspläne ohne eine entsprechende fachlich fundierte Grundlage regelmäßig an Begründungsmängeln leiden.

Die Steuerung des örtlichen Einzelhandels im Rahmen der kommunalen Planungshoheit besitzt dabei eindeutige rechtliche Grundlagen und Zielvorgaben des Bundes bzw. des jeweiligen Landes. So werden im Rahmen

- des Baugesetzbuches (BauGB),
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- des Landesentwicklungsplans NRW (LEP NRW), sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ sowie
- der aktuellen Rechtsprechung (diversere Urteile des Bundes- und Oberverwaltungsgerichtes)

Rechtliche Grundlagen
des Konzeptes

klare und eindeutige Anforderungen formuliert.

Ein Konzept schafft neben einer städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels aber auch die notwendige Planungs- und Investitionssicherheit für die gewerbliche Wirtschaft. Durch eindeutige Regelungen und Festlegungen können sowohl örtliche als auch sonstige Akteure ihre Planungen und Investitionsentscheidungen vorantreiben, ohne gleichzeitig mit einem „unfairen Wettbewerb“ städtebaulich nicht geeigneter, aber oftmals wirtschaftlich interessanter Standorte rechnen zu müssen. Die stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sollen dabei den Wettbewerb im Einzelhandel nicht verhindern, sondern die möglichen Entwicklungen auf städtebaulich geeignete Standortbereiche lenken, so dass sowohl bestehende Betriebe als auch Ansiedlungsvorhaben hiervon profitieren. Darüber hinaus kann auch das Aufzeigen wirtschaftlicher Potenziale einen Beitrag zu einer aktiven Standort- und Wirtschaftspolitik darstellen.

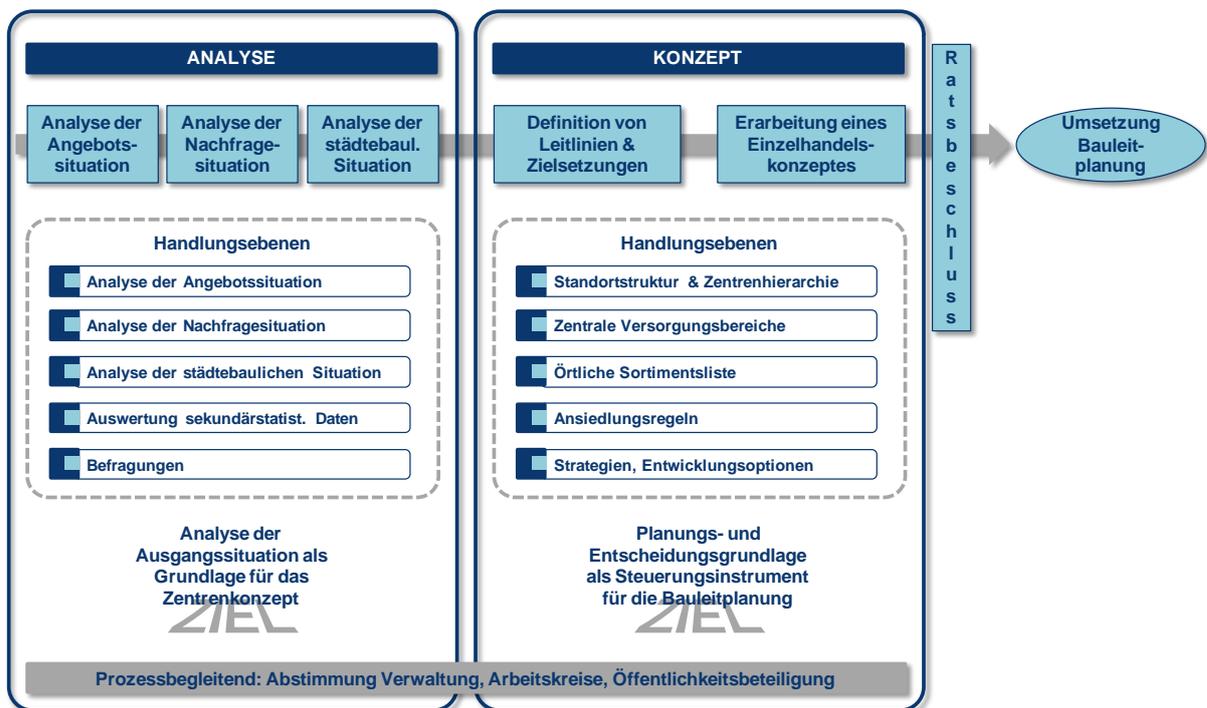
Planungs- und
Investitionssicherheit &
aktive Standortpolitik

1.3 Methodische Vorgehensweise

Einzelhandels- und Zentrenkonzepte dienen als städtebauliche Entwicklungskonzepte im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als wesentliche Abwägungsgrundlage im Rahmen der Bauleitplanung. Um die Untersuchungsfragen, die dem Konzept zugrunde liegen, beantworten und damit die notwendige Rechtssicherheit dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sicherstellen zu können, gliedert sich die Erarbeitung im Wesentlichen in zwei Leistungsbausteine mit unterschiedlichen Handlungsebenen und aufeinander folgenden Erarbeitungsschritten wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist.

Wesentliche Leistungsbausteine

Abb. 2: Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzeptes



Quelle: eigene Darstellung

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept basiert dabei auf einer umfangreichen und differenzierten städtebaulichen und einzelhandelsrelevanten Analyse der Angebotsstrukturen sowie der Nachfragesituation in der Stadt Velen und ihrem Einzugsgebiet. Durch die Aufnahme der städtebaulichen Strukturen sowie der Zuordnung der vorhandenen Betriebsstätten zu städtebaulichen Lagen wird zudem ein räumlicher Bezug hergestellt, der eine Steuerung der räumlichen Entwicklung von Standorten des Einzelhandels zulässt.

Es sind somit die nachfolgend skizzierten Analysemethoden eingesetzt worden, die einen höchstmöglichen funktionalen (nach Hauptwarengruppen) sowie räumlichen (nach Standortlagen) Differenzierungsgrad vorweisen:

Notwendige Analyseschritte

- Durchführung einer vollständigen Bestandserhebung sämtlicher Einzelhandelsunternehmen im Stadtgebiet von Velen (insbesondere die Ortsteile Velen und Ramsdorf)
- Begehung und Analyse der relevanten und versorgungsstrukturell prägenden Wettbewerbsstandorte innerhalb und außerhalb des Einzugsgebiets
- Bestandsanalyse Städtebau und qualitative Bewertung des Angebotsniveaus des innerstädtischen Einzelhandels
- Analyse der Nachfragesituation
- Durchführung aufeinander abgestimmter Befragungsbausteine
 - Haushaltsbefragung zum Einkaufsverhalten
 - Schriftliche Einzelhändlerbefragung
 - Kundenwohnort- / -herkunftserhebung

Mit den vorgenannten methodischen Analysebausteinen erfüllt das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept die rechtlichen Anforderungen zur Verabschiedung als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

1.3.1 Erhebungsmethodik zur Angebotssituation

Für die Stadt Velen ist eine flächendeckende Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe durchgeführt worden, d. h. alle Betriebsstätten des Einzelhandels und des Ladenhandwerks im gesamten Stadtgebiet wurden im Rahmen von Betriebsbegehungen hinsichtlich ihrer wesentlichen Merkmale (Name, Adresse, Kern- und Teilsortiment, Verkaufsfläche, Betriebstyp, Standortlage) durch erfahrene Gutachter der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster mittels elektronischer Vermessung vor Ort flächendeckend erfasst. Damit liegt eine aktuelle Vollerhebung des örtlichen Ladeneinzelhandels auf Basis der aktuellen Verkaufsflächendefinition vor. Intensivbegehungen der Ortskerne von Velen und Ramsdorf sowie der sonstigen Standorte dienen hierbei zur Analyse der Detailstrukturen und Identifizierung möglicher Entwicklungspotenziale. Zusätzlich berücksichtigt wurden zur Einschätzung wesentlicher Einkaufs- und Wettbewerbsverflechtungen überörtlich bedeutsame Wettbewerbsstandorte außerhalb von Velen

Vollerhebung des
Einzelhandelsbesatzes

Die Erhebungen wurden im März 2013 durchgeführt und mit Erkenntnissen und Erhebungen anderer Quellen auf Plausibilität geprüft⁴, wobei die Verkaufsflächen insgesamt sowie je Warensortiment nach Teilflächen differenziert gemäß nachfolgender Warengruppensystematik erhoben wurden. Durch diese Vorgehensweise kann – mit Blick auf die Identifizierung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente – eine hinreichend konkrete Steuerung des Einzelhandels ermöglicht werden.

Abb. 3: Erhebungssystematik⁵

Warengruppe	Sortimentsgruppe
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Tabakwaren, Bäckerei- / Konditorei- / Metzgereiwaren, Reformwaren)
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik, Apotheken, Optik / Akustik / Sanitätsbed.	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerie- / Parfümerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel Arzneimittel, pharmazeutischer Bedarf medizinische und orthopädische Artikel, Sanitätsartikel Augenoptik (inkl. Brillen, Kontaktlinsen, Pflegemittel) Akustische Erzeugnisse und Hörgeräte
Papier- / Büro- / Schreibwaren, Zeitungen / Zeitschriften, Bücher	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel Zeitschriften und Zeitungen Bücher Antiquariate
Bekleidung / Wäsche	Damen- / Herren- / Kinderoberbekleidung und -wäsche (inkl. Miederwaren) Pelz- und Kürschnerwaren Gürtel, Hosenträger, Handschuhe, Krawatten, Schals, Tücher Berufsbekleidung
Schuhe, Lederwaren	Schuhe (ohne Sportschuhe) Lederwaren und Reisegepäck (inkl. Taschen, Koffer, Regenschirme, Geldbörsen)
Baummarktsortimente, Blumen / Pflanzen / Gartenbedarf, Zoo- / Heimtierbedarf	Bau- und Heimwerkerbedarf (inkl. Metallkurzwaren, Kleiseisenwaren, Werkzeuge und Maschinen, Anstrichmittel, Elektroinstallationsmaterial) Fußbodenbeläge, Tapeten Rolläden, Rollos, Markisen Sicherheitssysteme (inkl. Verriegelungseinrichtungen, Tresore) Block- und Gartenhäuser, Wintergärten, Zäune Herde, Öfen, Kamine Sauna Blumen (ohne Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen), Pflanzen, Sämereien und Düngemittel, Torfe und Erden, Pflanzgefäße Gartengeräte und -artikel (inkl. Grillgeräte und -zubehör, Teichzubehör) Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen, Floristik zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Hygiene- und Pflegemittel; ohne Tiernahrung) Tiernahrung (mit Heim- und Kleintierfutter) Tiernahrung (ohne Heim- und Kleintierfutter)
Glas, Porzellan, Keramik / Hausrat	keramische Erzeugnisse und Glaswaren (Glas, Porzellan, Keramik, inkl. Zimmerkeramik) Hausrat, Haushaltswaren und -artikel, Schneidwaren, Bestecke Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren

⁴ Nicht erhoben wurden aus systematischen Gründen Betriebsstätten des atypischen Handels wie Baustoffhändler oder Autohäuser. Nicht erfasst werden können ebenfalls einige Angebotsformen wie mobiler Handel, Automatenverkauf, Hofverkauf / Wochenmärkte, Streuanbieter, Fabrikverkauf. Diesen Angebotsformen wird durch Einbeziehung marktüblicher Anteilswerte bei der Ermittlung freier Potenziale im Weiteren Rechnung getragen.

⁵ Die Zuordnung der Sortimente und Betriebe erfolgt nach der gleichen Systematik wie bei der Ermittlung der sortimentspezifischen Kaufkraft, um somit letztendlich auch eine vergleichbare Zuordnung zu ermöglichen.

Spielw., Sport, Fahrrad / Freizeit / Camping, Hobby / Basteln / Musikinstr.	Spielwaren (inkl. Spiele, Bastelsätze für den Modellbau; ohne Videospielekonsolen) Außenspielgroßgeräte (inkl. Sandkästen, Schaukeln, Kletterstangen und -gerüste, Außentrampolin, Fahrgeräte) Sportartikel und -geräte (ohne Sportgroßgeräte) Sportbekleidung und -schuhe Sportgroßgeräte (inkl. Fitnessgeräte, Hantelbank) Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (ohne Bekleidung und Schuhe) Campingartikel (ohne Campingmöbel, Bekleidung und Schuhe) Anglerbedarf (ohne Bekleidung und Schuhe) Boote und Zubehör Reitsportartikel und -zubehör (ohne Bekleidung und Schuhe) Waffen, Munition und Jagdbedarf (ohne Bekleidung und Schuhe) Künstler- und Bastelbedarf Musikinstrumente und Musikalien Pokale, Vereinsbedarf
Möbel, Wohneinrichtung, Heim- / Haustextilien	Wohnmöbel (inkl. Büro- / Küchen- / Badmöbel) Garten- und Campingmöbel (inkl. Polsterauflagen) Matratzen und Lattenroste Wohneinrichtungsartikel (inkl. Kerzen, Aufbewahrungsutensilien, Spiegel) Teppiche (Einzelware), Brücken, Läufer Bilder und Bilderrahmen, Kunstgegenstände / kunstgewerbliche Erzeugnisse Antiquitäten und antike Teppiche Heim- und Haushaltstextilien (inkl. Kurzwaren, Haus- und Tischwäsche / Bettwäsche, Schneidereibedarf, Handarbeitswaren, Stoffe, Dekorations- / Möbelstoffe, Meterwaren, Wolle) Bettwaren (ohne Bettwäsche) Vorhänge und Gardinen
Elektrische Haushaltsgeräte, Leuchten	elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte) elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte; ohne Einbaugeräte) elektrische Haushaltsgeräte (Einbaugeräte) Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
Unterhaltungselektronik, Musik, PC / -zubehör, Kommunikation, Foto / Video	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte, Zubehör und Software Telekommunikationsgeräte, Mobiltelefone und Zubehör Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (inkl. Videospielekonsolen) bespielte Ton- und Bildträger Foto- / Videokameras, Ferngläser, Mikroskope und Zubehör (ohne Augenoptik)
Uhren / Schmuck	Uhren und Schmuck
Sonstiges	Kinderwagen Andenken, Souvenirs, Devotionalien Briefmarken, Münzen Erotikartikel

Quelle: eigene Darstellung

Im Rahmen der Betriebsstättenbegehungen wurden dabei die Verkaufsflächen der bestehenden Anbieter sowohl nach innen und außen liegender Verkaufsfläche⁶ als auch hinsichtlich ihrer städtebaulichen Lage⁷ detailliert erfasst, um die tatsächlichen Angebotsverhältnisse in den Kern- sowie Randsortimenten gemäß der örtlichen und räumlichen Gegebenheiten abbilden zu können. Auf Basis dieser Flächenerhebungen und unter Verwendung aktueller branchenbezogener Flächenproduktivitäten⁸, qualitativer Faktoren wie Erscheinungsbild, Marktauftritt oder Sortimentsgenre der einzelnen Betriebsstätten wurde

Differenzierte Erhebung
des Einzelhandels

⁶ Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.2005 (BVerwG, Urteil 4 C 10.04) findet Anwendung. Bei der Ermittlung und Berechnung der Verkaufsfläche ist hierbei die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich bzw. die Fläche, die im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Verkaufsvorgang steht, d. h. einschließlich Kassenzonen, Kassenvorraum, Windfang, Pfandrücknahmerraum, Schaufenster etc. (siehe auch Einzelhandelserlass NRW vom 22.09.2008).

⁷ Differenzierung nach schützenswerten Lagen (zentrale Versorgungsbereiche wie Hauptgeschäftsbereich, Nahversorgungszentrum), integrierte Standortlagen, nicht integrierte Standortlagen

⁸ EHI, Retail Institute, Köln, 2013

für das Jahr 2013 eine Umsatzprognose für den gesamten Einzelhandel in Velen vorgenommen.⁹

1.3.2 Analyse der Nachfragesituation

Neben der differenzierten Analyse der einzelhandelsbezogenen sowie der städtebaulichen Ausgangssituation stellt die Analyse der Nachfrageseite einen weiteren unabdingbaren Leistungsbaustein dar. Die Analyse der Nachfragesituation ist auf Basis sekundärstatistischer Verfahren wie einzelhandelsrelevantem Kaufkraftniveau, der Verbrauchsausgaben sowie der Elastizität der Nachfrage in den jeweiligen Sortimenten bzw. Warengruppen vorgenommen worden. Hierdurch lassen sich belastbare Aussagen zur aktuellen Leistungsfähigkeit und Attraktivität des örtlichen Einzelhandelsangebots herleiten.

Wesentliche Datengrundlagen hierzu bilden u. a.:

- IFH Retail Consultants, Köln 2013
- Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), 2013

Als Ergebnis werden die Kaufkraftpotenziale und -bindungen innerhalb der kommunalen Grenzen sowie des wirtschaftlichen Einzugsbereiches der Stadt Velen (in Kombination mit den Befragungsergebnissen) ermittelt.

Auswertung sekundärstatistischer Quellen

1.3.3 Städtebauliche Analyse

Für die schützenswerten Lagen (wie z. B. die Ortszentren) sowie die sonstigen bedeutsamen Standortlagen des Einzelhandels erfolgt eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen ausgerichtete Analyse der städtebaulichen Ausgangssituation. Diese hat das Ziel, die wesentlichen Stärken und Schwächen sämtlicher relevanter Einzelhandelsstandorte herausstellen zu können. Im Fokus steht hier im Besonderen die Abgrenzung potenzieller zentraler Versorgungsbereiche hinsichtlich ihrer exakten räumlichen Lage und Ausdehnung (parzellenscharf) und ihrer Versorgungsfunktion sowie als Grundlage zur Ableitung städtebaulicher Handlungsempfehlungen. Folgende Kriterien haben im Rahmen der Analyse u. a. Eingang gefunden:

- Kleinräumige Lage innerhalb des Stadtgebiets

Städtebauliche Analyse der Ausgangssituation

⁹ Die Ergebnisse dieser Berechnungen weisen gegenüber sekundärstatistischen Verfahren wie z. B. der Zentralitätskennziffer der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) Abweichungen auf. Ursachen liegen in der Methodik der Ermittlung (Fortschreibung der GfK-Daten auf Basis der Handels- und Gaststättenzählung aus dem Jahr 1993; Problematik der Zuordnung bei Filialbetrieben, da diese in aller Regel ihre Umsatzsteuer nicht am Ort ihrer Betriebsstätten, sondern am Unternehmenssitz melden).

- Lage der strukturprägenden Magnetbetriebe, räumliche Verteilung und Besatzdichte weiterer Angebotsstrukturen sowie Branchenmix
- Struktur und Ausdehnung der Einzelhandelslagen
- Nutzungsmischung mit handelsaffinen Nutzungen (u. a. Dienstleistung, Gastronomie, kulturelle Angebote)
- Verkehrliche Erreichbarkeit, ruhender Verkehr
- Bebauungsstruktur und -zustand (Qualität und Zustand der Bebauung)
- Gestaltung des öffentlichen Raumes
- Einkaufsatmosphäre und Aufenthaltsqualität

1.3.4 Befragungsbausteine

Daneben stand im Rahmen der Analyse zur städtebaulichen und einzelhandelsrelevanten Ausgangssituation wie auch zur Konkretisierung der Nachfragesituation die Befragung der Haushalte und Einzelhändler im Fokus. Die einzelnen Befragungsbausteine ermöglichen dabei:

- eine weitere differenzierte Einschätzung der örtlichen Einzelhandels-situation aus Sicht der befragten Kunden und Einzelhändler,
- eine Herleitung der relevanten Konkurrenz- und Wettbewerbsstand-orte,
- eine Analyse der wesentlichen Kaufkraftströme und Einkaufsverflechtungen sowie
- eine intensivere Beteiligung von Bürgern und Einzelhändlern im Rahmen des Erarbeitungsprozesses.

Die Ergebnisse bilden die Basis zur Ableitung aktivierbarer Kaufkraftpotenziale bzw. wesentlicher Empfehlungen hinsichtlich einer Attraktivitätssteigerung des örtlichen Einzelhandels.

1.3.4.1 Haushaltsbefragung

Im Rahmen der Haushaltsbefragung sind Mitte März 2013 (11. & 12. KW) telefonische Befragungen im gesamten Stadtgebiet von Velen durchgeführt worden. Die Befragung erfolgte telefonisch mittels eines standardisierten und strukturierten Fragebogens, um die Angaben und Aussagen untereinander vergleichbar und etwaige Zusammenhänge erkennbar zu machen. Die Interviews selbst wurden von einem qualifizierten Marktforschungsunternehmen durchgeführt, die Auswertung der Befragungsergebnisse erfolgte wiederum durch die BBE Standort- und Kommunalberatung Münster.

Befragungen

Telefonische
Haushaltsbefragung

Als repräsentative Stichprobe wurden im Rahmen der telefonischen Haushaltsbefragung insgesamt 200 Haushalte aus dem Stadtgebiet, entsprechend der Bevölkerungsverteilung auf die Ortsteile Velen und Ramsdorf, befragt.

Repräsentative
Stichprobe

Teilnehmer der Telefoninterviews ist i. d. R. diejenige Person gewesen, die sich in erster Linie um den regelmäßigen Einkauf innerhalb des einzelnen Haushaltes kümmert. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass im Wesentlichen die Personen die Fragen beantworten, die regelmäßig das örtliche Versorgungsangebot aufsuchen und somit eine fundierte und differenzierte Meinung hierzu abgeben können.

Interviewpartner: Haupt-
person des Einkaufs

Mittels der Haushaltsbefragung sind somit auf repräsentative Weise wesentliche Daten des räumlichen Einkaufsverhaltens sowie der Einkaufsorientierung zur Ermittlung der sortimentspezifischen Kaufkraftzu- und -abflüsse sowie Aussagen zu aktivierbaren Kaufkraftpotenzialen gewonnen worden. Darüber hinaus konnten wesentliche qualitative Aspekte des örtlichen Einzelhandels und der städtebaulichen Gesamtsituation (u. a. Angebotspreise und -auswahl, Erscheinungsbild der Geschäfte, Parkmöglichkeiten, Einkaufsatmosphäre, Ladenöffnungszeiten, sortimentspezifische Angebotslücken) sowie Anregungen und Empfehlungen aus Bürgersicht abgeleitet werden. Die Haushaltsbefragung ermöglicht damit einen Überblick über das aktuelle Meinungsbild der Bürger zu den Einkaufsstandorten Velen und Ramsdorf.

Befragungsinhalte

Alle Auswertungen und Einzelergebnisse unterliegen dem Datenschutz, wurden anonym erfasst und lassen somit keine Rückschlüsse auf einzelne Befragte zu.

Datenschutz-
bestimmungen

1.3.4.2 Einzelhändlerbefragung

Die schriftliche Befragung der Einzelhändler hat mittels eines standardisierten und strukturierten Fragebogens ebenfalls im März 2013 (11. & 12. KW) stattgefunden. Die Befragung aller Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet erfolgte durch die Aussendung des schriftlichen Fragebogens mit der Bitte um die Rücksendung in beiliegendem Rückantwortkuvert direkt an die BBE Standort- und Kommunalberatung Münster. Die Auswertung erfolgte somit durch die BBE Standort- und Kommunalberatung Münster.

Einzelhändlerbefragung

Adressat der einzelnen Fragebögen ist i. d. R. der jeweilige Inhaber, Geschäftsführer oder Filialleiter eines stationären Einzelhandelsgeschäftes gewesen. Im Rahmen der Einzelhändlerbefragung sind hierbei sowohl betriebsbezogene Fragen zur Umsatz- und Konjunktorentwicklung sowie zu Veränderungsabsichten als auch zu persönlichen Einschätzungen hinsichtlich der Qualität der Einzelhandelsstruktur / Angebotsqualität in Velen gestellt worden. Zur Bürgerbefragung weitgehend analoge Be-

Adressat & Inhalte

fragungsinhalte ermöglichen dabei einen Vergleich zwischen dem Meinungsbild der befragten Kunden sowie dem der Einzelhändler.

Der Rücklauf mit 31 auswertbaren Bögen entspricht einer insgesamt repräsentativen Rücklaufquote von rd. 41 % der in der Stadt Velen ansässigen Einzelhändler.

Rücklaufquote:
rd. 41 %

1.3.4.3 Kundenwohnorterhebung

Die Erhebung der Kundenwohnorte erfolgte durch Befragung innerhalb ausgewählter Einzelhandelsgeschäfte, wobei bei der Auswahl der Einzelhandelsgeschäfte eine notwendige Differenzierung nach unterschiedlichen Sortimentsschwerpunkten und Standortkategorien zum Tragen gekommen ist. Die Erhebung ist im März 2013 in einem Zeitraum von einer Woche in den jeweiligen Einzelhandelsgeschäften durch die für den Kassiervorgang zuständige Person nach Kundenherkunftsorten vorgenommen worden.

Kundenwohnort-
erhebung

Auf Basis dieser durchgeführten Erhebungen und unter Rückgriff auf aktuelle sekundärstatistische Kaufkraftdaten wurde eine Modellrechnung zum einzelhandelsrelevanten Marktpotenzial, zur Kaufkraftbindung und zur Kaufkraftverflechtung mit der Region vorgenommen. Mittels Modellberechnung lassen sich sowohl das wirtschaftliche Marktgebiet als auch der Verflechtungsraum der Stadt Velen sowie das externe Nachfragepotenzial abbilden.

1.3.5 Prozessgestaltung & -kommunikation

Die Erarbeitung des Konzeptes erfolgt zudem auf breiter Kommunikations- und Abstimmungsebene, d. h. es sind die wesentlichen Akteure von Einzelhandels- und Stadtentwicklung auf lokaler Ebene in den Erarbeitungsprozess eingebunden worden, um mittels dieses fachbezogenen Dialogs einen Diskussionsprozess zu initiieren und damit die Qualität der Untersuchungen und konzeptionellen Ausarbeitungen zu verbessern sowie alle wesentlichen Informationen zu berücksichtigen. Ziel ist eine größere Ergebnistransparenz, um so die konzeptionellen Empfehlungen auf Grundlage einer breiten Akzeptanz per Ratsbeschluss verabschieden zu können. Hierbei ist nachfolgendes umfassendes Verfahren gewählt worden:

Informationstransfer und
Kommunikationsstruktur

- Im Erarbeitungsprozess wurden laufend Abstimmungs- und Informationsgespräche mit dem Auftraggeber sowie den Trägern öffentlicher Belange geführt.
- Während der Erstellungsphase wurde ein projektbegleitender Arbeitskreis eingerichtet bestehend aus:
 - Vertretern der Industrie- und Handelskammer NordWestfalen

- Vertretern des Einzelhandelsverbands Westfalen-Münsterland e. V.
- Vertretern der Bezirksregierung Münster - Dezernat 32 bzw. 35
- Vertretern der Handwerkskammer Münster
- Vertretern des Rates der Stadt Velen
- Vertretern der Verwaltung (inkl. Wirtschaftsförderung)

Durch diese enge Einbindung ist gewährleistet worden, dass alle notwendigen Informationen und Ergebnisse diskutiert worden sind und im Erarbeitungsprozess frühzeitig Berücksichtigung gefunden haben.¹⁰

- Für Oktober 2013 ist zudem eine Vorstellung des Konzeptes in der Sitzung des Stadtrates terminiert.
- Als weiterer wichtiger Bestandteil ist neben einer Informationsveranstaltung für die Bürger, Einzelhändler und sonstige Interessierte im Zeitraum vom 15.10.2013 bis 8.11.2013 eine öffentliche Auslegung im Rathaus der Stadt Velen beabsichtigt. Parallel hierzu sind eine Beteiligung der Nachbarkommunen sowie eine erneute Beteiligung der oben aufgeführten Träger öffentlicher Belange geplant. Die auf diese Weise eingegangenen Anregungen sind im Planungsprozess zu berücksichtigen und entsprechend abzuwägen.

¹⁰ Besonderer Dank für zahlreiche Hinweise und Vorschläge gebührt den Mitgliedern des projektbegleitenden Arbeitskreises.

2 Trends im Einzelhandel

Nur in wenigen Wirtschaftsbereichen haben sich in den letzten Jahren und Jahrzehnten derart dynamische und grundlegende Veränderungen hinsichtlich des Erscheinungsbildes, der Funktionsweise sowie der räumlichen Ausprägungen gezeigt wie im Einzelhandel. Maßgeblich verantwortlich sind dabei Veränderungen sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite, die in einem engen gegenseitigen Wirkungszusammenhang stehen. Nachfolgend werden die wesentlichen Trends der bundesweiten Einzelhandelsentwicklung in Kurzform skizziert. Hierauf aufbauend wird im Weiteren ein Fokus auf die Sicherung der Grund- und Nahversorgung sowie die Vertriebsform Online-Handel gelegt.

Trends und deren
Herausforderung für die
Stadtentwicklung

2.1 Allgemeine Trends

Nachfolgend sind die wesentlichen Trends sowie deren mögliche Bedeutung und Herausforderung für die künftige Stadtentwicklung herausgearbeitet worden. Es handelt sich somit insbesondere um solche Trends, die es im Rahmen der Erstellung der vorliegenden Konzeption wegen ihrer wirtschaftlichen und räumlichen Auswirkungen zu berücksichtigen gilt.

TRENDS IM EINZELHANDEL	HERAUSFORDERUNGEN FÜR DIE STADT-ENTWICKLUNG
<p>Anhaltendes Flächenwachstum & rückläufige Betriebszahlen</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Anzahl der Betriebsstätten ist in Deutschland weiter rückläufig, während das Verkaufsfächenwachstum ungebrochen anhält. Dies führt zwangsläufig zu größeren Verkaufsfächen je Betriebsstätte. Bei gleichzeitig stagnierender Umsatzentwicklung und wachsendem Wettbewerbsdruck sinken die Flächenproduktivitäten der einzelnen Betriebsstätten. 	<p>Ausdünnen kleinteiliger Versorgungsstrukturen</p> <ul style="list-style-type: none"> Die anbieterseitigen Marktentwicklungen führen in vielen Städten und Gemeinden zu einer Konzentration größerer Betriebseinheiten bei einem gleichzeitigen Verdrängen und Ausdünnen kleinteiliger Versorgungsstrukturen. Bei der Nahversorgung geht dies z. B. oftmals mit räumlichen Versorgungslücken nicht nur in ländlichen Bereichen, sondern auch in Randlagen oder Quartieren größerer Städte einher. Nahversorgungsbetriebe stellen jedoch nicht nur die Nahversorgung der örtlichen Bevölkerung sicher, sondern sind auch oftmals Frequenzbringer für gewachsene Zentren.
<p>Unternehmenskonzentration</p> <ul style="list-style-type: none"> Der heutige Einzelhandel wird zunehmend von großen Handelskonzernen geprägt, während der Anteil der inhabergeführten Einzelhandelsbetriebe weiter abnimmt. Die Anzahl der Marktteilnehmer wird als Folge des Verdrängungswettbewerbs weiter zurückgehen. Diese Konzentrationstendenzen betreffen im besonderen Maße den deutschen Lebensmitteleinzelhandel. 	<p>Verlust der „Angebotsvielfalt“</p> <ul style="list-style-type: none"> Durch den Prozess der Unternehmenskonzentration kommt es neben einem Ausdünnen des Versorgungsnetzes auch zu einem Rückgang inhabergeführter Betriebsstätten mit einem spezialisierten und individuellen Angebot.

Zunehmender Filialisierungsgrad

- In Zusammenhang mit o. g. Unternehmenskonzentration nimmt der Filialisierungsgrad im deutschen Einzelhandel weiter zu.

Gefahr der Uniformität

- Aufgrund des zunehmenden Filialisierungsgrades ist eine Konzentration von Filialisten in den Top-Lagen durchaus typisch, während der inhabergeführte Einzelhandel mit seinem spezialisierten Angebot in die Randlagen verdrängt wird. Die Filialisten bestimmen so zunehmend das Erscheinungsbild der 1a-Lagen. Hierdurch besteht die Gefahr der Uniformität und des Verlustes des städtischen Profils bzw. der Individualität.

Wandel der Betriebsformen (Betriebsformendynamik)

- Innerhalb der verschiedenen Betriebsformen des Einzelhandels ist eine Marktanteilsverschiebung insbesondere zugunsten von Discount- und Fachmarktbetrieben zu erkennen, während traditionelle und kleinflächige Formate an Marktanteil verlieren.

Nachfrage- und Ansiedlungsdruck auf nicht integrierte Standortlagen wächst

- Da gerade Discount- und Fachmarktanbieter mit ihren Flächenansprüchen in aller Regel verstärkt autokundenorientierte Standortlagen nachfragen, erhöht sich die Nachfrage und damit der Ansiedlungsdruck auf Standorte außerhalb integrierter Versorgungsbereiche.

Entstehung neuer Handelsformate

- Zunehmender Bedeutungszuwachs insbesondere großflächiger Angebotsformen (z. B. Factory-Outlet-Center) und „spektakulärer“ Vorhaben ist zu erkennen.

Neue Handelsformate mit veränderten Standortanforderungen

- Einzelhandelsgroßprojekte werden zunehmend als einzige Option für die Entwicklung von Standorten und Brachflächen gesehen. Großvorhaben wie FOC weisen hierbei ganz eigene Standortanforderungen vor.

Bedeutungszuwachs Online-Handel

- Der Online-Handel und damit nicht stationäre Handel hat in den vergangenen Jahren zunehmend an Bedeutung gewonnen und wird auch in den kommenden Jahren seinen Marktanteil weiter ausbauen können.

Neue Herausforderungen ohne Raumbezug

- Der nicht stationäre Handel erfolgt losgelöst unmittelbar räumlicher Bezugspunkte innerhalb einer Gemeinde sowie unabhängig etwaiger Rahmengesetzgebungen (z. B. Ladenöffnungszeiten). Der zunehmende Internethandel stellt den Einzelhandel somit vor zusätzliche Herausforderungen. Gleichwohl ergänzen sich Online-Handel und das Ladengeschäft immer mehr.

Autokundenorientierte Standortpräferenzen im Einzelhandel

- Aufgrund des Flächenwachstums je Betriebseinheit, der damit einhergehenden betriebswirtschaftlich notwendigen größeren Einzugsgebiete und damit der Standortanforderungen der Handelsunternehmen (größere VKF, ausreichend Stellplätze etc.) findet i. d. R. weiterhin eine Orientierung auf autokundenorientierte, meist nicht integrierte Standorte statt (Ausnahme: EKZ).

Bedeutungsverlust der zentralen Versorgungsbereiche

- Durch die Herausbildung eines neuen Standortnetzes an nicht integrierten Standorten verlieren die Zentren wichtige Magnetbetriebe. Kleinteilige und kompakte Bebauungsstrukturen, fehlende Flächenverfügbarkeiten oder denkmalgeschützter Bestand auf der einen sowie wirtschaftliche Rahmenbedingungen (hohe Mietpreisforderungen etc.) auf der anderen Seite verhindern zudem oftmals die (gewollte) Entwicklung großflächiger Betriebe in den Zentren.

Bedeutungsverlust innerstädtischer Kauf- und Warenhäuser

- Bei den Kauf- und Warenhäusern, die lange Zeit strukturprägend für den innerstädtischen Einzelhandel gewesen sind, hat in den letzten Jahren ein Marktberaumungsprozess eingesetzt, so dass mittlerweile nur noch einzelne

Verlust struktur- und standortprägender innerstädtischer „Flaggschiffe“

- Die Folge dieser Umstrukturierungen haben insbesondere die Mittel- sowie in Teilen auch Oberzentren gespürt. Durch die Aufgabe von Warenhausstandorten haben die betroffenen Kommunen das traditionelle Rückgrat des in-

Anbieter am Markt agieren.	nerstädtischen Einzelhandels verloren. Die Nachnutzung dieser spezialisierten Immobilien stellt sich zumeist schwierig dar.
Veränderte Standortentscheidungen bei Einkaufszentren <ul style="list-style-type: none"> Im vergangenen Jahrzehnt ist zu beobachten gewesen, dass große Einkaufszentren zunehmend in Innenstadtlagen und Stadtteilzentren realisiert werden. 	Innerstädtische Einkaufszentren mit Chancen und Risiken <ul style="list-style-type: none"> Die Realisierung innerstädtischer Einkaufszentren können neben Chancen auch ortsspezifische Risiken bergen. Je nach Mikrostandortlage, Dimensionierung, baulicher Ausgestaltung sowie Branchenmix können diese zu einer Gefährdung bestehender innerstädtischer Einzelhandelsstrukturen führen.
Zunehmende Fluktuation im örtlichen Einzelhandel <ul style="list-style-type: none"> Aufgrund des sich verschärfenden Wettbewerbs sowie wegen dynamischer Entwicklungen kommt es zunehmend zu einer Fluktuation im Einzelhandel. 	Stetige Veränderungen beim Angebot und im Erscheinungsbild <ul style="list-style-type: none"> Aufgrund von Fluktuation kommt es innerhalb der Innenstädte und Ortskernlagen zunehmend zu Neu- und Umnutzungen (Spielhallen) bzw. auch zu (minderwertigen) Zwischennutzungen (1-Euro-Laden) und zeitweiligen Leerständen.
Wandel der demographischen Strukturen Deutschlands <ul style="list-style-type: none"> Der demographische Wandel wird mit unterschiedlicher Intensität in den einzelnen Regionen sowie zeitversetzt voranschreiten, d. h. es wird bundesweit zu einer Abnahme der Bevölkerung kommen, gleichwohl es regionale Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung gibt (heterogene Entwicklung). Zudem nehmen der Anteil älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung sowie der Anteil der Single-Haushalte (Haushaltstypenverschiebung) weiter zu. 	Bedeutung der wohnungsnahen Versorgung wächst <ul style="list-style-type: none"> Bevölkerungsrückgang, Überalterung sowie die Veränderung der Haushaltsstrukturen haben Auswirkungen auf die zukünftigen Versorgungsstrukturen. Da mit dem Alter die Mobilität (insb. Pkw) i. d. R. eingeschränkt ist, wächst die Bedeutung einer wohnungsnahen Versorgung insbesondere mit Gütern des täglichen Bedarfs (Nahversorgung). Demnach ist die derzeitige Orientierung auf Fahrstandortlagen in Teilssegmenten des Einzelhandels kritisch zu hinterfragen.
Veränderte Einkommensverhältnisse & Ausgabenstruktur <ul style="list-style-type: none"> Insgesamt ist zwar ein Wachstum des Einkommens je Haushalt zu verzeichnen. Allerdings setzt sich die bereits seit Jahren zu beobachtende Bedeutungsverschiebung in den Ausgabegruppen fort. Auch zukünftig ist davon auszugehen, dass die einzelhandelsrelevanten Konsumausgaben maximal stagnieren werden, während Ausgaben für Dienstleistungs- und Freizeitaktivitäten weiter wachsen werden. 	Veränderte Ausgabenstruktur und Anpassungsdruck verändern Standortpräferenzen <ul style="list-style-type: none"> Die Stagnation bzw. der Rückgang der einzelhandelsrelevanten Konsumausgaben am privaten Verbrauch sowie der demographische Wandel führen zu Präferenzverschiebungen bei den Bedürfnissen der Verbraucher. Der Einzelhandel reagiert zusehends, indem neue Konzepte entwickelt werden, um konkurrenzfähig zu bleiben (Anpassungsdruck). Diese neuen Konzepte gehen zumeist auch mit weiteren veränderten räumlichen Anforderungen einher.
Veränderung der Konsumentenbedürfnisse und der Einkaufsgewohnheiten <ul style="list-style-type: none"> Das preisorientierte Ausgabeverhalten hat zu einer gestiegenen Akzeptanz der Konsumenten für Discountangebote geführt. Neben diesem reinen „Versorgungseinkauf“ mit Fokus auf Preis und Zeiteffizienz nimmt als Pendant der „Erlebniseinkauf“, gekennzeichnet durch Qualität und Atmosphäre, einen wesentlichen Stellenwert ein. Somit ist eine zunehmende Po- 	Ausdifferenzierung des Angebots mit differierenden räumlichen Anforderungen <ul style="list-style-type: none"> Während der Wunsch nach Erlebniseinkauf zu einem Bedeutungsgewinn der Innenstädte und Shopping-Center mit ihrem Branchenmix und ihrer Angebotsvielfalt sowie einem ergänzenden Freizeitangebot (Kultur- und Gastronomieangebot) führen kann, findet der alltägliche Versorgungseinkauf weiterhin an Standortlagen „auf der grünen Wiese“ sowie

larisierung des Einkaufsverhaltens in qualitativ hochwertige Spitzenprodukte sowie Billigprodukte und Handelsmarken feststellbar. Das Nebeneinander z. T. widersprüchlicher Konsumgewohnheiten hält dabei an („paradoxe Konsument“). Zudem ist eine teilweise Verschiebung der Verbrauchergewohnheiten in Richtung Convenience, Bio und dem Konsumtrend „Gesundheit, Genuss und Wellness“ vorhanden. Letztlich gewinnen Kopplungen von Aktivitäten (Einkauf auf dem Arbeitsweg) an Bedeutung.

in Stadtrandlagen statt. Aufgrund der Kopplung und der Nutzung von Synergieeffekten („Alles an einem Ort“) gewinnen hierbei Einzelhandelsagglomerationen (z. B. Vollsortimenter, Discounter, ergänzende Fachmärkte) an Bedeutung.

