# Kon-zept

09/2026

## Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Velen




STADT+HANDEL

Neue Wege. Klare Pläne.

# Impressum


**AUFTRAGNEHMER**
**Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH**
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund
Handelsregisternummer
HRB 33826
Hauptsitz Dortmund

**Standort Dortmund**
Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

**Standort Hamburg**
Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

**Standort Karlsruhe**
Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

**Standort Leipzig**
Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

**AUFTRAGGEBER**
**Stadt Velen**
Wirtschaftsförderung
Fr. Natalie Jakubik
Ramsdorfer Straße 19
46342 Velen

**VERFASSER**
**Dipl.-Ing. Marc Föhrer**
**Andreas Q. Schuder, Geogr. M.A.**
**Katrin Stellmach, M. A.**


Dortmund, 30. September 2026

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

# Inhaltsverzeichnis


| | KAPITEL | SEITE |
|---|---|---|
| **1** | **Einführung** | **4** |
| **2** | **Rechtliche Rahmenvorgaben** | **6** |
| 2.1 | Rechtliche Einordnung von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten | 6 |
| 2.2 | Raumordnerische Regelungen | 7 |
| **3** | **Methodik** | **11** |
| **4** | **Markt- und Standortanalyse** | **13** |
| 4.1 | Trends im Einzelhandel | 13 |
| 4.2 | Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen | 20 |
| 4.3 | Gesamtgemeindliche Nachfrageanalyse | 20 |
| 4.4 | Gesamtstädtische Angebotsanalyse | 22 |
| 4.5 | Städtebauliche Analyse | 26 |
| 4.6 | Nahversorgungsanalyse | 32 |
| 4.7 | Bewertung der Entwicklung seit 2014 | 34 |
| 4.8 | Zwischenfazit | 35 |
| **5** | **Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung** | **38** |
| 5.1 | Übergeordnete Entwicklungszielstellungen | 38 |
| 5.2 | Entwicklungsperspektiven | 39 |
| **6** | **Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Velen** | **47** |
| 6.1 | Zentrenkonzept | 47 |
| 6.2 | Nahversorgungskonzept | 56 |
| 6.3 | Sonderstandortkonzept | 61 |
| 6.4 | Sortimentsliste | 63 |
| 6.5 | Steuerungsleitsätze | 66 |
| **7** | **Schlusswort** | **71** |

# 1 Einführung

Die grundlegende Zielstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist es, den Einzelhandel in einem definierten Raum (z. B. in einer Kommune) in räumlicher und funktionaler Hinsicht zu steuern und zukünftige Einzelhandelsentwicklungen zielgerichtet und vorausschauend an städtebaulich sowie stadtentwicklungspolitisch sinnvolle Standorte zu lenken. Ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept liefert damit eine wichtige Basis für eine aktive (und nicht reaktive) Handels- und Standortentwicklung und trägt zu einer ausgeglichenen Zentren- und Standortentwicklung bei.

In der Stadt Velen wird der Einzelhandel seit dem Jahr 2014 durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Velen[1] gesteuert. In den vergangenen Jahren haben sich die Rahmenbedingungen für den Einzelhandel, der einer ständigen Dynamik und sich stetig ändernden Rahmenbedingungen unterliegt, jedoch weitreichend verändert. Insbesondere die jüngeren multiplen Entwicklungen und Ereignisse (v. a. Auswirkungen des Ukraine-Krieges, Inflation) wie auch der stetig wachsende Online-Handel wirken sich sowohl angebots- als auch nachfrageseitig erheblich auf die Einzelhandelslandschaft aus. So ist auf der Angebotsseite insbesondere ein verringertes Expansionsgeschehen wie auch ein Rückzug aus der Fläche in vielen Branchen des Einzelhandels zu beobachten, was v. a. durch steigende Energiekosten und Bauzinsen, der allgemeinen Konsumrückhaltung in Deutschland wie auch das Wachstums des Online-Handels begründet ist. Gestörte Lieferketten und Lieferengpässe, welche sich aus den weltweiten Krisen ergeben, schaffen weitere Unsicherheiten auf Seiten der Betreiber, der Investoren und der Projektentwickler. Auf der Nachfrageseite sind ebenfalls dämpfende Faktoren zu konstatieren, welche sich v. a. in Form steigender Verbraucherpreise und gleichzeitig einer zunehmend angespannter wirtschaftlicher Situation bemerkbar machen, die zu einer anhaltenden Konsumzurückhaltung führen.

Die beschriebenen krisenhaften Entwicklungen wirken dabei auch auf bereits länger andauernde Trends: So gewinnen insbesondere die Umsatzverlagerungen zum Online-Handel sowie die Anforderungen an Einzelhandelsstandorte und die Anpassung von Betriebstypen an neue Markterfordernisse weiter an Dynamik. Auch wenn insgesamt das Expansionsgeschehen in der deutschen Einzelhandelslandschaft in eine Konsolidierungsphase übergegangen ist, so gibt es in einzelnen Marktsegmenten (z. B. Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewarensegment) durchaus noch steigende Flächenbedarfe – derzeit allerdings eingeschränkt aufgrund der oben aufgeführten angebots- und nachfrageseitigen Veränderungen. Größere gesellschaftliche Transformationsprozesse (z. B. demografischer Wandel, Individualisierung) setzen sich hingegen ungebremst fort und äußern sich sowohl auf der Nachfrageseite in Form eines veränderten Konsumverhaltens als auch auf der Angebotsseite im Rahmen von Betriebsaufgaben aufgrund fehlender Betriebsnachfolger.

Den größtenteils gesellschaftspolitischen und betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen **landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen**

[1] Nachfolgend als EHZK Velen 2014 bezeichnet.

auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen und politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsunternehmen sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind.

Im Kontext der skizzierten Wandlungsprozesse und der damit verbundenen Rahmenbedingungen wird das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Velen fortgeschrieben. Grundlegende Zielstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ist es, den Einzelhandel im gesamten Stadtgebiet räumlich und funktional zu steuern und zukünftige Einzelhandelsentwicklungen zielgerichtet auf sinnvolle Standorte zu lenken. Das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept liefert damit eine wichtige Basis für eine aktive (und nicht reaktive) Handels- und Standortentwicklung. Dabei werden die folgenden Schwerpunkte gesetzt:

- Aufstellung einer Einzelhandelskonzeption auf Basis der aktuellen Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung sowie der rechtlichen Rahmenbedingungen
- Was sind die zentralen Triebfedern der Einzelhandelsentwicklung heute und in den kommenden Jahren?
- Markt- und Standortanalyse zur aktuellen Einzelhandelssituation in der Stadt Velen
- Wie sind darauf aufbauend die konzeptionellen Bausteine (Abgrenzung zentrale Versorgungsbereiche (ZVB), Nahversorgungsstandorte, Sortimentsliste, Steuerungsleitsätze etc.) fortzuschreiben?

Um eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur in der Stadt Velen zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept **Empfehlungen** und **Umsetzungsinstrumente** primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung sowie Grundlagen für die Beratung von Projektentwicklern, Investoren und Immobilieneigentümern zur Verfügung.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Entwicklung wurden alle wichtigen Zwischenschritte und erarbeiteten Empfehlungen eng zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung der Stadt abgestimmt und zusätzlich in einem begleitenden Facharbeitskreis erörtert. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und auch die besonderen örtlichen Gegebenheiten der Stadt Velen Berücksichtigung finden.

# 2 Rechtliche Rahmenvorgaben

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten werden die relevanten landes- und regionalplanerischen Vorgaben skizziert. Weitere rechtliche Rahmenbedingungen (z. B. zur Abgrenzung und Schutzfunktion von zentralen Versorgungsbereichen, zu Nahversorgungsstandorten und zur Sortimentsliste) finden sich in den einzelnen Teilkapiteln in inhaltlicher Zuordnung zu den jeweiligen Themenbereichen.

## 2.1 RECHTLICHE EINORDNUNG VON EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPTEN

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur obliegt der Hoheit der Kommune: Durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtischer gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürger sowie Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, in Stadtteil- oder Nahversorgungszentren und an Nahversorgungs- und Sonderstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets raumordnerische oder städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) gehört.

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzepts sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die dazu ergangene Rechtsprechung[2]. Der Bundesgesetzgeber hat mit den Novellen des BauGB den Stellenwert kommunaler Einzelhandels- und Zentrenkonzepte im Rahmen der Bauleitplanung gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar. Die Bedeutung von kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten für die Rechtfertigung der Planung hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) deutlich hervorgehoben.[3]

Darüber hinaus gewährleistet das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept eine Konformität zu den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

---

[2] Vgl. zahlreiche Urteile zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. OVG NRW Urteil vom 19.06.2008 – AZ: 7 A 1392/07, bestätigt das BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – AZ: 4 C 2.08; OVG NRW Urteil vom 15.02.2012 – AZ: 10 D 32/11.NE.