Ziel der örtlichen Entscheidungsträger muss es sein, im Rahmen skizzierter Entwicklungen des Einzelhandels die örtlichen Versorgungsstrukturen durch Sicherung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche zu entwickeln. Ohne ein maßvolles steuerndes Eingreifen sind für die räumliche Entwicklung der Städte bzw. Gemeinden in Abhängigkeit von deren örtlicher Ausgangssituation indes weitere Konsequenzen hinsichtlich der Versorgungssituation sowie der städtebaulich-funktionalen Strukturen zu erwarten.

Maßvolle Steuerung
erforderlich

2.2 Fokus: Sicherung der Grund- und Nahversorgung

Die obigen anbieterseitigen Marktentwicklungen führen – wie angeführt – in vielen Städten und Gemeinden zu einer Konzentration größerer Betriebseinheiten bei einem gleichzeitigen Ausdünnen kleinteiliger Nahversorgungsstrukturen. Oftmals gehen damit räumliche Versorgungslücken nicht nur in ländlichen Bereichen, sondern auch in Randlagen oder Quartieren größerer Städte einher.

Ausdünnen kleinteiliger
Strukturen

Insbesondere in kleineren Städten und Gemeinden stellen Nahversorgungsbetriebe nicht nur die Nahversorgung der örtlichen Bevölkerung sicher, sondern sind auch oftmals Frequenzbringer für gewachsene Zentren. Angesichts der Bedeutung dieser Betriebe kommt ihnen für die Entwicklung der Zentren sowie der Sicherung der Grund- und Nahversorgung eine besondere Bedeutung zu.

Frequenzfunktion

Bei der Entwicklung von kommunalen Zielvorstellungen zur planerischen Steuerung von Nahversorgungsanbietern spielt neben der räumlichen Ausdehnung des Stadt- / Gemeindegebietes sowie der Siedlungsstrukturen auch die Verfügbarkeit von Flächen in den Zentren eine erhebliche Rolle. So verhindern oftmals kleinteilige Bebauungsstrukturen oder denkmalgeschützter Bestand die (gewollte) Entwicklung großflächiger Lebensmittelbetriebe in den Zentren.

Zielvorstellungen

Zugleich stellt die Sicherung einer möglichst umfassenden kleinmaschigen Nahversorgung ein wesentliches kommunales Ziel dar, welches auch einen moderaten Einsatz planungsrechtlicher Instrumente

Kleinmaschige
Nahversorgung

rechtfertigt. Eine funktionierende Nahversorgung zeichnet sich dadurch aus, dass sie Angebote des täglichen Bedarfs möglichst dezentral und wohnungsnah vorhält und somit auch die fußläufige Erreichbarkeit möglichst vieler Bürger sicherstellt. Hierzu können neben zentralen Versorgungsbereichen auch integrierte Nahversorgungsstandorte (Solitärstandorte) beitragen.

Hierfür sind jedoch folgende Voraussetzungen sicherzustellen.

- Standorte für Nahversorgung sind auf Wohnsiedlungsbereiche bzw. Wohnquartiere zu konzentrieren (Integration).
- Die Umsatzleistung bzw. Umsatzerwartung solcher Betriebe bzw. Zentren sind in einem angemessenen Umfang zur zu versorgenden Bevölkerung zu bemessen. Anders formuliert sollte die Nahversorgung einer Stadt oder Gemeinde nicht auf wenige leistungsstarke und zentralisierte Betriebe konzentriert werden.
- Um den Bürgern eine mögliche Vielfalt unterschiedlicher Betriebsformen und Betreiber bieten zu können, ist auch die Angebotsvielfalt bei zukünftigen Entscheidungen einzubeziehen.

Voraussetzungen

Hierzu müssen die Städte und Gemeinden natürlich die geeigneten Rahmenbedingungen aus Betreibersicht wie ausreichende Grundstücksgrößen sowie eine verkehrliche Erreichbarkeit und Anbindung schaffen. Zur Sicherung der Grund- und Nahversorgung lassen sich nachfolgend grundsätzliche Empfehlungen aussprechen:

Rahmenbedingungen

Insbesondere der räumlichen Steuerung von Nahversorgungsbetrieben kommt eine wesentliche Bedeutung zu. Hierbei sind nicht nur die Betriebe oberhalb der Großflächigkeitsgrenze mit mehr als 800 qm Verkaufsfläche in die Betrachtung einzubeziehen, sondern auch so genannte strukturprägende Betriebe. So ist es in der Fachpraxis unstrittig, dass beispielsweise auch ein Betrieb mit 799 qm Verkaufsfläche erhebliche absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen haben kann. In den planungsrechtlichen Empfehlungen des Konzeptes werden daher auch zu diesen Betriebstypen sowie unterschiedlichen Standorteignungen Aussagen getroffen.

Räumliche Steuerung

Grundlage der zukünftigen Entwicklung der Nahversorgungsstrukturen ist zunächst die Identifizierung räumlicher Versorgungslücken. Dies kann sich sowohl auf einzelne Ortsteile als auch auf Wohnsiedlungsbereiche beziehen. Insbesondere in ländlich strukturierten Bereichen übernehmen hierbei auch kleinere Ortsteile Versorgungsfunktionen für umliegende Räume.

Lücken identifizieren

Erfahrungen aus dem Modellprojekt „Die Zukunft der Nachbarschaftsläden“¹¹ haben gezeigt, dass oftmals auch örtliche Betreiber oder kleine Standortgemeinschaften von Betreibern Nahversorgungsfunktionen wahrnehmen können, wenn die wirtschaftliche Tragfähigkeit für die üblichen Marktformate nicht gegeben ist.

Abb. 4: Beispiele Kleinflächenkonzepte



Quelle: eigene Fotos

Ebenfalls konnte im obigen Modellprojekt die Erkenntnis gewonnen werden, dass insbesondere die verkehrliche Erreichbarkeit sowie eine ausreichende Stellplatzsituation Nahversorgungsstrukturen nicht nur fördern, sondern auch sichern helfen.

Dem Ausbau sowie der Sicherung bestehender Betriebe kommt bei der Aufrechterhaltung der Versorgungsstrukturen eine höhere Bedeutung als möglichen Neuerrichtungen zu. Mögliche freie Potenziale sind daher zunächst auf diese Betriebsstätten zu lenken, sofern sie die notwendige Integration und somit auch Nahversorgungsfunktion aufweisen.

Durch die Integration zusätzlicher Funktionen wie Gastronomie, Dienstleistungen oder Gemeinbedarfseinrichtungen wird die Wettbewerbsfähigkeit gestärkt und somit möglicherweise auch die Voraussetzungen zur Entwicklung von Nahversorgungszentren eingeleitet.

Neben den marktüblichen Formaten und Betreibern können auch sonstige Akteure durchaus Versorgungsfunktionen übernehmen. Hierbei seien u. a. Wochenmärkte oder mobiler Handel erwähnt, die sich in vielen Fällen nicht nur durch ihre Nähe zum Verbraucher, sondern auch zum Produzenten auszeichnen.

Angesichts der bereits heute deutlich erkennbaren Strukturbrüche und der daraus resultierenden städtebaulichen Folgen sowie auch vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist ein planerischer und be-

Erreichbarkeit

Bestandssicherung vor
Neuerrichtung

Sonstige Betreiber

¹¹ Das Modellprojekt mit finanzieller Unterstützung des Landes Nordrhein-Westfalen hat wirtschaftlich tragfähige Kleinflächenkonzepte aufzeigen können. Beteiligte dieses Projektes waren neben der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster die Städte Bielefeld, Paderborn und Porta Westfalica, der Einzelhandelsverband Ostwestfalen-Lippe e.V. sowie die Betreiber EDEKA Minden-Hannover eG sowie Max LÜNING GmbH.

hutsamer Umgang mit zukünftigen Entwicklungen der Nahversorgung wichtiger denn je.

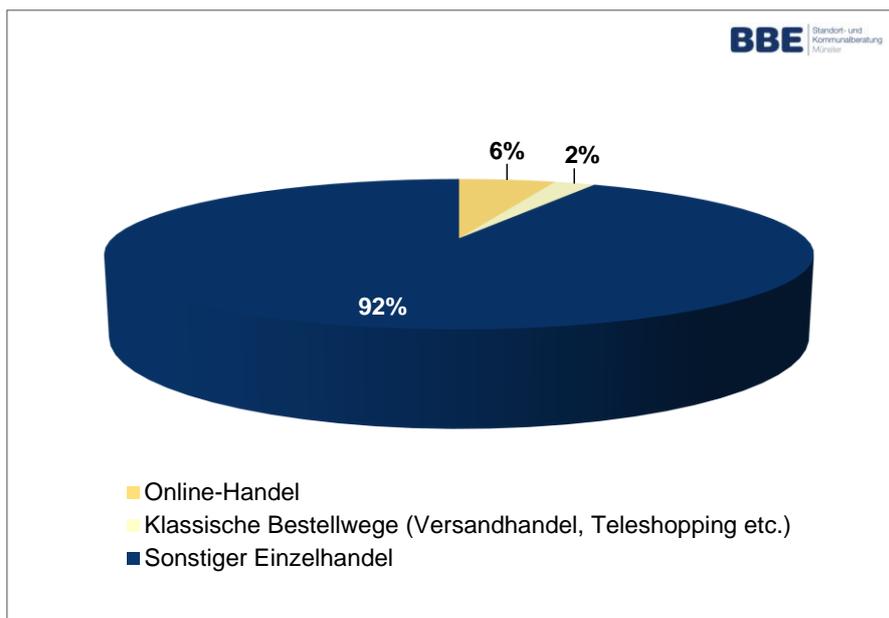
2.3 Fokus: Online-Handel

Neben den aktuellen Entwicklungen im stationären Einzelhandel mit ihren räumlichen und städtebaulichen Auswirkungen ist mit der flächendeckenden Etablierung der Internetnutzung der Online-Handel in den Fokus vieler Verbraucher gerückt. Besonderer Beliebtheit erfreuen sich entsprechende Vertriebsformen nicht mehr nur bei jüngeren Verbrauchern, sondern unabhängig von Alters- und Käuferschichten.

So kann der Online-Handel in den letzten Jahren von konstanten Zuwachsraten profitieren. Der gesamte Zweig des interaktiven Handels (Online-Handel & klass. Bestellwege) macht derzeit einen Anteil von rd. 8 % des Umsatzes im gesamten Einzelhandel aus.

Etwas 8 % Anteil

Abb. 5: Umsatzanteil des interaktiven Handels am gesamten Einzelhandelsumsatz

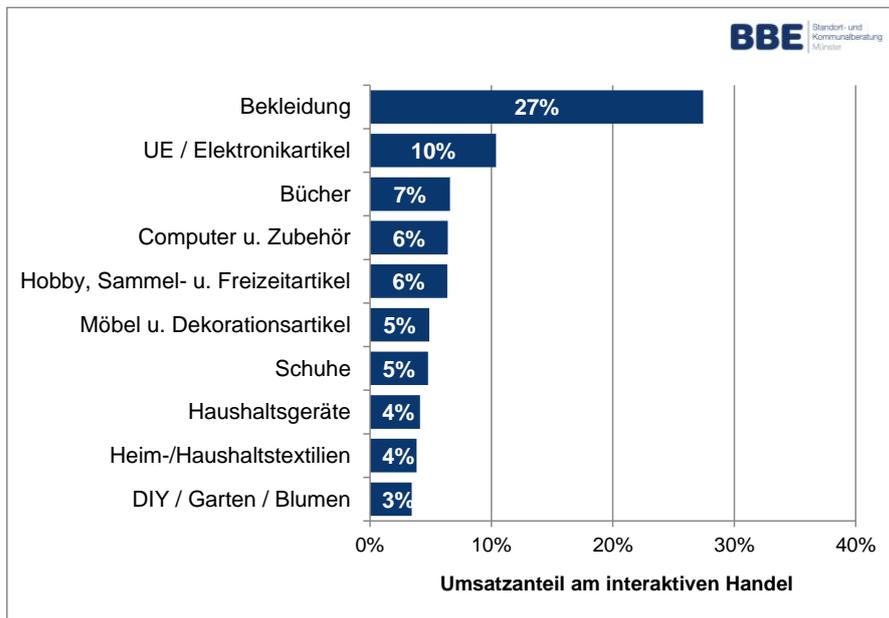


Quelle: IFH Retail Consultants Köln, 2012; Bundesverband des deutschen Versandhandels (bvh), 2012

Die Entwicklungen in den einzelnen Sortimentsbereichen vollziehen sich jedoch sehr unterschiedlich. Bezogen auf die einzelnen Branchen wird der größte Anteil der Umsätze im interaktiven Handel in den Sortimenten Bekleidung (rd. 27 %), UE / Elektronikartikel bzw. Computer u. Zubehör (zusammen rd. 16 %) sowie Büchern (rd. 7 %), also insgesamt durchaus zentrenprägenden Sortimentsgruppen, generiert. Hingegen konnte sich der Online-Handel in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen wie

beispielsweise Nahrungs- und Genussmittel noch nicht in gleichem Maße etablieren.

Abb. 6: Umsatzstärkste Warengruppen im interaktiven Handel



Quelle: Bundesverband des deutschen Versandhandels (bvh), 2012

Ohne Zweifel stellt der Online-Handel den klassischen, stationären Einzelhandel vor Herausforderungen. So bedarf es kontinuierlicher Marktbeobachtungen, -anpassungen und einer entsprechenden Weiterentwicklung der Geschäftsstrategien, um sich zukünftig in diesem Wettbewerb behaupten zu können. Neben der oftmals als Bedrohung wahrgenommenen Konkurrenz des Online-Handels kann dieser für die stationären Einzelhändler gleichzeitig allerdings auch eine gewisse Chance darstellen, ihre Vertriebskanäle auszuweiten bzw. miteinander zu verbinden (sog. Multichannel-Vertrieb).

3 Analyse der Angebotsstrukturen & nachfrageseitigen Rahmenbedingungen

Zur grundsätzlichen Einordnung der Stadt hinsichtlich der einzelhandels-spezifischen und städtebaulichen Ausgangssituation erfolgt nach einer einleitenden Darstellung der wirtschaftsräumlichen und standortrelevanten Rahmenbedingungen insbesondere die Analyse der Angebots- sowie Nachfragestrukturen in der Stadt Velen als Grundlage für das zu entwickelnde Zentren- und Standortkonzept.

3.1 Wirtschaftsräumliche und standortrelevante Rahmenbedingungen

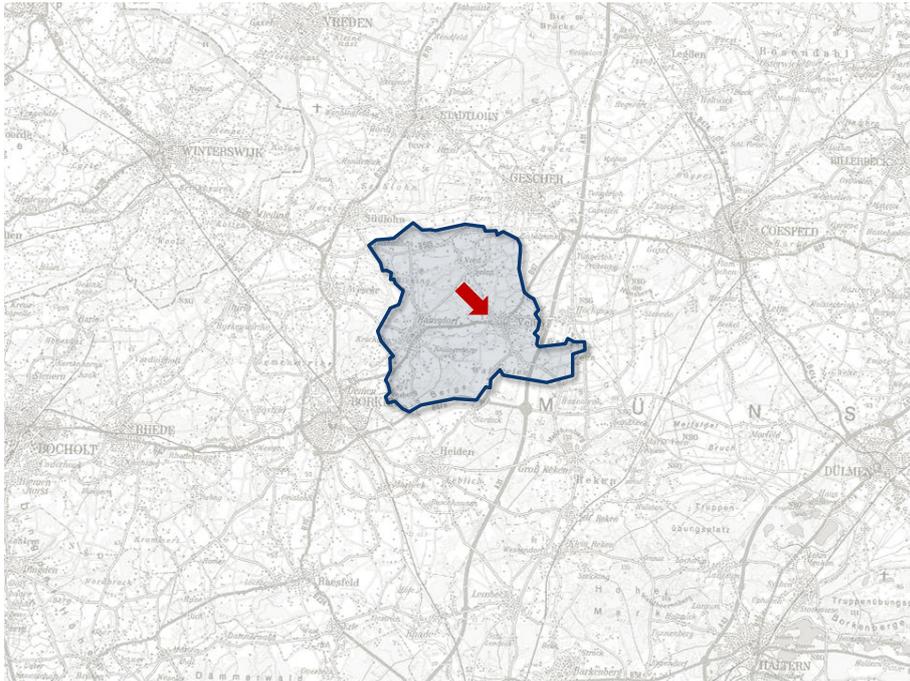
In der Analyse sind die wesentlichen Rahmenbedingungen und relevanten Standortfaktoren, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Nachfrage und das Einzelhandelsangebot in Velen auswirken können, zu berücksichtigen. Hierbei sind geographische, verkehrliche sowie siedlungs- und infrastrukturelle Gegebenheiten einzubeziehen, welche die Bedeutung und das Profil des Standortes weitgehend prägen.

3.1.1 Räumliche Lage und verkehrliche Erreichbarkeit

Die Stadt Velen liegt im westlichen Teil des Münsterlandes im Nordwesten des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen unweit der niederländischen Grenze. Velen ist kreisangehörige Stadt des Kreises Borken innerhalb des Regierungsbezirks Münster. Nachbarstädte und -gemeinden sind im Norden wie Osten die Stadt Gescher, im Südosten die Gemeinden Reken und Heiden, im Westen die Stadt Borken sowie im Nordwesten die Gemeinde Südlohn (alle Kreis Borken).

Lage im Raum

Abb. 7: Räumliche Lage



Quelle: Landesvermessungsamt NRW; eigene Darstellung

Die Stadt Velen verfügt über eine gute Einbindung in das überregionale Verkehrsnetz. So besteht im Stadtgebiet ein Anschluss an die beiden nördlich bzw. südlich verlaufenden Bundesstraßen B 67 sowie B 525 als Ost-West-Verbindungen. Die beiden Bundesstraßen stellen in ihrer Verlängerung wiederum eine Anbindung an die Autobahn A 31 als Nord-Süd-Verbindung sowie einen Anschluss an das niederländische Grenzgebiet dar. Die weiteren Landes- sowie Kreisstraßen (L581, L829) stellen außerdem eine Verbindung zu den nächstgelegenen Städten und Gemeinden in der Region her.

Eine Anbindung an das Schienenverkehrsnetz besteht allerdings nicht, sondern erfolgt mittelbar über das Busnetz der VGM – Verkehrsgemeinschaft Münsterland. Die nächstgelegenen größeren Bahnhöfe für den öffentlichen Personennahverkehr befinden sich in den Nachbarstädten Borken und Coesfeld.

3.1.2 Zentralörtliche Bedeutung & Stellung in der Region

Aus Sicht der Landes- und Regionalplanung sind die Städte und Gemeinden in ein hierarchisches, zentralörtliches Gliederungssystem eingeordnet. Als kreisangehörige Stadt des Kreises Borken wird der Stadt Velen die zentralörtliche Versorgungsfunktion eines Grundzentrums zugewiesen.

Die nächstgelegene Stadt höherer Zentralität ist das benachbarte Mittelzentrum Borken in rd. 12 km bzw. vom Ortsteil Ramsdorf aus in 7 km

Günstige Einbindung in
das überregionale
Verkehrsnetz

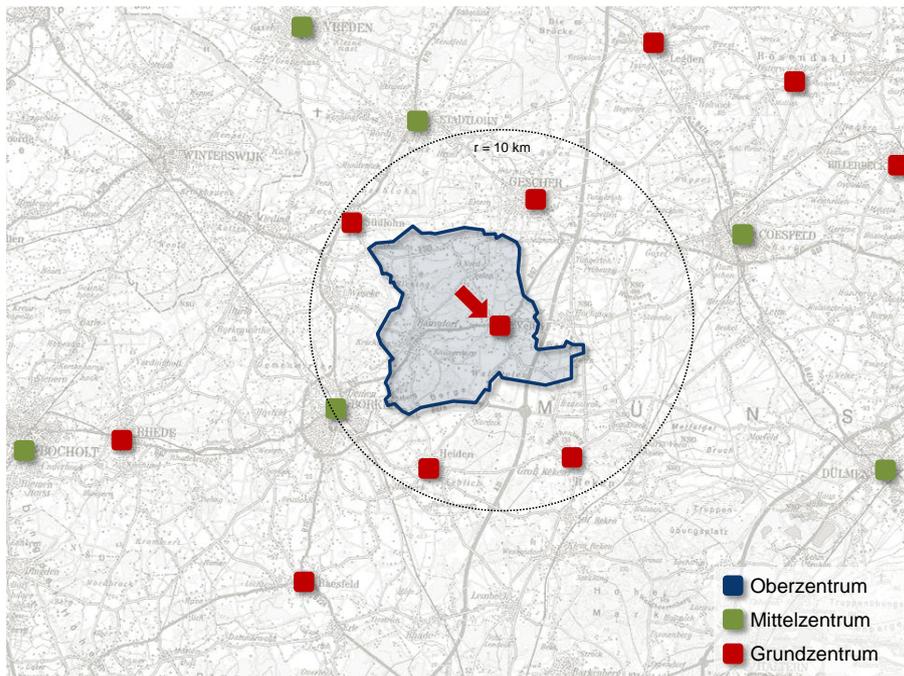
Keine direkte Anbindung
an das Schienen-
verkehrsnetz

Ausgewiesenes
Grundzentrum

Regionale
Wettbewerbsstandorte

Entfernung. Bedingt durch diese räumliche Nähe befindet sich der ortsansässige Einzelhandel in Velen insbesondere im Wettbewerb mit den Angebotsstrukturen in der Kreisstadt. Der Einzelhandelsstandort Velen steht zudem in Konkurrenz mit den weiteren Mittelzentren in der Region, wie Coesfeld und Stadtlohn aber auch Bocholt und Dülmen. Die nächstgelegenen Oberzentren sind in jeweils etwa gleicher Entfernung die Städte Münster (57 km) und Essen (59 km) sowie das niederländische Enschede (ca. 57 km). Einkaufsverflechtungen bestehen darüber hinaus mit den umliegenden Grundzentren in der Region.

Abb. 8: Zentralörtliche Funktion in der Region



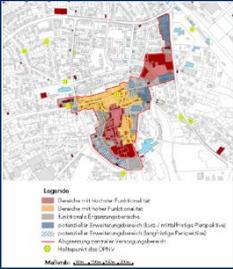
Quelle: Landesvermessungsamt NRW; eigene Darstellung

Im Folgenden werden die Mittelzentren Borken und Coesfeld als wesentliche Wettbewerbsstandorte in einem städtebaulichen Kurzprofil betrachtet.

Die Stadt Borken verfügt entsprechend ihrer Versorgungsfunktion als Mittelzentrum über eine erhöhte Einzelhandelszentralität. Sowohl leistungsfähige Fachmarktstandorte (z. B. Gewerbegebiet-Ost) als auch eine insgesamt attraktive Innenstadt üben somit eine hohe Attraktivität auch auf die Velener Bürger aus. Die Innenstadt von Borken zeichnet sich hierbei durch ihren vielfältigen Geschäftsbesatz aus kleinteiligem Facheinzelhandel sowie großflächigen Angebotsstrukturen aus.

Mittelzentrum Borken

Abb. 9: Städtebauliches Kurzprofil Borken

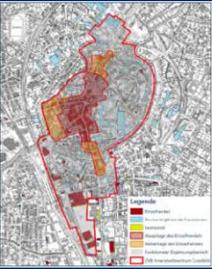
 <p>Legende</p> <ul style="list-style-type: none"> Handel mit hohem Fußverkehr Handel mit hohem Fußverkehr Lebensmittelversorgung Handel für den täglichen Bedarf / zentrale Versorgung <p>Merkmal: klein, mittel, groß</p>	
Räumliche Entfernung	7 km (Ramsdorf) / 12 km (Velen)
Versorgungsfunktion	Mittelzentrum
Innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich	Hauptgeschäftsbereich im Bereich Marktplatz, Goldstraße, Kapuzinerstraße; räumliche Ausdehnung von ca. 400 m Ergänzungen in südliche Richtung durch das Einkaufszentrum VENNEHOF sowie im Nordwesten durch die Fachmarkttagglomeration KUHM-CENTER
Nutzungs- / Angebotsgefüge	Verdichtetes Nutzungs- und Angebotsgefüge mit Einzelhandelsnutzung in den Erdgeschosslagen; teilweise größere Gemeinbedarfseinrichtungen im Zentrum Zentrenergänzende Nutzungen insbesondere in funktionalen Ergänzungsbereichen
Angebotsbesatz, Angebotsniveau / -genre, Filialisierungsgrad	Überwiegend kleinteilige Angebotsformen in historisch gewachsenen Lagen, großflächige Anbieter im VENNEHOF und KUHM-CENTER Gute Branchen- und Angebotsvielfalt sowie vielfältiger Betriebsformenmix
Zentrenprägende Anbieter / Magnetbetriebe	Einkaufszentrum VENNEHOF mit TARA M, DEICHMANN, DM etc. Fachmarkttagglomeration KUHM-CENTER mit KAUF LAND, ADLER etc. Des Weiteren: MÖBEL SIEBELT, COHAUSZ etc.
Städtebauliches Erscheinungsbild (Innenstadt) / Gestaltung öffentlicher Raum	Attraktives und modernes Stadtbild mit einer guten Aufenthaltsqualität durch eine ansprechende Gestaltung des öffentlichen Raumes (z. B. Platzgestaltung, Fußgängerzone)
Fachmarktstandorte (u. a.)	Gewerbegebiet Ost Boumannstraße
Fazit / Kurzbeurteilung	Das Innenstadtzentrum der Stadt Borken weist insgesamt attraktive und vielfältige Einzelhandelsstrukturen auf, die eine überörtliche Anziehungskraft innerhalb der Region entfalten.

Quelle: Karte Einzelhandelskonzept der Stadt Borken, 2009; eigene Darstellung

Auch die Stadt Coesfeld ist Mittelzentrum im westlichen Münsterland und verfügt über eine hohe Zentralität als Einzelhandelsstandort, der in nachfolgendem Kurzprofil zusammengefasst wird.

Mittelzentrum Coesfeld

Abb. 10: Städtebauliches Kurzprofil Coesfeld

	
Räumliche Entfernung	15 km (Velen) / 22 km (Ramsdorf)
Versorgungsfunktion	Mittelzentrum
Innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich	Geschlossene Lauflagen entlang der wesentlichen als Fußgängerzone ausgelegten Hauptgeschäftsstraßen: Schuppenstraße, Letter Straße, Kupferstraße, Marktplatz sowie angrenzende Lagen
Nutzungs- / Angebotsgefüge	Dichter und überwiegend friktionsfreier Einzelhandelsbesatz in der Hauptlage Durchmischung mit weiteren handelsaffinen Nutzungen wie Gastronomie, Dienstleistungen und öffentlichen Einrichtungen
Angebotsbesatz, Angebotsniveau / -genre, Filialisierungsgrad	Große Angebotsvielfalt in allen Branchen, Betriebstypen und -größen Mischung von Filialbetrieben und örtlichen Anbietern; angemessener Filialisierungsgrad Schwerpunkt: innenstadt- bzw. zentrenrelevante Sortimente (= mittelfristiger Bedarfsdeckungsbereich); insb. Bekleidung / persönliche Ausstattung
Zentrenprägende Anbieter / Magnetbetriebe	u. a. HETTLAGE, H&M Fachmarkttagglomeration in Ergänzungslage mit u. a. KAUFLAND, MEDIMAX, EXPERT
Städtebauliches Erscheinungsbild (Innenstadt) / Gestaltung öffentlicher Raum	Abwechslungsreiche Architektur, städtebauliche Qualitäten (wie attraktive Fassadengestaltung), gepflegtes Stadtbild und ansprechende Gestaltung des öffentlichen Raumes Hohe Aufenthalts- / Erlebnisqualität; attraktive Einkaufsatmosphäre
Fachmarktstandorte (u. a.)	Innerstädtische Fachmarkttagglomeration am Bahnhof (s. o.) Fachmarkttagglomeration Dülmener Straße (u. a. REAL, STALL)
Fazit / Kurzbeurteilung	Der Hauptgeschäftsbereich der Stadt Coesfeld weist mit seinen attraktiven Angebots- und Versorgungsstrukturen eine überörtliche Versorgungsfunktion auf und kann damit seiner mittelzentralen Funktion gerecht werden. Das Stadtzentrum bietet zudem eine hohe Aufenthalts- und Verweilqualität.

Quelle: Karte Einzelhandelskonzept der Stadt Coesfeld, 2010; eigene Fotos; eigene Darstellung

3.1.3 Siedlungsstruktur und Bevölkerung

Das Stadtgebiet Velen umfasst die beiden ehemals eigenständigen Ortsteile Velen und Ramsdorf sowie die zugehörigen Bauerschaften. Die Stadt Velen weist zum 20.02.2013¹² insgesamt 12.970 Einwohner auf. Diese verteilen sich zu rd. 55 % auf den Ortsteil Velen sowie zu 45 % auf den Ortsteil Ramsdorf. Die beiden Ortsteile bilden damit etwa gleichgewichtete Siedlungsschwerpunkte innerhalb des Stadtgebietes. Bei einer Fläche von insgesamt ca. 70,55 km² liegt die Einwohnerdichte in der Gesamtstadt Velen bei etwa 184 Einwohner / km².

Rd. 13.000 Einwohner

Abb. 11: Bevölkerungsverteilung in Velen

Stadt / Gemeinde	2013	Bev.-anteil
Velen	7.082	54,6%
Ramsdorf	5.888	45,4%
Gesamt	12.970	100,0%

Quelle: Einwohnerstatistik der Stadt Velen, Stand 02/2013; eigene Darstellung

Prognostiziert wird für Velen in der Perspektive bis 2030 trotz des sich im Allgemeinen abzeichnenden Trends des demographischen Wandels eine leicht positive, zumindest aber konstante Bevölkerungsentwicklung mit einer (maximalen) Zunahme von 1,1 %.

Stabile Bevölkerungsentwicklung

Abb. 12: Bevölkerungsvorausberechnung

Jahr	Einwohner	Veränderung ggü. Basisjahr
2009 (Basisjahr)	13.035	---
2025	13.220	1,4%
2030	13.180	1,1%
Saldo Basisjahr - 2030	145	---

Quelle: IT.NRW, Landesdatenbank NRW; eigene Darstellung

Hieraus allein lassen sich allerdings keine zusätzlichen Entwicklungsspielräume für die Kaufkraftentwicklung bzw. die zukünftige Einzelhandelsentwicklung ableiten. Vielmehr bestehen neue Anforderungen an den Einzelhandel und insbesondere seine Standortwahl. Im Zuge des demographischen Wandels wird vor allem die Alterung der Gesellschaft bzw. der örtlichen Bevölkerung in Velen eine zunehmende Bedeutung einnehmen.

Demografischer Wandel

¹² Einwohnerstatistik der Stadt Velen, Stand: 20.02.2013

3.2 Analyse der quantitativen Angebotsstrukturen

Aufbauend auf den zuvor beschriebenen übergeordneten und standortrelevanten Rahmenbedingungen wird auf Grundlage der im März 2013 durchgeführten flächendeckenden Einzelhandelserhebung sowie anhand wesentlicher Leistungskennziffern die Einzelhandelssituation der Stadt Velen unter einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Gesichtspunkten analysiert.

3.2.1 Betriebe und Sortimente

Im gesamten Stadtgebiet von Velen sind insgesamt 80 Einzelhandelsbetriebe mit einem Ladenlokal ansässig. Betriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel nehmen dabei der zentralörtlichen Versorgungsfunktion als Grundzentrum nach erwartungsgemäß eine hervorgehobene Stellung ein.

80 Einzelhandelsbetriebe

Die Betriebsstätten verteilen sich hierbei über alle Sortimentsgruppen hinweg relativ gleichmäßig auf die beiden Ortsteile Velen und Ramsdorf: Insgesamt sind in Velen 42 Betriebsstätten und in Ramsdorf 38 Betriebe ansässig.

Gleichmäßige Ausstattung Velen & Ramsdorf

Abb. 13: Betriebe und Sortimente

Warengruppe	Betriebe	01-Velen	02-Ramsdorf	Sortimente
	nach Kernsortimenten	nach Kernsortimenten	nach Kernsortimenten	nach Teilsortimenten
Nahrungs- und Genussmittel	25	12	13	29
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik/Apotheken/Optik/Akustik/Sanitätsart.	9	6	3	20
Schreibwaren/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	6	3	3	21
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	40	21	19	70
Bekleidung/Wäsche	10	6	4	31
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	1	0	1	8
Baumarkt-Artikel und Gartenbedarf/Blumen	8	5	3	27
Glas, Porzellan, Keramik/Hausrat/Geschenkartikel	5	2	3	23
Spielw./Hobby/Basteln/Musikinstr./Sportart./Fahrräder/Camping	2	1	1	21
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	26	14	12	110
Möbel/Einrichtung/Heimtextilien (inkl. Bad-/Garten-/priv. Büromöbel)	6	2	4	22
Elektro/Leuchten/sonstige hochwertige Haushaltsgeräte	4	2	2	16
Unterhaltungselekt./Musik/Video/PC/Drucker/Kommunikation/Foto	3	2	1	9
Uhren/Schmuck	1	1	0	3
Sonstiges	0	0	0	8
Überwiegend langfristiger Bedarf	14	7	7	58
Gesamt (ohne Leerstände)	80	42	38	238

Quelle: eigene Erhebung

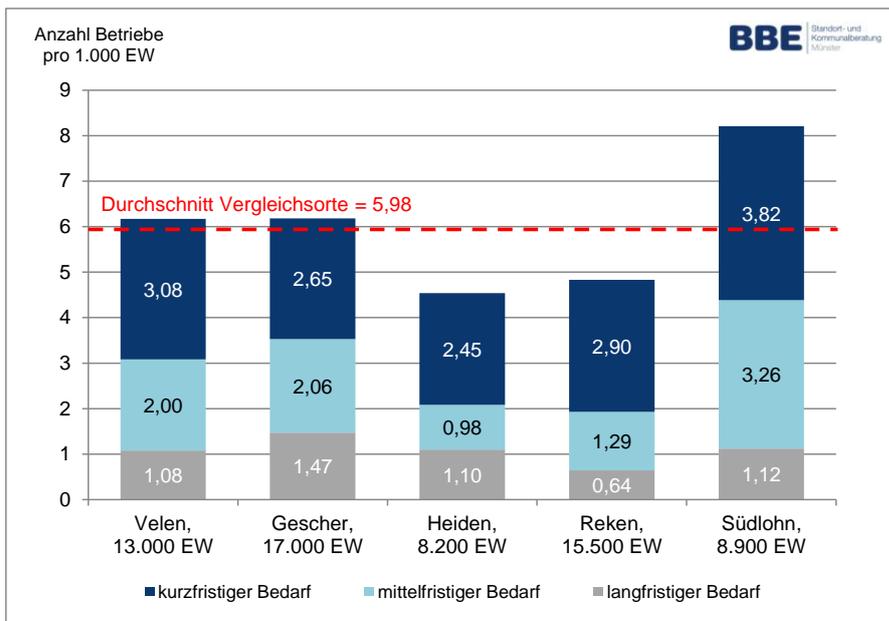
Bei den Teilsortimenten konnten insgesamt 238 Sortimente (Fachabteilungen) festgestellt werden. Es bleibt festzuhalten, dass auf Abteilungsebene alle Angebotsstrukturen mehrfach besetzt sind.

238 Teilsortimente

Im Verhältnis zu ähnlich gelagerten Grundzentren in der Region liegt die Angebotsdichte – gemessen in Betriebsstätten je 1.000 Einwohner – mit 6,17 Betriebsstätten im regionalen Durchschnitt.

Durchschnittliche Betriebsstätdichte

Abb. 14: Betriebsstätdichte im Vergleich

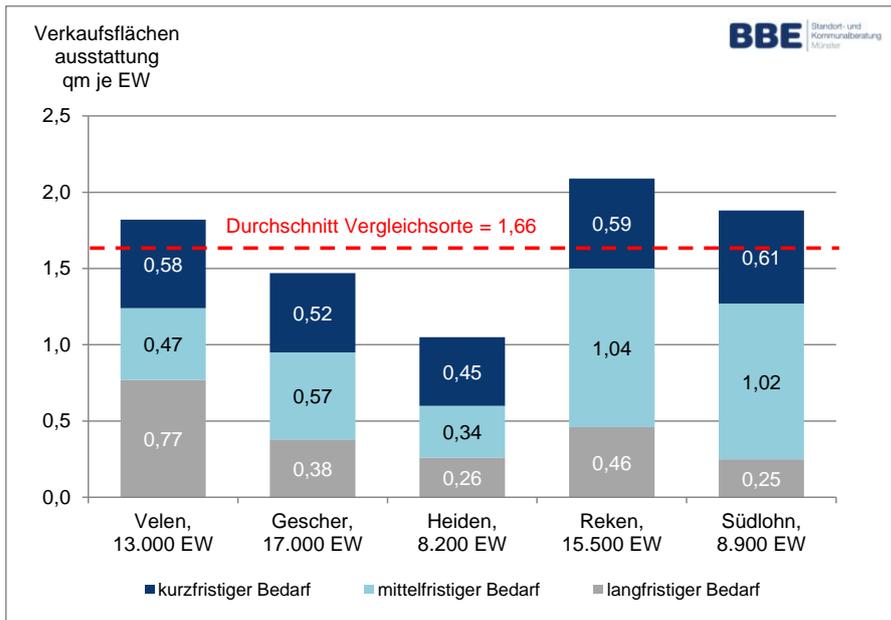


Quelle: eigene Erhebungen; Konzepte der Städte; eigene Darstellung

3.2.2 Verkaufsflächen

Zum Erhebungszeitpunkt summiert sich die Gesamtfläche in der Stadt Velen auf etwa 23.400 qm Verkaufsfläche. Dies entspricht einer Flächenausstattung über alle Sortimentsbereiche von rd. 1,82 qm Verkaufsfläche je Einwohner. Damit liegt die quantitative Flächenausstattung, die zunächst noch keine Aussagen zur Standortlage und -qualität des Einzelhandelsbesatzes beinhaltet, etwas oberhalb des Bundesdurchschnitts, der sich in etwa auf 1,46 qm Verkaufsfläche je Einwohner beläuft, sowie leicht oberhalb des Durchschnitts vergleichbarer Grundzentren in der Region.

Rd. 23.400 qm Verkaufsfläche

Abb. 15: Verkaufsflächenausstattung im Vergleich

Quelle: eigene Erhebungen; Konzepte der Städte; eigene Darstellung

Bei der rein quantitativen Verkaufsflächenverteilung auf das Stadtgebiet ist festzustellen, dass mit rd. 58 % der Gesamtfläche der Schwerpunkt der Verkaufsfläche im Ortsteil Ramsdorf verortet ist. Dies ist allerdings insbesondere auf den Sortimentsbereich Möbel / Einrichtung / Heimtextilien zurückzuführen, in dem mit einem großen Möbel-Anbieter in Ramsdorf (WOHNPARK RAMSDORF) entsprechende großflächige Angebotsstrukturen ansässig sind.

Im Zuge der Betrachtung des Verkaufsflächenbestandes fällt der hohe Besitz der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel auf. Des Weiteren ist die Flächenausstattung vor allem durch die hohen Ausstattungen bei Möbeln, hier durch den bereits erwähnten Betrieb in Ramsdorf, aber auch durch die für ein Grundzentrum solide Ausstattung im mittelfristigen Bedarfsbereich (z. B. Bekleidung, Baumarktartikel / Gartenbedarf) geprägt. Die Sortimentsgruppen Uhren / Schmuck, Unterhaltungselektronik sowie Schreibwaren hingegen nehmen eine flächenmäßig geringere Stellung ein.

Relevanz der
Sortimentsgruppen

Abb. 16: Verkaufsflächen in der Gesamtstadt

Warengruppe	Verkaufsfläche	01-Velen	02-Ramsdorf	Flächen- ausstattung
	in qm	in qm	in qm	in qm je Einwohner
Nahrungs- und Genussmittel	5.813	3.435	2.377	0,45
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik/Apotheken/Optik/Akustik/Sanitätsart.	1.030	648	382	0,08
Schreibwaren/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	599	330	269	0,05
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	7.442	4.413	3.029	0,58
Bekleidung/Wäsche	1.329	713	616	0,10
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	645	8	638	0,05
Baumarkt-Artikel und Gartenbedarf/Blumen	2.507	1.914	592	0,19
Glas, Porzellan, Keramik/Hausrat/Geschenkartikel	936	432	504	0,07
Spielw./Hobby/Basteln/Musikinstr./Sportart./Fahrräder/Camping	748	514	234	0,06
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	6.166	3.581	2.585	0,47
Möbel/Einrichtung/Heimtextilien (inkl. Bad-/Garten-/priv. Büromöbel)	8.525	999	7.526	0,66
Elektro/Leuchten/sonstige hochwertige Haushaltsgeräte	883	637	246	0,07
Unterhaltungselekt./Musik/Video/PC/Drucker/Kommunikation/Foto	220	124	96	0,02
Uhren/Schmuck	84	35	49	0,01
Sonstiges	77	37	40	0,01
Überwiegend langfristiger Bedarf	9.788	1.832	7.957	0,77
Gesamt (ohne Leerstände)	23.396	9.826	13.570	1,82

Quelle: eigene Erhebungen; eigene Berechnungen

Neben rein quantitativen Betrachtungen, wie Anzahl der Betriebsstätten oder Verkaufsflächenausstattungen, spielt die räumliche Verteilung dieser Flächen eine erhebliche Rolle bei der Beurteilung des Einzelhandelsangebotes. Der Verkaufsflächenanteil innerhalb der beiden Ortskerne liegt über alle Sortimentsbereiche hinweg bei rd. 42 %, differiert in den Einzelsortimenten jedoch stark. Neben den Ortskernen befinden sich weitere Verkaufsflächen in sonstigen siedlungsintegrierten Standortlagen sowie auch in nicht integrierten Standortbereichen und Gewerbegebieten.

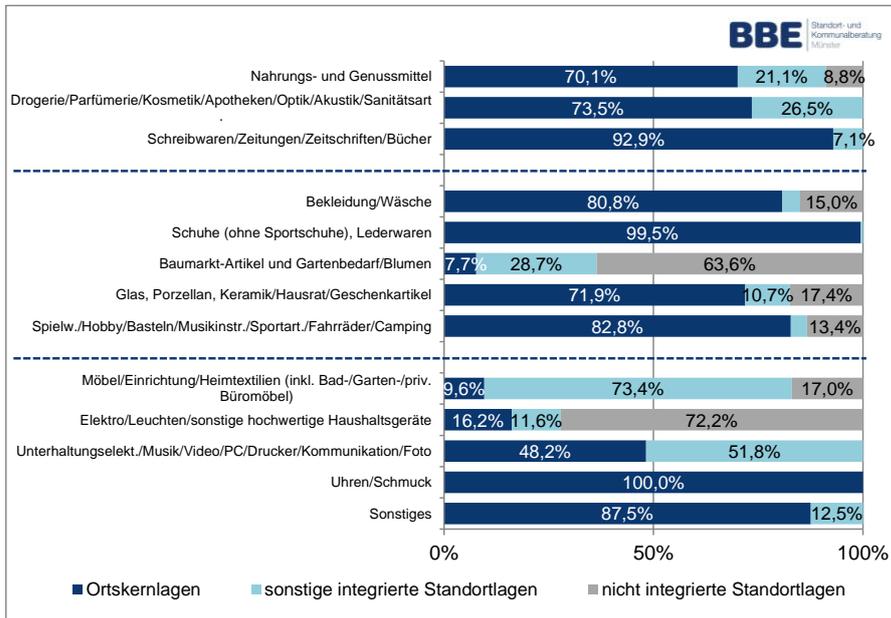
Bei einer Ausdifferenzierung der einzelnen Sortimentsgruppen nach Standortlagen wird somit deutlich, dass die meisten Sortimente mit einem Schwerpunkt in den Ortskernen ansässig sind. Dies gilt insbesondere für die Sortimente des kurzfristigen Bedarfs, aber auch für typisch innenstadtrelevante Sortimente der persönlichen Ausstattung (z. B. Bekleidung, Schuhe, Uhren / Schmuck), GPK und Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstr. / Sport / Fahrräder / Camping. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente, wie Lebensmittel und Drogeriewaren, werden neben den Angebotsstrukturen in den Ortskernen zudem auch an siedlungsintegrierten Standortlagen und damit dezentral und wohnungsnah angeboten. Lediglich die Sortimente Baumarktartikel und Gartenbedarf /

Verkaufsflächen
nach Lagen

Ausdifferenzierung nach
Sortimenten und Lagen

Blumen sowie Elektro / Leuchten / Haushaltsgeräte verzeichnen ihren Schwerpunkt in nicht integrierten Standortlagen.

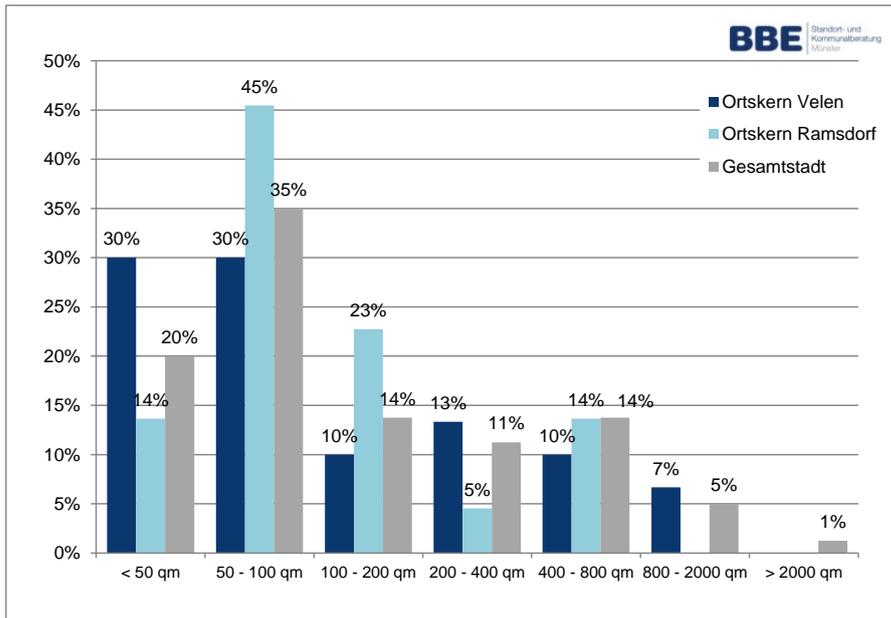
Abb. 17: Verkaufsflächenausstattung nach Standortlagen



Quelle: eigene Erhebungen; eigene Berechnungen

Die Verkaufsflächenstruktur ist hierbei größtenteils durch eine Kleinteiligkeit der Ladenlokale geprägt, wenngleich einige großflächige und standortprägende Magnetbetriebe in den Ortskernen bzw. in der Gesamtstadt vorhanden sind. So sind über 80,0 % der Betriebsstätten in der Gesamtstadt kleiner als 400 qm, im Ortskern von Velen sind es 83,3 % in Ramsdorf sogar 86,4 %.

Verkaufsflächenstruktur

Abb. 18: Anteile der Einzelhandelsbetriebe nach Verkaufsflächenkategorien

Quelle: eigene Erhebungen; eigene Berechnungen

Bei einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 23.400 qm liegt auch die durchschnittliche Verkaufsflächengröße über alle Betriebsstätten und Standortlagen rein rechnerisch bei knapp 300 qm.

Durchschnittliche
Betriebsstättengröße

3.3 Analyse der Zentren- und Standortstruktur der Stadt Velen

Die Siedlungsstruktur der Stadt Velen verteilt sich – wie bereits angeführt – gleichmäßig auf die beiden Ortsteile Velen und Ramsdorf. Nennenswerte Einzelhandelsstrukturen außerhalb der Kernbereiche der beiden Ortsteile sind dementsprechend nicht bzw. nur für einzelne Sortimentsgruppen (u. a. Möbel) vorhanden, so dass sich der wesentliche Einzelhandel insbesondere auf den jeweiligen Kernsiedlungsbereich von Velen und Ramsdorf konzentriert.

In der Gesamtstadt Velen sind neben den Ortszentren Velen und Ramsdorf die Standortlagen der Nahversorgung sowie die weiteren (Fachmarkt-) Standortagglomerationslagen somit von strukturprägender Bedeutung für die gesamtstädtische Einzelhandelsstruktur:

- Ortskerne Velen und Ramsdorf
- Standortlagen der Nahversorgung
- Sonstige (Fachmarkt-) Standortagglomerationslagen

Versorgungsschwerpunkte

Alle Bereiche unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Struktur, aber auch hinsichtlich ihrer zukünftigen Eignung als Standorte des Einzelhandels sowie handelsaffiner Nutzungen.

3.3.1 Städtebauliche Struktur des Ortskerns von Velen

Einer der beiden größten Einzelhandelsschwerpunkte der Gesamtstadt ist in der Ortskernlage des Ortsteils Velen verortet. Der räumliche Schwerpunkt konzentriert sich hierbei auf den südlichen Bereich Coesfelder Straße / Einmündung Ramsdorfer Straße und Kardinal-v.-Galen-Straße sowie Teile der Schulstraße.

Die stadträumliche Gestaltung der Innenstadt Velens ist vorrangig durch eine aufgelockerte bis teilverdichtete Bebauung gekennzeichnet, welche sich durch eine zumeist zwei- bis dreigeschossige, straßenbegleitende Struktur auszeichnet. Der Einzelhandel konzentriert sich hierbei im Wesentlichen auf die Erdgeschosslagen der einzelnen Geschäftseinheiten.

Abb. 19: Fotos Ortskernlage Velen



Quelle: eigene Fotos

In der Ortskernlage des Ortsteils Velen sind zum Zeitpunkt der Erhebung insgesamt 30 Einzelhandelsbetriebe ansässig, die zusammen ein Angebot von rd. 5.470 qm Verkaufsfläche vorhalten. Damit liegen etwa 24 % der gesamten Verkaufsfläche von Velen in der Ortskernlage des genannten Ortsteils.

Die Verkaufsflächenverteilung nach Bedarfsbereichen verteilt sich hierbei mit rd. 64 % auf die Nahversorgung, während der mittel- und langfristigen Bedarfsdeckungsbereich nur rd. 29 % bzw. 7 % ausmachen. Wesentliche Magnetfunktion übernehmen hierbei größere Filialbetriebe der Nahversorgung (KAUFPARK, LIDL, ALDI) im direkten räumlichen Zusammenhang mit dem Ortskern, ergänzt um weitere Betriebsformen der Nahversorgung (Ladenhandwerk o. ä.). Erweitert wird das obige Angebot zudem durch vorrangig kleinflächig strukturierte Fachgeschäfte. Der mittelständische Handel trägt somit auch in Velen zur Attraktivität und Unverwechselbarkeit des Stadtbildes bei.

Räumliche Abgrenzung

Stadträumliche
Gestaltung

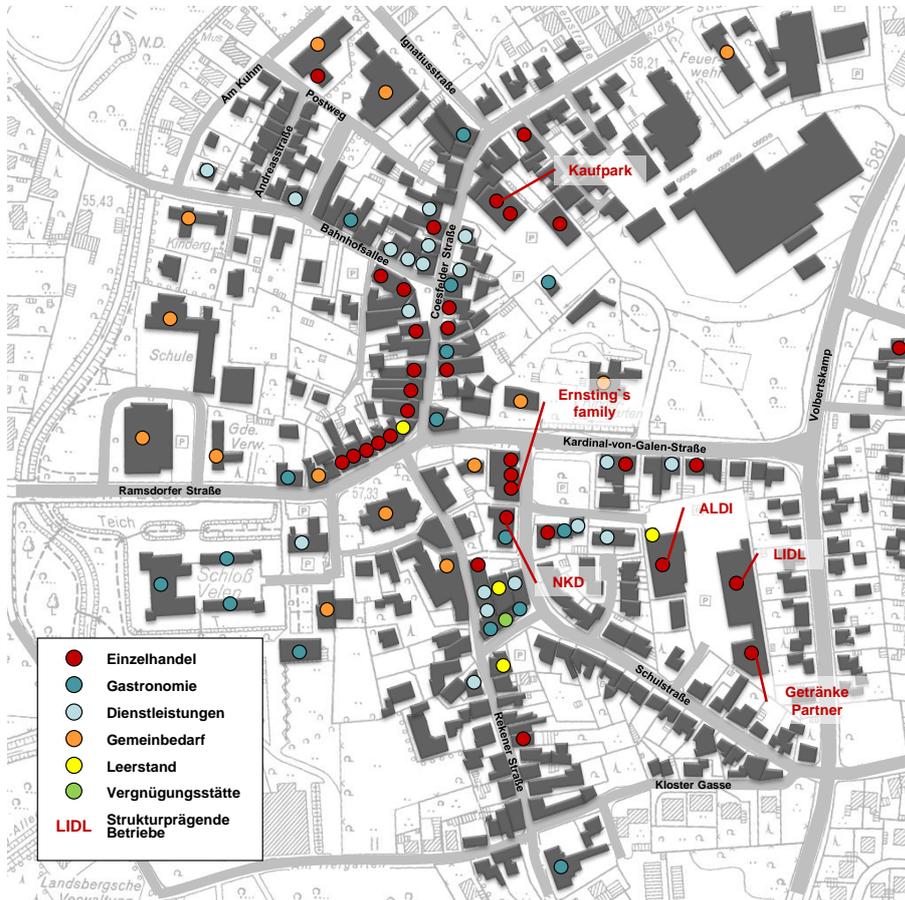
30 Betriebe in der
Ortskernlage Velen

Angebotsschwerpunkt:
Nahversorgung

Die Ortskernlage ist hierbei gekennzeichnet durch ein verdichtetes Nutzungs- und Angebotsgefüge nicht nur im Bereich Einzelhandel, sondern auch bei öffentlichen Einrichtungen bzw. Einrichtungen des Gemeinbedarfs, bei Gastronomie und Dienstleistungen.

Verdichtetes Nutzungs- und Angebotsgefüge

Abb. 20: Nutzungsmischung Ortskernlage Velen



Quelle: DGK der Stadt Velen; eigene Erhebungen; eigene Darstellung

Den Ortskernbereich mit der höchsten Nutzungs- und Bebauungsdichte bildet der südliche Teil der Coesfelder Straße / Ecke Ramsdorfer Straße bei einem aufgelockerten bis teilverdichteten Einzelhandelsbesatz. Insgesamt besteht hierbei ein weitgehend ansprechendes Ortszentrum bei einer gewissen Beeinträchtigung der Aufenthalts- und Verweilqualität aufgrund des vorhandenen Durchgangsverkehrs. Aufgrund baulicher Maßnahmen bzw. Aufwertungen im Straßenraum ergibt sich dennoch ein modernes, grundsätzlich attraktives und sehr aufgeräumtes städtebauliches Erscheinungsbild mit kleinstädtischem Charakter. Leerstände sind hingegen nur in relativ geringer Zahl vorhanden und nicht als stadt-bildprägend zu bezeichnen.

Attraktives Ortszentrum

Abb. 21: Fotos öffentlicher Raum Velen



Quelle: eigene Fotos

Die Ausgangssituation wird im nachfolgenden Kurzprofil beschrieben.

Städtebauliches Profil

Abb. 22: Städtebauliches Kurzprofil Ortskern Velen

	
<p>Räumliche Funktionszuweisung</p>	<p>Ortskern Velen = schützenswerter Bereich</p>
<p>Raum- / Nutzungsstruktur</p>	<p>Aufgelockerte bis teilverdichtete Bebauung; zumeist zwei- bis dreigeschossige, straßenbegleitende Bauungsstruktur Ortskerntypisches, teilverdichtetes Angebotsgefüge bzw. Nutzungsmischung mit Einzelhandelsnutzung insbesondere in den Erdgeschosslagen Ergänzende, handelsaffine Nutzungen & öffentliche Einrichtungen</p>
<p>Städtebaul. Erscheinungsbild / Gestaltung öffentlicher Raum</p>	<p>Ansprechendes Stadtbild mit Schloss als stadtbildprägendes Bauelement Erhöhte Aufenthaltsqualität durch attraktive Gestaltung des öffentlichen Raumes, jedoch aufgrund des Durchgangsverkehrs z. T. auch eingeschränkt</p>
<p>Verkehrliche Einbindung</p>	<p>Über die Coesfelder Straße / Volbertskamp gute Anbindung an die regional bedeutsamen Straßen B 67 bzw. B 525 Grundsätzlich ausreichende Ausstattung an öffentlichen Parkplätzen; dezentral über das gesamte Stadtgebiet verteilt</p>
<p>Einzelhandelsbesatz, Magnetbetriebe, zentrenprägende Einrichtungen</p>	<p>Einzelhandelsbesatz bei einer Ausdehnung der Auflage von 500 m 30 Betriebe bei rd. 5.450 qm Verkaufsfläche; Schwerpunkt im kurz- und mittelfristigen Sortimentsbereich Gute Einbindung der strukturprägenden Magnetbetriebe insbesondere der Nahversorgung (KAUFPARK, ALDI, LIDL) Leerstände sind nur in relativ geringer Zahl vorhanden; diese sind als nicht stadtbildprägend zu bezeichnen</p>

Quelle: DGK der Stadt Velen; eigene Fotos; eigene Darstellung

3.3.2 Städtebauliche Struktur des Ortskerns von Ramsdorf

Der zweite relevante Einzelhandelsschwerpunkt der Gesamtstadt ist innerhalb des Ortsteils Ramsdorf gelegen. Der Kernbereich erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Lange Straße vom Kreuzungsbereich mit der Velener Straße im Süden bis zur Einmündung Hausstraße im Norden, ergänzt um einzelne, unmittelbar angrenzende Standortlagen.

Wie auch der Ortsteil Velen (s. o.) ist Ramsdorf in erster Linie durch überwiegend geschlossene, z. T. aufgelockerte Bebauungsstrukturen mit zumeist zwei- und dreigeschossiger, straßenbegleitender Bebauung geprägt. Während in den Erdgeschosslagen Einzelhandelsnutzungen sowie handelsaffine Nutzungen, Dienstleistungen und gastronomische Angebote (Café o. ä.) vorzufinden sind, stehen die weiteren Geschosslagen vorrangig der Wohnnutzung zur Verfügung.

Abb. 23: Fotos Ortskernlage Ramsdorf



Quelle: eigene Fotos

Zum Erhebungszeitpunkt sind innerhalb des Ortskernbereichs von Ramsdorf 22 Betriebsstätten ansässig gewesen, die insgesamt über eine Verkaufsfläche von rd. 3.700 qm verfügen. Hiermit liegt der Verkaufsflächenanteil des Ortskerns bei rd. 16 % des gesamten Verkaufsflächenbesatzes der Stadt Velen.

Der Schwerpunkt liegt in Ramsdorf mit 44 % im mittelfristigen Bedarfsdeckungsbereich. Neben zahlreichen kleinteiligen Fachgeschäften, die auch in Ramsdorf den wesentlichen Einzelhandelsbesatz und damit die Attraktivität und Unverwechselbarkeit des Stadtbildes prägen, ist hier im Besonderen das Fachgeschäft Schuh und Mode KIPP als flächenmäßig größter Anbieter in diesem Bedarfssegment hervorzuheben. Darüber hinaus nimmt die Nahversorgung mit einem Verkaufsflächenanteil von 33 % eine wesentliche Stellung im Einzelhandelsbesatz von Ramsdorf ein. Wichtiger Magnetbetrieb hier ist eine ALDI-Discountfiliale in unmittelbarer räumlicher Anbindung zum eigentlich gewachsenen Ortskern von Ramsdorf. Am nördlichen Ortskernrand besteht mit einem Möbelhaus eines örtlichen Betreibers (FÖCKING-TENK) auch ein größerer Anbieter des langfristigen Bedarfsbereichs.

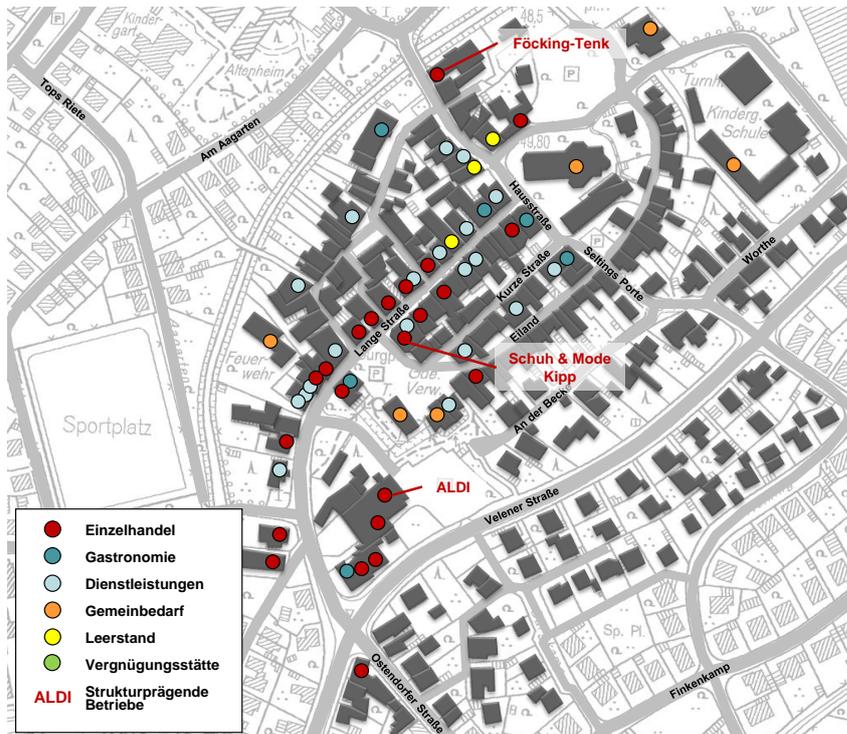
Räumliche Abgrenzung

Stadträumliche
Gestaltung

Magnetbetriebe

Leerstände sind hingegen nur in relativ geringer Zahl vorhanden und zunächst nicht als stadtbildprägend zu bezeichnen, gleichwohl sich diese auf den nördlichen Ortskernrand konzentrieren und hier in ihrer Wechselwirkung zueinander sowie unter Beachtung der sonstigen Nutzungsstrukturen diesen Standortbereich als Einzelhandelslage von nachrangiger Bedeutung erwirken lassen.

Abb. 24: Nutzungsmischung Ortskernlage Ramsdorf



Quelle: DGK der Stadt Velen; eigene Erhebungen; eigene Darstellung

Wie angeführt befindet sich die höchste Besattdichte entlang der Lange Straße mit ihrem teilverdichteten Einzelhandelsbesatz, während die angrenzenden Nebenlagen ausschließlich rudimentäre Einzelhandelsstrukturen aufweisen. Aufgrund z. T. verkehrsberuhigender Maßnahmen und damit einhergehender begrenzter Verkehrsbelastung ergibt sich eine insgesamt gute Verweilqualität, auch aufgrund einzelner Aufenthaltsbereiche bei einem grundsätzlich städtebaulich attraktiven Erscheinungsbild mit ebenfalls kleinstädtischem Charakter.

Abb. 25: Fotos öffentlicher Raum Ramsdorf

Quelle: eigene Fotos

Den stadträumlichen Mittelpunkt bildet hierbei der Burgplatz, der durch öffentliche Einrichtungen (Burgmuseum, Rathaus) baulich gefasst wird und in seiner städtebaulichen Gesamtheit eine entsprechende Attraktivität ausstrahlt, auch wenn diese aufgrund der Nutzung als zentrale Stellplatzanlage eingeschränkt wird. Der Burgplatz ist hierbei auch Ort temporärer Veranstaltungen wie z. B. des Wochenmarktes oder Walburgismarktes.

Burgplatz = stadträumlicher Mittelpunkt

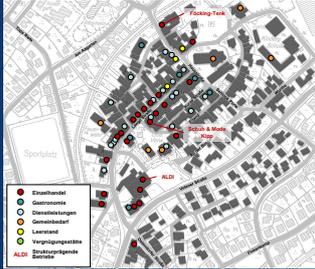
Abb. 26: Fotos Burgplatz in Ramsdorf

Quelle: eigene Fotos

Die städtebauliche Ausgangssituation im Zentrum wird auch hier noch einmal im nachfolgenden Kurzprofil beschrieben.

Städtebauliches Profil

Abb. 27: Städtebauliches Kurzprofil Ortskern Ramsdorf

	
Räumliche Funktionszuweisung	Ortskern Ramsdorf = schützenswerter Bereich
Raum- / Nutzungsstruktur	Aufgelockerte bis teilverdichtete Bebauung; zumeist zwei- bis dreigeschossige, straßenbegleitende Bebauungsstruktur Ortskerntypisches Angebotsgefüge bei einer teilverdichteten Nutzungsmischung mit Einzelhandelsnutzung vorrangig in den Erdgeschosslagen Ergänzende Angebotsstrukturen wie Dienstleistung, Gastronomie sowie öffentliche Einrichtungen (u. a. Burgmuseum, Rathaus, Kirche)
Städtebaul. Erscheinungsbild / Gestaltung öffentlicher Raum	Städtebaulich attraktive Platzsituation im Bereich Burgplatz als stadträumlicher Mittelpunkt; eingeschränkt allerdings durch den ruhenden Verkehr Ansonsten entsprechende Aufenthaltsqualitäten durch verkehrsberuhigende Maßnahmen sowie durch attraktive Gestaltung des öffentlichen Raumes mit dörflichem Charakter Im Ortskernbereich keine nennenswerten Beeinträchtigungen durch den motorisierten Individualverkehr
Verkehrliche Einbindung	Über die Velenener Straße / Borkener Straße besteht eine gute Anbindung zum Ortsteil Velen bzw. zum Mittelzentrum Borken Grundsätzlich ausreichende Ausstattung an öffentlichen Parkplätzen; Konzentration der Stellplätze u. a. auf den Bereich Burgplatz bzw. Parkplatz „An der Gräfte“ (bei ALDI)
Einzelhandelsbesatz, Magnetbetriebe, zentrenprägende Einrichtungen	Einzelhandelsbesatz bei einer Ausdehnung der Auflage von etwa 350 m 22 Betriebe bei rd. 3.700 qm Verkaufsfläche; Schwerpunkt im kurz- sowie insbesondere im mittelfristigen Sortimentsbereich Gute Einbindung der strukturprägenden Magnetbetriebe (KIPP, ALDI, FÖCKING-TENK) Leerstände sind nur in relativ geringer Zahl vorhanden; diese konzentrieren sich ausschließlich auf den nördlichen Ortskernbereich, beeinflussen hier allerdings die Attraktivität

Quelle: DGK der Stadt Velen; eigene Fotos; eigene Darstellung

FAZIT

- Die beiden Ortskernlagen von Velen und Ramsdorf mit ihren kleinteiligen, zumeist ansprechenden Einzelhandelsbesatz können der ihnen zugetragenen grundzentralen Versorgungsfunktion gerecht werden, so dass insgesamt eine zufriedenstellende städtebauliche

und versorgungsstrukturelle Ausgangssituation besteht.

- Hervorzuheben ist die zumeist gute stadträumliche Einbindung der strukturprägenden Betriebsstätten in den jeweiligen Ortskernlagen.

3.3.3 Analyse der Nahversorgungsstrukturen in Velen

Einen besonderen Stellenwert für die Bewertung der Einzelhandelsstrukturen, aber auch im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge, nimmt die Grund- bzw. Nahversorgung ein. Unter Nahversorgung oder wohnungsnaher Grundversorgung wird in diesem Zusammenhang die Versorgung der Bürger mit Gütern des täglichen Bedarfs verstanden, die sich in räumlicher Nähe zum Wohnstandort des Bürgers befindet. Zu den Gütern der kurzfristigen Bedarfsdeckung werden die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie / Parfümerie / Kosmetik gezählt. Die quantitative, strukturelle und räumliche Ausstattung der Nahversorgung in der Stadt Velen wird im Folgenden aufgezeigt.

Die quantitative Verkaufsflächenausstattung der Stadt Velen für Nahrungs- und Genussmittel liegt mit 0,45 qm Verkaufsfläche je Einwohner zum Zeitpunkt der Erhebung in etwa innerhalb des Bundesdurchschnitts von rd. 0,40 bis 0,45 qm Verkaufsfläche je Einwohner. Das Angebot ist hierbei in beiden Ortsteilen durch Supermärkte und Discountfilialen verschiedener Betreiber geprägt. Zudem sind weitere Angebote bei Fachmärkten (insb. Getränkemärkte) sowie kleineren Anbietern, Ladenhandwerkern und Fachgeschäften etc. vorzufinden.

Neben einer rein quantitativen Bewertung ist auch hier eine qualitative Beurteilung der Nahversorgungssituation unabdingbar. In diesem Zusammenhang stehen u. a. die Erreichbarkeit bzw. Lage der Nahversorgungsbetriebe und damit eine verbrauchernahe Versorgung im Fokus. Der nachfolgenden Abbildung kann die räumliche Verteilung der wesentlichen Angebotsstätten der Nahversorgung innerhalb von Velen bzw. Ramsdorf entnommen werden. Um die einzelnen Standorte ist jeweils ein 700-m-Radius¹³ gezogen worden.

Für die Bewohner innerhalb der farblich dargestellten Radien ist im Allgemeinen eine ausreichende Nahversorgung zu unterstellen. Aufgrund der bestehenden Angebotsdichte in den beiden Ortskernlagen ist daher grundsätzlich von einer flächendeckenden, wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfes auszugehen, wenngleich in Velen einige wenige Siedlungsquartiere im Westen nicht in einer fußläufigen Gehzeit von 10 Minuten (= ca. 700 m) abgedeckt werden können.

¹³ Es ist davon auszugehen, dass die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs i. d. R. noch in einer Gehzeit von 10 Minuten möglich sein soll. Dies entspricht in etwa einer fußläufigen Entfernung von max. 700 m.

Definition

Gute quantitative
Ausstattung

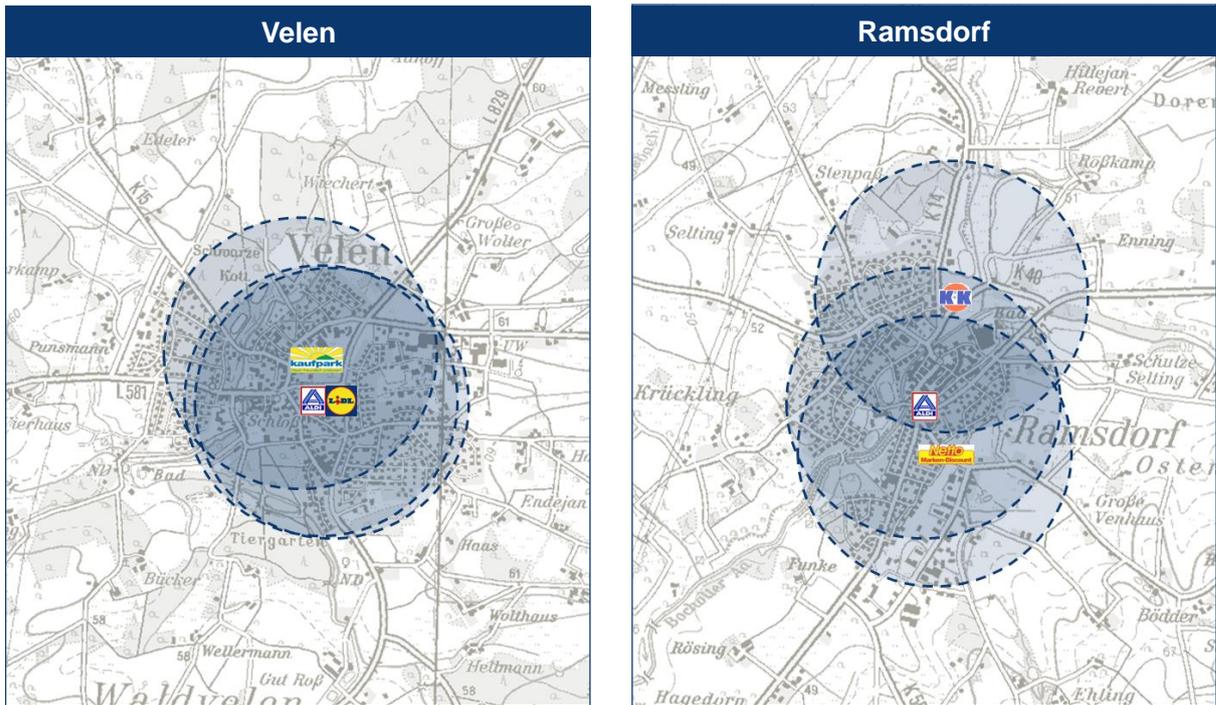
Qualitative Ausstattung

Flächendeckende
Versorgung

Gleichwohl eine gute und flächendeckende Versorgung besteht, unterscheiden sich die einzelnen Angebotsstätten hinsichtlich ihrer Standort- und Lagequalität und der damit einhergehenden Versorgungsfunktion zum Teil deutlich. Vor diesem Hintergrund werden die wesentlichen Angebotsstätten der Nahversorgung kurz beschrieben, um hierauf aufbauend Zielvorstellungen für die einzelnen Standortlagen ableiten zu können.

Unterschiedliche Standortqualitäten

Abb. 28: Nahversorgungssituation in Velen & Ramsdorf (r = 700 m)



Quelle: Landesvermessungsamt NRW; eigene Erhebungen; eigene Darstellung

Bei dem Nahversorgungsstandort an der Schulstraße handelt es sich um eine Standortagglomeration zweier Discountmärkte mit benachbartem Getränkemarkt in integrierter Lage nahe dem gewachsenen Ortskern von Velen.

ALDI & LIDL, Schulstr.

Abb. 29: ALDI, LIDL – Schulstraße, Velen

		
<p>Standortlage</p>	<p>Siedlungsintegrierte Lage im südöstlichen Bereich des Ortskerns bei gleichzeitig verkehrszentraler Standortlage Räumlich unmittelbar angrenzend an das gewachsene Ortszentrum von Velen</p>	
<p>Einzelhandelsnutzung</p>	<p>Standortagglomeration zweier Discountmärkte mit benachbartem Getränkemarkt</p>	
<p>Standortumfeld / weitere Nutzungen</p>	<p>Umfeld geprägt durch eine aufgelockerte Wohnnutzung sowie durch eine weitere Nutzungsmischung / Einzelhandelsnutzung in Ortskernlage</p>	

Quelle: DGK der Stadt Velen; eigenes Foto; eigene Darstellung

Unmittelbar nördlich des Ortskerns von Velen hat sich an der Coesfelder Straße zudem ein KAUF PARK-Supermarkt positioniert.

KAUF PARK,
Coesfelder Str.

Abb. 30: KAUF PARK – Coesfelder Straße, Velen

		
<p>Standortlage</p>	<p>Siedlungsintegrierte Lage im nördlichen Bereich des Ortskerns</p>	
<p>Einzelhandelsnutzung</p>	<p>Standortlage eines Vollsortimenters mit Getränkemarkt und ergänzendem Ladenhandwerk</p>	
<p>Standortumfeld / weitere Nutzungen</p>	<p>Umfeld geprägt durch eine aufgelockerte Wohnnutzung sowie durch eine weitere Nutzungsmischung / Einzelhandelsnutzung in Ortskernlage; im rückwärtigen Bereich zudem gewerbliche Nutzung</p>	

Quelle: DGK der Stadt Velen; eigenes Foto; eigene Darstellung

Auch im Velener Ortsteil Ramsdorf haben sich eigenständige Versorgungsstrukturen mit Gütern des täglichen Bedarfs herausgebildet. Hier befindet sich in unmittelbarer Ortskernlage eine Discountfiliale des Betreibers ALDI.

ALDI, Velener Str.

Abb. 31: ALDI – Velener Straße, Ramsdorf

	
<p>Standortlage</p>	<p>Innerhalb des Ortskerns in verkehrszentraler Lage nahe des Kreuzungspunktes Velener Str. / Borkener Str.</p>
<p>Einzelhandelsnutzung</p>	<p>Standort eines ALDI-Discountmarktes mit ergänzendem Ladenhandwerk</p>
<p>Standortumfeld / weitere Nutzungen</p>	<p>Weitere Nutzungsverdichtung im unmittelbaren Umfeld Rückwärtiger Anschluss an die zentrale Lage des Ortskerns (Sparkasse, Burgplatz etc.)</p>

Quelle: DGK der Stadt Velen; eigenes Foto; eigene Darstellung

Eine weitere Betriebsstätte der Nahversorgung innerhalb des Ortsteils Ramsdorf befindet sich an der Ostendorfer Straße. Hier hat sich eine NETTO-Discountfiliale positioniert. NETTO, Ostendorfer Str.