[3] Vgl. BVerwG Urteile vom 27.03.2013 – AZ: 4 CN 6/11, 4 CN 7/11, 4 C 13/11.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden. Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist u. a. der politische Beschluss im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Damit ist es in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

## 2.2 RAUMORDNERISCHE REGELUNGEN

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden, trotz der kommunalen Planungshoheit, die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend der lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden sind die für die Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Velen wesentlichen Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung beschrieben.

### Landesplanerische Vorgaben

In der aktuell geltenden Fassung des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) (Stand: 03.07.2024) finden sich folgende Ziele **[Z]** und Grundsätze **[G]** zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben, die im Folgenden zusammenfassend dargestellt werden und die bei der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Beachtung bzw. Berücksichtigung finden:

***[6.5-1 Z] Standorte des großflächigen Einzelhandels in allgemeinen Siedlungsbereichen:*** *„Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden."*

***[6.5-2 Z] Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen:*** *„Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.*

*Zentrenrelevant sind die Sortimente gemäß Anlage 1 und weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).*

*Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und*

*zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden."*

***[6.5-3 Z] Beeinträchtigungsverbot:*** *„Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden."*

***[6.5.4 G] Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche:*** *„Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten."*

***[6.5-5 Z] Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente:*** *„Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt."*

***[6.5-6 G] Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente:*** *„Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten."*

***[6.5-7 Z] Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel:*** *„Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.*

*Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt."*

***[6.5-8 Z] Einzelhandelsagglomerationen:*** *„Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird."*

***[6.5-9 G] Regionale Einzelhandels- und Zentrenkonzepte:*** *„Regionale Einzelhandels- und Zentrenkonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen."*

***[6.5-10 Z] Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung:*** *„Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-3, 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen. […]"*

Auf Grundlage des Beschlusses vom 14. März 2025 befindet sich der LEP NRW aktuell in der 3. Änderung, begleitet durch ein derzeit laufendes Beteiligungsverfahren. Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf der Überarbeitung der landesplanerischen Vorgaben zur Einzelhandelssteuerung. Diese reagiert unmittelbar auf das sogenannte *Dortmund-Urteil* des OVG NRW (Urteil vom 29. Juni 2021 – 10 D 121/17.NE), in dem wesentliche Teile der bisherigen Festlegungen zur Steuerung großflächigen Einzelhandels für unwirksam erklärt wurden. Die geänderten Festlegungen im LEP zielen daher auf eine rechtssichere Neuausrichtung der landesplanerischen Einzelhandelssteuerung ab, insbesondere durch die präzisere Definition zentraler Versorgungsbereiche und eine klarere Abgrenzung der raumbedeutsamen Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe.

### Einzelhandelserlass NRW 2021

Der **Einzelhandelserlass NRW 2021** beinhaltet eine Flexibilisierung bei der raumordnerischen Prüfung von Einzelhandelsvorhaben außerhalb eines festgelegten ZVB. Nach Ziffer 5.8 des Einzelhandelserlasses muss eine Vorlage des Bauantrags bzw. der Bauvoranfrage für ein Einzelhandelsvorhaben außerhalb eines festgelegten ZVB bei der zuständigen Raumordnungsbehörde erst ab einer zur Genehmigung gestellten Verkaufsfläche von über 1.200 m² erfolgen. Durch diese Handlungsanweisung soll den Kommunen mehr Eigenverantwortung bei der Zulassung von Einzelhandelsbetrieben bis zu dieser Größenordnung überlassen werden. Zu berücksichtigen ist in diesem Kontext jedoch insbesondere, ob es sich bei mehreren Einzelhandelsbetrieben um eine Funktionseinheit bzw. Agglomeration handelt (vgl. hierzu EH-Erlass NRW 2021).

Darüber hinaus enthält der Einzelhandelserlass *„Hinweise, Empfehlungen und Weisungen [zur] landeseinheitlichen Planung und bauordnungsrechtlichen Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Sie gehen vom geltenden Recht aus und berücksichtigen die einschlägige Rechtsprechung. Sie sind ausschließlich auf städtebauliche und raumordnerische Ziele, insbesondere auf die Sicherung einer ausreichenden und ausgewogenen Versorgung mit Gütern aller Bedarfsstufen i. S. d. Daseinsvorsorge, ausgerichtet. Sie verfolgen nicht das Ziel, auf den Wettbewerb der unterschiedlichen Unternehmen und Betriebsformen des Handels Einfluss zu nehmen.*

*Der Erlass dient somit insbesondere auch einer Stärkung der kommunalen Planungshoheit, die durch die Hinweise und Empfehlungen unterstützt werden soll. Denn es ist vor allem Aufgabe der Kommunen, die Einzelhandelsentwicklung vor*

*Ort zu steuern, um sowohl die Zentren zu stärken als auch die Nahversorgung zu sichern"* (EH-Erlass NRW 2021, S. 7).

**Regionalplanerische Vorgaben**

Im derzeit gültigen Regionalplan Münsterland der Bezirksregierung Münster (in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.04.2025) sind die im Folgenden zusammenfassend dargestellten Ziele zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben formuliert:

***Z III.3-1 Beachtung der ASB-Zweckbindungen; Nachnutzung***

***(1)*** *„Die festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereiche mit zweckgebundenen Nutzungen für*

- *Ferieneinrichtungen, Sport- und Freizeitanlagen (ASB-Z-E),*
- *Einrichtungen des Bildungswesens (ASB-Z-B),*
- *Einrichtungen des Gesundheitswesens (ASB-Z-G),*
- ***Standorte für großflächigen Einzelhandel (ASB-Z-EH),***
- *Militärische Nutzungen (ASB-Z-M),*
- *Technologieparks (ASB-Z-TP) und*
- *sonstige Zweckbindungen (ASB-Z)*

*sind den jeweils genannten Zweckbindungen vorbehalten. Weitere Nutzungen sind nur untergeordnet und in einem engen funktionalen Zusammenhang mit der Zweckbindung zulässig. Ihr Umfeld ist von konkurrierenden Nutzungen, die ihre Funktion und ihre Weiterentwicklung beeinträchtigen könnten, freizuhalten."*

***(2)*** *„Nach Aufgabe der zweckgebundenen Nutzungen sind diese Bereiche wieder der ursprünglichen Nutzung zuzuführen und / oder der Umgebungsnutzung anzupassen."*

***Z III.3-9 ASB-Z-EH – Standorte des großflächigen Einzelhandels***

***(1)*** *„Die im Regionalplan festgelegten ASB-Z-EH dienen der Aufnahme von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten an bestehenden Einzelhandelsstandorten."*
***(2)*** *„Ausnahmsweise darf die gemeindliche Bauleitplanung in diesen Bereichen die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben unterhalb der Großflächigkeitsschwelle schaffen, wenn es sich dabei um Vorhaben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment handelt und der Umfang des zentrenrelevanten Randsortiments deutlich untergeordnet ist. Die Ansiedlung von Betrieben mit produzierenden und tertiären Nutzungen darf in untergeordnetem Maß zugelassen werden."*

Die landes- und regionalplanerischen Vorgaben zur Einzelhandelsentwicklung sowie die Hinweise, Empfehlungen und Weisungen des Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021 sind in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes entsprechend berücksichtigt worden. Das vorliegende Konzept konkretisiert diese Zielstellungen auf gesamtstädtischer Ebene und ist künftig als entscheidende Abwägungsgrundlage im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

# 3 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die diesem Einzelhandels- und Zentrenkonzept zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. In diese Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische sowie empirische Erhebungen zurückgreifen.

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden folgende Leistungsbausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:




**Abbildung 1: Erarbeitungsschritte des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

### Empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistische Quellen

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der angebots- und nachfrageseitigen Analysen die nachfolgend benannten empirischen Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen zur Anwendung gekommen:

**Tabelle 1: Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen**

| | Datengrundlage | Zeitraum | Methode | Inhalt |
|---|---|---|---|---|
| Bestands-erhebung | Erhebung durch Stadt + Handel | 10/2025 | Flächendeckende Vollerhebung | Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe, städtebauliche Analyse, zentrenergänzende Funktionen, Leerstände |
| Sekundär-Statistische Daten | Kaufkraftzahlen IFH Retail Consultants GmbH | 2025 | Berechnung der Umsatzwerte durch Stadt + Handel auf Basis branchen- und betriebsüblicher Kennwerte der Fachliteratur und aus Unternehmensveröffentlichungen (u. a. EHI Handel aktuell, Hahn Retail Real Estate Report, IFH/BBE Struktur- und Marktdaten) | |

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

### Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

Im Oktober 2025 wurde eine flächendeckende Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Velen durchgeführt. Die Einzelhandelserfassung erfolgte mittels einer Stichtagserhebung, wobei sämtliche zum Erhebungszeitpunkt vorgefundene Einzelhandelsbetriebe im engeren Sinne erfasst wurden.

Bei der vom Planungs- und Gutachterbüro Stadt + Handel durchgeführten Erhebung wurden neben dem Namen und der Adresse der Betriebe insbesondere die Verkaufsflächen der einzelnen Anbieter, differenziert nach Warensortimenten erfasst, um die tatsächlichen Angebotsverhältnisse sowohl der Kern- als auch Nebensortimente realitätsnah abbilden zu können.

Zusätzlich wurden die Verkaufsflächen nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche differenziert. In Anlehnung an die bundesverwaltungsgerichtliche Rechtsprechung zur Definition der Verkaufsfläche und der bauplanungsrechtlichen Implikation der Verkaufsflächengröße im Genehmigungsverfahren (z. B. verankert in der Großflächigkeitsschwelle) wurde die Außenverkaufsfläche vollumfänglich erfasst.

Bezogen auf die **Erfassungsmethodik** ist je nach Situation entweder die eigenständige Vermessung der Verkaufsfläche oder die persönliche Befragung des Personals bzw. der Geschäftsinhabenden erfolgt. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts vom November 2016 (u. a. BVerwG 4 C 1.16) fand dabei konsequente Anwendung. Persönlich erfragte Verkaufsflächen wurden grundsätzlich auch auf ihre Plausibilität hin überprüft und ggf. modifiziert.

### Städtebauliche Analyse

An den prägenden Einzelhandelsstandorten wurden Vor-Ort Begehungen und städtebauliche Analysen durchgeführt.

Die städtebaulichen Analysen bilden auch die zentrale Grundlage für die räumliche Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen. Eine entsprechend städtebaulich- funktional abgeleitete Abgrenzung bildet die Basis einer zukünftigen sortimentsspezifischen und räumlichen Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

# 4 Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus einer flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte und der Nahversorgungsstruktur in Velen. Einführend werden zunächst die relevanten Trends im Einzelhandel sowie die wesentlichen Standortrahmenbedingungen erörtert.

## 4.1 TRENDS IM EINZELHANDEL

Die derzeit beobachtbaren Verwerfungen im Einzelhandel sind lediglich Vorboten der zukünftigen Entwicklungen. Umso wichtiger ist es, die zentrenbezogenen Wandlungsprozesse systematisch zu erfassen und in ihren Zusammenhängen zu bewerten. Dabei lassen sich folgende Entwicklungsmuster erkennen:

### 4.1.1 Nachfrageseitige Aspekte

**Wertewandel und Individualisierung:** Mit jeder Generation ändern sich Wertvorstellungen, Gewohnheiten und Ansprüche an die Lebensumwelt. Folge dieser zunehmenden Pluralisierung sind deutlich stärker ausdifferenzierte und neue Lebensstile u. a. mit Fokus auf körperliches Wohlbefinden und Nachhaltigkeit[4], an denen sich auch der Handel hinsichtlich seiner Angebote und Betriebstypen ausrichtet und diversifiziert. Insbesondere mit dem Bedeutungsgewinn des bewussten Konsums steigt die Ausgabebereitschaft (eines Teils) der Konsumenten für Lebensmittel wieder an.

**Demografischer Wandel:** Die Bevölkerung in Deutschland wird insgesamt – trotz kurzfristiger, migrationsbedingter Sondereffekte – weniger und durchschnittlich älter, wobei mit erheblichen regionalen Unterschieden zu rechnen ist. Zudem nimmt innerhalb der Gruppe der Über-65-Jährigen der Anteil der Hochbetagten zu. Relevant ist diese Entwicklung vor allem für die örtliche Nahversorgungsstruktur, da die Nahraumversorgung für diese Kundengruppe gerade dann an Bedeutung gewinnt, wenn mit dem Alter die motorisierte Individualmobilität eingeschränkt wird. Der Handel selbst reagiert auf diese Entwicklungen bereits in Ansätzen mit bestimmten Betriebsformaten, angepasster Ladengestaltung und Serviceleistungen für Senioren (z. B. Bringdienste).

**Digitalisierung und Online-/Sharing-Affinität:** Eine wesentliche Triebfeder des Strukturwandels im Einzelhandel ist die zunehmende Digitalisierung aller Lebensbereiche. Auch bei älteren Bevölkerungsgruppen steigt die Online-Affinität deutlich an. Der damit einhergehende Sharing-Gedanke („Nutzen statt Besitzen") wird auf Konsumentenseite immer deutlicher – die reine Nutzungsmöglichkeit wird wichtiger als der eigentliche Besitz. Die Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel sind entsprechend disruptiv.

[4] LOHAS (Lifestyles of Health and Sustainability)




**Abbildung 2: Gesellschaftliche Wandlungsprozesse**
Quelle: Fotos pixabay, © oneinchpunch/Fotolia, Wikimedia.

**Kopplung und Entkopplung von Konsum:** Aufgrund der gesellschaftliche Veränderungen, des hohen Motorisierungsgrades und sinkender Zeitkontingente wird der Einkaufsaufwand weiter durch weniger, aber dafür umfassendere Einkäufe reduziert. Das so genannte *one-stop-shopping* begünstigt die Bildung von flächenintensiven Kopplungsstandorten. Bequemlichkeit und Angebotsvielfalt überwiegen dabei oft die Nähe. Parallel führt der Onlinehandel – vor allem über Smartphones – zu einer zeitlichen und räumlichen Entkopplung des Konsums, was die Ausgabebereitschaft zusätzlich steigern kann.

**Erlebnisorientierung:** Der Erlebniseinkauf spielt nicht nur beim klassischen „Einkaufsbummel" eine wichtige Rolle. Auch im Bereich der Nahversorgung versuchen die Anbieter durch hochwertigere Warenpräsentation, Erhöhung der Angebotsvielfalt (insb. auch regionale und zielgruppenspezifische Produkte) sowie spezielle Serviceangebote die Aufmerksamkeit der Kunden zu gewinnen. Der Einkauf wird dabei ähnlich emotional aufgeladen wie in anderen Branchen auch. Dies führt u. a. zu einem erhöhten Platzbedarf und damit verbunden höheren Verkaufsflächenansprüchen.

**Preis-/Zielgruppenpolarisierung:** Obwohl insgesamt wieder ein Wachstum der Haushaltseinkommen zu verzeichnen ist, führt die Einkommenssteigerung erst seit den letzten Jahren wieder zu einer minimalen Erhöhung des einzelhandelsrelevanten Ausgabeanteils. Ein stetig wachsender Teil des Budgets der privaten Haushalte wird weiterhin für Wohnen (steigende Mieten und Mietnebenkosten) sowie freizeitorientierte Dienstleistungen ausgegeben. Die Einkommenspolarisierung spiegelt sich auch in einer Polarisierung von Zielgruppen und Nachfrage wider: Sowohl hochwertige als auch discountorientierte Angebote sind gefragt, während mittelpreisige Anbieter unter Druck geraten

### 4.1.2 Angebotsseitige Aspekte

**Filialisierung/Konzentration:** Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe ist in Deutschland bereits seit Jahrzehnten rückläufig. Neben dem absoluten Rückgang der Betriebszahlen ist auch eine Verschiebung innerhalb der verschiedenen Betriebsformen des Einzelhandels zu erkennen (s. u.). Hierbei kann man von einem Trend zur Großflächigkeit und einer stark ausgeprägten Filialisierung sprechen. Im Rahmen der Standortpräferenzen der Einzelhandelsunternehmen geht dies mit einer Orientierung auf autokundenorientierte, meist städtebaulich nicht integrierte

Standorte einher. Neben dem Lebensmitteleinzelhandel lassen sich Konzentrationsprozesse auch in vielen anderen Einzelhandelsbranchen feststellen – insbesondere bei SB-Warenhaus-Unternehmen (z. B. Kaufland), Drogeriemärkten (insb. DM, Rossmann), Buchhandlungen (z. B. Thalia), Textil-Kaufhäusern (u. a. H&M, P&C, C&A), Unterhaltungselektronik-Märkten (insb. Media Markt, Saturn) und Sporthaus-Betreibern (z. B. Intersport, Decathlon).