Abb. 32: NETTO – Ostendorfer Straße, Ramsdorf

	
<p>Standortlage</p>	<p>Integrierte Standortlage im südöstlichen Siedlungsgebiet mit direktem Wohngebietsbezug</p>
<p>Einzelhandelsnutzung</p>	<p>Solitärstandort eines Discounters</p>
<p>Standortumfeld / weitere Nutzungen</p>	<p>Standortumfeld wird fast ausschließlich durch eine aufgelockerte Wohnbebauung bestimmt Keine weitere Nutzungsverdichtung im Standortumfeld</p>

Quelle: DGK der Stadt Velen; eigenes Foto; eigene Darstellung

Neben den beiden o. g. Angebotsstrukturen aus dem Discountsegment wird der Vollsortimentsbereich in Ramsdorf durch einen K+K-Supermarkt im nördlichen Siedlungsgebiet abgedeckt. K+K, Harkingsbrücke

Abb. 33: K+K – Harkingsbrücke, Velen

	
Standortlage	Teilintegrierte Standortlage im nördlichen Siedlungsgebiet von Ramsdorf mit Wohngebietsbezug nur in westlicher Richtung
Einzelhandelsnutzung	Solitärstandort eines Vollsortimenters mit ergänzendem Ladenhandwerk
Standortumfeld / weitere Nutzungen	Standortumfeld wird fast ausschließlich durch eine aufgelockerte Wohnbebauung sowie einige Freiflächen bestimmt Keine einzelhandelsrelevante Nutzungsverdichtung im Umfeld

Quelle: DGK der Stadt Velen; eigenes Foto; eigene Darstellung

Für die obigen Standorte der Nahversorgung sind gemäß der Standortlage und der damit einhergehenden Versorgungsfunktion im Rahmen der konzeptionellen Überlegungen entsprechende Standortkategorien abzuleiten.

Wenngleich im Ortsteil Ramsdorf derzeit eine quantitativ gute Angebotssituation bei Nahversorgungssortimenten festgestellt werden kann, so ist doch entgegen der Ausgangslage im Ortsteil Velen ein zukünftiger Handlungsbedarf erkennbar. Dieser resultiert aus den nicht mehr zeitgemäßen derzeitigen Betriebsanlagen der Anbieter K&K sowie NETTO in Ramsdorf. Gleichzeitig sind Entwicklungsmöglichkeiten an den bestehenden Standorten nicht erkennbar bzw. planungsrechtlich nicht umsetzbar.

Handlungsbedarf in
Ramsdorf

FAZIT

- Die Stadt Velen verfügt über eine gute und nahezu flächendeckende Ausstattung im kurzfristigen Bedarfsbereich.
- Hinsichtlich ihrer Standort- und Lagequalität und der damit einhergehenden Versorgungsfunktion unterscheiden sich die vorhandenen Angebotsstätten der Nahversorgung jedoch zum Teil.
- Für die unterschiedlichen Standortkategorien der Nahversorgung sind im Rahmen der konzeptionellen Empfehlungen entsprechende Aussagen zu definieren.

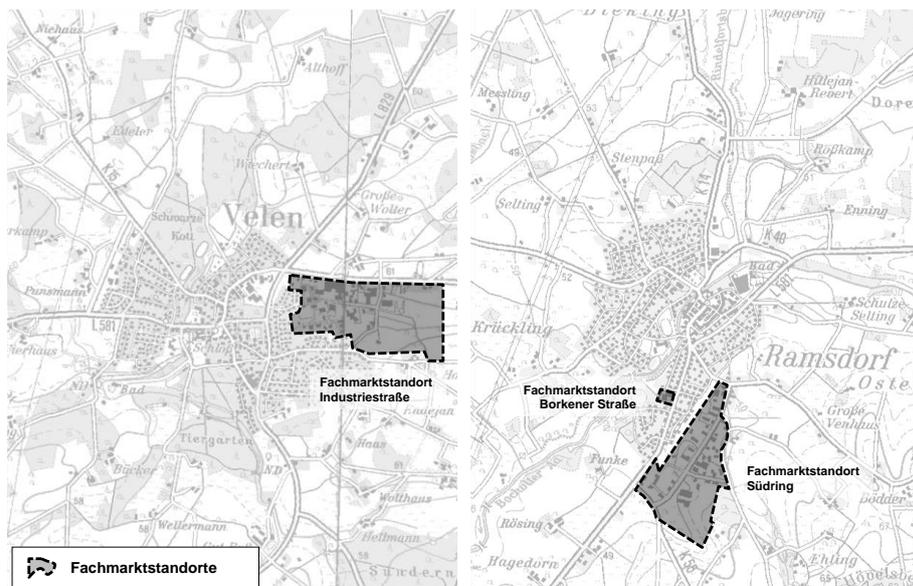
3.3.4 Sonder- / Fachmarktstandorte in der Stadt

Neben den beiden Ortskernlagen sowie den Standorten der Nahversorgung in Velen und Ramsdorf wird der Einzelhandelsbesatz innerhalb der Stadt Velen durch weitere prägende Standortlagen determiniert. Hierbei handelt es sich um Standorte in zumeist nicht integrierten Siedlungslagen, die den Charakter von Sonder- / Fachmarktstandorten innehaben. Bei diesen Angebotsstandorten handelt es sich um nicht bzw. nur teilintegrierte Lagen. Die Standortlagen zeichnen sich somit i. d. R. durch nachfolgende Eigenschaften aus:

- Agglomeration einzelner Fachmärkte oder Fachgeschäfte
- Fehlende Mischung und Dichte unterschiedlicher Nutzungen
- Städtebaulich nicht integrierte bzw. nur teilintegrierte Lage, teilweise in Industrie- / Gewerbegebieten

Folgende Standorte sind als Sonder- bzw. Fachmarktstandorte mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel identifiziert worden:

Abb. 34: Sonder- / Fachmarktstandorte



Quelle: Landesvermessungsamt NRW; eigene Erhebungen; eigene Darstellung

Während der Wohnpark Ramsdorf als Standort für einen regional etablierten Möbelfachmarkt eine städtebaulich teilintegrierte, verkehrsorientierte Solitär-lage entlang der südlichen Ausfallstraße „Borkener Straße“ einnimmt, werden die Standortbereiche Industriestraße sowie Südring vorrangig durch eine gewerbliche Nutzung mit z. T. einzelnen Einzelhandelsbetrieben des zumeist ebenfalls nicht zentrenrelevanten Sortimentschwerpunkts (u. a. Möbel FÖCKING-TENK, Raiffeisen HAMALAND) geprägt.

Weitere Angebotsstandorte in nicht integrierten Lagen

3.4 Analyse der nachfrageseitigen Rahmenbedingungen

Zur Bewertung etwaiger Entwicklungsmöglichkeiten sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die örtlichen Bedingungen der Nachfrageseite von wesentlicher Relevanz. Zur Beurteilung nachfrageseitiger Rahmenbedingungen ist hierbei zum einen eine Abgrenzung des Einzugsbereichs des Velener Einzelhandels unabdingbar, zum anderen erfolgt eine Analyse der Nachfragesituation auf Basis sekundärstatistischer Verfahren wie dem einzelhandelsrelevantem Kaufkraftniveau, den Verbrauchsausgaben sowie der Elastizität der Nachfrage in den jeweiligen Sortimenten bzw. Warengruppen.

3.4.1 Einzugsbereich des Velener Einzelhandels

Das räumliche Marktgebiet des Velener Einzelhandels wird u. a. durch nachfolgende Faktoren determiniert:

Faktoren

- Struktur und räumliche Verteilung des örtlichen Einzelhandels einschließlich dessen Qualität (Branchenmix, Filialisierungsgrad, Angebotsgenre, Vorhandensein strukturprägender Magnetbetriebe etc.)
- Vorhandene und wechselseitige Einzelhandelsverflechtungen insbesondere mit den Wettbewerbsstandorten innerhalb der Region
- Einbindung in die örtliche und regionale Verkehrsinfrastruktur sowie die damit einhergehende Mobilität der Bevölkerung in der Region
- Bestehende Pendlerverflechtungen und traditionelle Einkaufsorientierungen innerhalb der Bevölkerung

Im Rahmen der vorliegenden Analyse sind im März 2013 in ausgewählten Einzelhandelsbetrieben in den Velener Ortsteilen Velen und Ramsdorf Kundenwohnorterhebungen durchgeführt worden (Erhebungsmethodik vgl. Kapitel 1.3.4.3). An sechs Erhebungstagen (montags bis samstags) sind dabei die Wohnorte von insgesamt rd. 1.420 Kunden erfasst worden.

Grundlage: Kundenwohnorterhebung

Abb. 35: Erfasste Wohnorte der Kunden

Stadt / Gemeinde	Erfasste Kunden	Anteil
Stadt Velen:		
Velen	493	34,7%
Ramsdorf	649	45,7%
SUMME	1142	80,4%
Nachbarkommunen:		
Gescher (inkl. Hochmoor)	57	4,0%
Coesfeld	9	0,6%
Reken	26	1,8%
Heiden	28	2,0%
Borken	76	5,3%
Südlohn	16	1,1%
Stadtlohn	5	0,4%
SUMME	217	15,3%
Sonstige Orte	62	4,4%
SUMME GESAMT	1421	100,0%

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Vor dem Hintergrund vorhandener räumlicher Strukturen sowie regionaler Wettbewerbssituationen lassen sich mittels Modellberechnung sowohl das wirtschaftliche Marktgebiet als auch der Verflechtungsraum der Stadt Velen sowie das externe Nachfragepotenzial abbilden. Das Marktgebiet der Stadt Velen gliedert sich hierbei im Wesentlichen in drei Zonen:

Kerneinzugsbereich

Rd. 80 % und damit der überwiegende Anteil der Kunden kommt aus diesem Einzugsbereich, der die Stadt Velen mit ihren Ortsteilen und Bauerschaften selbst beinhaltet. Das Kundenpotenzial umfasst somit in etwa 13.000 Verbraucher.

Erweiterter Einzugsbereich

Zum erweiterten Einzugsbereich gehören die zumeist unmittelbar benachbarten Städte und Gemeinden Reken, Heiden, Südlohn, Stadtlohn Gescher, Coesfeld und Borken, wobei es sich bei den letztgenannten insbesondere auf die der Stadt Velen nahegelegenen Ortsteile der jeweiligen Städte konzentriert. Das hier ansässige Kundenpotenzial beläuft sich auf rd. 145.900 Kunden. Als Ergebnis der Kundenwohnorterhebung stammen ca. 15,3 % der Kunden des Untersuchungsgebietes aus diesem Bereich.

Differenzierter
Verflechtungsraum

Kundenpotenzial:
13.000 Kunden

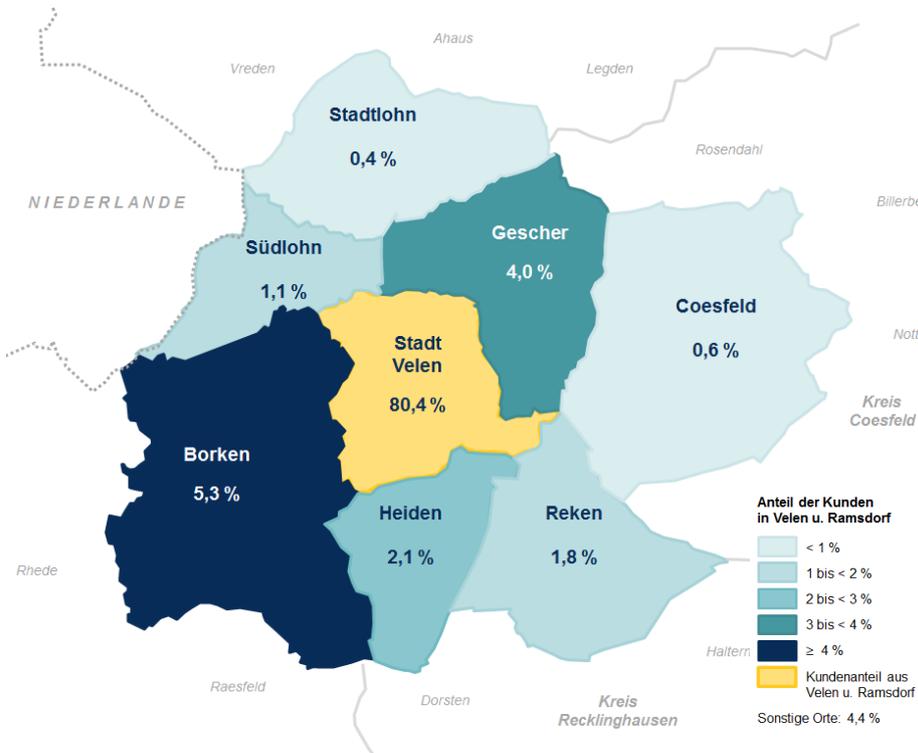
Kundenpotenzial:
145.900 Kunden

Streuereinzugsbereich

Bei der räumlichen Zonierung des Einzugsgebiets ist zu beachten, dass es sich hierbei um den Teilraum handelt, aus dem der wesentliche Markt- und damit Umsatzanteil generiert werden kann. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass zumindest gewisse Kundenanteile aus einem über den hier abgegrenzten Kernbereich hinausgehenden Siedlungsraum nicht ausgeschlossen werden können bzw. zu erwarten sind. Zudem sind, wenn auch im geringen Umfang, so genannte Streuumsätze wie zufallsbedingte Umsätze durch Pendler, Touristen oder sonstige Ortsfremde zu berücksichtigen. Kunden, die somit von außerhalb der räumlich abgegrenzten Bereiche stammen, gehören zum sogenannten Streueinzugsbereich. Diese „zufallsbedingten“ Kunden machen in Velen insgesamt einen Anteil von rd. 4,4 % aus.

4,4 % zufallsbedingte Kunden

Abb. 36: Einzugsbereich des Velener Einzelhandels



Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen; eigene Darstellung

3.4.2 Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsbereich

Zur Ermittlung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenziales im Stadtgebiet und damit für die Bewertung der räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten werden neben der Zahl der Einwohner (Bedarfsträger) im Untersuchungsraum die privaten jährlichen Verbrauchsausgaben¹⁴ zu-

Verbrauchsausgaben

¹⁴ Unter den einzelhandelsrelevanten Ausgaben ist derjenige Ausgabenteil zu verstehen, der pro Kopf der Bevölkerung dem Einzelhandel zufließt. Um zu diesem

grunde gelegt, die wiederum aus dem verfügbaren Einkommen abzüglich der Sparquote resultieren. Von den privaten Verbrauchsausgaben im gesamten Bundesgebiet sind für das Jahr 2013 pro Kopf insgesamt 5.706 € einzelhandelsrelevant.

Diese Verbrauchsausgaben werden nunmehr mit einem Faktor gewichtet, welcher detailliert Auskunft über die Struktur und Größe der potenziell für den Einzelhandel in Frage kommenden Einkünfte der ortsansässigen Verbraucher gibt. Dieser Aspekt wird durch die Gewichtung der Verbrauchsausgaben mit der örtlichen Kaufkraftkennziffer in die Potenzialermittlung eingearbeitet. Die IFH Retail Consultants, Köln, weisen für das Jahr 2013 in der Stadt Velen eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 95,69 % aus. Die einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben liegen somit um 4,31 %-Punkte unter dem Bundesdurchschnitt.

Kaufkraftkennziffer
Velen: 95,69 %

Das Kaufkraftniveau der Stadt Velen ist für die Region ein typischer Wert – wie der nachfolgenden Karte zu entnehmen ist.

Abb. 37: Kaufkraft in der Region



Quelle: IFH Retail Consultants, Köln 2012/2013; eigene Darstellung

Wert zu gelangen, werden von der Gesamtkaufkraft (= Summe aller Nettoeinkünfte aus selbstständiger und nicht selbstständiger Arbeit einschließlich Kapitaleinkünften und staatlichen Transferzahlungen, wie Arbeitslosengeld, Kindergeld und Renten), die pro Gebiet unterschiedlichen Ausgaben für u. a. Dienstleistungen, Versicherungen, Wohnung, Reisen und Altersvorsorge abgezogen. Unberücksichtigt bleiben u. a. auch die Ausgaben für Kraftfahrzeuge, Brennstoffe und Reparaturen.

Die Verbrauchsausgaben werden zusätzlich mit der Elastizität der Nachfrage gewichtet, da diese in unterschiedlichen Sortimenten durchaus differieren können. Dies bedeutet, dass bei einem höheren Kaufkraftniveau die Ausgabenbereitschaft beispielsweise bei Gütern des mittelfristigen Bedarfs nicht im gleichen Verhältnis wie z. B. bei Gütern des langfristigen Bedarfs angehoben wird. Diesem Phänomen wird durch einen Elastizitätsfaktor Rechnung getragen.

Hieraus ergibt sich für die Stadt Velen eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf in Höhe von 5.451 € im Jahr.

Abb. 38: Kaufkraftpotenzial in Velen

Warengruppe	Ausgaben je Warengruppe pro Kopf der Bevölkerung		Einzelhandels-Kaufkraftpotenziale je Warengruppe				
	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau:	95,69	im Bundesdurchschnitt	im Gebiet	Gesamtstadt	Velen	Ramsdorf
	Einwohner:	12.970	in € zu Endverbraucherpreisen inkl. MwSt.	in € zu Endverbraucherpreisen inkl. MwSt.	in T€ zu Endverbraucherpreisen inkl. MwSt.		
Nahrungs- und Genussmittel			2.168	2.081	26.994	14.740	12.255
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik/Apotheken/Optik/Akustik/Sanitätsart.			883	860	11.154	6.090	5.064
Schreibwaren/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher			192	180	2.334	1.274	1.059
Überwiegend kurzfristiger Bedarf			3.243	3.121	40.482	22.104	18.378
Bekleidung/Wäsche			489	457	5.921	3.233	2.688
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren			136	127	1.650	901	749
Baumarkt-Artikel und Gartenbedarf/Blumen			470	460	5.964	3.256	2.707
Glas, Porzellan, Keramik/Hausrat/Geschenkartikel			66	61	796	435	361
Spielw./Hobby/Basteln/Musikinstr./Sportart./Fahrräder/Camping			215	201	2.611	1.426	1.185
Überwiegend mittelfristiger Bedarf			1.375	1.306	16.942	9.251	7.691
Möbel/Einrichtung/Heimtextilien (inkl. Bad-/Garten-/priv. Büromöbel)			429	402	5.218	2.849	2.369
Elektro/Leuchten/sonstige hochwertige Haushaltsgeräte			153	143	1.858	1.015	843
Unterhaltungselekt./Musik/Video/PC/Drucker/Kommunikation/Foto			402	382	4.952	2.704	2.248
Uhren/Schmuck			64	58	754	412	342
Sonstiges			40	38	493	269	224
Überwiegend langfristiger Bedarf			1.087	1.023	13.274	7.248	6.026
Gesamt			5.706	5.451	70.698	38.603	32.095

Quelle: IFH Retail Consultants, Köln 2012/2013; eigene Darstellung

Gewichtet mit der Einwohnerzahl lässt sich ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Höhe von insgesamt rd. 70,7 Mio. € für das Jahr 2013 ermitteln, wobei rd. 38,6 Mio. € auf den Ortsteil Velen sowie etwa 32,1 Mio. € auf den Ortsteil Ramsdorf entfallen.

Kaufkraftpotenzial:
rd. 70,7 Mio. €

Neben dem einzelhandelspezifischen Kaufkraftpotenzial, das sich aus der ortsansässigen Bevölkerung ableiten lässt, sind weitere touristische Potenziale vorhanden. Diese resultieren in Velen aus den Übernachtungen in der örtlichen Hotellerie, Ferienhäusern und -wohnungen, privaten Pensionen etc. Statistisch schwierig zu erfassen ist jedoch das Ausgabeverhalten im Tourismussegment, zumal das Ausgabeverhalten der Gäste auch mit der Verweildauer am Ort (Tages- vs. Übernachtungstouristen) sowie der Art der Übernachtung (Selbstversorger vs. Hotelgäste) zusammenhängt. Über die Höhe des touristischen Potenzials kann somit

Touristisches Potenzial

mangels eindeutiger Zahlen keine verlässliche Aussage getroffen werden.

3.4.3 Kaufkraftbindungsquoten

Auf Basis der Betriebsstättenerhebungen sowie der Kaufkraftdaten wurde eine Analyse der örtlichen Kaufkraftbindungsquoten durchgeführt. Als wesentliche Ansatzpunkte zur Bestimmung der Leistungsfähigkeit des Einzelhandels können der getätigte Umsatz der örtlichen Betriebe, der sich aus der Kaufkraftbindung vor Ort sowie den Zuflüssen von außerhalb des Stadtgebietes zusammensetzt, und damit die Umsatz-Kaufkraft-Relationen (Relation zwischen örtlichem einzelhandelsrelevanten Umsatz zu lokalem einzelhandelsrelevanten Nachfragepotenzial) herangezogen werden. Liegt der Wert unter 100 %, so sind die Abflüsse stärker als die Zuflüsse, bei einem Wert über 100 % erwirtschaftet der Einzelhandel mehr als Kaufkraft vor Ort vorhanden ist. Die vollständige Kaufkraftbindung von 100 % ist allerdings zunächst eine rechnerische (Ziel-)Größe, die in den einzelnen Warengruppen und Sortimenten teilweise deutlich nach oben sowie auch nach unten abweichen kann, weil die Bindungsfähigkeit einer Stadt oder eines Standortes auch mit der Wettbewerbsfähigkeit einzelner Betriebsformen des Handels in Verbindung steht.

Bei der Ermittlung der Umsätze wurden aktuelle branchenbezogene und betriebsspezifische Flächenproduktivitäten¹⁵, d. h. sortimentspezifische Umsätze je qm Verkaufsfläche differenziert für einzelne Vertriebsformen angesetzt, die unter Berücksichtigung der standortbezogenen und betrieblichen Qualitäten der Einzelhandelsbetriebe im Rahmen der Vor-Ort-Begehung angepasst wurden. Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand ergeben sich für die einzelnen Warengruppen die branchenspezifischen Umsätze.

In der Stadt Velen wird zum Erhebungszeitpunkt ein einzelhandelsrelevanter Umsatz von rd. 56,0 Mio. € realisiert. In Relation zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft vor Ort besteht für die Stadt Velen so insgesamt eine Kaufkraftbindung von 79,4 % über alle Sortimente.

Umsatz-Kaufkraft-
Relation

Einzelhandelsumsatz
ca. 56,0 Mio. €

¹⁵ EHI Retail Institute, Köln 2012/2013

Abb. 39: Bindungsquoten

Warengruppe	erzielte Umsätze	einzelhandelsrelevante Kaufkraft	Umsatz-Kaufkraft-Relation
	in 1.000 € zu Endverbraucherpreisen inkl. MwSt.	in 1.000 € zu Endverbraucherpreisen inkl. MwSt.	in Prozent zur Kaufkraft
Nahrungs- und Genussmittel	22.101	26.994	81,9%
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik/Apotheken/Optik/Akustik/Sanitätsart.	7.097	11.154	63,6%
Schreibwaren/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	1.900	2.334	81,4%
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	31.097	40.482	76,8%
Bekleidung/Wäsche	3.999	5.921	67,5%
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	1.619	1.650	98,1%
Baumarkt-Artikel und Gartenbedarf/Blumen	4.047	5.964	67,9%
Glas, Porzellan, Keramik/Hausrat/Geschenkartikel	781	796	98,2%
Spielw./Hobby/Basteln/Musikinstr./Sportart./Fahrräder/Camping	1.519	2.611	58,2%
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	11.966	16.942	70,6%
Möbel/Einrichtung/Heimtextilien (inkl. Bad-/Garten-/priv. Büromöbel)	9.736	5.218	186,6%
Elektro/Leuchten/sonstige hochwertige Haushaltsgeräte	1.645	1.858	88,5%
Unterhaltungselekt./Musik/Video/PC/Drucker/Kommunikation/Foto	908	4.952	18,3%
Uhren/Schmuck	---	754	---
Sonstiges	---	493	---
Überwiegend langfristiger Bedarf	12.912	13.274	99,1%
Gesamt	55.976	70.698	79,4%

* aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Ausweisung

Quelle: EHI Retail Institute, Köln 2012/2013; eigene Berechnung und Darstellung

Hervorzuheben sind die hohen Bindungswerte für Waren des kurzfristigen Bedarfes (Nahrungs- und Genussmittel), für Schuhe und Lederwaren, für Möbel sowie für GPK und Hausrat - wenngleich auch bei sehr geringen Verbrauchsausgaben in den letztgenannten Sortimenten. In diesen Sortimentsgruppen liegen die Bindungsquoten am höchsten. Auch bei den Warengruppen Elektro / Leuchten sowie Bekleidung / Wäsche sind nennenswerte Bindungsquoten festzustellen. Angesichts dieser Ergebnisse ist die Versorgungssituation wie folgt zu bewerten:

Es sind rein quantitativ keine nennenswerten Versorgungsdefizite in den einzelnen Sortimentsgruppen festzustellen. Die Stadt Velen kann somit gemäß ihrer zentralörtlichen Einordnung als Grundzentrum ihrer Versorgungsfunktion grundsätzlich gerecht werden.

Versorgungssituation

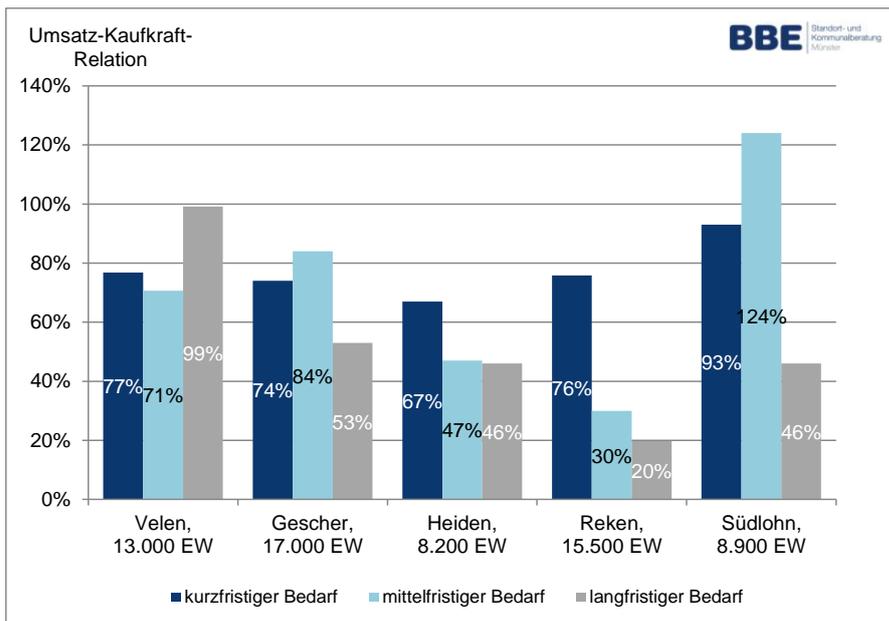
- Die quantitative Versorgung der Bevölkerung mit Nahversorgungsangeboten ist derzeit als gut anzusehen.
- In den typischen innenstadtrelevanten Sortimenten eines Grundzentrums und hier insbesondere im Bereich der persönlichen Ausstattung verfügt die Stadt Velen über befriedigende bis gute Bindungsquoten.

- Bei dem Sortiment Möbel werden aufgrund des Vorhandenseins regional bedeutsamer Anbieter entsprechend erhöhte, über die örtliche Kaufkraft hinausgehende Bindungsquoten erzielt.

Der interkommunale Vergleich mit anderen Grundzentren macht deutlich, dass sich die Bindungsfähigkeit der Stadt im kurz- und mittelfristigen Bedarfssegment in einem durchschnittlichen Bereich befindet. Im langfristigen Bedarfsbereich liegt die Bindungsfähigkeit indes oberhalb der durchschnittlichen Werte eines Grundzentrums vergleichbarer Größe und Struktur innerhalb der Region.

Bindungsquoten
im Vergleich

Abb. 40: Bindungsquoten im Vergleich



Quelle: eigene Erhebungen; Konzepte der Städte; eigene Darstellung

FAZIT

- Das unmittelbare Einzugsgebiet umfasst neben Velen selber die angrenzenden Städte und Gemeinden (bzw. deren Ortsteile).
- Die einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben liegen unter dem Bundesdurchschnitt, dies ist jedoch ein für die Region typischer Wert
- Die Kaufkraftbindungsquote liegt bei 79,4 % über alle Sortimentsgruppen. Neben Nahrungs- und Genussmitteln ist die Bindungsfähigkeit bei Schuhe / Lederwaren, GPK und Möbel besonders hoch; ursächlich hierfür ist das Vorhandensein örtlicher Anbieter mit regionaler Bedeutung.

3.5 Standortbewertung aus Sicht der Kunden & der Einzelhändler (Ergebnisse der Befragungen)

Im Rahmen der Analyse haben zudem Befragungen der Haushalte sowie der örtlichen Einzelhändler stattgefunden, um eine differenzierte Einschätzung der örtlichen Einzelhandelsituation bzw. ein aktuelles Meinungsbild zum Einkaufsstandort Velen sowohl aus Sicht der Bürger als auch der Einzelhändler zu erhalten. Neben der Bewertung des Einzelhandelsangebotes sind hier auch Angaben zu präferierten Einkaufsstandorten und Verbesserungsvorschläge für den Einzelhandelsstandort erfragt worden. Im Rahmen der beiden Befragungen sind weitgehend analoge Inhalte gewählt worden, um eine bessere Vergleichbarkeit der Meinungsbilder der Haushalte und Einzelhändler zu ermöglichen.

Einschätzung durch die privaten Haushalte & Einzelhändler

Die beiden Befragungen sind gemäß der in den Kapiteln 1.3.4.1 sowie 1.3.4.2 dargelegten methodischen Vorgehensweisen durchgeführt worden. Die nachfolgenden Ausführungen orientieren sich am Aufbau des Fragebogens mit den jeweiligen Fragestellungen, wenngleich im Rahmen der Auswertung vorhandene Korrelationen einzelner Fragestellungen aus unterschiedlichen Themenbereichen hergestellt worden sind.

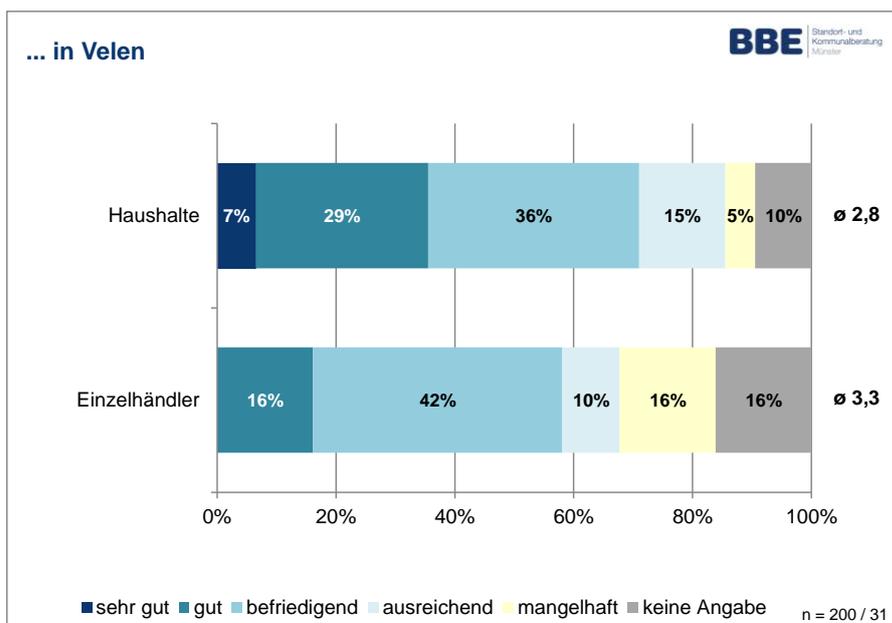
Methodik

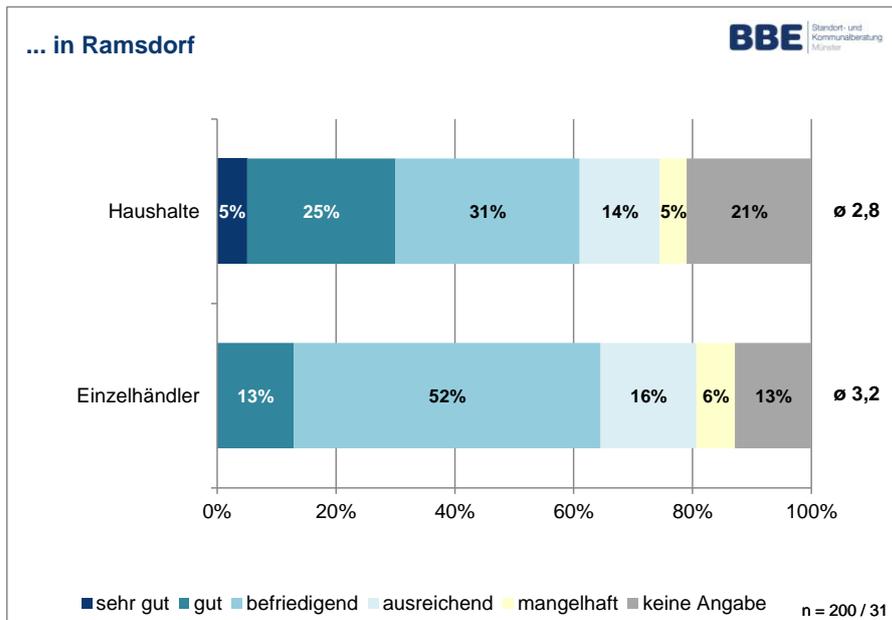
3.5.1 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes in Velen

Im Rahmen der beiden Befragungen ist zunächst eine allgemeine Beurteilung des Einzelhandelsangebotes in der Stadt Velen, differenziert nach den beiden Ortsteilen Velen und Ramsdorf erfragt worden, um so einen ersten Gesamteindruck erhalten zu können.

Beurteilung des Einzelhandelsangebotes

Abb. 41: Beurteilung des Einzelhandelsangebotes





Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Der Großteil der Befragten gibt eine Bewertung zwischen „gut“ und „befriedigend“ ab, wobei die Beurteilung der Einzelhändler erfahrungsgemäß etwas kritischer ausfällt. Dies deckt sich mit Erfahrungen aus anderen Orten und mag damit zusammenhängen, dass man die eigene wirtschaftliche Grundlage bzw. die sich hieraus ergebenden wirtschaftlichen Notwendigkeiten eher kritisch einordnet. Während sich bei den Haushaltsbefragungen die durchschnittliche Benotung auf etwa 2,8 beläuft, geben die Einzelhändler eine durchschnittliche Benotung von 3,2 bis 3,3 ab.

Zur weiteren differenzierten Beurteilung des Einzelhandelsangebotes wurden den Befragten eine Reihe von Kriterien genannt, für die auf Basis von Schulnoten Werte zwischen „1 – sehr gut“ und „5 – mangelhaft“ zu vergeben waren.

Es zeigt sich, dass es keine auffällig negativen Bewertungen gibt. Wenngleich entsprechende Fragestellungen bei manchen Befragungen zumindest eine gewisse „Tendenz zur Mitte“ hervorrufen und somit größere Ausschläge eher die Ausnahme darstellen, so wird aber auch deutlich, dass die Sichtweise von Kunden und Einzelhändlern sich mit den Ergebnissen der Angebotsanalyse sowie der städtebaulichen Analyse weitestgehend deckt.

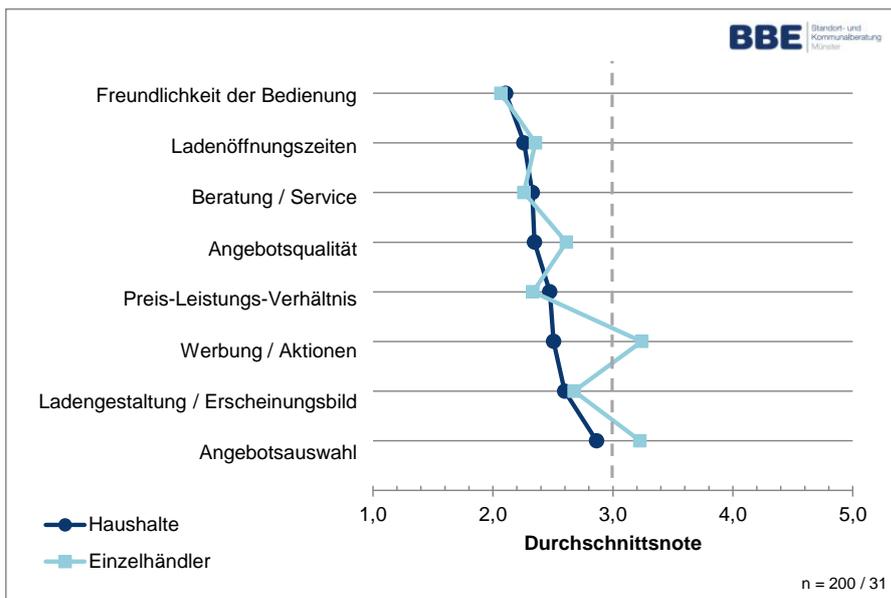
In der aktuellen Haushalts- und Einzelhändlerbefragung erhalten die „Freundlichkeit der Bedienung“, die „Ladenöffnungszeiten“ sowie die „Beratung / Service“ die besten Bewertungen. Auch werden Aspekte wie „Angebotsqualität“ und das „Preis-Leistungs-Verhältnis“ in der Gesamtstadt Velen noch sehr positiv bewertet.

Kritischere Beurteilung der Einzelhändler

Beurteilung verschiedener Aspekte

Beste Beurteilung

Abb. 42: Differenzierte Beurteilung des Angebots nach Kriterien



Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Die schwächste Beurteilung erhält bei beiden Befragungen der Aspekt „Angebotsauswahl“. Der Wunsch nach einer größeren Angebotsvielfalt bei den Verbrauchern ist allerdings vor dem Hintergrund zu relativieren, dass bei Sortimenten wie insbesondere Bekleidung oder Schuhe die allgemeine Erwartungshaltung der Verbraucher durch den Vergleich mit weitaus größeren Einkaufsstädten und den dort eventuell zusätzlich vorgehaltenen Betriebsformen oder bestimmten Betreibern relativ hoch ist.

Nach Auffassung der befragten Haushalte besteht außerdem bei der Ladengestaltung bzw. dem Erscheinungsbild der Geschäfte noch Verbesserungspotenzial. Die Einzelhändler selbst sehen zudem Handlungsbedarf bei einer gemeinsamen Werbung bzw. der Durchführung gemeinsamer Aktionen.