**Wandel der Betriebsformen:** Neben dem Entstehen und dem Bedeutungsgewinn meist großflächiger Betriebsformen von städtebaulicher Bedeutung, wie z. B. Shopping-Center, Factory-Outlet-Center und Fachmarktzentren, verlieren andere Handelsformate (z. B. Warenhäuser) unter anderem aufgrund ihrer undifferenzierten Zielgruppenansprache und der Einkommens- und Zielgruppenpolarisierung bei den Verbrauchern an Bedeutung. Eindrucksvoll belegt wird diese Entwicklung durch die zahlreichen Schließungen von Warenhäusern (u. a. Hertie, Karstadt) bzw. die Fusion von Warenhausketten (insb. Kaufhof/Karstadt). Moderne Handelsformate weisen in vielen Fällen ein hohes Maß an Spezialisierung (z. B. Bio-Supermärkte, Mode-Geschäfte für spezielle Zielgruppen) und vertikalisierte Wertschöpfungsketten (z. B. Fast-Fashion-Anbieter) auf. Insbesondere Shopping-Center investieren verstärkt in Branchenmix, Verweilqualität und Nutzungsvielfalt jenseits des Einzelhandels, v. a. in Gastronomieangebote. Sie entwickeln sich systematisch zu sozialen Orten und vermarkten sich als „Ort der Überraschung". Die Aufgabe von Innenstädten wird es zukünftig sein, einen für Besuchende attraktiven Mix aus Einkauf, Erlebnis, Gastronomie, Kultur und Entertainment sicherzustellen.

**Umsatzentwicklung:** Der bis 2014 zu beobachtende Trend zurückgehender Flächenproduktivitäten im Einzelhandel hat sich umgekehrt – seit 2014 steigen stationärer Einzelhandelsumsatz und Flächenproduktivitäten deutlich an. Neben einem dauerhaft verbesserten Konsumklima wird dies jedoch vornehmlich durch die weiter oben beschriebenen Entwicklungen im Lebensmittel- und Drogeriewarenhandel bedingt. Insbesondere in innenstadtaffinen Sortimentsbereichen (z. B. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Glas/Porzellan/Keramik) sinken (stationäre) Umsätze und Flächenproduktivitäten v. a. bedingt durch den Online-Handel. Aus diesem Grund ist eine zielgruppenspezifische Ansprache hier besonders wichtig, damit Kunden ihren Einkauf weiterhin im stationären Einzelhandel tätigen.

**Digitalisierung:** Die Bedeutung des Online-Handels am gesamten Einzelhandelsumsatz wächst kontinuierlich und lag im Jahr 2021 unter anderem bedingt durch einen verstärkten Online-Absatz hervorgerufen durch die COVID-19 Pandemie bereits bei rd. 86,7 Mio. Euro (rd. 14,7 % des Einzelhandelsumsatzes) (siehe Abbildung 3). Der Kennwert für 2023 zeigt, dass der Online-Anteil nach einem Rückgang 2022 wieder auf rd. 85,4 Mio. Euro angestiegen ist (rd. 13,2 % des Einzelhandelsumsatzes). Für 2025 wird wieder ein Anstieg der Umsätze im Onlinehandel (90,0 Mio. Euro bzw. Umsatzanteil von 13,6 %) erwartet. Sortimentsspezifisch sind große Unterschiede festzustellen. Während der Online-Umsatzanteil v. a. in innenstadtaffinen Warengruppen am höchsten ist, sind im Bereich des Lebensmittel- und Drogeriewarenhandels bislang noch vergleichsweise geringe Online-Umsatzanteile festzustellen[5]. Auch wenn dieses Segment langfristig an Dynamik gewinnen wird, so konzentrieren sich erste Entwicklungen auf Metropolen und

[5] Vgl. HDE/IFH 2024.

Ballungsräume, in denen aktuell bereits erfolgsversprechende Modelle zur Online-Bestellung von Lebensmitteln umgesetzt werden.

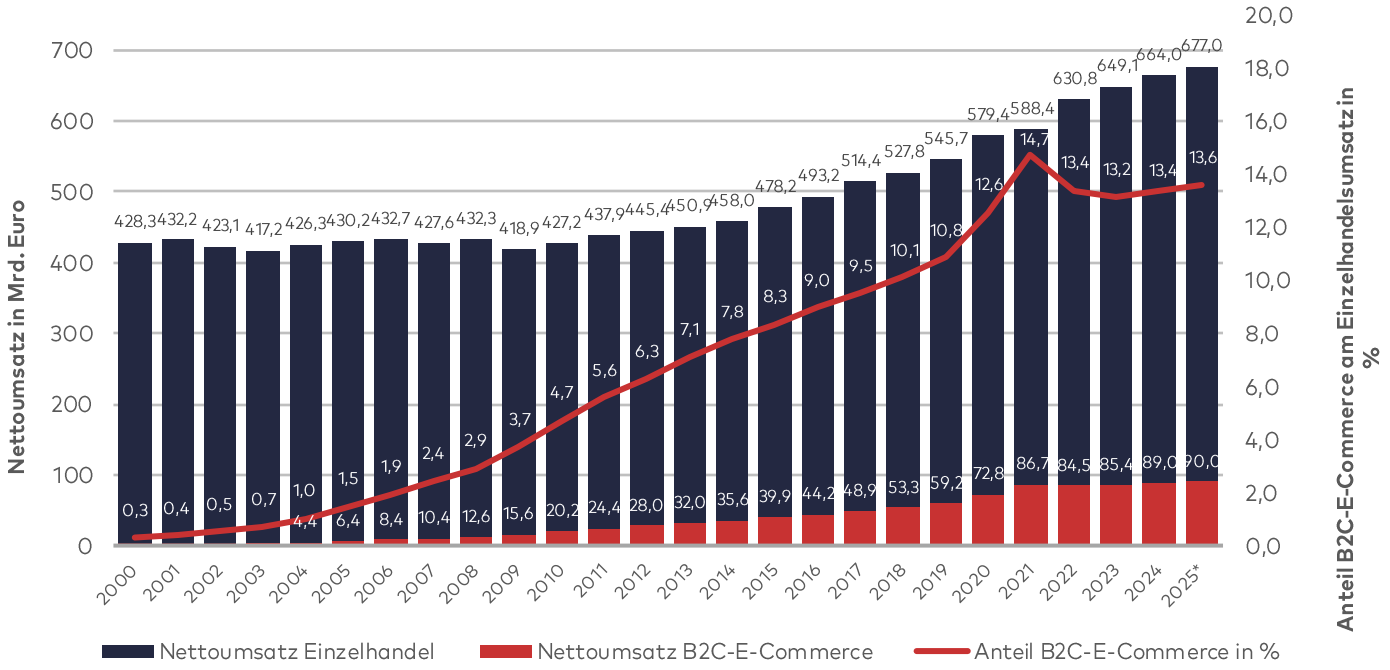



**Abbildung 3: Entwicklung des Online-Anteils am Einzelhandelsumsatz *Prognose**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

### Fokus: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel

Die bereits seit längerem beobachtbaren Entwicklungstrends zu weniger und größeren Einheiten sowie die zunehmende Standortkonzentration in Form von Fachmarktstandorten haben in den vergangenen Jahren weiter an Bedeutung gewonnen.

**Wandel der Betriebsformen:** Der in den letzten Jahrzehnten vollzogene Wandel der Betriebsformen umfasst erhebliche Veränderungen der Betriebs- und Standortstrukturen im Lebensmittel- und Drogeriewareneinzelhandel. Betrachtet man beispielsweise die Entwicklung der absoluten Anzahl der Einzelhandelsbetriebe im Lebensmitteleinzelhandel, so lässt sich deutschlandweit ein Rückgang i. H. v. rd. 15 % attestieren (siehe Abbildung 4).

Differenziert man die Gesamtwerte anhand der jeweiligen Betriebstypen, sind deutlich unterschiedliche Entwicklungen zu registrieren. Signifikante Steigerungen der Marktanteile (hinsichtlich Anzahl der Betriebe und Umsätze) ergeben sich insbesondere für die Supermärkte, welche maßgeblich vom Wertewandel profitieren. Demgegenüber befindet sich die Betriebsform der Lebensmitteldiscounter nach einer dynamischen Entwicklung in den 1990er und teilweise den 2000er Jahren gegenwärtig im Übergang zu einer Reifephase. Diese Entwicklung ist maßgeblich auf die Optimierung des Bestandsnetzes infolge eines Trading-Up-Prozesses sowie einer Neuausrichtung des Betriebstypus zurückzuführen und vollzieht sich (aufgrund des günstigen Marktumfeldes) bei gleichzeitig steigenden Umsatz- und Flächenleistungen.

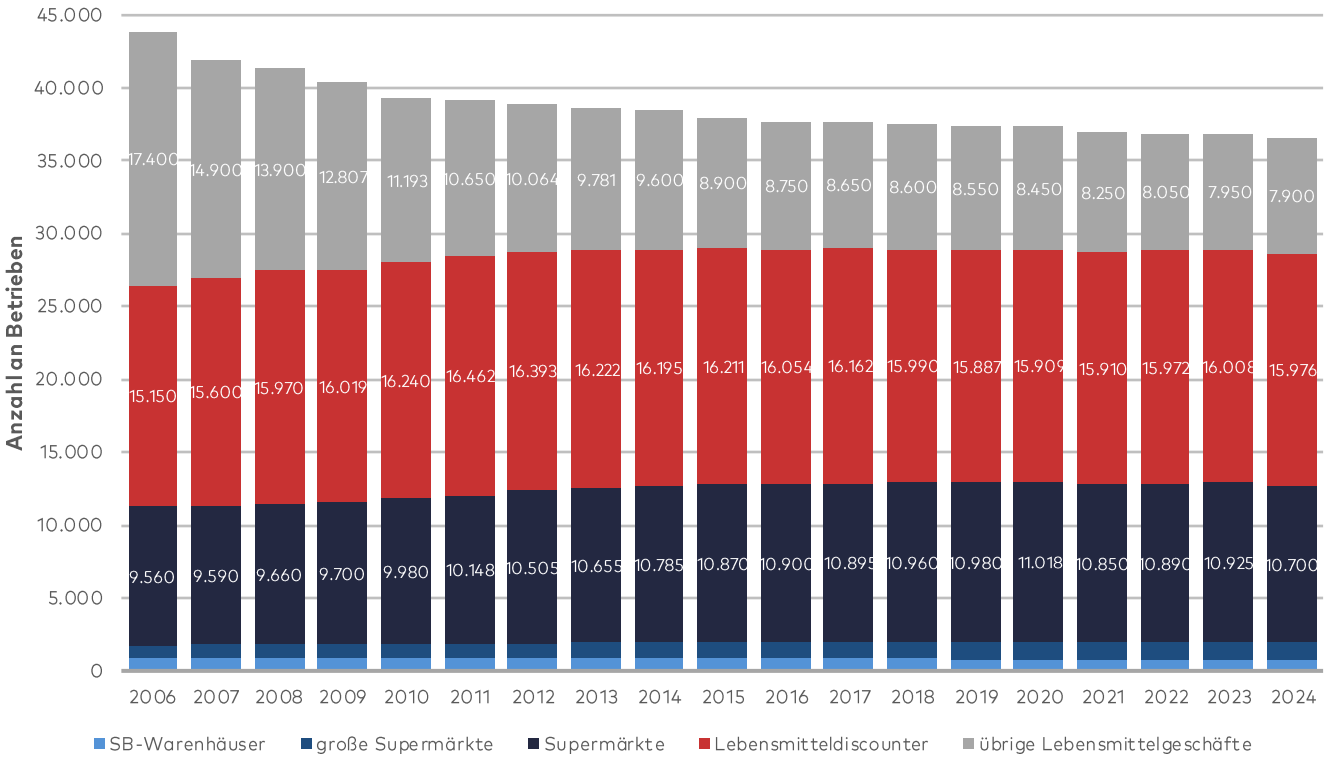



**Abbildung 4: Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: EHI Retail Institute; Supermärkte (400 – 2.499 m²), große Supermärkte (2.500 – 4.999 m²), SB-Warenhäuser (> 5.000 m²).

Auch Drogeriefachmärkte stellen zunehmend hybride Betriebskonzepte dar und positionieren sich als „Kleinkaufhäuser" mit einem entsprechend großen Warenspektrum. Die somit gleichermaßen hohe Bedeutung für die Nahversorgung und für die zentralen Versorgungsbereiche gilt es daher verstärkt und sorgfältig abzuwägen.

**Verkaufsflächenentwicklung:** Parallel zu der sinkenden Anzahl der Verkaufsstätten ist im Lebensmittelhandel eine Zunahme der Gesamtverkaufsfläche zu beobachten, die sich aus Anpassungsstrategien der Marktteilnehmer an den demografischen Wandel (z. B. Verbreiterung der Gänge, Reduktion der Regalhöhen), den wachsenden Konsumansprüchen sowie einer steigenden Sortimentsbreite und -tiefe (z. B. Frischware, Bio- und Convenience-Produkte, Singlepackungen) ergibt[6]. Bei den Lebensmitteldiscountern ist zeitgleich zu den sinkenden Filialzahlen eine moderat steigende Verkaufsfläche zu verzeichnen (siehe Abbildung 5). Dies ist Resultat eines grundlegenden Trading-Up Prozesses des Betriebstypus, welcher im Bereich der Expansion und der Modernisierung von Bestandsstandorten eine deutliche Tendenz zu signifikant größeren Markteinheiten erkennen lässt und mit einer Überprüfung/Straffung des Standortnetzes durch die Marktteilnehmer einhergeht.

[6] Entwicklung der durchschnittlichen Verkaufsfläche: Lebensmitteldiscounter 2006 rd. 706 m², 2016 rd. 804 m² (+14 %); (große) Supermärkte 2006 rd. 1.063 m², 2016 rd. 1.245 m² (+17 %).

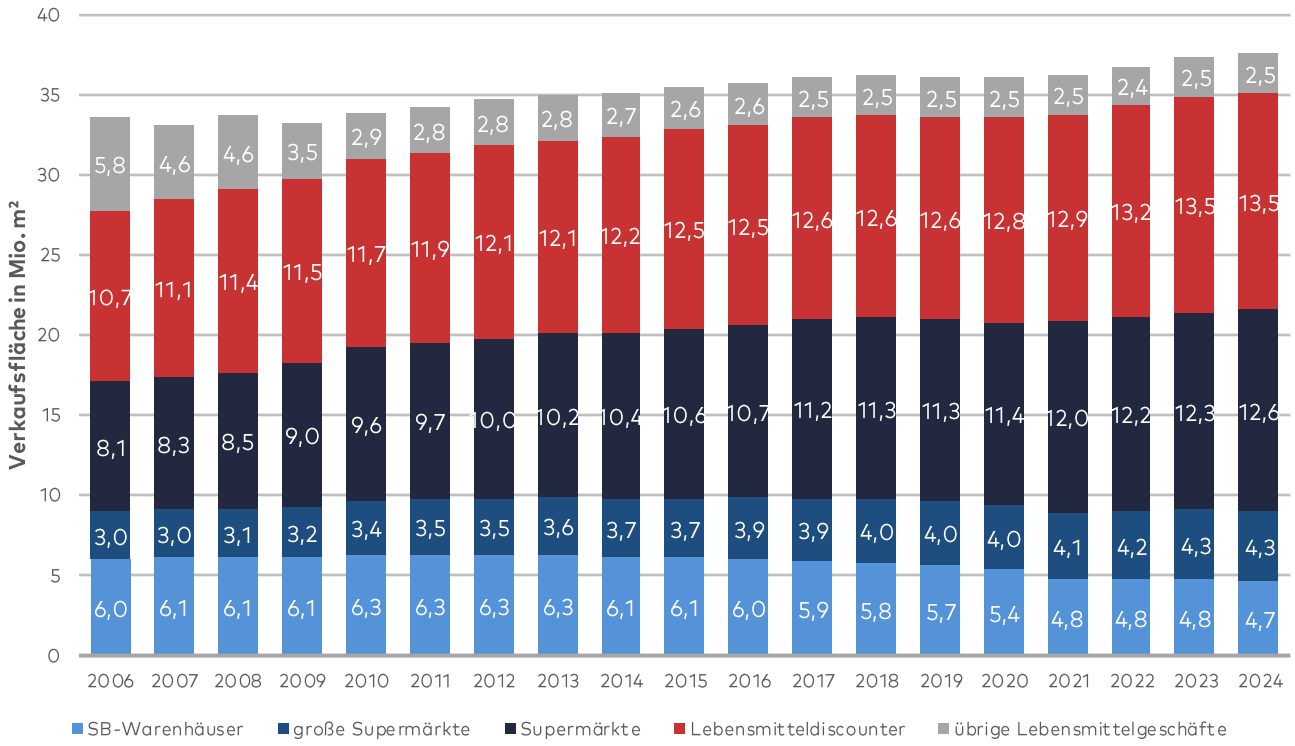



**Abbildung 5: Gesamtverkaufsfläche der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland nach Betriebsformen**
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: EHI Retail Institute.

Bei Drogeriefachmärkten lässt sich aktuell als Reaktion auf Unternehmensinsolvenzen ein lebhaftes Expansionsgeschehen beobachten, welches sich im besonderen Maße auf rentable Standorte mit einer hohen Mantelbevölkerung fokussiert.