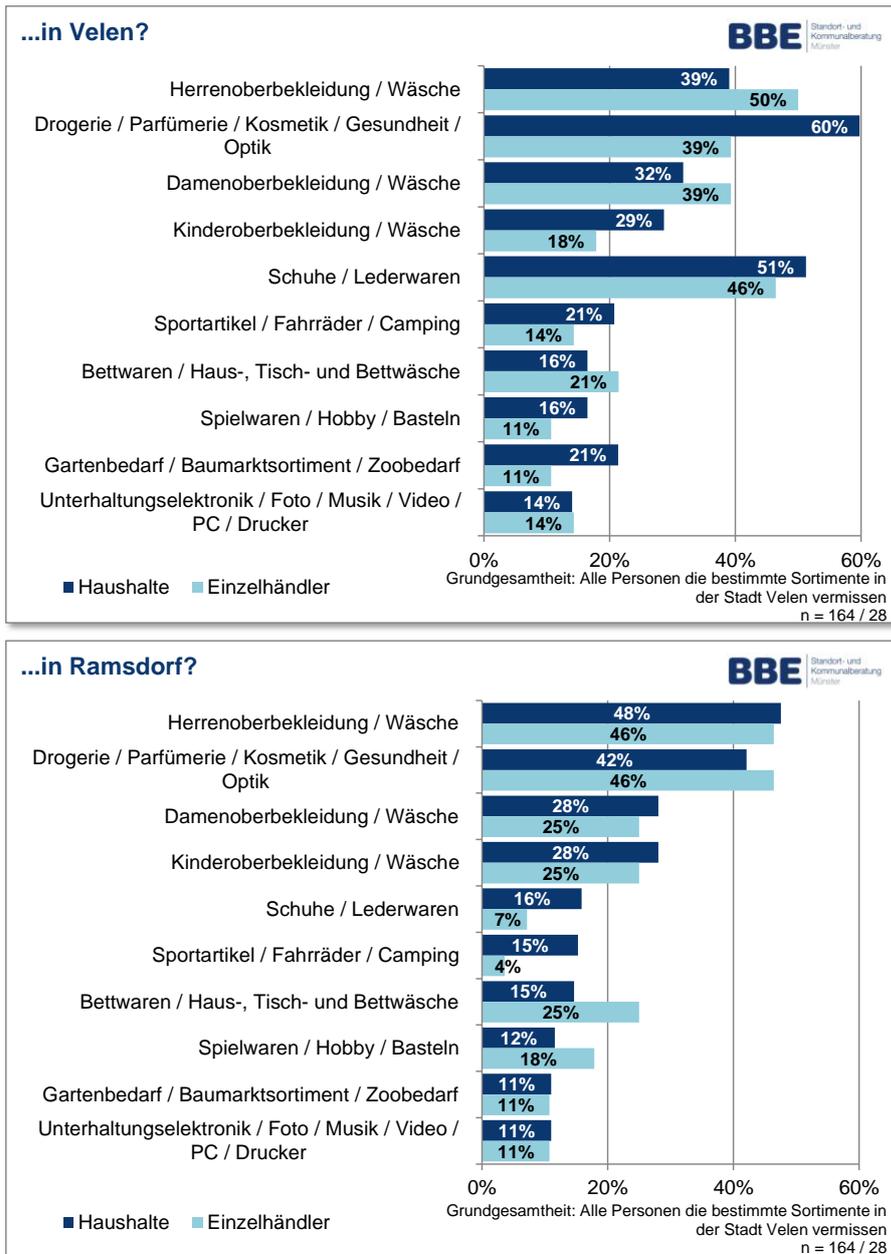
Über die Bewertung der Kriterien zum Einzelhandelsangebot hinweg wurde den befragten Haushalten wie Einzelhändlern die Frage gestellt, welche Angebote im jeweiligen Ortsteil vermisst werden. Hieraus können Anhaltspunkte abgeleitet werden, in welchem Bereich derzeit tendenziell Angebotsdefizite zu verzeichnen sind. Im Ergebnis stehen sowohl bei den Haushalten als auch bei den Einzelhändlern insbesondere die Sortimente „Herrenoberbekleidung / Wäsche“ sowie „Drogerie / Parfümerie / Kosmetik / Gesundheit / Optik“ im Fokus. Im Ortsteil Velen wird zudem ein verbessertes Angebot im Bereich „Schuhe / Lederwaren“ vermisst, während sich im Ortsteil Ramsdorf ein örtlicher Anbieter etabliert hat.

Kritische Bewertung:
Angebotsauswahl

Handlungsbedarf bei
Erscheinungsbild,
gemeinsame Aktionen

Vermisste Angebote

Abb. 43: Vermisste Angebote



Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Bei den Befragungsergebnissen lässt sich außerdem feststellen, dass neben der Herrenoberbekleidung zudem die Warengruppe Damenoberbekleidung sowie Kinderoberbekleidung am häufigsten genannt worden sind. Der Bereich Bekleidung wird hierbei erfahrungsgemäß sehr häufig angeführt, wenn es um entsprechende Angebotsdefizite geht (Wunsch nach einem bestimmten Betreiber).

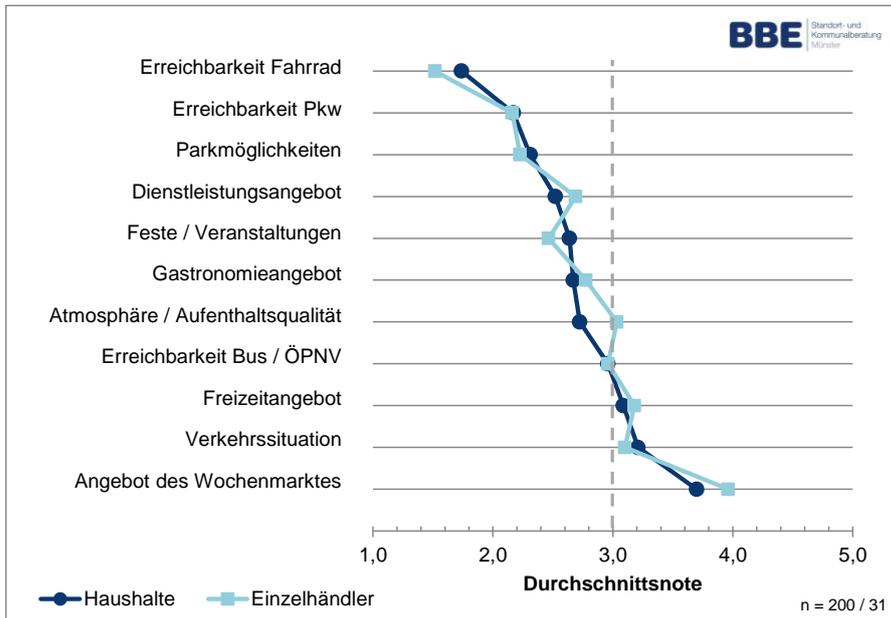
Neben dem Einzelhandelsangebot in der Gesamtstadt von Velen ist darüber hinaus auch gezielt nach der Beurteilung der Ortskernlagen von

Angebotsdefizite aus Sicht der Bürger

Beurteilung der Ortskernlagen

Velen und Ramsdorf gefragt worden, um so einen Überblick über die Attraktivität des innerstädtischen Einzelhandels erhalten zu können.

Abb. 44: Beurteilung der beiden Ortskernlagen



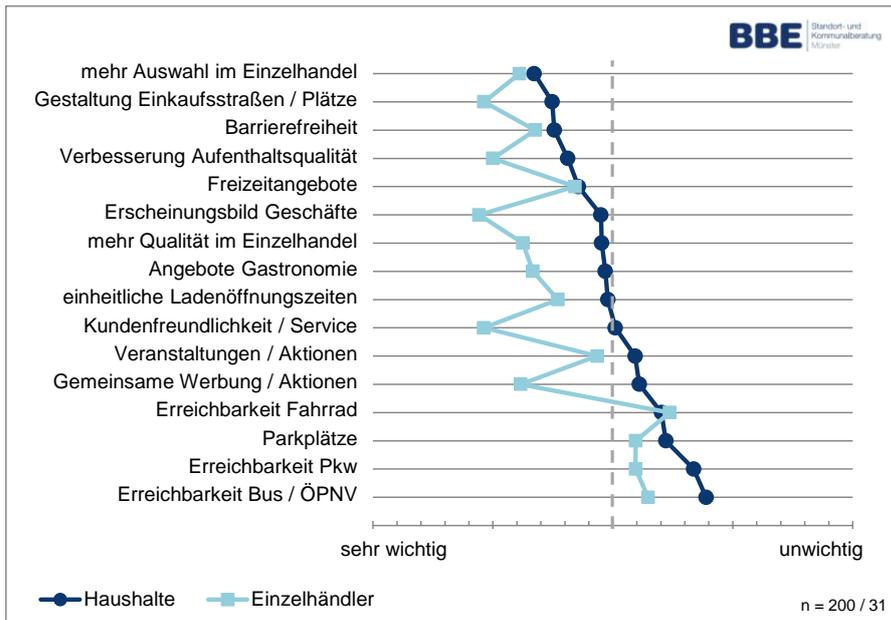
Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Es wird deutlich, dass die Beurteilung der befragten Haushalte und Einzelhändler relativ deckungsgleich ist. Während die Erreichbarkeit mit dem Pkw und Fahrrad sowie die Parkmöglichkeiten positiv gesehen werden, wird die Einkaufsatmosphäre und die Aufenthaltsqualität, mögliche ortskernnahe Freizeitangebote sowie die Verkehrssituation eher kritisch beurteilt. Das mit Abstand größte Verbesserungspotenzial wird bei den Angeboten des Wochenmarktes gesehen.

Darüber hinaus ist auch die Frage gestellt worden, welche Anregungen aus Sicht der Bürger bzw. der Einzelhändler bestehen bzw. welche etwaigen Maßnahmen erforderlich sein könnten, um die Attraktivität des innerstädtischen Einzelhandels von Velen steigern zu können. Hierbei wird deutlich, dass über alle Kriterien hinweg die Einzelhändler stärkere Handlungserfordernisse sehen. Auch dies deckt sich mit Erfahrungen aus anderen Befragungen und ist vor dem Hintergrund zu sehen, dass die eigene wirtschaftliche Grundlage hiervon abhängig ist.

Anregungen der Befragten

Abb. 45: Anregungen der Befragten



Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Der hier geäußerte Wunsch nach einer größeren Auswahl im Einzelhandel deckt sich mit den bereits vorliegenden Erkenntnissen und Befragungsergebnissen. Auch die Gestaltung der Einkaufsstraßen sowie die Verbesserung von Aufenthaltsqualitäten sind weitere wichtige Verbesserungspunkte.

Der Fokus der Einzelhändler liegt darüber hinaus auf dem Erscheinungsbild der Geschäfte und des Umfeldes sowie der Freundlichkeit der (eigenen) Mitarbeiter gegenüber den Kunden sowie in einer gemeinsamen Werbung bzw. in gemeinsamen Aktionen. Auch letztgenanntes deckt sich mit den bereits vorliegenden Ergebnissen. Dem gegenüber stehen die üblicherweise eher kritisch bewerteten Themen „Erreichbarkeit Pkw“ und „Parkplätze“ weniger im Fokus etwaig erforderlicher Maßnahmen.

Fokus der Einzelhändler

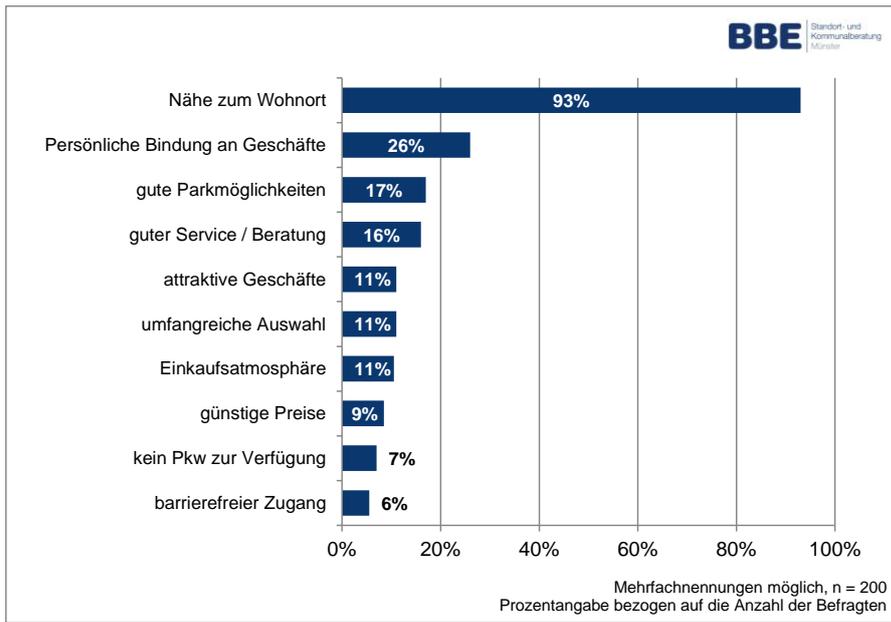
3.5.2 Räumliche Einkaufsorientierung & Kaufkraftströme

Zur Ermittlung des räumlichen Einkaufsverhaltens wurden im Zuge der Haushaltsbefragung die Haushalte nach den Gründen für einen Einkauf in bzw. außerhalb von Velen sowie nach ihren bevorzugten Einkaufsorten für die einzelnen Sortimentsgruppen gefragt.

Räumliche Orientierung

Wesentlicher Grund für einen Einkauf in Velen ist mit 93 % die räumliche Nähe zum Wohnort, während die weiteren Gründe demgegenüber eher von nachrangiger Bedeutung und Relevanz sind.

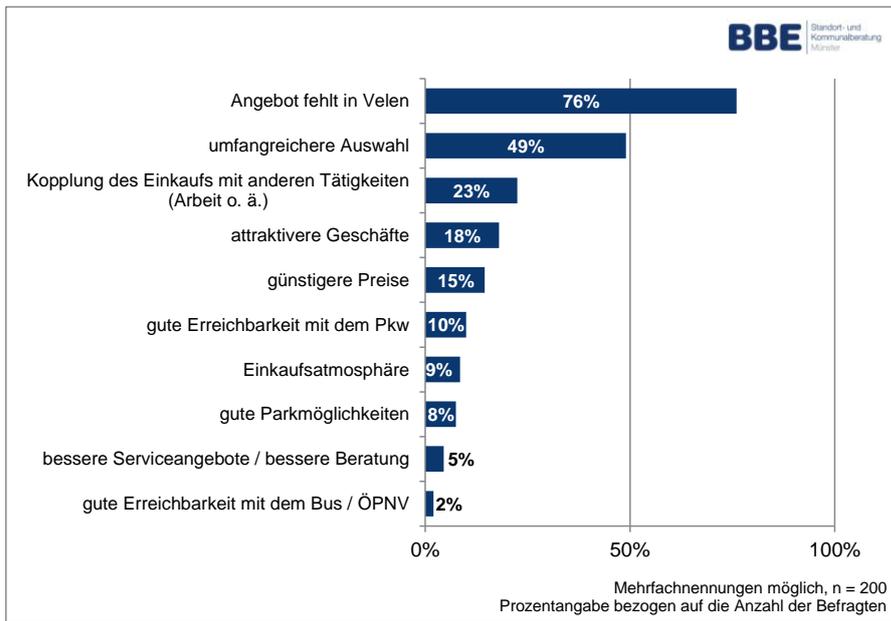
Abb. 46: Gründe für einen Einkauf in Velen



Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Die Gründe für einen Einkauf außerhalb von Velen (insb. Wunsch nach einer größeren Auswahl) decken sich wiederum mit den bereits vorliegenden Erkenntnissen und Befragungsergebnissen.

Abb. 47: Gründe für einen Einkauf außerhalb von Velen

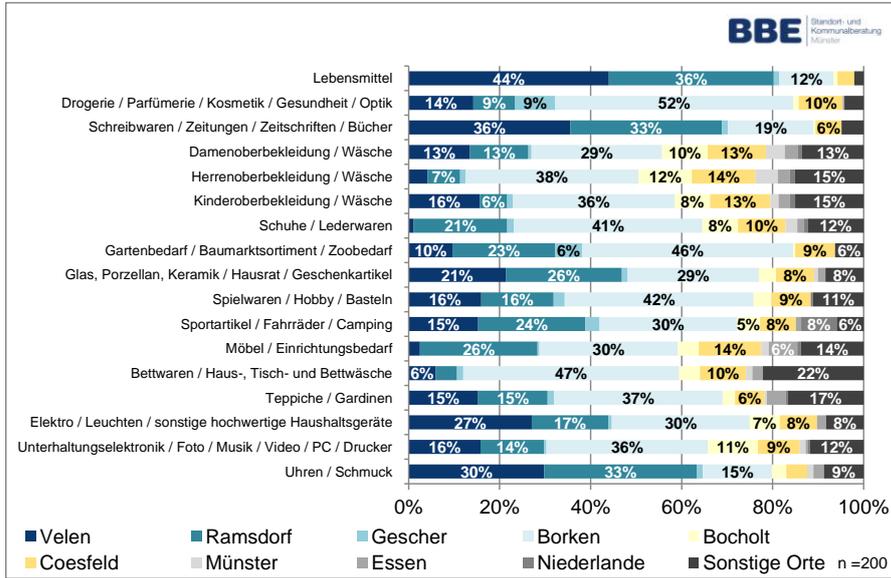


Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Zur Ermittlung des räumlichen Einkaufsverhaltens wurden die Velener Haushalte im Weiteren nach ihren bevorzugten Einkaufsorten für die einzelnen Sortimentsgruppen gefragt. Festzustellen ist, dass die Velener

Bürger im kurzfristigen Bedarfsbereich zum überwiegenden Teil ihren Bedarf in der Stadt Velen selbst abdecken. Die Wahl des Einkaufsortes fällt in diesem Bereich somit eindeutig auf den eigenen Wohnort.

Abb. 48: Räumliche Einkaufsorientierung



Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Auch bei den Sortimentsgruppen „Schreibwaren / Zeitschriften / Bücher“ sowie bei „Uhren / Schmuck“ ist eine hohe Eigenbindung festzustellen, während eher geringe Eigenbindungsquoten in den Bereichen „Drogerie / Parfümerie / Kosmetik“ sowie „Bekleidung“ erzielt werden. Hier sind deutliche Kaufkraftabflüsse insbesondere zu der nahegelegenen Kreisstadt Borken sowie von nachrangiger Relevanz zum benachbarten Mittelzentrum Coesfeld festzustellen. Ohnehin besteht eine hohe Einkaufsorientierung in nahezu allen Sortimentsbereichen in Richtung Borken.

Eigenorientierung

3.6 Fazit: Stärken und Schwächen des Einzelhandels in Velen

Der Einzelhandelsstandort Velen weist in der Struktur seines Angebotes spezifische Stärken und Unverwechselbarkeiten auf. Als Stärken können folgende Punkte benannt werden, die es zukünftig weiter auszubauen und zu entwickeln gilt:

Stärken

- eine zufriedenstellende städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangssituation im Sinne einer grundzentralen Versorgungsfunktion

- weitestgehend attraktive Ortskernlagen geprägt durch ein jeweils ansprechendes und sehr aufgeräumtes städtebauliches Erscheinungsbild mit kleinstädtischem Charakter
- eine befriedigende bis ansprechende Gestaltung des öffentlichen Raumes mit einzelnen stadtbildprägenden Bauelementen (Schloss, Burgplatz o. ä.)
- eine quantitativ gute Angebotsausstattung im kurzfristigen Bedarfsbereich (insbesondere im Discountsegment)
- eine zumeist wohnungsnah Ausstattung im Bereich der Nahversorgung
- eine gute Integration bestehender Nahversorgungsstandorte in die beiden Ortskernlagen
- eine im Verhältnis zur Ortsgröße durchschnittliche Ausstattung im mittelfristigen Bedarfsbereich
- eine sehr gute Ausstattung im langfristigen Bedarfsbereich, bedingt durch regionale etablierte Angebotsstrukturen (insb. Möbelangebot in Ramsdorf)
- einen zufriedenstellenden Besatz an inhabergeführten Fachgeschäften, die zur Attraktivität und Unverwechselbarkeit des Stadtbildes beitragen
- derzeit nur wenige Leerstände, die zumeist nicht stadtbildprägend sind

Neben den obigen Stärken gibt es aber auch einige wenige Schwächen. Dies sind:

Schwächen

- eine Siedlungsstruktur, die sich auf zwei Ortsteile fast gleichgewichtig verteilen, so dass sich etwaige Entwicklungspotenziale hierauf verteilen (müssen)
- eine Kleinteiligkeit der Ladenlokale, welche die Etablierung (großflächiger) Betreiberformate sowie etwaiger (filialisierter) Fachmärkte erschwert,
- ein (subjektiv wahrgenommenes) Angebotsdefizit bei einigen Sortimenten,
- der Wunsch nach einer verbesserten Angebotsauswahl sowohl an unterschiedlichen Geschäften als auch innerhalb der einzelnen Betriebsstätten

Die Schwächen gilt es im Rahmen der Stärkung der örtlichen Einzelhandelsstrukturen – soweit möglich – zu beheben.

4 Leitlinien und Ziele für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung

Die vorangestellte differenzierte städtebauliche und einzelhandelsrelevante Analyse der derzeitigen Ausgangssituation innerhalb der Stadt Velen stellt die Grundlage für konkrete Handlungsempfehlungen zur räumlich-funktionalen Steuerung des Einzelhandels und damit für eine positive, zukunftsorientierte Stadtentwicklung dar. Neben dem Vorrang zur Innenentwicklung, der Vermeidung eines unnötigen Verbrauches vorhandener Ressourcen und der besseren Auslastung vorhandener Infrastrukturen ist hierbei die Sicherung und Stärkung des Einzelhandelsstandortes Velen im Hinblick auf seine Versorgungsaufgabe übergeordnetes Ziel. Dabei gilt es vor allem, die räumliche Angebotsstruktur mit der Fokussierung auf die beiden Ortskernlagen bzw. die schützenswerten Standortbereiche im Sinne attraktiver Zentren zu sichern und zu entwickeln, eine weitgehend flächendeckende Grundversorgung zu gewährleisten bzw. auszubauen sowie funktionale Ergänzungsstandorte vorzuhalten. Voraussetzung hierfür ist ein abgestuftes und aufeinander abgestimmtes Zielsystem, auch um etwaige Zielkonflikte oder entgegenlaufende Planungen des Einzelhandels zu vermeiden.

Abgestuftes und abgestimmtes Zielsystem

Mit Hilfe nachfolgender Grundsätze, Leitlinien und Zielsetzungen soll ein Rahmen definiert werden, an den künftige Entscheidungen zu einzelhandelsrelevanten Fragestellungen gebunden sind. Dabei sind unterschiedliche Maßstäbe für die Entwicklung unterschiedlicher Standortkategorien anzusetzen. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept muss für jede Standortkategorie und damit letztlich für jeden Standort des Einzelhandels innerhalb der Stadt Velen konkrete Ziele und Handlungsanweisungen enthalten. Den rechtlichen Rahmen bilden hierzu insbesondere die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie die Aussagen des BauGB sowie der BauNVO zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben und Einkaufszentren.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass es bei der Formulierung nachfolgender Ziele und Maßnahmen nicht darum geht, den Wettbewerb im Einzelhandel zu reglementieren, sondern mögliche Einzelhandelsentwicklungen auf städtebaulich verträgliche und geeignete Standorte zu fokussieren.

Keine Reglementierung des Handels

Die Ziele für die Stadt Velen lassen sich wie folgt zusammenfassen.

Ziele der Stadt Velen

Sicherung und Entwicklung der kommunalen Versorgungsfunktion der Stadt Velen

Wesentliche Zielsetzung in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung ist die Erhaltung und Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion der

Stadt Velen als Grundzentrum, d. h. als Einzelhandelsstandort hinsichtlich seiner kommunalen Versorgungsaufgabe. Hiermit gehen die Sicherung sowie der Ausbau eines attraktiven und vielfältigen Einzelhandelsangebotes einher, welches durch die Quantität des Angebotes (Anzahl und Größe der Betriebsstätten) und seine qualitative Zusammensetzung (Branchenvielfalt, Sortimentstiefe und -breite, Betriebsformen und -konzepte etc.) determiniert wird.

Stärkung und Weiterentwicklung der beiden Ortskernlagen in Velen und Ramsdorf (= zentrale Versorgungsbereiche)

Die beiden Ortskernlagen in Velen und Ramsdorf stellen die städtebaulich wichtigsten Einzelhandelsstandorte der Stadt dar. Das hier jeweils vorhandene Einzelhandelsangebot – ergänzt um weitere Nutzungen (Dienstleistung, Gastronomie, handelsaffine Nutzungen etc.) – ist maßgeblich für die Attraktivität der Stadt als Einkaufsstandort verantwortlich. Ziel muss daher die Sicherung und Entwicklung eines attraktiven und vielfältigen Einzelhandelsangebotes in der Stadt Velen mit ihren zwei Ortsteilen sein.¹⁶ Der Fokus zukünftiger Entwicklungen (insbesondere mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) ist daher auf die beiden Ortskernlagen zu legen. Diese Standorte genießen als schützenswerte Bereiche oberste Priorität innerhalb der gemeindlichen Zentrenstruktur.

Stadtverträgliche Sicherung und Entwicklung einer flächendeckenden, verbrauchernahen Versorgung

Ziel muss es sein, dauerhaft tragfähige, stadtverträgliche und räumlich wie funktional ausgewogene Strukturen zu schaffen, welche die flächendeckende Nahversorgung der Bevölkerung langfristig und nachhaltig sicherstellen. Das bestehende Netz an Nahversorgungseinrichtungen muss erhalten und stabilisiert werden. Hierbei dürfen von Nahversorgungsstandorten jedoch keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt hervorgerufen werden.

Ableitung funktionaler Ergänzungsstandorte & zentrenverträgliche Entwicklung der nicht zentrenrelevanten Sortimente

Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels sowie solitäre Betriebsstätten mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sollen unter Be-

¹⁶ Die Attraktivität eines Einkaufsstandortes wird dabei im entscheidenden Maße durch das Zusammenspiel aus quantitativer Ausstattung des Einzelhandelsangebotes (Anzahl der Betriebsstätten, Verkaufsflächenausstattung etc.) sowie der qualitativen Zusammensetzung (Branchenvielfalt, Betriebsformen, Sortimentstiefe etc.) einschließlich seiner Funktions- / Nutzungsvielfalt (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie etc.) bestimmt.

rücksichtigung der allgemeinen stadtentwicklungspolitischen Ziele sowie der Zentrenverträglichkeit solcher Vorhaben anbieter- und kundengerecht weiterentwickelt und Flächen zur Verfügung gestellt werden (können).

Schaffung rechts- und planungssicherer Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

In den übrigen Standortlagen außerhalb der schützenswerten Bereiche soll eine Steuerung des Einzelhandels erfolgen. Betriebsstätten, die nicht strukturprägend sind, können hier zugelassen werden. Bereits bestehende Betriebe, die sich außerhalb der schützenswerten Lagen befinden, genießen Bestandsschutz. Hierdurch erhalten die Immobilienbesitzer und Betreiber verlässliche Aussagen zu verschiedenen Entwicklungsflächen und Standorten (Investitionssicherheit).

Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Im Zusammenspiel mit vorgenannter Zielsetzung sollen diese Gebiete für ihre originär bestimmte Nutzung vorgehalten und eine unkontrollierbare Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu Gunsten einer Stärkung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches sowie integrierter Nahversorgungseinrichtungen verhindert werden.

Die vorangestellten Zielvorstellungen der örtlichen Einzelhandelsentwicklung lassen sich je nach den örtlichen Ausgangsbedingungen jedoch nicht immer vollständig miteinander vereinbaren. Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit ist etwaig bestehenden Zielkonflikten durch eine sachgerechte Abwägung der einzelnen Zielvorstellungen sowie unter Berücksichtigung des räumlich-funktionalen Zentrensystems untereinander zu begegnen.

Zwischen den je nach Sortimentsstruktur¹⁷ jeweils unterschiedlichen Zielsetzungen ist nachfolgendes, aufeinander abgestimmtes Steuerungsinstrumentarium im Sinne einer räumlich-funktionalen Arbeitsteilung zur Umsetzung herzuleiten, so dass die Verfolgung des einen Zieles nicht die Umsetzung eines anderen Zieles gefährdet:

- Zentren- und Standortkonzept (Konzept der Zentrenhierarchie)
- Ortsspezifische Sortimentsliste
- Ansiedlungsleitsätze und -regeln

Sachgerechte
Abwägung ortsspezifischer Zielkonflikte

¹⁷ Zentrenrelevant, nahversorgungsrelevant, nicht zentrenrelevant

5 Zentren- und Sortimentskonzept

Die nachfolgenden konzeptionellen Empfehlungen basieren sowohl auf den Untersuchungen und Analysen als auch den übergeordneten räumlichen Leitlinien und Entwicklungszielen und wurden u. a. gemeinsam mit den Mitgliedern des projektbegleitenden Arbeitskreises erörtert und weiterentwickelt.

Abstimmung
mit Arbeitskreis

5.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Der Landtag Nordrhein-Westfalen hat am 13. Juni 2007 den bisherigen § 24 Abs. 3 durch § 24a LEPro „Großflächiger Einzelhandel“ ersetzt. Neben dem seinerzeit novellierten § 24a LEPro wurde der so genannte Einzelhandelserlass NRW aktualisiert, der als Verwaltungsvorschrift wesentliche Punkte der gesetzlichen Vorgaben zusammenfasst und erläutert.

Das LEPro und damit auch die Regelungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels sind am 31.12.2011 ausgelaufen. Die Erarbeitung eines Entwurfs für einen neuen umfassenden Landesentwicklungsplan 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.

§ 24a LEPro
ausgelaufen

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ ist daher von der Landesregierung mit Zustimmung des Landtags als Rechtsverordnung beschlossen worden. Die Veröffentlichung der Rechtsverordnung ist im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen am 12. Juli 2013 erfolgt. Damit ist der LEP NRW – sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ am 13. Juli 2013 in Kraft getreten.

5.2 Standortstruktur & Zentrenhierarchie

Auf Grundlage der durchgeführten Situationsanalyse sowie der definierten Leitlinien und Zielsetzungen zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Velen ist das Zentrenkonzept im Sinne einer räumlich-funktionalen „Arbeitsteilung“ hergeleitet worden, d. h. es sind die räumlichen Versorgungsschwerpunkte in ein hierarchisches Zentrenmodell integriert und den verschiedenen Einzelhandelsstandorten räumlich-funktionale Versorgungsfunktionen zugewiesen worden. Als Grundkonzept dient ein hierarchisch abgestimmtes kommunales Standortsystem, bestehend aus

Räumlich-funktionale
Arbeitsteilung

den Ortskernlagen, integrierten Nahversorgungsstandorten sowie den Fachmarktstandorten als wesentliche Versorgungsstandorte.

Maßgebliches Kriterium für die Einstufung eines Einzelhandelsstandortes im Rahmen o. g. Zentrenhierarchie ist die vorhandene Einzelhandelsdichte bzw. Durchmischung mit weiteren Nutzungen. Hierbei sind u. a. die Anzahl und Dichte der Einzelhandelsbetriebe, die Sortimentschwerpunkte, die Verkaufsfläche und die städtebauliche Integration in die Beurteilung einzubeziehen.

Ein weiterer wesentlicher Aspekt zur Einstufung sind zudem die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Velen. Dazu zählt beispielsweise insbesondere die Berücksichtigung von Entwicklungsperspektiven des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches.

Ausgehend von diesen Bewertungskriterien lassen sich die Einzelhandelsstandorte mit wesentlicher Versorgungsfunktion folgendermaßen idealtypisch definieren:

Kriterien zur Festlegung
der zentralen Versorgungs-
bereiche

Entwicklungs-
perspektiven

Abb. 49: Kriterien zur Festlegung schützenswerter Bereiche

Kriterien für die Abgrenzung	Hauptzentrum	Nebenzentrum	Nahversorgungsstandort
Versorgungsfunktion	gesamtes Stadtgebiet	stadt- / ortsteilbezogen; nahegelegene Wohngebiete	unmittelbar umliegende Wohngebiete
Einzugsbereich	gesamtes Stadtgebiet	mittlerer Einzugsbereich (Stadt- / Ortsteilebene)	Naheinzugsbereich (fußläufig)
Dichte von Einzelhandelsbetrieben	Angebote für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf	Angebote überwiegend im kurz- und mittelfristigen Bedarf	wenige, einzelne Betriebe im kurzfristigen Bedarf
Dichte von handelsaffinen Nutzungen	umfangreiches ergänzendes Angebot an Dienstleistern und Gastronomie	ergänzendes Angebot an Dienstleistern und Gastronomie	i. d. R. kein oder nur geringes Angebot
Integration	baulich verdichteter Siedlungszusammenhang / städtischer Verdichtungsraum	teilweise baulich verdichteter Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen	im Siedlungszusammenhang
Lage	Haupteinkaufslage	Einkaufslage im Stadt- / Ortsteil	Grundversorgungslage innerhalb von Wohngebieten

Quelle: eigene Darstellung

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse, der Ortsgröße der Stadt Velen sowie insbesondere der bipolaren Siedlungsstruktur mit zwei eigenständigen Ortskernlagen ergeben sich nachfolgende Standortkategorien:

- Ortskernlagen / Hauptzentren¹⁸

Der bedeutendste Typ der Einzelhandelsstandorte in der Stadt Velen sind die beiden Ortskernlagen, in denen sich verschiedene Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie öffentliche Einrichtungen und gastronomische Betriebe konzentrieren. Angebotsschwerpunkte liegen im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich. Die Ortskernlagen übernehmen eine Versorgungsfunktion für ihren jeweiligen Ortsteil.

Hauptzentren

- Integrierte Nahversorgungsstandorte

Diese Nahversorgungsstandorte zeichnen sich durch größere Lebensmittelbetriebe im Voll- und / oder Discountsortiment, ergänzt in der Regel um kleinteilige Ladenhandwerker und / oder Dienstleistungen (häufig in der Vorkassenzone), aus. Strukturell sind sie aufgrund fehlender Angebotsdichte und -vielfalt nicht als zentrale Versorgungsbereiche, sondern vielmehr als solitäre Versorgungsstandorte einzuordnen. Ihnen obliegt die Nahversorgungsfunktion insbesondere für Wohngebiete innerhalb eines (möglichst barrierefrei angebotenen) fußläufigen Einzugsbereiches. Die Standorte weisen somit eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Wohnsiedlungsbereiches auf.

Nahversorgungs-
standorte

- Sonstige Standortlagen

Außerhalb der angesprochenen Standorte finden sich weitere nicht großflächige Angebotsstrukturen, die durch ihre räumliche Lage innerhalb der Wohnsiedlungsbereiche, umgeben von angrenzender Mantelbevölkerung, durchaus die Funktion einer wohnungsnahen Versorgung wahrnehmen können, aber aufgrund der nicht vorliegenden Nutzungsvielfalt keine Zentrenfunktion ausüben.

Sonstige Standortlagen

- Sonder- und Fachmarktstandorte

Neben den räumlichen Schwerpunkten der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten werden im Sinne des Leitbildes einer räumlich-funktionalen „Arbeitsteilung“ der Standorte und Sortimente untereinander auch Standorte für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel benannt: die Sonder- und Fachmarktstandorte. Als Agglomeration einzelner Fachmärkte oder Fachgeschäfte lassen sie sich durch ihren nicht zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkt bei fehlender Dichte und Mischung mit anderen ortskernrelevanten Nutzungen charakterisieren. Prägend ist darüber hinaus ihre städtebaulich nicht integrierte Lage, oftmals in Industrie- und Gewerbegebieten bzw. Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen.

Sonder- und
Fachmarktstandorte

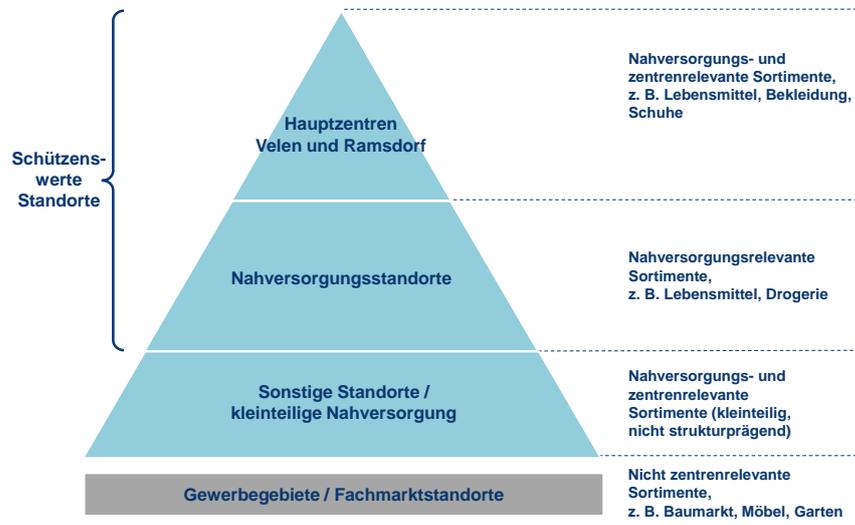
Ausgehend von dieser Typisierung und Definition der einzelnen Kriterien ergibt sich unter Berücksichtigung städtebaulicher Zielvorstellungen so-

Zentrenhierarchie

¹⁸ Hauptzentren = zentrale Versorgungsbereiche: zu schützende und zu entwickelnde Bereiche u. a. im Sinne § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB und § 34 Abs. 3 BauGB

wie der vorhandenen Siedlungsstruktur für die Stadt Velen nachfolgende Zentrenhierarchie:

Abb. 50: Zentrenhierarchie der Stadt Velen



Quelle: eigene Darstellung

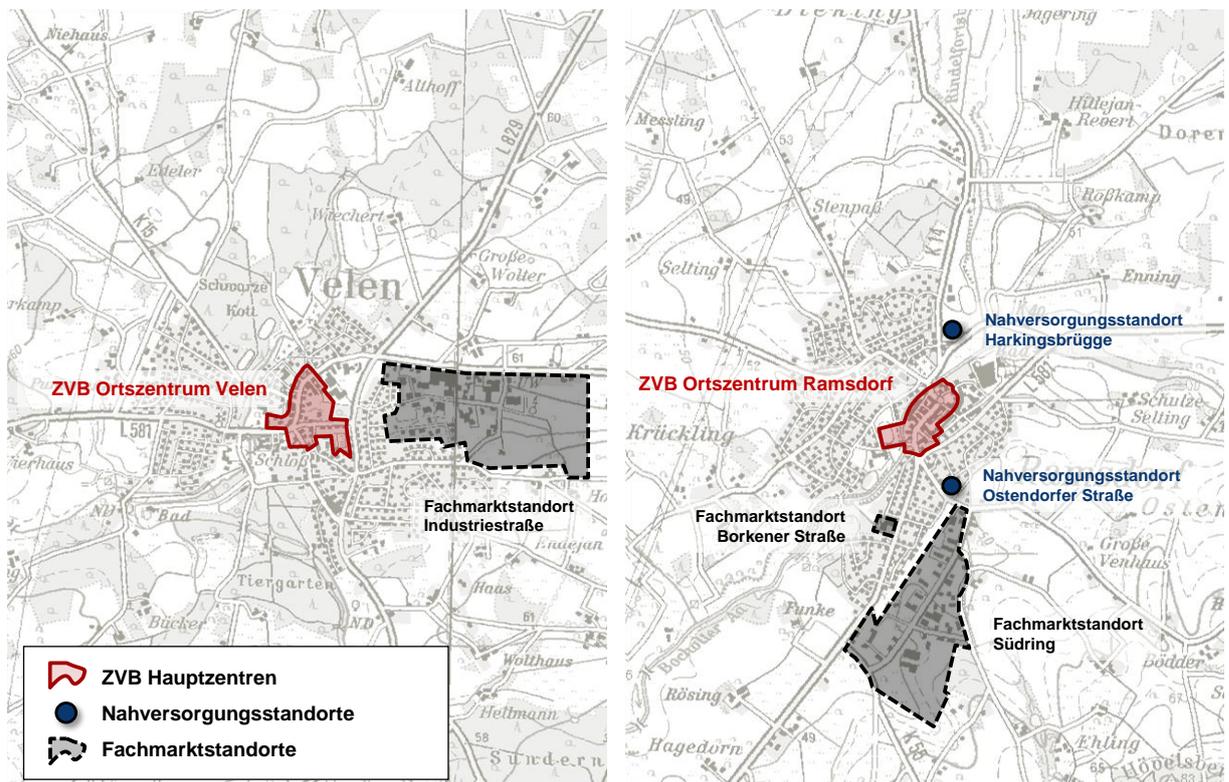
Im Sinne der aktuellen Rechtsgrundlagen¹⁹ sind dabei die Hauptzentren (= Ortskernlagen) sowie integrierte Nahversorgungsstandorte als schützenswerte und zu entwickelnde Bereiche einzustufen.²⁰ Dem gegenüber haben Sonder- und Fachmarktstandorte keinen solchen Schutzanspruch. Basierend auf obiger Zentrenhierarchie lassen sich nachfolgende Standorte für die Stadt Velen definieren:

Zentren- und Standortstruktur in Velen

¹⁹ u. a. i. S. V. § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB

²⁰ Die Einordnung solitärer Nahversorgungsstandorte basiert auf der Einordnung wohnortnaher Versorgungsstrukturen als Schutzgüter gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO, wenngleich sie keine zentralen Versorgungsbereiche darstellen.