**Verkaufsflächen- und Standortansprüche:** Auch wenn es für Supermärkte (und neuerdings auch verstärkt für Lebensmitteldiscounter) kleinere City- und Metropolfilialkonzepte gibt, werden diese von den Einzelhandelsunternehmen nur an sehr frequenzstarken Lagen bzw. Standorten mit einem überdurchschnittlich hohen Kaufkraftpotenzial realisiert. Bei Standard-Betriebskonzepten außerhalb hoch verdichteter Stadträume, ist aktuell von einer Mindestgröße von 800 m² bis 1.200 m² VKF bei Neuansiedlungen auszugehen[7]. Auch die Anforderungen an den Mikro- und Makrostandort steigen zusehends und entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten.

[7] Werte gelten für Lebensmitteldiscounter, Supermärkte i. d. R. mit deutlich höheren Verkaufsflächenansprüchen.

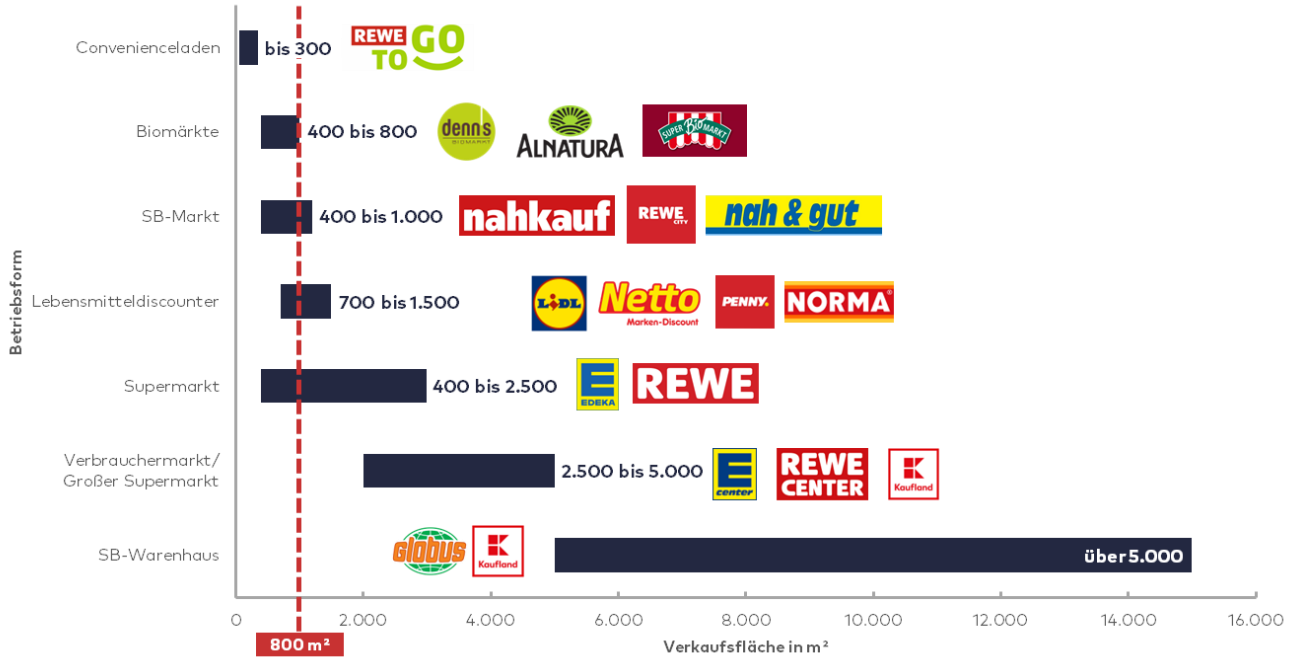



**Abbildung 6: Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten**
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sind neben flächenseitigen Aspekten (Flächenangebot) und verkehrsseitigen Aspekten (innerörtliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) in erster Linie absatzwirtschaftliche Gesichtspunkte (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsstruktur, Zentralität des Ortes). Je nach Standortqualität (und damit auch je nach Renditeerwartung) sind Betreiber auch zunehmend bereit, von ihren standardisierten Marktkonzepten abzuweichen (z. B. Realisierung im Bestand, geringere Parkplatzzahl, Geschossigkeit, Mix aus Handel und Wohnen). Dies betrifft jedoch i. d. R. hoch verdichtete und hochfrequentierte Lagen in Großstadtregionen oder Standorte mit vergleichbaren Rahmenbedingungen. Die konkreten Anforderungen unterscheiden sich dabei je nach Betriebstyp.

## 4.2 SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Stadt Velen im Landkreis Borken zählt insgesamt 13.303 Einwohner[8]. Bis zum Jahr 2030 wird eine Bevölkerungsentwicklung von + 0,8 % prognostiziert[9]. Die Stadt Velen besteht aus den Ortsteilen Velen und Ramsdorf. Zum Ortsteil Velen gehören die Stadtteile Nordvelen und Waldvelen.

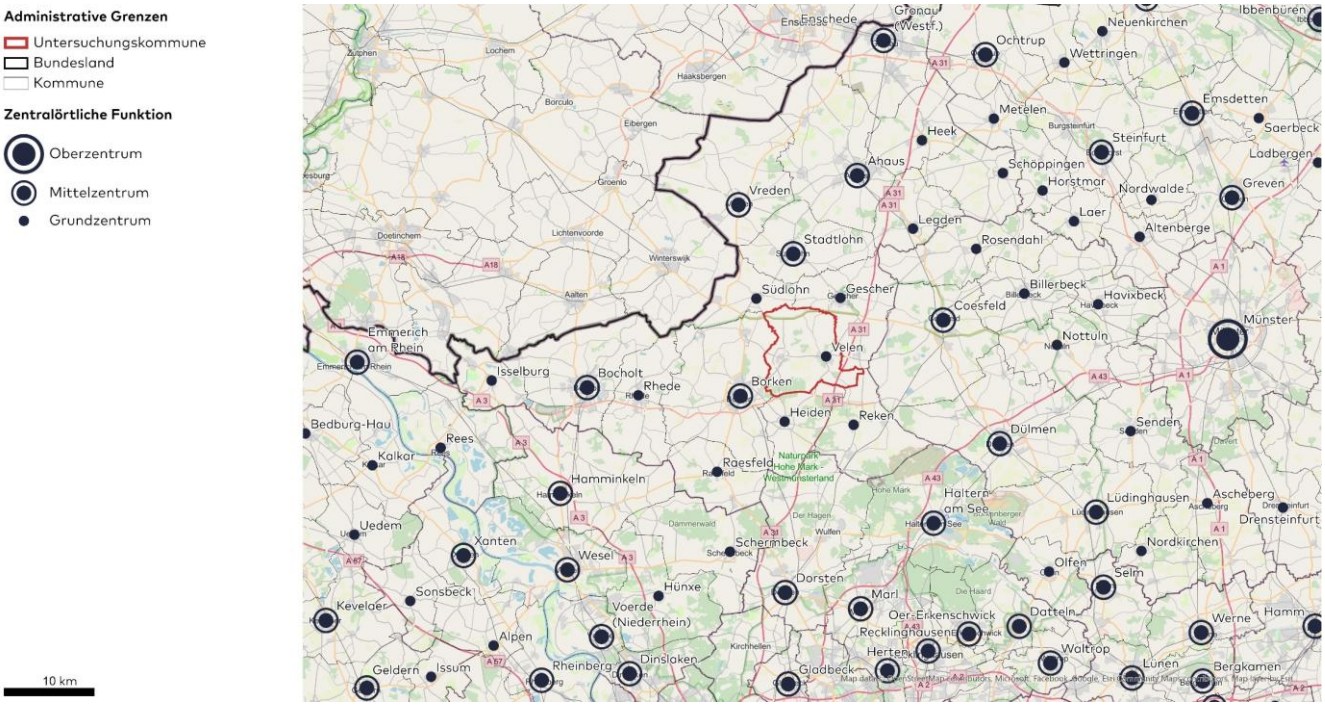



**Abbildung 7: Zentrengefüge im Umfeld der Stadt Velen**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: GeoBasis-DE/BKG (Daten verändert), OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL

Im Hinblick auf die siedlungsräumlichen Rahmenbedingungen ergibt sich aus dem dargestellten Gefüge der zentralen Orte das Wettbewerbsumfeld der Stadt Velen im regionalen Kontext. Im direkten Umfeld ist Velen umgeben von verschiedenen Grundzentren, wie Südlohn, Gescher, Reken und Heiden. Das nächstgelegenen Mittelzentrum ist Borken im Südwesten. Zudem ist die Lage der Stadt Velen geprägt durch die Nähe zu den Niederlanden (rd. 20 km).

Velen ist verkehrlich über die Autobahn A 31 und die Bundesstraßen B 67 sowie B 525 angebunden, wodurch eine gute Verbindung zu den umliegenden Mittel- und Oberzentren gewährleistet wird.