Abb. 51: Zentren- und Standortstruktur der Stadt Velen



Quelle: Landesvermessungsamt NRW; eigene Darstellung

5.3 Zentrale Versorgungsbereiche & sonstige Standortlagen

5.3.1 Herleitung zentraler Versorgungsbereiche

Die zentralen Versorgungsbereiche stellen die zukünftig zu schützenden und zu entwickelnden Bereiche insbesondere mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Zentrengefüge dar. Die Ortskernlagen sowie die Nahversorgungsstandorte sind somit städtebaurechtlich und landesplanerisch Schutzgüter im Sinne des BauGB, der BauNVO sowie der Landesplanung.²¹ Deren räumliche Abgrenzung sowie funktionale Zuordnung ist die wesentliche Grundlage zur Steuerung des Einzelhandels gemäß angeführter Leitlinien und Zielvorstellungen (Kap. 4) im Rahmen der Bauleitplanung.

²¹ Der Begriff der zentralen Versorgungsbereiche ist Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO), der bundesrechtlichen Leitsätze zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB), der planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich (§ 34 Abs. 3 BauGB) sowie der zu berücksichtigenden Belange der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Zudem berechtigt das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche die Aufstellung vereinfachter Bebauungspläne (§ 9 Abs. 2a BauGB).

Dabei können sich zentrale Versorgungsbereiche insbesondere aus entsprechenden Darstellungen und Festsetzungen in Bauleitplänen bzw. in Raumordnungsplänen ergeben. Sie können aber auch aus sonstigen raumordnerischen oder städtebaulichen Konzeptionen abgeleitet werden, nicht zuletzt auch aus nachvollziehbar eindeutigen Verhältnissen.²²

Die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche hinsichtlich ihrer konkreten Lage und räumlichen Abgrenzung ist unter Berücksichtigung funktionaler und städtebaulicher Kriterien vorzunehmen und erfolgt auf der Grundlage der städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Velen, den Ergebnissen der Situationsanalyse sowie der Zentrenkonzeption, in welcher der zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereich planerisch festgelegt wird.

Festlegung durch die
Stadt Velen

Als relevante Kriterien für die Festlegung bzw. Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches lassen sich u. a. anführen:

Kriterien ZVB

- Städtebaulich integrierte Lage
- Vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels
- Funktionale oder in sich geschlossene, kompakte städtebauliche Einheiten / Bebauungsstrukturen
- Gestaltung des öffentlichen Raumes
- Räumliche Ausdehnung
- Barrieren und Zäsuren, z. B. Verkehrsstraßen und Bahngleise
- Gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz
- Gestaltung, Einbindung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur
- Vorhandensein von Magnet- bzw. strukturprägenden Betrieben
- Passantenfrequenzen, -ströme

Die räumliche Abgrenzung der künftigen zentralen Versorgungsbereiche erfolgt mehrstufig. Auf Grundlage der örtlichen Situationsanalyse sowie obiger Grundsätze und Kriterien wird zunächst eine parzellenscharfe Abgrenzung am tatsächlichen Bestand von öffentlichen und privaten Einrichtungen vorgenommen.

Methodik zur
Abgrenzung zentraler
Versorgungsbereiche

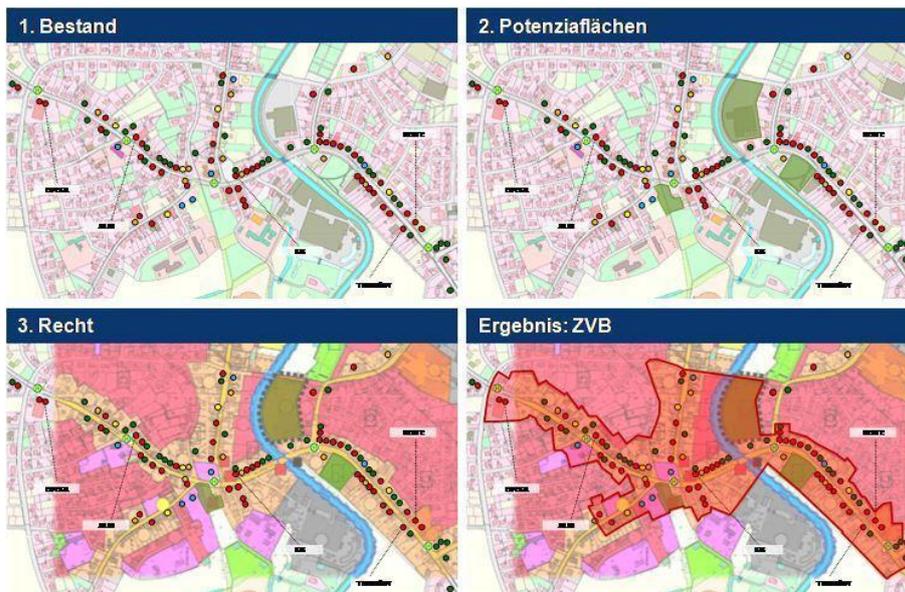
Da gemäß aktueller Rechtsprechung bei der Abgrenzung etwaige künftige Entwicklungsperspektiven (brachliegende Flächen; leer stehende

²² Begründung des Regierungsentwurfs zum Europarechtsanpassungsgesetz, BT-Drs. 15/2250

Objekte etc.) zu berücksichtigen sind, ist neben dem tatsächlichen Bestand die Einbeziehung solcher Flächen ebenfalls möglich und sinnvoll.

Letztlich kann auch eine Orientierung an den planungsrechtlichen Vorgaben erfolgen (z. B. Regionalplan, Flächennutzungsplan), gleichwohl ein zentraler Versorgungsbereich nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (im Bebauungsplan) übereinstimmen muss.

Abb. 52: Methodik zur Abgrenzung (Beispiel)



Quelle: eigene Darstellung

5.3.2 Empfehlungen zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

Die Entwicklung der Einzelhandels- und Zentrenstruktur in Velen hängt zum einen von der Anwendung des städtebaulichen und baurechtlichen Instrumentariums ab. Zum anderen spielen auch die kommunalen Vorstellungen der Stadtentwicklung sowie der politische Wille zur Umsetzung („Sich-dran-Halten“) eine zentrale Rolle. Nachfolgend sollen hierzu die wesentlichen Entscheidungsgrundlagen u. a. durch Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Velen geschaffen werden.

5.3.2.1 Hauptzentren „Ortskernlage Velen“ & „Ortskernlage Ramsdorf“

Entsprechend der Siedlungs- und Versorgungsstruktur der Stadt Velen wird die Versorgungsfunktion von den beiden Ortskernlagen in Velen und Ramsdorf übernommen. Diese sind somit grundsätzlich für die Aufnahme großflächiger Einzelhandelsbetriebe sowohl zentren- als auch nahversorgungsrelevanter Kernsortimente geeignet.

Großflächiger Einzelhandel in zentralen Versorgungsbereichen

Der in den beiden Ortskernlagen angesiedelte Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten dient dabei der Versorgung des jeweiligen Ortsteils. Mit dem Ziel des Schutzes und der Stärkung der entsprechenden Versorgungsfunktionen sind darüber hinaus vor allem zukünftige zentrenrelevante Entwicklungen auf diese beiden zentralen Versorgungsbereiche zu konzentrieren.

Für die Ortskernlagen in Velen und Ramsdorf werden daher folgende Empfehlungen ausgesprochen:

Zielvorstellungen

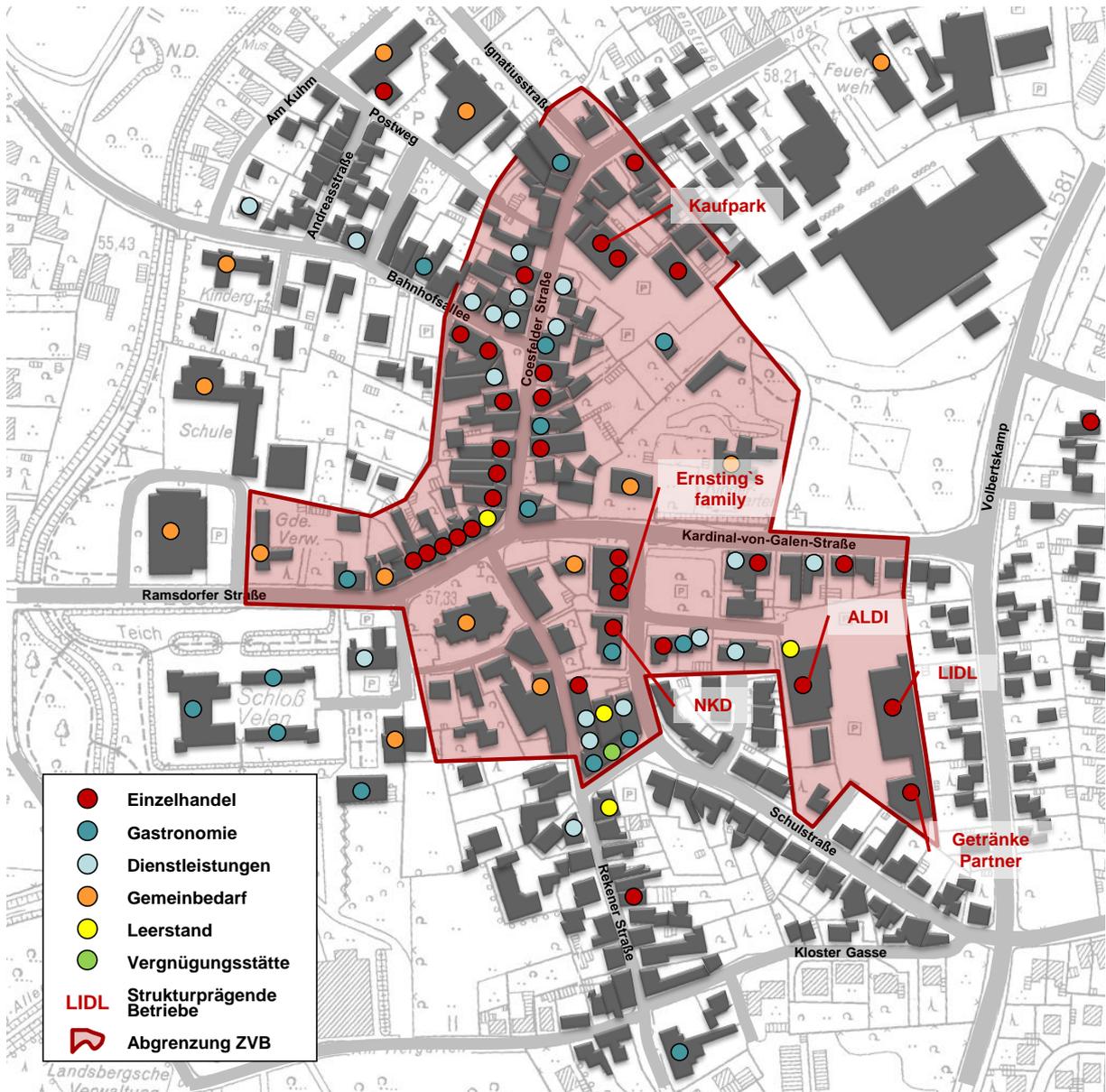
- Sicherung, Stärkung und Entwicklung der Versorgungsfunktion der Ortskernlagen unter Berücksichtigung der Zielvorstellungen und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes
- Konzentration und Bündelung von insbesondere zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (klein- / großflächig) gemäß des jeweiligen Versorgungsbereich auf diese Standortlagen

Die planerisch festgelegten Bereiche sind somit neben ihrer grundsätzlichen Eignung als Standorte auch des großflächigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels insbesondere die Bereiche, die gegenüber sonstigen Planungen an Standorten außerhalb der Zentren eine besondere Schutzwürdigkeit besitzen.

Unter Berücksichtigung obiger Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche sowie der unterschiedlichen Lagequalitäten lassen sich die zentralen Versorgungsbereiche „Ortskernlage Velen“ und „Ortskernlage Ramsdorf“ der Stadt Velen parzellenscharf abgrenzen und funktional differenzieren.

Parzellenscharfe
Abgrenzung der
Hauptzentren

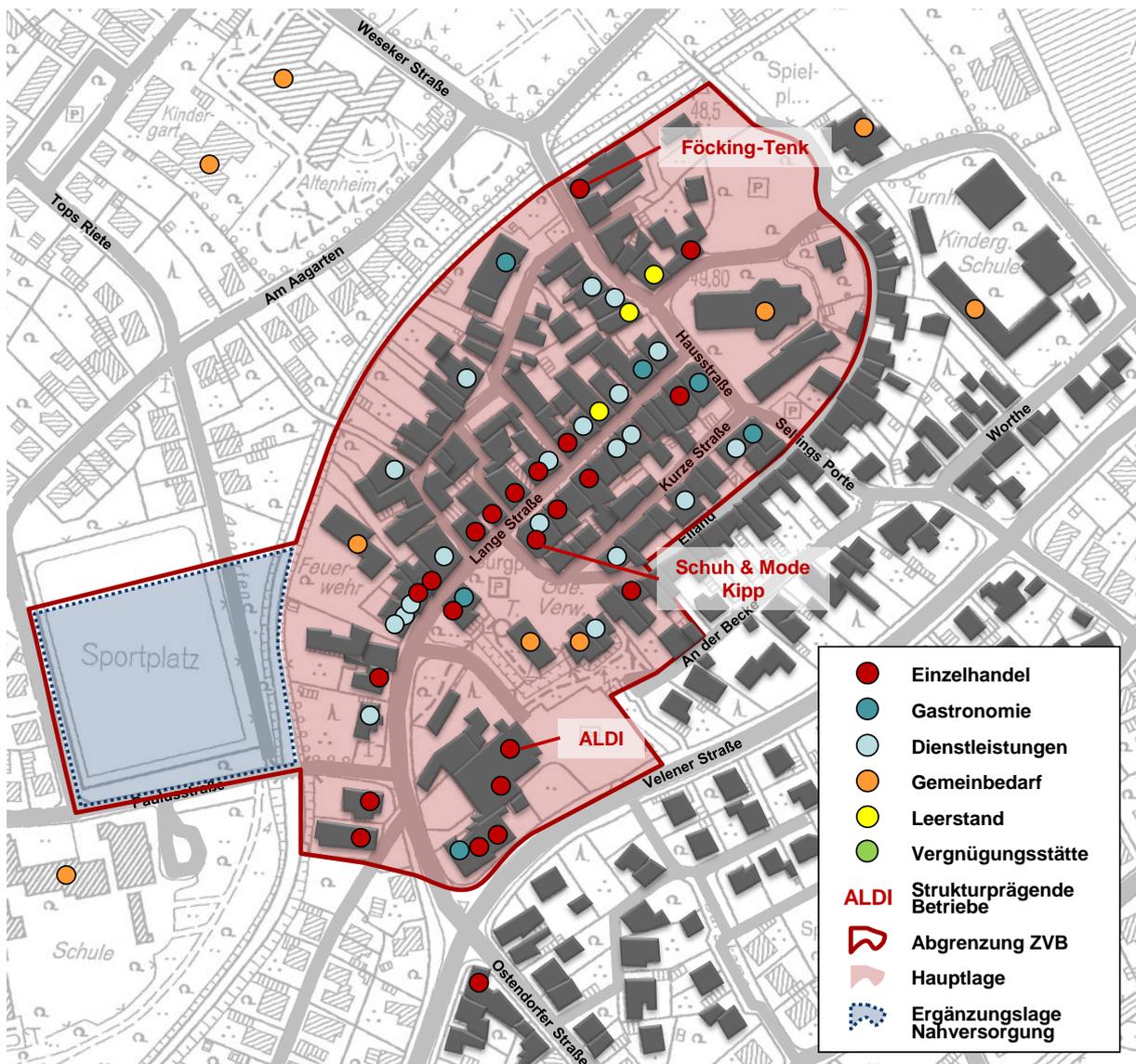
Abb. 53: Zentraler Versorgungsbereich Ortskernlage Velen



Quelle: DGK der Stadt Velen; eigene Erhebungen; eigene Darstellung

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches im Ortsteil Velen sind alle größeren Betriebsstätten mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten verortet und tragen somit als Magnetbetriebe zur Funktionalität und Attraktivität des Stadtkerns bei. Durch die Erweiterung des örtlichen Supermarktes KAUFPAK im Jahr 2013 konnte dies gesichert und weiterentwickelt werden.

Abb. 54: Zentraler Versorgungsbereich Ortskernlage Ramsdorf



Quelle: DGK der Stadt Velen; eigene Erhebungen; eigene Darstellung

Schützenswerter Bereich im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches ist der jeweilige gesamte rot umrandete Raum, wobei der vorrangige Entwicklungsfokus der Einzelhandelsentwicklung auf den rot eingefärbten Kernbereich zu legen ist. Betriebe aller Branchen und Größenordnungen sind innerhalb dieser beiden Kernbereiche zulässig, d. h. neben der Konzentration strukturprägender Magnetbetriebe ist eine gezielte Neuansiedlung (großflächiger) Einzelhandelsbetriebe insbesondere auch zentrenrelevanter Art anzustreben.

Wie bereits in der Einzelhandels- und Standortanalyse angeführt (siehe S. 37) ist im Ortsteil Ramsdorf ein zukünftiger Handlungsbedarf erkennbar. Dieser resultiert aus den nicht mehr zeitgemäßen derzeitigen Betriebsanlagen der Anbieter K&K sowie NETTO. Gleichzeitig sind Ent-

Kernbereich

Handlungsbedarf in
Ramsdorf

wicklungsmöglichkeiten an den bestehenden Standorten nicht erkennbar bzw. planungsrechtlich nicht umsetzbar.

Der Standort des heutigen K&K-Marktes befindet sich in teilintegrierter Lage am nördlichen Siedlungsrand und lässt somit eine notwendige Integration in den Siedlungsraum zumindest in Teilen vermissen. Zudem ist durch die Lage im GIB-Bereich des Regionalplans eine Erweiterung über die Großflächigkeitsgrenze hinaus ausgeschlossen.

Dem gegenüber weist der NETTO-Discountmarkt heute eine gute Integration in den Siedlungsraum auf. Allerdings ist durch die Kleinteiligkeit der Bebauung die Möglichkeit einer marktgerechten Erweiterung des Objektes nicht erkennbar.

Angesichts notwendiger Erweiterungen und somit der Sicherung der Nahversorgung im Ortsteil Ramsdorf, soll auf konzeptioneller bzw. planerischer Ebene Vorsorge für mögliche Verlagerungen oder Neuansiedlungen an städtebaulich geeigneten Stellen getroffen.

Planerische Vorsorge

Im Falle der Ortskernlage von Ramsdorf wird der zentrale Versorgungsbereich daher erweitert um die Ergänzungslage im Westen, welche für nahversorgungsrelevante Nutzungen (großflächiger) Anbieter mit entsprechendem Sortimentsschwerpunkt grundsätzlich geeignet ist (siehe nachfolgende Erläuterungen). Dies erfolgt auch vor dem Hintergrund derzeit nicht erkennbarer bzw. verfügbarer Potenzialflächen zur Entwicklung großflächiger Betriebsstätten mit Nahversorgungssortimenten innerhalb des Kernstadtbereichs. Durch die enge räumliche Anbindung an den gewachsenen Besatz ergeben sich Chancen zur Integration zukünftiger Magnetbetriebe der Nahversorgung und somit die Nutzung der damit verbundenen Frequenzen.

Ergänzungslage
Nahversorgung

Von der gesamten Fläche des heutigen Sportplatzes wird eine Teilfläche von etwa 10.000 qm für die Entwicklung des Einzelhandels sowie hierfür notwendiger Parkflächen genutzt werden können. Die angemessene Dimensionierung der dort geplanten Nutzungen wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu prüfen sein.

Maßstäblichkeit

Eine Überschreitung der Abgrenzung zum zentralen Versorgungsbereich ist im Regelfall nicht zulässig. Ob und inwieweit Abweichungen unter Berücksichtigung der Zielvorstellungen und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes möglich sind, kann nur einzelfallbezogen unter Nachweis städtebaulicher Gründe erfolgen.

Aus den obigen Abgrenzungen und Differenzierungen ergeben sich nachfolgende Konsequenzen:

Konsequenzen aus den
Abgrenzungen

- Bestehendes Baurecht wird durch das Konzept zunächst nicht berührt.

- Die abgegrenzten „zentralen Versorgungsbereiche“ stellen die Bereiche der Stadt Velen mit der höchsten Schutzwürdigkeit dar und sind somit auch im Rahmen möglicher Auswirkungs- und Verträglichkeitsuntersuchungen als wesentlicher städtebaulicher Belang bei der Bewertung von (großflächigen) Vorhaben im Bereich der Stadt Velen selbst oder auch bei (großflächigen) Vorhaben oder Planungen benachbarter Gemeinden zu beachten (§ 2 Abs. 2 BauGB und § 34 Abs. 3 BauGB).
- Das Konzept ist Ausdruck der städtebaulichen Zielvorstellungen im Sinne eines städtischen Entwicklungskonzeptes. Es ist somit Grundlage und Begründung für städtebauliche Beurteilungen (auch Abwehr nicht gewünschter Entwicklungen) und die Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen in der Stadt Velen.
- Die räumliche Differenzierung der zentralen Versorgungsbereiche schafft die städtebauliche Grundlage für eine gezielte und nach Lagequalitäten differenzierte Entwicklung des Einzelhandels und zur planerischen Steuerung insbesondere des großflächigen Handels. Über die mögliche Zulässigkeit einzelner Planungen ist auch hier im Rahmen der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen zu entscheiden.

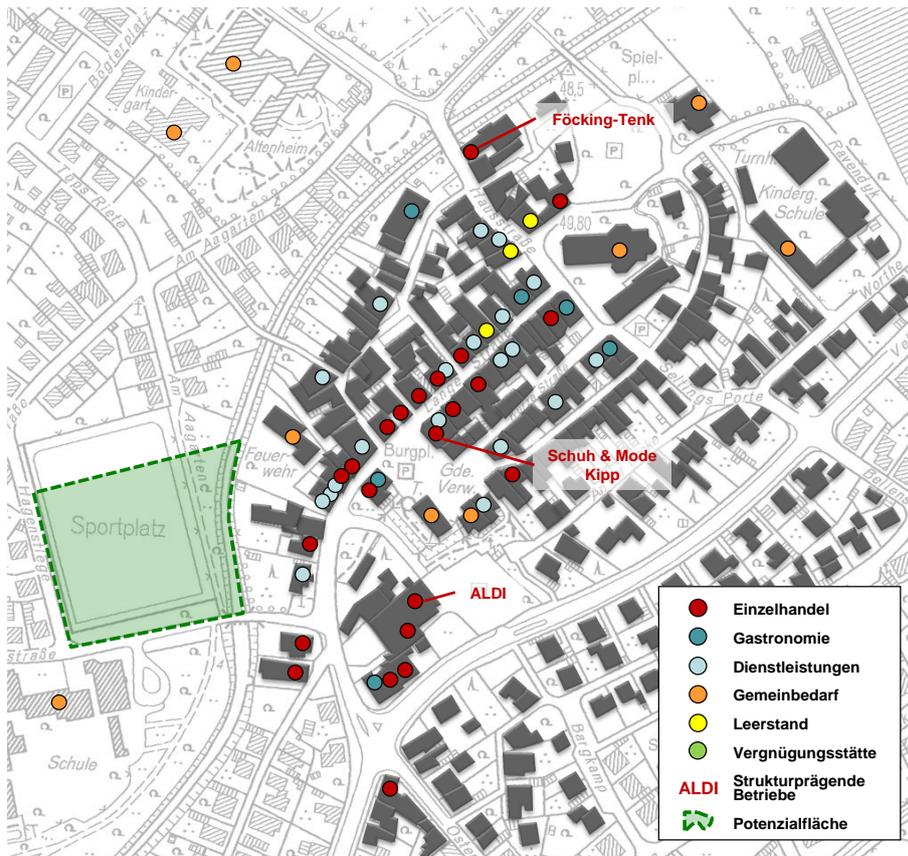
5.3.2.2 Ergänzungslage ZVB Ortslage Ramsdorf

Der gewachsene Ortskern in Ramsdorf weist überwiegend kleinteilige Bebauungsstrukturen auf und ist somit für moderne Fachmarktformate nicht geeignet. Zugleich stehen auch für örtliche Kaufleute geeignete Flächen z.B. für einen leistungsfähigen Zweiradanbieter nicht zur Verfügung. Neben der Aufnahme nahversorgungsrelevanter Anbieter auf der Potenzialfläche birgt der Standort somit Chancen, entsprechende Formate im Rahmen der zulässigen ergänzenden Nutzungen dort errichten zu können.

Neben den bestehenden Angebotsstandorten bildet in diesem Zusammenhang die Potenzialflächenanalyse einen weiteren Baustein im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes. Hierbei ist – wie bereits angeführt – die nachfolgende Potenzialfläche als Ergänzungslage zum zentralen Versorgungsbereich Ortskernlage Ramsdorf identifiziert worden, die für eine Einzelhandelsnutzung geeignet erscheint sowie auf der aktuell wie auch künftig ein Ansiedlungsdruck zu erwarten ist.

Potenzialflächenanalyse
im OT Ramsdorf

Abb. 55: Potenzialfläche Paulusstraße



Quelle: DGK der Stadt Velen; eigene Erhebungen; eigene Darstellung

Die skizzierte Potenzialfläche befindet sich in siedlungsintegrierter, zentraler Lage. Unmittelbar westlich angrenzend, nur durch einen kleinen Bachlauf getrennt, findet sich die Ortskernlage des Velener Ortsteils Ramsdorf mit seinem Einzelhandelsbesatz (Lange Straße). Die Realisierung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens in diesem Standortbereich könnte eine zusätzliche Magnetfunktion nicht nur für das unmittelbare Standortumfeld, sondern auch für die gesamte Ortskernlage hervorrufen und somit zur Weiterentwicklung und Stärkung der selbigen beitragen.

Chance für die
Ortskernentwicklung

Abb. 56: Fotos Potenzialfläche



Quelle: eigene Fotos

Die hier abgegrenzte Potenzialfläche bietet somit die Chance zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, welcher aufgrund der kleinteiligen Bebauungsstrukturen innerhalb der Ortskernlage nicht zu etablieren wäre.

Allerdings ist in diesem Zusammenhang auch auf etwaige Risiken hinzuweisen. So besteht ggf. die Gefahr einer Konzentration der künftigen Einzelhandelsentwicklung auf die Potenzialfläche bei möglichen „Ausdünnen“ des Kernbereichs. Die weitere Entwicklung dieser Potenzialfläche hat somit unter Berücksichtigung funktionaler und städtebaulicher Aspekte zu erfolgen, d. h. es ist eine maßvolle Entwicklung unter Beachtung der im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes getroffenen Leitlinien und Zielvorstellungen und der damit einhergehenden, etwaigen Funktionszuweisung dieses Standortbereichs innerhalb des räumlich-funktionalen Zentrenmodells der Stadt Velen vorzunehmen.

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, diesem Standortbereich die Funktion als Ergänzungslage der Nahversorgung zuzuweisen. Somit wäre hier großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt zulässig. Durch diese Funktionszuweisung soll insbesondere der zentrenrelevante Handel weiterhin auf den eigentlichen Ortskern gelenkt werden.

In diesem Zusammenhang ist zu empfehlen, die Summe zentrenrelevanter Nutzungen maximal auf die Grenze zur Großflächigkeit (800 qm Verkaufsfläche) zu beschränken, sofern von diesen Nutzungen keine städtebaulich schädlichen Auswirkungen ausgehen.

Des Weiteren steht die städtebauliche Integration bzw. die Anbindungsqualität an die Ortskernlage von Ramsdorf im Fokus der Betrachtung, da derzeit kein unmittelbar funktionaler Zusammenhang gegeben ist.

Konsequenzen

Ergänzungslage Nahversorgung

Grenze zur Großflächigkeit

städttebauliche Integration

Abb. 57: Fotos derzeitige Anbindungsqualität der Potenzialfläche

Quelle: eigene Fotos

Es gilt daher bereits in der Planung die möglichen Potenziale einer solchen Entwicklung auch tatsächlich in einem größtmöglichen Umfang auszuschöpfen. Wesentliche Aspekte einer solchen Entwicklung sind:

Potenziale ausschöpfen

- eine maßstabsgerechte Dimensionierung der Vorhaben
- ein standortangepasster Branchenmix
- ansprechende städtebauliche und bauliche Gestaltungsqualitäten
- eine offene Gestaltung und städtebauliche Einbindung in das gewachsene Raumgefüge und die übergeordneten Wegebeziehungen
- eine attraktive Anbindung an den vorhandenen Geschäftsbereich

Die Einbindung und Wirkungsweise solcher Entwicklungen ist somit an Voraussetzungen wie konzeptionelle Integration, Dimensionierung, Bauform, Branchenmix etc. gebunden. Hinsichtlich einer angemessenen Dimensionierung der Vorhaben sei auf die Ausführungen in Kapitel 6.1 verwiesen, wenngleich die Verträglichkeit der Planungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. gemäß Ziel 3 des LEP „Großflächiger Handel“ noch gesondert zu untersuchen sein wird.

Auch wenn im Rahmen des Erarbeitungsprozesses auch als Grundlage eines Ausschreibungsverfahrens für die zukünftige Nutzung des Areals bereits mögliche Vorhaben sowie deren Dimensionierung erörtert worden sind, so sind doch nach Bekanntwerden der geplanten Nutzungen diese hinsichtlich möglicher städtebaulicher und landesplanerischer Auswirkungen zu prüfen. Dies betrifft somit die Auswirkungen sowohl in der Stadt Velen mit seinen beiden Stadtteilen als auch mögliche Auswirkungen auf die angrenzenden Kommunen.

Untersuchung nach § 11
Abs. 3 BauNVO

Wesentliche Leitfragen zur der Entwicklung in diesem Bereich sind folgende:

Leitfragen

- Welche (sonstigen) Nutzungsstrukturen soll das Vorhaben beinhalten?

- Welche Sortimente, Angebots- und Betreiberformate sollen einbezogen werden?
- Wie kann eine geeignete Anbindung an den gewachsenen Ortskernbereich geschaffen werden?
- Welche städtebaulichen, gestalterischen und baulichen Maßstäbe soll das Objekt zur Anpassung an seine Standortumgebung erfüllen?
- Wie soll der umgebende öffentliche Raum genutzt und gestaltet werden?

5.3.2.3 Exkurs: Raumstrukturelle und städtebauliche Integration

Die Einbindung möglicher Entwicklungen wird im hohen Maße auch durch ihre räumlich-funktionale, raumstrukturelle und städtebauliche Integration bestimmt. Diese wird durch ihre Lage im städtischen Raum mit Anbindung an den bestehenden Geschäftsbereich, ihre architektonische Ausgestaltung und ihre funktionale (funktionierende) Einbindung in Wegebeziehungen bzw. Ergänzung fußläufiger Verbindungen determiniert.

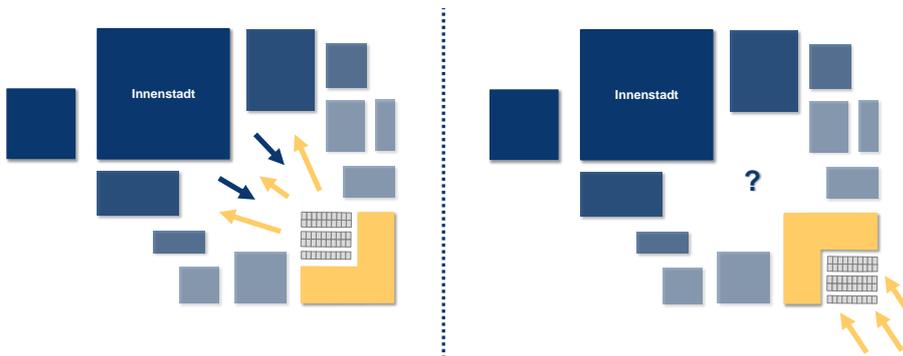
In diesem Zusammenhang sind u. a. Wegebeziehungen, Lauflagen und möglichst geringe räumliche Anbindungsdistanzen von zentraler Bedeutung. Darüber hinaus haben auch Sichtbeziehungen, eine „Durchlässigkeit“ des Baukörpers und eine bauliche Öffnung nach außen sowie Verzahnung zum öffentlichen Raum und zum vorhandenen Besatz ein hohes Gewicht.

Letzteres wird oftmals auch bei neueren Vorhaben nicht berücksichtigt, so dass hieraus introvertierte städtebauliche Fremdkörper mit stringent auf die innere Wegführung orientierten Ladeneinheiten entstehen (können), die vom Rest des Besatzes völlig abgeschottet sind. Gerade aber eine konsequente Öffnung und das damit einhergehende „Wechselspiel von innen und außen“ sind von entscheidender Bedeutung, um die Attraktivität der Ortskernlage mit ihrer städtebaulich gewachsenen Strukturen (zu erhalten bzw. zu stärken. In diesem Zusammenhang kann auch die Aufwertung des angrenzenden öffentlichen Raumes von entscheidender Relevanz sein.

Durchlässigkeit des
Objektes

Anbindung an vorhan-
denen Besatz

Abb. 58: Beispiel zur Anbindung an den Geschäftsbesatz



Quelle: eigene Darstellung

Hinsichtlich der architektonischen Ausgestaltung bzw. der gestalterischen Qualität solcher Vorhaben ist insbesondere die Maßstäblichkeit zu wahren, welche sich nicht nur an der Dimensionierung, sondern auch der Parzellierung des Baukörpers orientiert.

Wahrung der
Maßstäblichkeit

Neben der städtebaulichen Einbindung und der Gebäudetypologie ist somit auch die architektonische Ausgestaltung, welche den Mikrostandort, aber auch die Gesamtstadt prägen wird, von wesentlicher Relevanz. Maßstab und wesentliche Bezugsgröße sind hierbei die Standortumgebung sowie Bestandsstrukturen.

Architektonische
Ausgestaltung

Auch hinsichtlich der baulichen Ausgestaltung (Baukörperform), der Fassadengestaltung, der Materialwahl und der damit einhergehenden Anpassung an das Straßenbild bzw. den öffentlichen Raum unter Einbeziehung des Bestandes sind entsprechende Orientierungen an den örtlichen Gegebenheiten geboten.

Gestaltungsmaßstäbe

Wesentliche Maßstabsgrößen für die städtebauliche Integration sind zudem die Anzahl der Öffnungen und Eingänge solcher Vorhaben, aber auch gestalterische Elemente des Baukörpers. Transparente und offene bzw. weitläufig gestaltete Eingangsbereiche fördern z. B. den Austausch mit dem Standortumfeld.

Durch eine gelungene Integration des Ergänzungsbereiches in das Hauptzentrum ergibt sich somit in der Perspektive die Chance, dass beide Bereiche organisch „zusammenwachsen“ und somit letztendlich gemeinsam die Attraktivität des Ortszentrums tragen.

Perspektive

5.3.3 Standorte der Nahversorgung

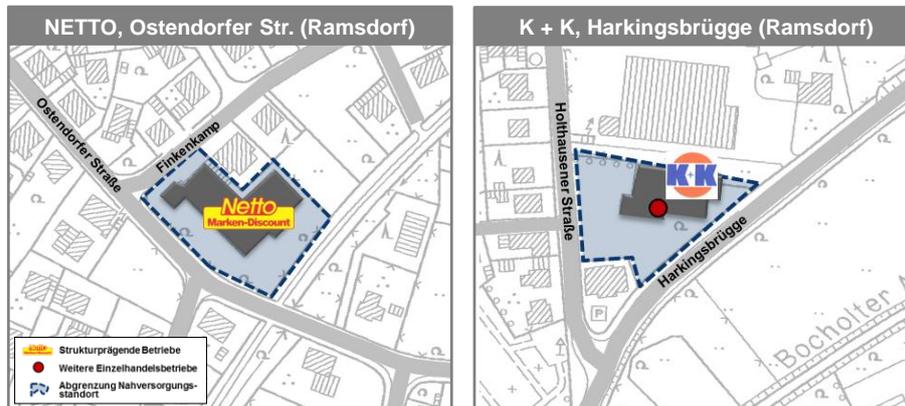
Die Sicherung und Entwicklung wohnortnaher und dezentraler Nahversorgungsstrukturen ist nicht nur ein wesentlicher Beitrag zur Daseinsvorsorge, sondern auch wesentlicher Aspekt der Wohn- und Lebensqualität. Um hierbei eine Angebotsvielfalt gewährleisten zu können, sollten mögli-

che Entwicklungspotenziale nicht auf einzelne Anbieter oder Betriebsstätten gebündelt werden.

Nachfolgende Standorte der Nahversorgung sind im Zuge der Konzepterarbeitung identifiziert und hinsichtlich ihrer Versorgungsqualität analysiert worden.

Räumliche Abgrenzung

Abb. 59: Standorte der Nahversorgung



Quelle: DGK der Stadt Velen; eigene Erhebungen; eigene Darstellung

Für die Standorte der Nahversorgung werden daher folgende Empfehlungen ausgesprochen:

Zielvorstellungen

- Sicherung und verträgliche (Weiter-)Entwicklung der vorhandenen Nahversorgungsstrukturen zur Stärkung der flächendeckenden Grundversorgung
- Angemessene Erweiterungsmöglichkeiten zur Neuausrichtung und Beibehaltung marktfähiger Formate

Die Errichtung großflächiger Nahversorgungsbetriebe sowie die Erweiterung bestehender Betriebsstätten über die Großflächigkeit hinaus ist im Grundsatz innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche möglich. Außerhalb dieser Bereiche sind jedoch ausnahmsweise Errichtungen und Erweiterungen auch großflächiger Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt möglich, sofern sie gemäß den Ausführungen zum sachlichen Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ folgende Voraussetzungen erfüllen:

Ziele der Landesplanung

- Eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen ist aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich
- Das Vorhaben dient der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten

- Vom Vorhaben werden zentrale Versorgungsbereiche in der Ansiedlungsgemeinde sowie in Nachbarkommunen nicht wesentlich beeinträchtigt.

Hieraus ergeben sich u. a. nachfolgende Anforderungen und Standortkriterien:

- Der Standort muss sich in städtebaulich integrierter Lage mit einer entsprechenden Mantelbevölkerung im Naheinzugsbereich befinden.
- Es muss im Naheinzugsbereich ein Versorgungsdefizit vorliegen (Versorgungsfunktion / Versorgungslücken).
- Das Vorhaben darf keine schädlichen Auswirkungen auf Zentren- oder Versorgungsstrukturen haben.
- Es ist eine dem zugewiesenen Versorgungsbereich angemessene und maßstabsgerechte städtebauliche Dimensionierung erforderlich.
- Sofern möglich sollte eine Einbindung in den ÖPNV bestehen.

Kriterien / Standortanforderungen

Dies dient der Sicherstellung einer möglichst flächendeckenden, dezentralen und wohnungsnahen Nahversorgung, so dass eine fußläufige Erreichbarkeit für möglichst alle Bewohner der Stadt möglich ist. Neben Standortlagen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind somit auch integrierte Solitärstandorte der Nahversorgung möglich, sofern obige Annahmen erfüllt sind und insbesondere von ihnen keine schädlichen Auswirkungen auf Zentren- oder Versorgungsstrukturen ausgehen (Einzelfallprüfung).

5.3.4 Standortverträgliche Entwicklung des nicht zentrenrelevanten Handels (Sonderstandorte)

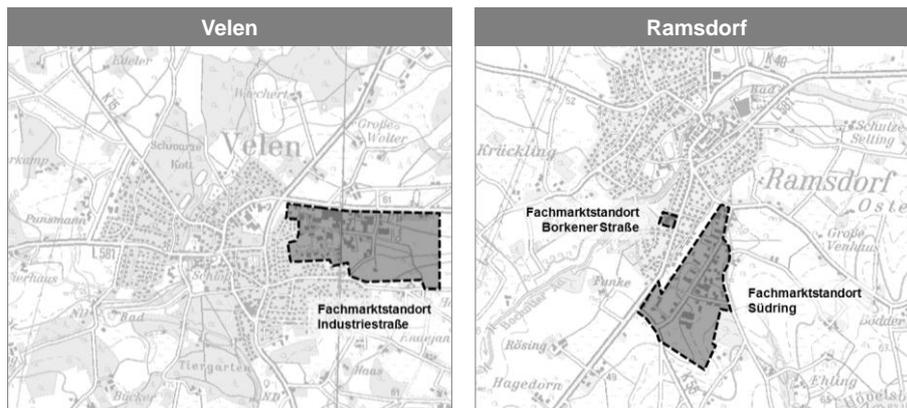
Neben den Standortbereichen für zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen sind im Stadtgebiet von Velen auch Standorte für die vorrangige Ansiedlungen von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkten vorhanden, wengleich Ansiedlungen von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkten im gesamten Stadtgebiet möglich wären, sofern diese durch die Bauleitplanung nicht ausgeschlossen werden.

Standorte für nicht zentrenrelevanten Handel

Nachfolgende Fachmarktstandorte sind im Zuge der Konzepterstellung räumlich abgegrenzt worden.

Räumliche Abgrenzung

Abb. 60: Räumliche Abgrenzung der Fachmarktstandorte



Quelle: DGK der Stadt Velen; eigene Erhebungen; eigene Darstellung

Für die angeführten (Sonder-)Standorte sowie sonstigen Lagen werden daher folgende Zielvorstellungen ausgesprochen, sofern sich diese gemäß des Regionalplans Münsterland nicht innerhalb eines Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichs (GIB) befinden²³:

Zielvorstellungen

- Bündelung des großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandels und Sicherung vorhandener Nutzungen
- Beschränkung der Randsortimente auf max. 10 % der VKF bzw. max. 2.500 qm

Hieraus ergeben sich nachfolgende Handlungsempfehlungen:

Empfehlungen

- Zulässig ist die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkten aller Größenordnungen²⁴ im Rahmen einer Verträglichkeit der Planungen mit den gesamtstädtischen Strukturen und einer etwaig zugewiesenen Versorgungsfunktion.
- Einzelhandelsbetriebe und Entwicklungen mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimentsschwerpunkten sind an diesen Standorten außerhalb schützenswerter Lagen auszuschließen.
- Der Anteil der (zentrenrelevanten) Randsortimente ist auf maximal 10 % (max. 2.500 qm) zu beschränken. Zudem sollte die entsprechende Gesamtfläche der Randsortimente nicht von einem Teilsortiment allein eingenommen werden, sondern eine Aufteilung auf unterschiedliche Teilsortimente erfolgen.

²³ Siehe Ziel 1 des LEP, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel

²⁴ Großflächige Betriebsstätten nur bei Standortlage innerhalb des „Allgemeinen Siedlungsbereiches“ (ASB)

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass bestehende Betriebsstätten mit Anteilen zentrenrelevanter Randsortimente > 10 % entsprechend unter den Bestandsschutz auf die ausgeübte Nutzung bzw. auf den durch den BPlan gesicherten Bestand fallen.

5.4 Grundsätze zur räumlich-funktionalen Einzelhandelsentwicklung

Auf Grundlage der Zielvorstellungen kann erreicht werden, dass nicht nur ein quantitativer Ausbau des örtlichen Einzelhandels, sondern insbesondere die räumlich-strukturelle Verbesserung der Angebotssituation in der Stadt Velen sichergestellt wird. Künftige Entwicklungen werden somit auf städtebaulich gewünschte Standorte gelenkt.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Neuansiedlung oder Erweiterung wünschenswert, wenn sie zur Stärkung zentraler Versorgungsbereiche, zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung sowie zur räumlichen Konzentration des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels beiträgt.

Unter Berücksichtigung der formulierten Zielvorstellungen empfiehlt die BBE Standort- und Kommunalberatung Münster für die künftige räumliche Entwicklung der Versorgungsstrukturen folgende Grundsätze:

- Facheinzelhandelsgeschäfte und Fachmärkte sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen in den zentralen Versorgungsbereichen (Ortskernlagen) konzentriert werden.
- Die bestehenden Entwicklungspotenziale für nahversorgungsrelevante Sortimente sollen mit Priorität dazu genutzt werden, Nahversorgungsstandorte in den zentralen Versorgungsbereichen sowie Ergänzungsstandorte der Nahversorgung – soweit die standortseitigen Rahmenbedingungen dies erlauben – zu stärken oder weiterzuentwickeln.
- Erweiterungen oder Neuansiedlungen sollen lediglich in städtebaulich integrierter Lage innerhalb des Siedlungsraumes erfolgen, wo nachweisbar Versorgungsdefizite festzustellen sind sowie deren Unschädlichkeit für das Zentrum dargelegt werden kann. Möglichkeiten der Stärkung können die Umstrukturierung und Anpassung der bestehenden Nahversorgungsstandorte an die aktuellen Marktanforderungen bzw. die Verlagerung vorhandener Betriebsstätten in den zentralen Versorgungsbereich oder in städtebaulich integrierte Standortlagen innerhalb des Siedlungsraumes sein.
- Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten kann an Sonder- / Fachmarktstandorten realisiert werden (Bündelung), wobei großflächige Be-

Grundsätze

Zentren- und nahversorgungsrelevanter Handel

Nicht zentrenrelevanter Handel

etriebsstätten nur bei Standortlagen innerhalb des „Allgemeinen Siedlungsbereiches“ (ASB) zulässig sind. Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind darüber hinaus überall im gesamten Gemeindegebiet zulässig, sofern von ihnen keine negativen Auswirkungen auf schützenswerte Bereiche ausgehen. Um die Zielsetzungen im Sinne des Leitbildes einer räumlich-funktionalen „Arbeitsteilung“ zu erreichen, bieten sich vor allem die bestehenden Gewerbegebiete als Zielstandorte an.

- Einzelhandelsbetriebe in Verbindung mit einer Produktionsstätte können in Industrie- und Gewerbegebieten angesiedelt werden: Um produzierenden Betrieben und Handwerksbetrieben die Möglichkeit zu eröffnen, ihre Produkte bzw. Produkte, die in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang²⁵ mit dem Produktionsbetrieb stehen, am Produktionsstandort in Industrie- oder Gewerbegebieten zu verkaufen, sollen derartige Betriebe auch mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten in nicht integrierten Lagen zulässig sein.
- Im Einzelfall sind Tankstellen und Kioske in Industrie- und Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig: Um Kiosken und Tankstellen Entwicklungsperspektiven zu ermöglichen und damit beispielsweise auch die Versorgung der im Gewerbegebiet Tätigen zu sichern, sind sie ausnahmsweise in Industrie- und Gewerbegebieten zulässig.

„Handwerkerprivileg“

Ausnahme
Convenience Shops

Die nachfolgende Graphik zeigt noch einmal die wesentlichen Grundsätze und stellt in Kurzform die hiermit verbundenen Wirkungen dar.

Abb. 61: Grundsätze

Grundsätze	Konsequenz
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Großflächiger Einzelhandel mit <u>zentrentyischem</u> Sortimentsschwerpunkt nur in den Ortszentren 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausschluss oder Beschränkung an anderen Standorten ▪ Beschränkung der Randsortimente an Sonderstandorten
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Großflächige <u>Nahversorgungs-einrichtungen</u> nur in den Ortszentren oder in integrierten Lagen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Weiterentwicklung lediglich der Betriebe in entsprechenden Lagen ▪ Neuansiedlungen nur bei nachgewiesenen Versorgungsdefiziten
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Großflächiger Handel mit <u>nicht-zentrenrelevantem</u> Schwerpunkt auch außerhalb der Ortszentren (ASB) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beschränkung der Randsortimente an Sonderstandorten
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beschränkung strukturprägender Betriebe außerhalb definierter Lagen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gewerbegebiete ▪ Wohn- und Mischgebiete
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausnahmen in Tabubereichen? 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Werksverkauf ▪ Handwerkerprivileg ▪ Kioske ▪ Tankstellen

Quelle: eigene Darstellung

²⁵ Dies umfasst somit nicht nur Produkte, welche selbst hergestellt werden, sondern auch solche, die dem jeweiligen Betriebstyp zugeordnet werden können.

Die Umsetzung des empfohlenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erfordert einen maßvollen Einsatz planungsrechtlicher Steuerungsinstrumente, denn nur so wird es gelingen, die auch aus wirtschaftlicher Sicht am Standort Velen zusätzlichen wettbewerbsfähigen Einzelhandelsnutzungen auf diejenigen Standorte zu lenken, die sich aus städtebaulicher Sicht bestmöglich in das Siedlungsgefüge einordnen.

Maßvoller Einsatz
planerischer Instrumente

5.4.1 Exkurs: Steuerung des nicht großflächigen Handels

Einzelhandels- und Zentrenkonzepte dienen zunächst und vorrangig der räumlich-funktionalen Steuerung des großflächigen Handels (> 800 qm Verkaufsfläche). Diese orientieren sich zudem an den landesplanerischen und baurechtlichen Vorgaben (BauGB, BauNVO, etc.), die hierzu differenzierte und teilweise auch dezidierte Vorgaben liefern. In der Fachpraxis ist jedoch unstrittig, dass auch Vorhaben unterhalb der Großflächigkeitsgrenze insbesondere auch im Zusammenhang mehrerer Nutzungen (Agglomerationen) durchaus städtebauliche Auswirkungen generieren können.²⁶ Diesem Sachverhalt trägt auch der sachliche Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ im LEP NRW Rechnung, der als Ziel dem Entstehen oder der Verfestigung und Erweiterung zentrenschädlicher Einzelhandelsagglomerationen entgegenwirken soll.

Auswirkungen auch
unterhalb der
Großflächigkeit

Gemäß der städtischen Zielvorstellung einer Stärkung des Zentrums können auch einzelne Vorhaben insbesondere mit Dimensionierungen knapp unterhalb der Großflächigkeit diesem Ziel zuwiderlaufen. Unterhalb dieser Schwelle sieht jedoch der Gesetzgeber mit Ausnahme der Regelvermutung nach § 34 Abs. 3 BauGB keinen Prüfbedarf, wenngleich z. B. ein Lebensmitteldiscountmarkt mit 799 qm Verkaufsfläche möglicherweise höhere Umsätze und somit auch potenzielle städtebauliche Auswirkungen generiert als ein großflächiger Supermarkt mit Vollsortiment. Dies gilt im Übrigen insbesondere auch für Fachmärkte mit zentrenprägenden Leitsortimenten wie Bekleidung oder Schuhen. Zugleich ist ein vollständiger Ausschluss außerhalb ausgewiesener Zentren weder gewünscht noch städtebaulich begründbar und lediglich in definierten Tabubereichen wie z. B. Gewerbe- oder Industriegebieten auch planerische Praxis.

Rechtliche Grundlagen

Da sich zugleich ein allgemein gültiger Anlagentyp auf Grundlage der Sortimentsstruktur sowie der Verkaufsfläche nicht rechtssicher definieren lässt, erfordert dies eine Orientierung an den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten. Die Situationsanalyse für die Stadt Velen hat einen Bestand von 80 Betrieben mit insgesamt etwa 23.400 qm Verkaufsfläche über alle Sortimente und Betriebsformen hinweg ergeben, so dass sich hieraus eine durchschnittliche Betriebsgröße von rechnerisch knapp 300 qm ergibt.

Orientierung an örtlichen
Gegebenheiten

²⁶ Siehe z. B. BVerwG, Urteil vom 10.11.2011 – 4 CN 9.10 (Agglomerationsregelungen in Raumordnungsplänen)

Angesichts der städtebaulichen Zielvorstellungen, aber ohne zu stark steuernd in das Marktgeschehen eingreifen zu wollen, ergibt sich hieraus eine empfohlene Größenordnung von etwa 300 qm, die somit den Schwellenwert darstellt, an dem aus städtebaulicher Sicht zumindest eine Bewertung oder Prüfung eines Vorhabens erfolgen sollte.

Schwellenwert 300 qm
VKF; „Velener Laden“

Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsflächengröße von bis zu 300 qm planungsrechtlich überall (sofern nicht gezielt ausgeschlossen) zulässig ist. Dies umfasst insbesondere auch alle planungsrechtlich im Rahmen eines „alten“ BPlans festgesetzten Misch- und Gewerbegebiete (soweit kein Ausschluss erfolgt ist), die für Einzelhandelsnutzungen städtebaulich eigentlich nicht geeignet sind. Zulässig kann ein solches Vorhaben auch in allen nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebieten sein, wenn die rechtlichen Voraussetzungen hierfür erfüllt werden, d. h., wenn sich das Vorhaben im weitesten Sinne „einfügt“.

Bestehende BPläne

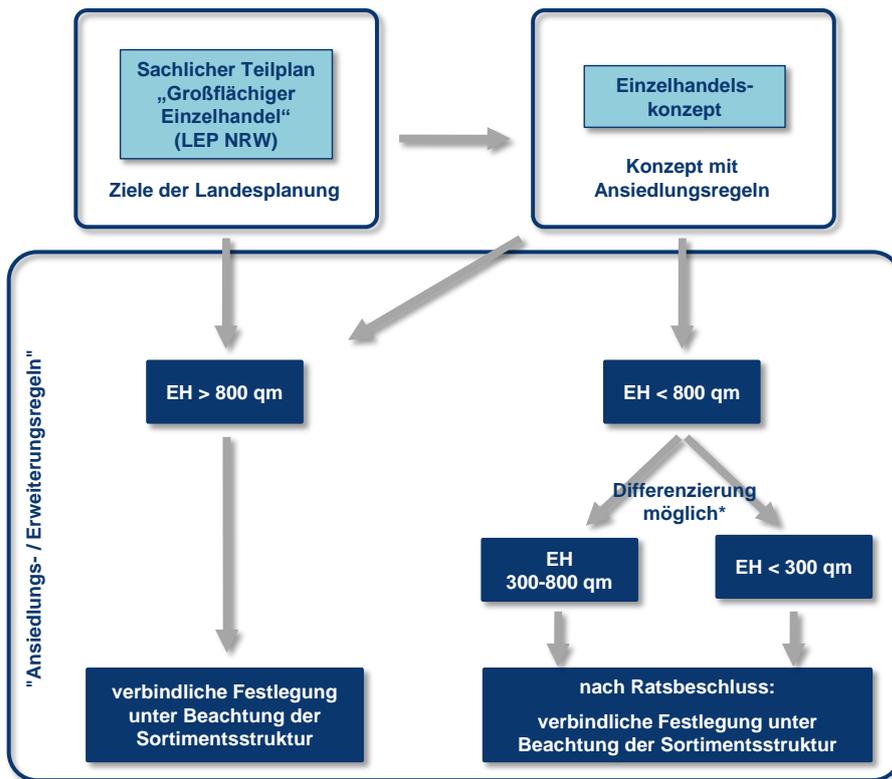
Bezüglich der „alten“ Gewerbegebiete kann ein etwaiges Einzelhandelsplanvorhaben aber durch eine mögliche Änderung des Bebauungsplanes, evtl. mit einer vorhergehenden Veränderungssperre, abgewehrt werden. Ähnliches gilt für die Bereiche nach § 34 BauGB, wo bei Bedarf ein Bebauungsplan aufgestellt werden kann, durch den dann die zulässigen Nutzungen konkret festgesetzt werden.

5.4.2 Ansiedlungsregeln

Vor dem Hintergrund oben angeführter Aspekte werden im Folgenden grundlegende Empfehlungen zur planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels ausgesprochen. Die Grundstruktur der Steuerungsregeln können auch der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

Steuerungsregeln

Abb. 62: Grundstrukturen der Einzelhandelssteuerung



* insbesondere zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimentsgruppen

Quelle: eigene Darstellung

Die nachfolgende Grafik zeigt die wesentlichen funktionalen Zuordnungen nach Standortkategorien.

Abb. 63: Räumlich-funktionale Zuordnung

Zentrenmodell	Zentrenrelevante Kernsortimente	Nahversorgungsrelevante Kernsortimente	Nicht zentrenrelevante Kernsortimente
Schützenswerte Standortbereiche			
Hauptzentren Velen u. Ramsdorf	klein- / großflächig*	klein- / großflächig*	klein- / großflächig*
Ergänzungslage Nahversorgung ZVB Ramsdorf	kleinteilige Ergänzungen nach besonderer Prüfung	klein- / großflächig*	klein- / großflächig*
Nahversorgungsstandorte	nicht zulässig	kleinflächig / großflächig nur Arrondierungen*	klein- / großflächig*
Sonstige Standortbereiche			
Fachmarktstandorte	Bestandsschutz	Bestandsschutz	kleinflächig
Sonstige Standorte	„Velener Laden“	„Velener Laden“**	klein- / großflächig*; Randsortimente < 10 %

*ggf. Nachweis der Verträglichkeit; ** in begründeten Ausnahmefällen auch größer mit Einzelfallprüfung

Quelle: eigene Darstellung²⁷

5.4.2.1 Nahversorgungs- und zentrenrelevante Kernsortimente

Vorrangiges Ziel für Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben von Einzelhandelsbetrieben mit Schwerpunkten in zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ist es, diese in den zentralen Versorgungsbereichen zu konzentrieren.

Konzentration
auf den ZVB

Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten können im Sinne einer flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung ausnahmsweise aber auch an Standorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches angesiedelt und erweitert werden, sofern sie sich in städtebaulich integrierter Lage in der Nähe zu Wohngebieten befinden und damit einen Beitrag zur wohnungsnahen Grundversorgung leisten, eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist sowie keine schädlichen Auswirkungen auf schützenswerte Bereiche haben.

Um das Ziel einer weitgehenden Konzentration des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandels zu erreichen, wird der Stadt Velen im Grundsatz empfohlen, Ausschlussregelungen für Standortbereiche außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche bzw. der Nahversorgungsstandorte zu treffen.

Ausschlussregelungen
außerhalb städtebaulich
gewünschter Standorte

- Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb dieser Entwicklungsbereiche zugelassen werden, sofern von ihnen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen (Atypische Fallgestaltung²⁸). Städtebauliche Auswirkungen sind insbesondere nicht zu erwarten, sofern diese Betriebe keine zentrenprägenden Versorgungsfunktionen übernehmen. Zentrenprägende Versorgungsfunktionen sind in der Regel ab 300 qm Verkaufsfläche zu erwarten.
- Städtebaulich integrierte Ansiedlungen von nahversorgungsrelevanten Betrieben sollen lediglich dort erfolgen, wo nachweisbar Versorgungsdefizite anzutreffen sind.

Ausnahmeregelung
bei städtebaulicher
Verträglichkeit

5.4.2.2 Nicht zentrenrelevante Kernsortimente

Um unerwünschte landesplanerische und städtebauliche Auswirkungen grundsätzlich auszuschließen und die zukünftige Flächenentwicklung

Beschränkung der
Randsortimente

²⁷ Die Zulässigkeit kleinteiliger Ergänzungen innerhalb der Ergänzungslage Nahversorgung in Ramsdorf ist hinsichtlich der städtebaulichen Zielvorstellungen sowie möglicher Agglomerationswirkungen zu prüfen.

²⁸ Eine atypische Fallgestaltung liegt vor, wenn der Einzelhandelsbetrieb aufgrund betrieblicher Besonderheiten oder der städtebaulichen Ausgangssituation nicht zu der Art Betriebsstätten gehört, die von der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO erfasst werden.

gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten planungsrechtlich abzusichern, werden Begrenzungen der zulässigen Verkaufsfläche und differenzierte Sortimentsfestsetzungen erforderlich. Insbesondere ist es notwendig, verbindliche und definitorisch eindeutige Festsetzungen der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Randsortimente vorzunehmen. Hierzu sollte die definierte Liste der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente als Basis dienen.

Auch hier ist darauf zu verweisen, dass keine Beeinträchtigungen schützenswerter Strukturen in den zentralen Versorgungsbereichen entstehen dürfen. Aus der Erfahrung heraus sind negative städtebauliche Auswirkungen auf gewachsene Strukturen in der Regel dann auszuschließen, sofern der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche begrenzt wird bzw. insgesamt maximal 2.500 qm beträgt. Ferner sollte festgelegt werden, dass die Flächen des Randsortimentes nicht von einem Sortiment belegt werden. Vielmehr sollte eine Aufteilung der Randsortimente erfolgen. Darüber hinaus muss ein direkter Bezug der Randsortimente zum Hauptsortiment gegeben sein.

Bezug zum
Hauptsortiment

Die Obergrenze städtebaulich verträglicher zentrenrelevanter Randsortimente variiert allerdings je nach Größe und Betriebsform der angestrebten Nutzung und ist im Einzelfall zu überprüfen. Im Falle eines Baumarktes können beispielsweise die zentrenrelevanten Sortimente deutlich eingeschränkt und dabei auch Größenfestlegungen für einzelne Randsortimentsgruppen im Rahmen einer Sondergebietsfestsetzung vorgenommen werden.

Grundsätzlich sind bei allen großflächigen Planungen die entsprechenden Vorgaben der Landesplanung zu beachten, die für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortimentsschwerpunkt Regelungen zur Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente treffen.

5.4.2.3 Einzelhandel in Gewerbe- und Industriegebieten

Eine Beschränkung von bestimmten in einem Baugebiet an sich zulässigen Nutzungen ist der Stadt Velen nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO grundsätzlich dann möglich, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Nach allgemeiner Rechtsauffassung bleibt beispielsweise der Gebietscharakter bei Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen in einem Gewerbegebiet gewahrt, wie das Bayerische Verwaltungsgericht bereits 1985 im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens bestätigte.²⁹ In dem vorgenannten Urteil wird u. a. ausgeführt, dass der Einzelhandel nur einen schmalen Ausschnitt aus der Fülle der nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen eines Gewerbegebiets

²⁹ Bay VGH (23.05.1985), Az: 83 A 1490

darstellt, so dass die Wahrung des Gebietscharakters auch dann gegeben ist, wenn ein Bebauungsplan diese Nutzungsart ausschließt.

Vor diesem Hintergrund wird der Stadt Velen empfohlen, sofern dies nicht bereits erfolgt ist, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher in Gewerbe- und Industriegebieten durch geeignete Bebauungspläne auszuschließen, sofern sich das Kernsortiment aus nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der vorgeschlagenen Sortimentsliste zusammensetzt.

Hinsichtlich des Sortimentsausschlusses sind weitgehende Möglichkeiten gegeben. Wie das Bundesverwaltungsgericht klarstellt, lässt § 1 Abs. 9 BauNVO auch Sortimentsbeschränkungen des Einzelhandels zu, wenn diese Differenzierung marktüblichen Gegebenheiten entspricht.³⁰ Diese Anforderung ist dann erfüllt, wenn die gewählten Sortimentsbezeichnungen zweifelsfrei die in der Realität vorhandenen Einzelhandelsbetriebe bezeichnen.³¹ Als rechtlicher Hintergrund für die vorgeschlagenen Ausschlussregelungen in bestimmten Standortbereichen ist weiterhin zu beachten, dass die Zulässigkeit von Sortimentsbeschränkungen nicht nur auf großflächige Einzelhandelsbetriebe begrenzt ist, die mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 qm der sogenannten Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegen.

Nach dem zitierten Urteil des OVG Münster lässt § 1 Abs. 9 BauNVO den Ausschluss aller Arten baulicher Anlagen im Sinne der BauNVO zu, mithin auch den Ausschluss bestimmter Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten (GE) nach § 8, Industriegebieten (GI) nach § 9 und in Mischgebieten (MI) nach § 6 BauNVO. Allerdings ist zu beachten, dass eine Feindifferenzierung der zulässigen Art der baulichen Nutzung nach § 1 Abs. 9 BauNVO eine städtebauliche Begründung erfordert, die sich aus der jeweiligen konkreten Planungssituation ergeben muss und geeignet ist, die Abweichung vom normativen Regelfall der Baugebietsausweisung zu rechtfertigen.

Die BBE Standort- und Kommunalberatung Münster schlägt für die Beschränkung des Einzelhandels folgende textliche Festsetzung vor:

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplans³² sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Kernsortiment nachfolgender Liste entspricht³³:

„Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Tabakwaren,

Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente

Städtebauliche Begründung erforderlich

³⁰ BVerwG (04.10.2001); Az: 4 BN 45.01

³¹ OVG Münster (22. 04.2004); Az: 7a D 142/02

³² bzw. der im Bebauungsplan festgesetzten GE- und GI-Flächen, falls dort unterschiedliche Gebietsarten festgesetzt werden

³³ vgl. örtliche Velener Sortimentsliste

Bäckerei-/ Konditorei-/ Metzgereiwaren, Reformwaren)

...

Zeitschriften und Zeitungen

...

...

Damen- / Herren- / Kinderoberbekleidung und -wäsche (inkl. Miederwaren)

...“

Mit den vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen wird die unkontrollierbare Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben verhindert, zu Gunsten einer Stärkung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sowie integrierter Nahversorgungseinrichtungen.

Ziel: Sicherung städtebaulich gewünschter Zentren und Strukturen

Als Instrument zur Überplanung der entsprechenden Bereiche bietet sich beispielsweise auch der einfache Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB an.

Zu beachten ist, dass bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieben ein individuell auf sie zugeschnittener Bestandsschutz eingeräumt werden muss.

Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente sollten nur als einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment sachlich zugeordnetes und ein im Angebotsumfang deutlich untergeordnetes Nebensortiment zulässig sein.

Darüber hinaus sind Ausnahmen für Einzelhandelsbetriebe denkbar, die aufgrund ihres Warensortiments und ihrer begrenzten Verkaufsfläche überwiegend der Versorgung der im Gewerbegebiet Tätigen dienen (z. B. Kioske) sowie für Handwerks- und Produktionsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt.

Ausnahmeregelungen

- Um produzierenden Betrieben und Handwerksbetrieben die Möglichkeit zu eröffnen, auch dann ihre eigenen Produkte am Produktionsstandort im Industrie- oder Gewerbegebiet zu vertreiben, können derartige Betriebe auch mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten in nicht integrierten Lagen wie Industrie- und Gewerbegebieten angesiedelt werden. Voraussetzung ist allerdings ein funktionaler und räumlicher (äußerlich angegliedert und als Bestandteil des Produktionsbetriebes erkennbar) Zusammenhang insofern, als dass das Ladenlokal dem Produktionsbetrieb räumlich zugeordnet ist, das Ladenlokal im räumlichen Zusammenhang errichtet ist,

eine Größe von maximal 300 qm („Velener Laden“) nicht überschritten ist³⁴ und die Verkaufsstätte dem Produktionsbetrieb nach Fläche deutlich untergeordnet ist.

Der Begriff „funktionaler Zusammenhang“ ist so zu verstehen, dass nicht nur im Betrieb selbst hergestellte Waren veräußert werden dürfen. Er ist vielmehr in dem Sinne weiter auszulegen, dass auch mit solchen zugekauften Waren Handel getrieben werden darf, die der Kunde des jeweiligen Betriebstyps als branchenübliches Zubehör betrachtet. Die weiteren Kriterien bleiben von dieser erweiterten Begriffsauslegung unberührt.

Eine etwaige textliche Festsetzung könnte wie folgt aussehen.

„Ausnahmsweise können nach § 31 Abs. 1 BauGB Verkaufsstätten eines Handwerksbetriebes, eines produzierenden oder eine be- oder verarbeitenden Betriebes (Hauptbetrieb) auch dann zugelassen werden, wenn nahversorgungs- und / oder zentrenrelevante Waren angeboten werden, sofern die angebotenen Waren in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem im Baugebiet ansässigen Hauptbetrieb stehen.

Die Verkaufsfläche dieser Verkaufsstätte darf dabei nicht mehr als 300 qm umfassen und muss im räumlichen Zusammenhang mit dem Hauptbetrieb stehen sowie diesem in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sein. Von der Beschränkung ausgenommen sind solche Verkaufsstätten, in denen nicht zentrenrelevante Sortimente (gemäß „Velener Sortimentsliste“) angeboten werden.

- Um auch Kiosken und Tankstellen Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen und damit beispielsweise auch die Versorgung der im Gewerbegebiet Tätigen zu sichern, sind sie ausnahmsweise in Industrie- und Gewerbegebieten zulässig, sofern ihre Verkaufsfläche eine Größenordnung von 100-150 qm nicht überschreitet. Damit wird zugleich sichergestellt, dass sie die städtebauliche Zielsetzung „Schutz und Stärkung der Versorgungsfunktion zentraler Versorgungsbereiche“ nicht weiter tangieren.

5.4.2.4 Einzelhandel in sonstigen Baugebieten

Zur Umsetzung des vorgeschlagenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes kann es erforderlich werden, auch in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 oder Mischgebieten nach § 6 BauNVO Regelungen zum Ausschluss bestimmter Einzelhandelsnutzungen zu treffen.

³⁴ Wobei gemäß der konzeptionellen Handlungsempfehlungen ab einer Verkaufsflächenengröße von 300 qm („Velener Laden“) der Nachweis der Verträglichkeit zu erbringen ist.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind grundsätzlich nur Läden zulässig, die absehbar nur oder zumindest in einem erheblichen Umfang von den Bewohnern des umliegenden Gebiets aufgesucht werden. Dies trifft in der Regel für Ladenhandwerksbetriebe oder kleinere Einzelhandelsbetriebe zu, die vorwiegend nahversorgungsrelevante Waren anbieten. Typische Beispiele sind Bäckereien, Metzgereien sowie Obst- und Gemüsegeschäfte, sofern von ihnen keine städtebaulich negativen Auswirkungen ausgehen.

Kleinteilige wohnungsnahe Grundversorgung möglich, sofern die Versorgung der im Gebiet Wohnenden dient

Nicht zulässig sind jedoch Betriebe, die aufgrund ihrer Größe und ihres Betriebskonzeptes einen Einzugsbereich erwarten lassen, der deutlich über das umliegende Gebiet hinausgeht. Als Beispiel für eine nicht zulässige Nutzung ist die Betriebsform des Lebensmittel-Discountmarktes zu nennen, dem auch bei weniger als 800 qm der Gebietsbezug abzusprechen ist.

Abb. 64: Zulässigkeit von Einzelhandel in Baugebieten (nach BauNVO)

Art der baulichen Nutzung nach BauNVO	Zulässige Einzelhandelsbetriebe
§ 2 Kleinsiedlungsgebiete	"die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden"
§ 3 Reine Wohngebiete	"Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen"
§ 4 Allgemeine Wohngebiete	"die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden"
§ 4a Besondere Wohngebiete	"Läden"
§ 5 Dorfgebiete	"Einzelhandelsbetriebe"
§ 6 Mischgebiete	"Einzelhandelsbetriebe"
§ 7 Kerngebiete	"Einzelhandelsbetriebe"
§ 8 Gewerbegebiete	"Gewerbebetriebe aller Art"
§ 9 Industriegebiete	"Gewerbebetriebe aller Art"
§ 11 Sonstige Sondergebiete	"Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Auswirkung auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, sonstige großflächige Handelsbetriebe"

Quelle: eigene Darstellung

Innerhalb von Mischgebieten, die sich außerhalb der vorgeschlagenen Entwicklungsbereiche für den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel befinden, sollten aus Sicht der Gutachter diejenigen Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nicht zugelassen werden, die aufgrund ihrer Größe und ihres Warensortiments Einzugsbereiche aufweisen, die voraussichtlich deutlich über die Nahbereichsebene hinausgehen. Dies trifft beispielsweise für spezialisierte Fachmärkte für Drogerieartikel, Bekleidung oder Schuhe mit Verkaufsflächengrößen ab 300 qm („Velener Laden“) zu.

5.5 Sortimentsliste

Neben dem Zentrenkonzept sowie der Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche stellt die Velener Sortimentsliste ein weiteres unverzichtbares Instrument zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Rahmen der Bauleitplanung dar.³⁵ In der Bauleitplanung ist die örtliche Sortimentsliste für Bindungen des Sortiments bei der Festsetzung von SO-Gebieten für den großflächigen Einzelhandel sowie bei der Zulässigkeit bzw. dem Ausschluss von Einzelhandel in den einzelnen Baugebieten der BauNVO (§§ 1 – 11) relevant.

5.5.1 Einordnung und Herleitung einer örtlichen Sortimentsliste

In der Vergangenheit wurden bundesweit von verschiedenen Kommunen, Planungsbehörden und Trägern öffentlicher Belange Sortimentslisten entwickelt, in denen die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente definiert wurden (z. B. „Kölner Liste“). Eine allgemeingültige Aufstellung oder Übernahme einer derartigen Liste ist nicht zulässig. Hierzu gab es in der Vergangenheit eine Vielzahl von Urteilen seitens der Verwaltungsgerichte.

Beispielsweise urteilte das Oberverwaltungsgericht Münster im Jahr 2004, dass eine allgemeine Liste rechtswidrig sei und zu Abwägungsfehlern führe.³⁶ In dem Urteil wird u. a. ausgeführt, dass es keine Legaldefinition für die Einordnung eines nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimentes gibt. Sollen vielmehr zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche bestimmte Warensortimente an nicht integrierten Standorten ausgeschlossen werden, muss die Liste nach Ansicht des Oberverwaltungsgerichts Münster den örtlichen Gegebenheiten entsprechen und im gesamtstädtischen Kontext entstehen. So hat die planende Kommune sortimentspezifisch darzulegen, welche aktuellen und insbesondere örtlichen städtebaulichen Gründe für bzw. gegen ein Einzelhandelsvorhaben sprechen.

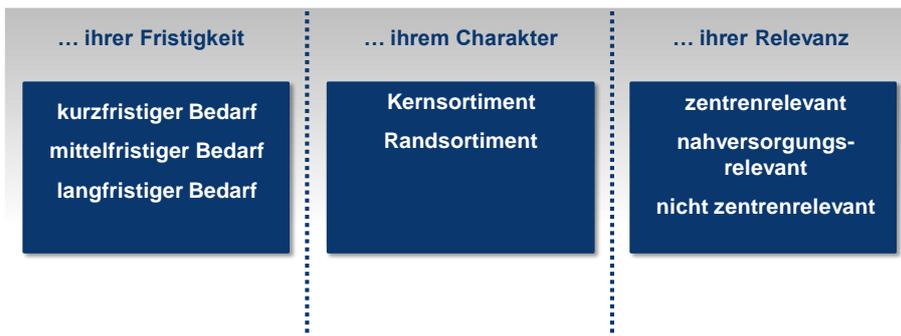
Sortimentslisten als Steuerungsinstrumente sind ein wesentlicher Bestandteil von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten, wobei eine Differenzierung der Sortimente nach unterschiedlichen Kriterien geboten ist. Grundsätzlich lassen sich Sortimente hinsichtlich ihrer Fristigkeit, ihres Charakters sowie ihrer Relevanz differenzieren.

Notwendigkeit einer
örtlichen Liste

³⁵ Es steht die Zuordnung des sortimentspezifischen Einzelhandels zu räumlich-funktional definierten zentralen Versorgungsbereichen sowie die Genehmigung einzelhandelsrelevanter Vorhaben im Fokus.

³⁶ OVG Münster (22.04.2004); Az: 7a D 142/02.NE

Abb. 65: Differenzierung der Sortimente nach ...



Quelle: eigene Darstellung

Zur grundsätzlichen Einordnung von Sortimentstypen im Rahmen einer örtlichen Sortimentsliste erfolgt eine Differenzierung nach ihrer Relevanz, d. h. eine Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie der nicht zentrenrelevanten Sortimente. Die Zuordnung der Sortimente hinsichtlich ihrer Relevanz kann wiederum der nachfolgenden Abbildung entnommen werden, wobei zunächst zwischen typischen und atypischen Handel unterschieden werden muss. Während beim typischen Einzelhandel der Verkauf von Waren und Produkten an den Endverbraucher erfolgt, steht der atypische Handel in Beziehung zu einer gewerblichen Nutzung bzw. handwerklichen Dienstleistung (z. B. Baustoffe, Kfz-Handel mit Werkstatt, Brennstoffe).

Differenzierung nach Relevanz

Abb. 66: Sortimente hinsichtlich ihrer Relevanz



Quelle: eigene Darstellung

Die grundsätzliche Einordnung und Differenzierung der Sortimente nach ihrer Relevanz erfolgt u. a. anhand ihrer Warenbeschaffenheit, ihres Flächenanspruchs, ihrer Transportbedürftigkeit und insbesondere anhand

ihres Beitrags zur Vielfalt des innerstädtischen Einzelhandelsangebots sowie zur Belebung und Attraktivierung der Innenstädte.

Die zentrenrelevanten Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot eines zentralen Versorgungsbereiches prägend und somit für eine starke und intakte Zentrenbildung bedeutsam sind:

- Sie ziehen viele Kunden an.
- Sie besitzen eine hohe Flächenintensität.
- Sie erzielen eine große Verbundwirkung mit anderen Sortimenten oder Dienstleistungen.
- Sie verfügen über eine gute Handlichkeit bzw. geringe Sperrigkeit (weshalb sie nicht nur mit dem Pkw transportierbar sind).

Bei der Erstellung der ortstypischen Sortimentsliste für die Stadt Velen sind die zentrenrelevanten Leitsortimente als Ziel der Landesplanung zwingend zu beachten. Diese Leitsortimente prägen in besonderem Maße die Angebotsstruktur nordrhein-westfälischer Innenstädte und Ortszentren. In ihrem Zusammenspiel leisten sie einen wichtigen Beitrag zur Vielfalt des innerstädtischen Einzelhandelsangebotes. Nicht zuletzt aufgrund ihrer Magnetfunktion tragen sie wesentlich zur Belebung sowie Attraktivität der Zentren bei.³⁷

Abb. 67: Liste der Leitsortimente in NRW

Sortimentsgruppe
Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
Bücher
Bekleidung, Wäsche
Schuhe, Lederwaren
medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik
Spielwaren
Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel
Elektrogeräte, Medien (UE, Kommunikation, Computer, Foto)
Uhren, Schmuck
Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)

Quelle: LEP NRW – sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“; eigene Darstellung

Nahversorgungsrelevante Sortimente dienen vorrangig einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung. Zugleich sind sie insbesondere in kleineren Standortkategorien nicht nur Träger der Nahversorgung, sondern

Merkmale zentren-
relevanter Sortimente

Leitsortimente in NRW

Nahversorgungs-
relevante Sortimente

³⁷ Siehe Erläuterungen zum LEP NRW – sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“

wesentliche Frequenzbringer für die weiteren Nutzungen auch in zentralen Versorgungsbereichen. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind vor allem typischerweise Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränken sowie Drogerieartikeln.

Für nahversorgungsrelevante Sortimente treffen auch die Merkmale zentrenrelevanter Sortimente zu. Da allerdings eine Ansiedlung oder Erweiterung von Nahversorgungsbetrieben im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung wünschenswert sein kann, sind nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche im Grundsatz sowie unter bestimmten Anforderungen³⁸ ausnahmsweise möglich.