Bezogen auf die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist Velen Teil des Regionalverkehr Münsterland und wird durch die örtlich verkehrende Regionalbuslinie R 51 erschlossen. Velen verfügt über keinen eigenen Bahnhof; der nächste Bahnhof befindet sich in Borken (rd. 12 km). Von dort bestehen Regionalzugverbindungen nach Coesfeld, Essen, Bottrop, Gladbeck und Dorsten.

## 4.3 GESAMTGEMEINDLICHE NACHFRAGEANALYSE

Neben den siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen sind bei einer Markt- und Standortanalyse auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird auf sekundärstatistische

[8] Einwohner: Stadt Velen (Stichtag: 29.09.2025)

[9] Prognose: Statistikatlas Borken

Rahmendaten der statistischen Ämter des Bundes und der Länder sowie der IfH Retail Consultants GmbH zurückgegriffen.

### Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die Bewohner der Stadt Velen verfügen über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Höhe von rd. 98,7 Mio. Euro. Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 7.419 Euro je Einwohner. Die lokal verfügbare Kaufkraft verteilt sich differenziert auf die unterschiedlichen Warengruppen. Dabei ist festzustellen, dass die Kaufkraft in den verschiedenen Bedarfsbereichen in unterschiedlichem Maße in der Stadt umgesetzt wird. Der größte Anteil der Kaufkraft mit rd. 3.026 Euro je Einwohner entfällt dabei auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke) (siehe Tabelle 2).

**Tabelle 2: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen**

| Warengruppe | Kaufkraft in Mio. Euro | Kaufkraft je Einwohner in Euro |
|---|---|---|
| Nahrungs- und Genussmittel | 40,3 | 3.026 |
| Drogerie/Parfümerie/Kosmetik | 5,5 | 410 |
| Zoologischer Bedarf | 0,9 | 69 |
| PBS/ Zeitungen, Zeitschriften/Bücher/Basteln | 3,0 | 223 |
| **Kurzfristiger Bedarfsbereich** | **49,6** | **3.728** |
| Bekleidung | 7,7 | 576 |
| Schuhe/Lederwaren | 2,0 | 147 |
| Pflanzen/Gartenbedarf | 3,1 | 235 |
| Baumarktsortiment i. e. S. | 7,0 | 523 |
| GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör | 2,0 | 147 |
| Spielwaren/ Hobby/Musikinstrumente | 1,7 | 129 |
| Sportartikel/Fahrräder/Camping | 3,5 | 261 |
| **Mittelfristiger Bedarfsbereich** | **26,9** | **2.019** |
| Medizinische und orthopädische Artikel/Optik/Apotheken | 3,5 | 261 |
| Dekostoffe/Gardinen/HBT/Kurzwaren/Sicht- und Sonnenschutz/Teppiche | 1,3 | 101 |
| Bettwaren, Matratzen | 0,6 | 48 |
| Möbel | 5,3 | 397 |
| Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte | 3,2 | 239 |
| Neue Medien/Unterhaltungselektronik | 6,3 | 475 |
| Uhren/Schmuck | 1,1 | 82 |
| Sonstiges | 0,9 | 69 |
| **Langfristiger Bedarfsbereich** | **22,2** | **1.672** |
| **Gesamt** | **98,7** | **7.419** |

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2024; PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer[10] beträgt in der Stadt rd. 98 und liegt damit geringfügig unter dem Bundesdurchschnitt von 100. In den nördlich, nordöstlich und westlich angrenzenden Gemeinden ist ein vergleichbares Kaufkraftniveau festzustellen, während es in Richtung Süden und Osten auf den Durchschnitt ansteigt (siehe Abbildung 8).

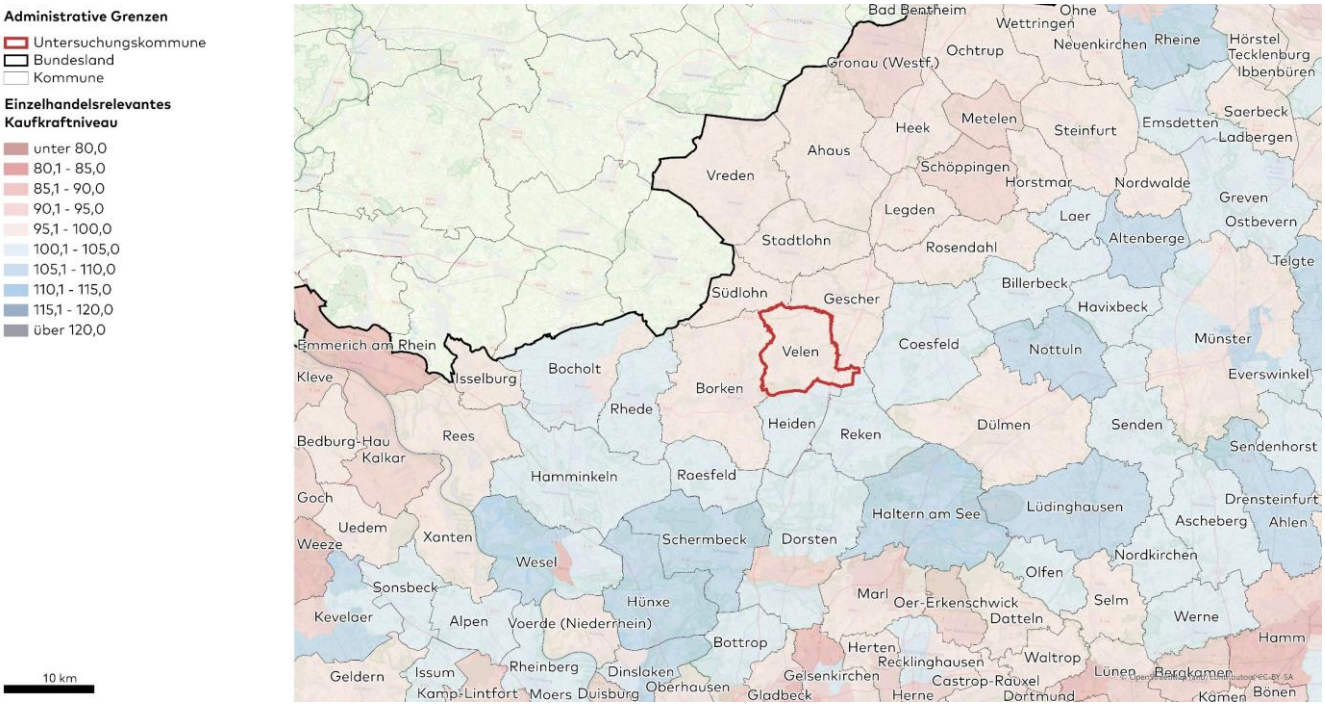



**Abbildung 8: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Stadt Velen und Umgebung**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2024; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, Digital Data Services GmbH (DDS) 2014; Kaufkraft auf Ebene der PLZ5-Gebiete.

## 4.4 GESAMTSTÄDTISCHE ANGEBOTSANALYSE

In der Stadt Velen wurden im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung (10/2025) insgesamt 71 Einzelhandelsbetriebe erfasst, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 21.700 m² verfügen (siehe Tabelle 3). Um eine Bewertung vornehmen zu können, wird die Gesamtverkaufsfläche auf die Einwohnerzahl bezogen. Hierbei zeigt sich, dass die Stadt mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 1,6m² je Einwohner knapp über dem Bundesdurchschnitt (rd. 1,5 m² VKF/Einwohner[11]) liegt.

**Tabelle 3: Einzelhandelsbestand in Stadt Velen**

| Strukturdaten | Erhebung 10/2024 |
|---|---|
| Einwohner (Hauptwohnsitz) | 13.303 |
| Anzahl der Betriebe | 71 |
| Gesamtverkaufsfläche in m² | 21.700 |
| Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner | 1,6 |

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2025; Einwohner: Stadt Velen (Stand: 29.09.2025); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Angaben ohne Leerstände.

[10] Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).

[11] Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Die nachfolgende Abbildung 9 veranschaulicht die Verteilung des Einzelhandels im Stadtgebiet Velen nach Warengruppen und Lagebereichen. Dabei zeigt sich, dass die räumliche Verteilung je nach Sortiment unterschiedlich ausgeprägt ist.

Rd. 48 % der gesamten Verkaufsfläche der Stadt Velen entfallen auf die zentralen Versorgungsbereiche. Davon entfallen 28 % auf den zentralen Versorgungsbereich Ortskernlage Velen und 20 % auf den zentralen Versorgungsbereich Ortskernlage Ramsdorf. Das Einzelhandelsangebot in Velen ist hinsichtlich der Verkaufsfläche überwiegend geprägt durch die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Dies begründet sich mit v. a. durch die Lebensmittelmärkte, die vorwiegend in den zentralen Versorgungsbereichen vorzufinden sind. In den klassischen innerstädtischen Leitsortimenten (insb. Bekleidung) ist ein hoher Anteil der Verkaufsfläche in den zentralen Versorgungsbereichen verortet.