Dem gegenüber sind nicht zentrenrelevante Sortimente dahingehend zu definieren, als dass sie nur in einem geringen Umfang in der Innenstadt vertreten sind und aufgrund der Frequenzwirkung für das ortskerntypische Angebotsspektrum keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorrufen. Vielfach können diese Sortimente aufgrund ihrer Beschaffenheit und der besonderen Standortanforderungen der auf sie spezialisierten Betriebe (z. B. hoher Flächenbedarf, starke Pkw-Orientierung, Sperrigkeit der Waren) nur selten in die tendenziell eher kleinteiligen und historisch gewachsenen Bebauungsstrukturen zentraler Versorgungsbereiche integriert werden.

Bei der Erarbeitung einer örtlichen Sortimentsliste empfiehlt sich daher folgende Vorgehensweise³⁹:

- Zunächst sind die Sortimente in den zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstandorten zu ermitteln, die durch Bauleitplanung geschützt und gesichert werden sollen (Kriterium: Bestand). Diese Sortimente sind dann im Weiteren in die örtliche zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimentsliste zu übertragen, auch wenn diese darüber hinaus an städtebaulich nicht integrierten Standorten angeboten werden.
- Darüber hinaus können auch weitere zentrenrelevante Sortimente in die Liste mit aufgenommen werden, die sich heute gar nicht oder nur in einem geringen Umfang in den schützenswerten Standorten wiederfinden (Kriterium: Entwicklungsperspektive). So sind z. B. „zentrenbildende“ Nutzungsarten, die in der Kernzone nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Gemeindegebieten mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen zur Attraktivitätssteigerung im Zentrum zu realisieren.

Nicht zentrenrelevante
Sortimente

Vorgehensweise örtliche
Sortimentsliste

³⁸ Siehe Ziel 2 des LEP NRW – sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“

³⁹ U. Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 2007

- Zusätzlich sind auch die oben bereits thematisierten landesplanerischen Vorgaben und Zielsetzungen für die Einordnung der Sortimentsgruppen entsprechend zu berücksichtigen.

Bei der Zuordnung wird eine detaillierte Differenzierung der gängigen Sortimentsgruppen vorgenommen, wie die nachfolgende Gliederung des Sortiments „Elektrogeräte“ beispielhaft verdeutlichen soll. So ist beim genannten Beispiel „Elektrogeräte“ eine Differenzierung u. a. in nachfolgende Untergruppen möglich:

- elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
- elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte; ohne Einbaugeräte)
- elektrische Haushaltsgeräte (Einbaugeräte)
- ...

Die vorgenannten Sortimentsuntergruppen können je nach den örtlichen Gegebenheiten der jeweiligen Gemeinde dann sowohl als zentren- als auch als nicht zentrenrelevant eingeordnet werden. Ein besonderes Augenmerk ist gemäß aktueller Rechtsprechungen des Oberverwaltungsgerichts Münster allerdings darauf zu legen, dass entsprechend differenzierte Untergruppen hinreichend genug bestimmt sind.⁴⁰

Im Ergebnis kann eine örtliche Sortimentsliste durchaus mit einer allgemeinen Auflistung übereinstimmen, es kann allerdings auch zu Abweichungen kommen. Entscheidend ist letztendlich in der Abwägung, dass die Liste auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmt ist.

Herleitung aufgrund
örtlicher Verhältnisse

5.5.2 Velener Sortimentsliste

Bei der Herleitung der Velener Sortimentsliste sind – wie bereits angeführt – die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente anhand der örtlichen Gegebenheiten (Kriterien: Bestand, städtebauliche Zielvorstellung / Entwicklungsperspektiven) festzulegen.

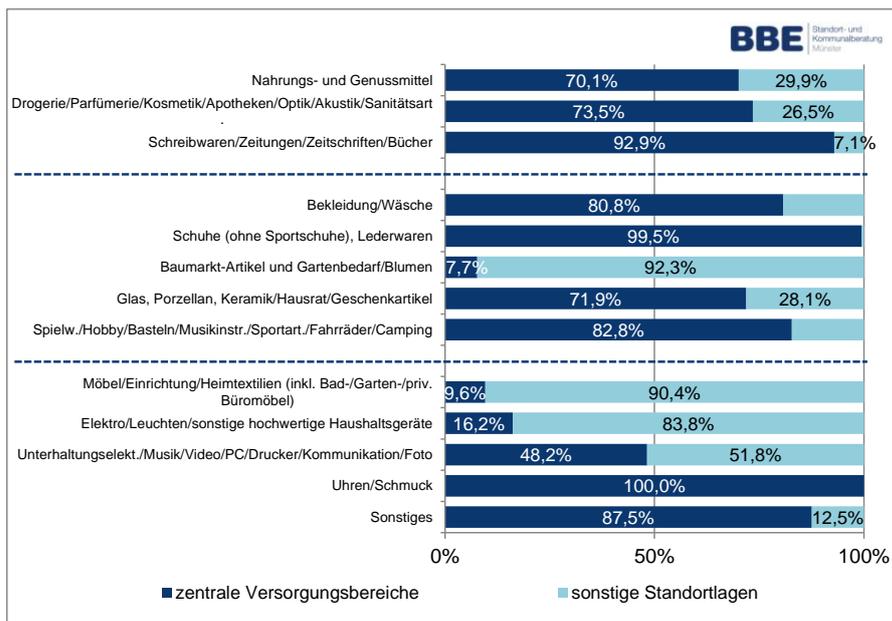
Festlegung
durch die Stadt

Auf Basis der vorangegangenen detaillierten standortspezifischen Analyse des Einzelhandels ergibt sich in der nachfolgende Abbildung dargestellte Bestandssituation der einzelnen Sortimente im zentralen Versorgungsbereich bzw. in sonstigen Standortlagen der Stadt Velen.

Bestandssituation der
Einzelsortimente

⁴⁰ OVG Münster (15.03.2013); Az: 10 D 9/11.NE

Abb. 68: Verkaufsflächenanteile nach Standortlagen



Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Unter Beachtung der zuvor bereits angeführten zentrenrelevanten Leitsortimente⁴¹ als Ziel der Landesplanung des Landes Nordrhein-Westfalen sind bei überwiegenden Verkaufsflächenanteilen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche bereits diejenigen Sortimente zu identifizieren, die aufgrund der örtlichen Verhältnisse einen wesentlichen Beitrag zum Zentrencharakter leisten und deren Bestand in den Zentren es damit zu schützen und sichern gilt.

Bei einigen Sortimenten erfolgt die Einordnung zu den einzelnen Sortimenten aus unterschiedlichen Gründen allerdings abweichend von der Bestandssituation in den Zentren, auch vor dem Hintergrund der grundsätzlich möglichen vertiefenden Ausdifferenzierung einzelner Leitsortimente (siehe obiges Beispiel für Elektrogeräte). Entsprechende abweichende Einordnungen einzelner Sortimente werden im Folgenden einer vertiefenden ortsspezifischen Betrachtung unterzogen.

Im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung können nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerieartikel etc.) auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche unter o. g. Anforderungen ausnahmsweise möglich sein, so dass diese unabhängig von ihrem innerstädtischen Flächenanteil bzw. Anteil in sonstigen Standortlagen entsprechend zugeordnet werden.

Trotz der nur untergeordneten Bestandssituation innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche bzw. des Flächenanteils in sonstigen Standortla-

Nahversorgungsrelevante Sortimente

⁴¹ Die im sachlichen Teilplan „großflächiger Einzelhandel“ festgelegten Leitsortimente werden unabhängig von ihrem tatsächlichen Bestand in den Ortskernlagen von Velen per se als zentrenrelevant eingeordnet.

gen erfolgt in der Velener Sortimentsliste zudem eine Einordnung des nachfolgenden Sortiments als nahversorgungsrelevant.

- Tiernahrung (mit Heim- und Kleintierfutter)

Dieses wird als typisches Randsortiment in Lebensmittelmärkten angeboten und dient damit zusätzlich zu einem Spezialangebot im Zentrum auch der wohnortnahen Versorgung.

Trotz des zum heutigen Zeitpunkt nur geringen bzw. nicht vorhandenen Bestands innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche erfolgt in der Velener Sortimentsliste eine Einordnung der nachfolgend genannten Sortimente als zentrenrelevant.

Zentrenrelevante
Sortimente

- Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen, Floristik
- Künstler- und Bastelbedarf
- Musikinstrumente und Musikalien
- Pokale, Vereinsbedarf
- Wohneinrichtungsartikel (inkl. Kerzen, Aufbewahrungsutensilien, Spiegel)
- Bilder und Bilderrahmen, Kunstgegenstände / kunstgewerbliche Erzeugnisse
- Heim- und Haushaltstextilien
- Bettwaren (ohne Bettwäsche)
- Vorhänge und Gardinen
- Briefmarken, Münzen

Deren Flächenanteile liegen aktuell zwar – sofern überhaupt vorhanden – größtenteils außerhalb des Zentrums, die Sortimente stellen gemäß der städtebaulichen Zielvorstellung einer möglichst vielfältigen Angebotsmischung im Zentrum allerdings (künftig) zentrenprägende Sortimente dar.

Insbesondere die nachfolgenden Sortimente als Teilsortimente der im sachlichen Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ definierten Leitsortimente sollen aufgrund der örtlichen Strukturen sowie nicht erkennbarer Entwicklungschancen innerhalb der Ortskernlagen in der Velener Sortimentsliste als nicht zentrenrelevant eingeordnet werden:

Ausdifferenzierte
Leitsortimente =
nicht zentrenrelevant

- Außenspielgroßgeräte (inkl. Sandkästen, Schaukeln, Kletterstangen und -gerüste, Außentrampolin, Fahrgeräte)
- Sportgroßgeräte (inkl. Fitnessgeräte, Hantelbank)
- elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte; ohne Einbaugeräte)
- elektrische Haushaltsgeräte (Einbaugeräte)

Abweichend von der örtlichen Bestandssituation in den zentralen Versorgungsbereichen bzw. des (derzeit) nicht vorhandenen Bestandes erfolgt in der Velener Sortimentsliste zudem eine Einordnung der nachfolgend genannten Sortimente als nicht zentrenrelevant.

Weitere nicht zentrenrelevante Sortimente

- Kinderwagen
- Erotikartikel

Auch aufgrund ihres Sortimentscharakters (Warenbeschaffenheit, Flächenanspruchs, Transportbedürftigkeit) und dem damit geringen bzw. fehlenden Beitrag zum Zentrencharakter können die vorgenannten ausdifferenzierten sowie die sonstigen Sortimente als nicht zentrenprägend für Velen angesehen werden.

Weitere nicht explizit aufgeführte Sortimentsgruppen können aufgrund ihres tatsächlichen Angebotsschwerpunktes an Standorten außerhalb des Zentrums und auch ihrer dementsprechenden Eigenschaften als nicht zentrenrelevant eingestuft werden.

Zusammenfassend ergeben sich aufgrund vorgenannter Ausführungen folgende Einordnungen der einzelnen Sortimentsgruppen. Die Bezeichnung der Warengruppen in der nachfolgenden Auflistung stützt sich dabei auf die vom Statistischen Bundesamt herausgegebene Systematik der Wirtschaftszweige⁴²:

Abb. 69: Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente

Sortimentsgruppe
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Tabakwaren, Bäckerei- / Konditorei- / Metzgereiwaren, Reformwaren)
kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerie- / Parfümerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
Tiernahrung (mit Heim- und Kleintierfutter)

Quelle: Statistisches Bundesamt, Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008; eigene Auflistung

Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimentsliste

⁴² Grundlage der Velener Sortimentsliste ist somit die Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008) des Statistischen Bundesamtes.

Abb. 70: Liste der zentrenrelevanten Sortimente

Sortimentsgruppe
Arzneimittel, pharmazeutischer Bedarf
medizinische und orthopädische Artikel, Sanitätsartikel
Augenoptik (inkl. Brillen, Kontaktlinsen, Pflegemittel)
Akustische Erzeugnisse und Hörgeräte
Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
Zeitschriften und Zeitungen
Bücher
Antiquariate
Damen- / Herren- / Kinderoberbekleidung und -wäsche (inkl. Miederwaren)
Pelz- und Kürschnerwaren
Gürtel, Hosenträger, Handschuhe, Krawatten, Schals, Tücher
Schuhe (ohne Sportschuhe)
Lederwaren und Reisegepäck (inkl. Taschen, Koffer, Regenschirme, Geldbörsen)
Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen, Floristik
keramische Erzeugnisse und Glaswaren (Glas, Porzellan, Keramik, inkl. Zimmerkeramik)
Hausrat, Haushaltswaren und -artikel, Schneidwaren, Bestecke
Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
Spielwaren (inkl. Spiele, Bastelsätze für den Modellbau; ohne Videospielekonsolen)
Sportartikel und -geräte (ohne Sportgroßgeräte)
Sportbekleidung und -schuhe
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (ohne Bekleidung und Schuhe)
Künstler- und Bastelbedarf
Musikinstrumente und Musikalien
Pokale, Vereinsbedarf
Wohnrichtungsartikel (inkl. Kerzen, Aufbewahrungsutensilien, Spiegel)
Bilder und Bilderrahmen, Kunstgegenstände / kunstgewerbliche Erzeugnisse
Heim- und Haushaltstextilien (inkl. Kurzwaren, Haus- und Tischwäsche / Bettwäsche, Schneidereibedarf, Handarbeitswaren, Stoffe, Dekorations- / Möbelstoffe, Meterwaren, Wolle)
Bettwaren (ohne Bettwäsche)
Vorhänge und Gardinen
elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte, Zubehör und Software
Telekommunikationsgeräte, Mobiltelefone und Zubehör
Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (inkl. Videospielekonsolen)
bespielte Ton- und Bildträger
Foto- / Videokameras, Ferngläser, Mikroskope und Zubehör (ohne Augenoptik)
Uhren und Schmuck
Briefmarken, Münzen

Quelle: Statistisches Bundesamt, Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008; eigene Auflistung

Da die beiden zuvor aufgeführten Sortimentslisten festlegen, welche Sortimente den nahversorgungsrelevanten bzw. zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet werden, sind im Umkehrschluss alle in diesen beiden Listen nicht aufgeführten Sortimente per se nicht zentrenrelevant. Von daher kann eine nicht zentrenrelevante Sortimentsliste nicht abschließend oder vollständig sein, so dass die nachfolgende Auflistung auch nur als Beispiel der wesentlichsten bzw. am häufigsten vorkommenden Sortimente zu verstehen ist.

Nicht zentrenrelevante
Sortimentsliste =
nicht abschließend

Abb. 71: Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente (Beispiele)

Sortimentsgruppe
Bau- und Heimwerkerbedarf (inkl. Metallkurzwaren, Kleiseisenwaren, Werkzeuge und Maschinen, Anstrichmittel, Elektroinstallationsmaterial)
Fußbodenbeläge, Tapeten
Rolläden, Rollos, Markisen
Sicherheitssysteme (inkl. Verriegelungseinrichtungen, Tresore)
Block- und Gartenhäuser, Wintergärten, Zäune
Herde, Öfen, Kamine
Sauna
Blumen (ohne Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen), Pflanzen, Sämereien und Düngemittel, Torfe und Erden, Pflanzgefäße
Gartengeräte und -artikel (inkl. Grillgeräte und -zubehör, Teichzubehör)
zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Hygiene- und Pflegemittel; ohne Tiernahrung)
Tiernahrung (ohne Heim- und Kleintierfutter)
Außenspielgroßgeräte (inkl. Sandkästen, Schaukeln, Kletterstangen und -gerüste, Außentrampolin, Fahrgeräte)
Sportgroßgeräte (inkl. Fitnessgeräte, Hantelbank)
Campingartikel (ohne Campingmöbel, Bekleidung und Schuhe)
Anglerbedarf (ohne Bekleidung und Schuhe)
Boote und Zubehör
Reitsportartikel und -zubehör (ohne Bekleidung und Schuhe)
Waffen, Munition und Jagdbedarf (ohne Bekleidung und Schuhe)
Wohnmöbel (inkl. Büro- / Küchen- / Badmöbel)
Garten- und Campingmöbel (inkl. Polsterauflagen)
Matratzen und Lattenroste
Teppiche (Einzelware), Brücken, Läufer
Antiquitäten und antike Teppiche
elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte; ohne Einbaugeräte)
elektrische Haushaltsgeräte (Einbaugeräte)
Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
Kinderwagen
Erotikartikel

Quelle: Statistisches Bundesamt, Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008; eigene Auflistung

6 Entwicklungspotenziale in Velen

Zur Stärkung und Weiterentwicklung der Stadt Velen als attraktiver Einzelhandelsstandort sollen mögliche Strategien und Entwicklungspotenziale aufgezeigt werden. Hierzu gibt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept den Rahmen für die zukünftige Entwicklung und sorgt somit für Planungs-, Rechts- und Investitionssicherheit durch ein Modell der städtebaulich-funktionalen Arbeitsteilung zwischen den unterschiedlichen Standorten.

In einigen Entwicklungskonzepten werden hierbei so genannte Flächenkorridore ermittelt, die auf Grundlage anzustrebender Zielzentralitäten die möglichen Flächenentwicklungen in einzelnen Sortimenten thematisieren. Diese geben nach Einschätzung der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster jedoch nur bedingt und rein quantitativ die tatsächlichen Entwicklungschancen einer Stadt oder eines Standortes wieder. Eine bereits existierende hohe Attraktivität oder auch Zentralität einer Branche generiert nämlich zusätzliche Anziehungskraft auf weitere Betriebe und Betreiber, die sich auf diese Weise deren Frequenz zu Nutzen machen. Hieraus leitet sich die Frage ab, wo mögliche Zielzentralitäten erreicht werden.

Begrenzte Aussagekraft
rein quantitativer
Entwicklungskorridore

Zugleich erfordern bestimmte Anbieter oder Angebotsformen gewisse Mindestanforderungen oder Formate. Neben dem grundsätzlichen Einwohner- und somit auch Verbraucherpotenzial spielen für die wirtschaftliche Tragfähigkeit bestimmter Vorhaben oder Betreiber auch die Nähe zu konkurrierenden Wettbewerbsstandorten sowie deren Wettbewerbsqualität oder auch die räumliche Verteilung der Bevölkerung auf mögliche Siedlungsbereiche und Ortsteile eine wesentliche Rolle.

Mindestanforderungen

Auch hat der so genannte „Größensprung“ bestimmter Betriebsformen und Betreiber im Einzelhandel zum einen zu einer Ausweitung wirtschaftlich notwendiger Einzugsgebiete einzelner Vorhaben geführt, zum anderen aber auch die Entwicklungschancen an anderen Standorten deutlich eingeschränkt. Dies lässt sich insbesondere an den Entwicklungen im Bereiche der Bau- und Gartenfachmärkte ablesen. Hier ist die Markteintrittsgröße der regional und überregional agierenden Anbieter auf i. d. R. minimal 5.000 qm Verkaufsfläche angestiegen, was somit auch einen wirtschaftlichen Einzugsbereich von mindestens 30.000 Verbrauchern voraussetzt.

Größensprung
der Vorhaben

Zusammenfassend ausgedrückt heißt dies, dass es entweder gelingt, ein entsprechendes Format für einen Standort zu gewinnen oder aber möglicherweise keine Flächenentwicklung verzeichnen zu können.

Beim Ausnutzen möglicher Entwicklungspotenziale des örtlichen Einzelhandels spielt aber nicht ausschließlich die Ansiedlung neuer Betriebsstätten eine zentrale Rolle. Vielmehr kann eine höhere Kaufkraftbindung

Entwicklung im Bestand

auch durch eine konzeptionelle Neuausgestaltung einzelner ortsansässiger Anbieter erzielt werden. So zeigen Erfahrungen aus ähnlich gelagerten Projekten, dass durch eine (konzeptionelle) Umgestaltung und Aufwertung des Erscheinungsbildes – ggf. ergänzt durch gewisse Arrondierungsmaßnahmen – entsprechende Umsatzsteigerungen und damit auch eine höhere Kaufkraftbindung in den einzelnen Warengruppen erzielt werden können. Eine verbesserte Umsatz- und Ertragssituation trägt letztlich auch zur Sicherung der jeweiligen Betriebsstätte bei.

Im Folgenden soll daher zunächst erörtert werden, welche Entwicklungen in einzelnen Branchen letztendlich wirtschaftlich tragfähig in Velen realisiert werden können, um darauf aufbauend mögliche Entwicklungen der Verkaufsflächen zu fokussieren. Für Velen grundsätzlich denkbare Branchen bzw. Betreiberformate werden nachfolgend dargestellt.

6.1 Entwicklungen im periodischen Bedarfsbereich

Im kurzfristigen Bedarfsbereich und damit im Segment Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren besteht mit einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 82 % bzw. rd. 64 % rein quantitativ eine ausreichende bis gute Ausstattung an Angeboten unterschiedlicher Betreiber und Formate. Dennoch ist im Rahmen der Befragungen der Wunsch nach einem zusätzlichen Angebot insbesondere im Bereich Drogerieartikel deutlich geworden (siehe Abb. 43).

Des Weiteren haben die Untersuchungen zur Einkaufsorientierung aufzeigen können, dass in den beiden vorgenannten Sortimentsbereichen z. T. deutliche Kaufkraftabflüsse in die nächstgelegenen Versorgungszentren (insb. Borken, Coesfeld) festzustellen sind. Vor dem Hintergrund der Leitlinien und Zielsetzungen des hier vorliegenden Einzelhandelskonzeptes, hier insbesondere der Sicherung und Entwicklung der kommunalen Versorgungsfunktion der Stadt Velen, dient das Ausschöpfen vorhandener Entwicklungspotenziale der örtlichen Kaufkraftbindung bzw. der Kaufkraftrückholung.

Im Fokus der Betrachtung stehen dabei potenziell nachfolgende Maßnahmen:

- Sicherung des Lebensmittelangebots durch
 - weitere Arrondierungen bestehender Lebensmittelmärkte zur Beibehaltung marktfähiger Betriebsformate, ggf. auch im Zuge etwaiger Betriebsverlagerungen und / oder
 - Standortentwicklung innerhalb potenziell geeigneter Standortbereiche (innerhalb der ausgewiesenen Ergänzungslage Nahversorgung)

Kurzfristiger
Bedarfsbereich

Kaufkraftrückholung

Maßnahmen

- Verbesserung des Sortimentsangebotes Drogerie durch Neupositionierung eines ergänzenden Fachmarktes oder aber weiterer Fachabteilungen innerhalb bestehender Angebotsstrukturen

Wie bereits zuvor angeführt steht neben der städtebaulichen Integration bzw. der Anbindungsqualität an die Ortskernlage insbesondere die Maßstäblichkeit eines etwaigen Neuvorhabens im Fokus der Betrachtung. Mit Hilfe einer rein rechnerischen Betrachtungsweise mittels einfacher Aufaddition und damit ohne Berücksichtigung etwaiger vorhaben-spezifischer Verlagerungseffekte ergeben sich für die Gesamtstadt Velen nachfolgende, rein rechnerische Zielzentralitäten.

Maßstäblichkeit

Abb. 72: Vorhabenplanung – Zielzentralitäten NuG & Drogerie

Sortimentsgruppe	UKR aktuell	denkbare Flächenkorridore	Ziel-UKR
Lebensmittel	81,9%	Lebensmittelvollsortimenter rd. 1.200 - 1.600 qm; ggf. Arrondierungen bestehender Betriebe	rd. 96 - 103 %
Drogerie	63,6%	Drogeriefachmarkt rd. 500 - 600 qm	rd. 79 - 83 %

Quelle: eigene Berechnungen; eigene Darstellung

Es wird deutlich, dass etwaige Planvorhaben mit obigen Flächendimensionierungen grundsätzlich auch in der Gesamtaddition dem landesplanerischen Kongruenzgebot entsprechen, zumal sich unter Berücksichtigung zu erwartender Umverteilungseffekte obige Zielzentralitäten weiter relativieren würden. Anzumerken ist allerdings, dass es zur Ermittlung konkreter städtebaulicher Auswirkungen der Erstellung einer vorhaben-bezogenen Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse bedarf.

Gesamtstädtische
Betrachtung

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten zur Siedlungsstruktur und der damit einhergehenden Ausweisung von zwei Ortskernlagen (Velen, Ramsdorf) mit gleicher Funktionszuweisung bzw. gleicher Hierarchiestufe übernimmt der in der Ortskernlage von Ramsdorf ansässige Angebotsbesatz zunächst nur eine Versorgungsfunktion für den Ortsteil, so dass eine vertiefende ortsspezifische Betrachtung geboten ist.

Ortsspezifische
Betrachtung

Unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktion des im Ortsteil ansässigen Einzelhandels sowie dem hier vorhandenen Kaufkraftpotenzial ergeben sich bei einer Neuansiedlung nachfolgende Kaufkraftbindungsquoten.

Abb. 73: Ortsspezifische Betrachtung – Zielzentralitäten NuG & Drogerie

	Verkaufsfläche (nur Ramsdorf)	Umsatz (nur Ramsdorf)	Kaufkraft (nur Ramsdorf)	UKR (nur Ramsdorf)	UKR (Gesamtstadt)
	in qm	in 1.000 € zu Endverbraucherpreisen inkl. MwSt.	in 1.000 € zu Endverbraucherpreisen inkl. MwSt.	in Prozent zur Kaufkraft	in Prozent zur Kaufkraft
Bestandsflächen*	2.600	10.200	12.255	83%	77%
Neuansiedlung*	1.700 - 2.200	5.650 - 7.850		46 - 64%	---
Gesamt	4.300 - 4.800	15.850 - 18.050		129 - 147%	91 - 97%

* nahversorgungsrelevanter Sortimentsbereich (Nahrungs- und Genussmittel, Bäckerei / Metzgerei, Drogerie / Parfümerie / Kosmetik)

Quelle: eigene Berechnungen; eigene Darstellung

Auch hier sind zunächst keine Rückholungs- sowie Umverteilungseffekte berücksichtigt, sondern es ist ausschließlich eine Aufaddition vorgenommen worden. Unter Berücksichtigung zu erwartender Umverteilungseffekte würden sich die Bindungsquoten ebenfalls weiter deutlich relativieren.

In diesem Zusammenhang ist auch die Standortlage bzw. -qualität zu berücksichtigen, die sich innerhalb der Ortskernlage (Ergänzungslage) des Ortsteils Ramsdorf und damit innerhalb eines schützenswerten Bereichs der höchsten Hierarchiestufe befindet. Selbst wenn es zu deutlichen Umverteilungswirkungen gegenüber den weiteren Angebotsstrukturen innerhalb des Ortsteils Ramsdorf kommen würde, würden sich hieraus unmittelbar keine städtebaulich negativen Folgen im Sinne einer Beeinträchtigung schützenswerter Bereiche bzw. der wohnungsnahen Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ergeben. Das Planvorhaben trägt bei entsprechender städtebaulicher Integration vielmehr zur Stärkung und Weiterentwicklung der Ortskernlage bei. Aufgrund seiner siedlungsintegrierten Lage und der damit einhergehenden Versorgungsfunktion für den fußläufigen Nahbereich wird zudem die wohnungsnaher Versorgung aufrechterhalten. Etwaige Beeinträchtigungen wären demnach rein wettbewerblicher Art.

Standortlage & -qualität

Im Falle der Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes ist zu beachten, dass dieser in der Konsequenz nicht nur eine Versorgungsfunktion für den Ortsteil Ramsdorf übernehmen würde, sondern trotz zugewiesener Versorgungsfunktion zeitgleich auch den Bedarf der Gesamtstadt Velen abdecken könnte. Unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen bzw. marktseitigen Gegebenheiten ist allerdings die Ansiedlung eines weiteren Drogeriefachmarktes innerhalb der Ortskernlage von Velen und damit innerhalb der kommunalen Grenzen der Gesamtstadt aufgrund des begrenzten Kaufkraftpotenzials nicht zu erwarten. Anders ausgedrückt bedeutet dies: entweder gelingt die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes in einem der beiden Ortsteile mit einer Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt, oder aber die Bewohner von Velen

Versorgungsfunktion
Drogeriefachmarkt

müssen auch künftig ihren Bedarf in den nächstgelegenen Versorgungszentren (insb. Borken, Coesfeld) und damit wohnungsfern abdecken.

Anzumerken ist auch hier, dass zur Ermittlung konkreter städtebaulicher Auswirkungen die Erstellung einer qualifizierten Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich ist. Es wird jedoch aus gutachterlicher Sicht empfohlen, die obigen Verkaufsflächen-dimensionierungen der angeführten Betriebsformen (Supermarkt, Drogeriemarkt) auch im Sinne einer weiteren Angebots- und Versorgungsvielfalt nicht zu überschreiten.

Empfehlung

6.2 Entwicklungen im aperiodischen Bedarfsbereich

Im mittelfristigen Bedarfsdeckungsbereich hat die Situationsanalyse eine im Verhältnis zur Ortsgröße durchschnittliche Angebotsausstattung aufzeigen können, wobei dies in den einzelnen Sortimentsgruppen z. T. stark differiert. Vorrangiges Ziel wird auch hier der Ausbau des Angebotes der persönlichen Ausstattung, insbesondere Bekleidung, sein. Dies wird auch durch die Ergebnisse zur Haushaltsbefragung gestützt, da insbesondere in den Bereichen Damen- und Herrenoberbekleidung der Wunsch nach einem zusätzlichen Angebot bzw. nach größerer Auswahl besteht (siehe Abb. 43). Der Fokus ist hierbei auf die gezielte, kleinteilige und ortsangepasste Ergänzungen in zentrenrelevanten Sortimentsgruppen zur Ortskernstärkung sowie auf die Ergänzung ggf. durch weitere, filialisierte Textilfachmärkte zu richten.

Fokus: Bekleidung

In diesen auch so genannten Lifestyle-Sortimenten haben sich in den letzten Jahren neben den Individualkonzepten verstärkt Flächenkonzepte oder auch vertikale Konzepte durchgesetzt. Diese Konzepte zeichnen sich dadurch aus, dass sich eine starre Trennung zwischen produzierender Industrie und örtlichem Handel mehr und mehr aufgelöst hat. Zugleich gehen diese Konzepte mit einem deutlich schnelleren Belieferungstakt und somit auch einer verbesserten Aktualität der Mode sowie somit auch erhöhten Absatzchancen des Handels (verbesserte Lagerumschlags-Geschwindigkeit) einher. Durch die starke Verbreitung dieser Konzepte (STREET ONE, ESPRIT, etc.) haben sich der Bekanntheitsgrad und die Akzeptanz erheblich verbessert. Da sich das Angebot zugleich von dem systemgleicher Anbieter an anderen Orten nur geringfügig unterscheidet sowie eine eher konsumige Preislage bedient wird, hat sich auch in vielen kleineren Orten das Angebot in den Flächenkonzepten in den letzten Jahren erheblich verbreitert.

Vertikale Konzepte

Vorstellbar sind in Velen neben Entwicklungen der örtlichen Anbieter somit ergänzende Angebote auch regionaler und überregionaler Filialisten. Eine weitere Verdichtung des Angebotes kann auch mittels diverser Spezialanbieter sowie ergänzender (Discount-)Fachmärkte erfolgen.

Dem gegenüber besteht zumeist eine gute bis sehr gute Ausstattung bei weiteren Sortimenten im mittelfristigen Segment sowie im langfristigen Bedarfsbereich (z. B. Möbel), so dass sich hieraus keine weiteren nennenswerten Entwicklungspotenziale ableiten lassen. Hier wird es in erster Linie um die Sicherung vorhandener Strukturen gehen.

Langfristiger Bedarfs-
deckungsbereich

Einzig bei nachfolgenden Sortimenten besteht jeweils eine zumindest rechnerische Angebotslücke:

Entwicklungspotenziale?

- Baumarktsegment
- Unterhaltungselektronik
- Sportartikel, Spielwaren

So sehr der Wunsch aus Kundensicht nachvollziehbar ist, so werden gerade in diesem Bereich Entwicklungen nur schwierig zu realisieren sein. Die Marktentwicklung der letzten Jahre hat zu einer Konzentration auf immer größere Betriebseinheiten und damit notwendigerweise verbundene Standortgrößen geführt. Angesichts dieser Entwicklungen scheint zumindest die Gewinnung filialisierter Anbieter sehr schwierig.

Einzig die Etablierung kleinerer Fachmärkte für z. B. Garten-, Tier- und landwirtschaftlichen Bedarf, die zumindest Teilfunktionen von Baumärkten übernehmen können, ist grundsätzlich denkbar. Diese oftmals genossenschaftlich organisierten Betriebe können durch Einbindung von Nischenkonzepten wie Reitsport oder Angelbedarf ihre Wirtschaftlichkeit auch auf kleinerer Fläche darstellen.

Abb. 74: Beispiele kleinerer Garten- und Zoofachmärkte



Quelle: eigene Fotos

Mögliche Entwicklungen in diesem Bereich werden sich ansonsten auf inhabergeführte Formate mit einer notwendigen Spezialisierung bzw. Besetzung von Nischen konzentrieren, was somit auch die gezielte Ansprache möglicher Betreiber sehr erschwert.

7 Schlusswort

Das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Velen stellt die Beurteilungs- und Abwägungsgrundlage für die weitere Entwicklung des Einzelhandelsstandortes dar. Es bietet vor allem Chancen, der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche, der weiteren Entwicklung der wohnungsnahen Grundversorgung sowie des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels einen städtebaulich geordneten Rahmen zu geben.

Beurteilungs- und
Abwägungsgrundlage

Es schafft somit allen Akteuren aus Handel, Politik, Verwaltung sowie Investoren einen Entscheidungs- und Orientierungsrahmen, wenngleich bei vielen zukünftigen Standortentscheidungen eine fallbezogene Abwägung der Planungen erfolgen muss.

Entscheidungs- und
Orientierungsrahmen

Zur Umsetzung des politisch beschlossenen Konzeptes und somit auch seiner rechtlichen Absicherung bedarf es der Zustimmung des Rates der Stadt Velen zu den grundlegenden Bestandteilen des Konzeptes wie den zentralen Versorgungsbereichen, dem Zentrenkonzept sowie der örtlichen Sortimentsliste.

Ratsbeschluss

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist nur dann rechtssicher und belastbar, wenn die Inhalte und Empfehlungen durch einen entsprechenden politischen Beschluss im Rahmen der Selbstbindung deutlich gemacht werden. Neben dem Rat und der Verwaltung sind aber auch alle anderen Akteure aufgefordert, im Sinne einer konstruktiven Zusammenarbeit die weitere Entwicklung des Einzelhandelsstandortes voranzutreiben. Hierbei sind sowohl die Kaufleute bei einer Verbesserung des Marktauftrittes und Erscheinungsbildes als auch die Verwaltung in der konsequenten planerischen Umsetzung des Konzeptes aufgerufen.

8 Anhang

8.1 Abbildungen

Abb. 1: Einordnung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.....	5
Abb. 2: Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzeptes.....	7
Abb. 3: Erhebungssystematik.....	9
Abb. 4: Beispiele Kleinflächenkonzepte	21
Abb. 5: Umsatzanteil des interaktiven Handels am gesamten Einzelhandelsumsatz	22
Abb. 6: Umsatzstärkste Warengruppen im interaktiven Handel	23
Abb. 7: Räumliche Lage	25
Abb. 8: Zentralörtliche Funktion in der Region.....	26
Abb. 9: Städtebauliches Kurzprofil Borken.....	27
Abb. 10: Städtebauliches Kurzprofil Coesfeld.....	28
Abb. 11: Bevölkerungsverteilung in Velen	29
Abb. 12: Bevölkerungsvorausberechnung	29
Abb. 13: Betriebe und Sortimente	30
Abb. 14: Betriebsstätdichte im Vergleich	31
Abb. 15: Verkaufsflächenausstattung im Vergleich	32
Abb. 16: Verkaufsflächen in der Gesamtstadt.....	33
Abb. 17: Verkaufsflächenausstattung nach Standortlagen.....	34
Abb. 18: Anteile der Einzelhandelsbetriebe nach Verkaufsflächenkategorien	35
Abb. 19: Fotos Ortskernlage Velen	36
Abb. 20: Nutzungsmischung Ortskernlage Velen	37
Abb. 21: Fotos öffentlicher Raum Velen	38
Abb. 22: Städtebauliches Kurzprofil Ortskern Velen.....	38
Abb. 23: Fotos Ortskernlage Ramsdorf.....	39
Abb. 24: Nutzungsmischung Ortskernlage Ramsdorf.....	40

Abb. 25: Fotos öffentlicher Raum Ramsdorf	41
Abb. 26: Fotos Burgplatz in Ramsdorf	41
Abb. 27: Städtebauliches Kurzprofil Ortskern Ramsdorf	42
Abb. 28: Nahversorgungssituation in Velen & Ramsdorf (r = 700 m)	44
Abb. 29: ALDI, LIDL – Schulstraße, Velen	45
Abb. 30: KAUF PARK – Coesfelder Straße, Velen	45
Abb. 31: ALDI – Velener Straße, Ramsdorf	46
Abb. 32: NETTO – Ostendorfer Straße, Ramsdorf	46
Abb. 33: K+K – Harkingsbrücke, Velen	47
Abb. 34: Sonder- / Fachmarktstandorte	48
Abb. 35: Erfasste Wohnorte der Kunden	50
Abb. 36: Einzugsbereich des Velener Einzelhandels	51
Abb. 37: Kaufkraft in der Region	52
Abb. 38: Kaufkraftpotenzial in Velen	53
Abb. 39: Bindungsquoten	55
Abb. 40: Bindungsquoten im Vergleich	56
Abb. 41: Beurteilung des Einzelhandelsangebotes	57
Abb. 42: Differenzierte Beurteilung des Angebots nach Kriterien	59
Abb. 43: Vermisste Angebote	60
Abb. 44: Beurteilung der beiden Ortskernlagen	61
Abb. 45: Anregungen der Befragten	62
Abb. 46: Gründe für einen Einkauf in Velen	63
Abb. 47: Gründe für einen Einkauf außerhalb von Velen	63
Abb. 48: Räumliche Einkaufsorientierung	64
Abb. 49: Kriterien zur Festlegung schützenswerter Bereiche	70
Abb. 50: Zentrenhierarchie der Stadt Velen	72
Abb. 51: Zentren- und Standortstruktur der Stadt Velen	73
Abb. 52: Methodik zur Abgrenzung (Beispiel)	75

Abb. 53: Zentraler Versorgungsbereich Ortskernlage Velen	77
Abb. 54: Zentraler Versorgungsbereich Ortskernlage Ramsdorf.....	78
Abb. 55: Potenzialfläche Paulusstraße	81
Abb. 56: Fotos Potenzialfläche.....	82
Abb. 57: Fotos derzeitige Anbindungsqualität der Potenzialfläche	83
Abb. 58: Beispiel zur Anbindung an den Geschäftsbesatz	85
Abb. 59: Standorte der Nahversorgung	86
Abb. 60: Räumliche Abgrenzung der Fachmarktstandorte	88
Abb. 61: Grundsätze.....	90
Abb. 62: Grundstrukturen der Einzelhandelssteuerung	93
Abb. 63: Räumlich-funktionale Zuordnung	93
Abb. 64: Zulässigkeit von Einzelhandel in Baugebieten (nach BauNVO)	99
Abb. 65: Differenzierung der Sortimente nach	101
Abb. 66: Sortimente hinsichtlich ihrer Relevanz	101
Abb. 67: Liste der Leitsortimente in NRW	102
Abb. 68: Verkaufsflächenanteile nach Standortlagen	105
Abb. 69: Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente.....	107
Abb. 70: Liste der zentrenrelevanten Sortimente.....	108
Abb. 71: Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente (Beispiele).....	109
Abb. 72: Vorhabenplanung – Zielzentralitäten NuG & Drogerie	112
Abb. 73: Ortsspezifische Betrachtung – Zielzentralitäten NuG & Drogerie	113
Abb. 74: Beispiele kleinerer Garten- und Zoofachmärkte.....	115