Weitere rd. 52 % der Verkaufsfläche verteilen sich auf sonstige Lagen, darunter städtebaulich integrierte (rd. 10 %) und nicht integrierte Standorte (rd. 42 %). Das Verkaufsflächenangebot in städtebaulich nicht integrierten Lagen besteht überwiegend aus den Warengruppen Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment i. e. S.. Betriebe mit diesen Sortimenten sind aufgrund ihres flächenintensiven Charakters i.d.R. weder für eine Ansiedlung in zentralen Versorgungsbereichen geeignet noch sind diese Branchen in funktionaler Hinsicht prägend für zentrale Versorgungsbereiche.

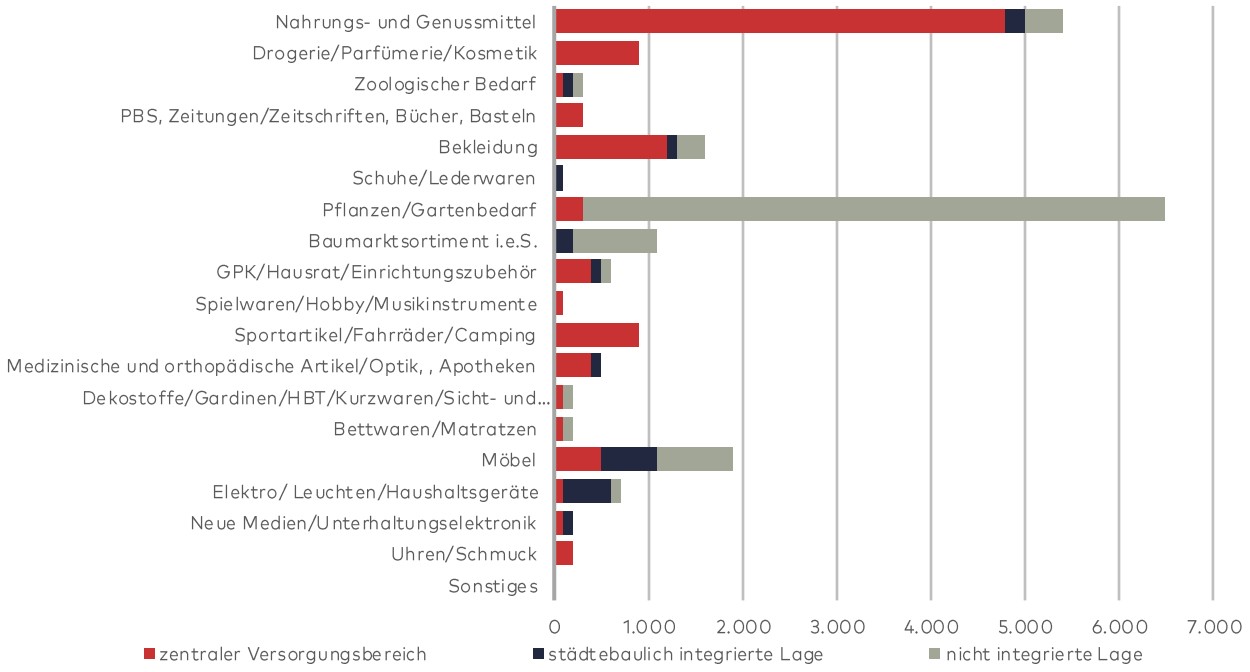



**Abbildung 9: Einzelhandelsbestand in Velen nach Warengruppen und Lagebereichen**
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2025; ZVB-Abgrenzung: EHZK Velen 2014; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das Einzelhandelsangebot in der Stadt Velen insb. durch die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel geprägt ist, die mehrheitlich in den beiden Zentralen Versorgungsbereichen Velen und Ramsdorf angesiedelt sind. Das größte Verkaufsflächenangebot besteht gleichwohl in der nicht zentrenrelevanten Warengruppe Pflanzen/Gartenbedarf.

### Umsatzschätzung und Zentralität

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze[12] im Einzelhandel der Stadt basiert auf allgemeinen und für die Stadt spezifizierten angebots- und nachfrageseitigen Eingangsparametern.

Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung dienen **durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen** sowie **spezifische Kennwerte einzelner Anbieter**. Das umfangreiche Datenportfolio von Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der Fachliteratur aktualisiert.

Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe zudem die **konkrete Situation vor Ort** berücksichtigt werden. So fließen in Einzelfällen zum einen die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen und zum anderen die mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage in die Umsatzberechnung der Betriebe mit ein.

Die über die zuvor dargestellten Arbeitsschritte ermittelten sortimentsspezifischen Umsätze werden mit nachfrageseitigen Rahmenbedingungen (siehe dazu Kapitel 4.3) plausibilisiert. Dazu zählen insbesondere die einzelhandelsrelevante Kaufkraft sowie weitere sozioökonomische Entwicklungen (z. B. Pendlerverflechtungen).

Im Rahmen eines Desk-Researchs werden die **relevanten Wettbewerbsstrukturen im engeren und weiteren Umfeld** identifiziert und hinsichtlich ihrer Wechselwirkung mit den Angeboten in der Stadt beurteilt. Dabei sind die Nahversorgungsstrukturen im engeren Umfeld sowie die großflächigen Einzelhandelsstandorte und Innenstädte der Nachbarkommunen im weiteren Umfeld von besonderer Bedeutung.

Insgesamt lässt sich hieraus ein Einzelhandelsumsatz von rd. 62,5 Mio. Euro brutto je Jahr für die gesamte Stadt ermitteln. Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 98,7 Mio. Euro ergibt sich somit eine Einzelhandelszentralität[13] (Zentralität) von rd. 63 %. Wie Tabelle 4 zu entnehmen ist, fällt die Zentralität in der Stadt je nach Warengruppe und den entsprechenden Angebotsstrukturen sehr differenziert aus.

[12] Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

[13] Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einer Zentralität von über 100 % sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 100 % dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

**Tabelle 4: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in der Stadt Velen**

| Warengruppe | Verkaufsfläche in m² | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft in Mio. Euro | Zentralität in % |
|---|---|---|---|---|
| Nahrungs- und Genussmittel | 5.400 | 31,1 | 40,3 | 77 |
| Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken | 900 | 4,6 | 5,5 | 84 |
| Blumen, zoologischer Bedarf | 300 | 0,7 | 0,9 | 77 |
| PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher | 300 | 1,3 | 3,0 | 44 |
| **Kurzfristiger Bedarfsbereich** | **6.800** | **37,7** | **49,6** | **76** |
| Bekleidung | 1.600 | 4,8 | 7,7 | 63 |
| Schuhe/Lederwaren | 200 | 0,6 | 2,0 | 31 |
| Pflanzen/Gartenbedarf | 6.500 | 2,7 | 3,1 | 86 |
| Baumarktsortiment i. e. S. | 1.100 | 1,2 | 7,0 | 17 |
| GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör | 700 | 1,2 | 2,0 | 61 |
| Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente | 100 | 0,5 | 1,7 | 29 |
| Sportartikel/Fahrräder/Camping | 1.000 | 2,9 | 3,5 | 83 |
| **Mittelfristiger Bedarfsbereich** | **11.200** | **13,9** | **26,9** | **52** |
| Medizinische und orthopädische Artikel/Optik | 500 | 3,3 | 3,5 | 95 |
| Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz | 200 | 0,4 | 1,3 | 33 |
| Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche | 100 | 0,3 | 0,6 | 46 |
| Möbel | 1.900 | 2,9 | 5,3 | 55 |
| Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte | 700 | 2,2 | 3,2 | 69 |
| Neue Medien/Unterhaltungselektronik | 100 | 0,9 | 6,3 | 14 |
| Uhren/Schmuck | 200 | 0,8 | 1,1 | 73 |
| Sonstiges | 0 | 0,1 | 0,9 | 11 |
| **Langfristiger Bedarfsbereich** | 3.800 | 10,9 | **22,2** | **49** |
| **Gesamt** | **21.700** | **62,5** | **98,7** | **63** |

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 10/2025; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2024; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken können mit Zentralitäten von rd. 77 % bzw. rd. 84 % zum Teil deutliche Kaufkraftabflüsse festgestellt werden (siehe Abbildung 10). In den Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe ist in der Summe mit einer Zentralität von rd. 76% auch insgesamt ein deutlicher Kaufkraftabfluss festzustellen. Es zeigt sich somit, dass die Stadt Velen insbesondere im Sortiment

Nahrungs- und Genussmittel die ihr zugewiesene grundzentralen Versorgungsauftrag nur eingeschränkt erfüllt.

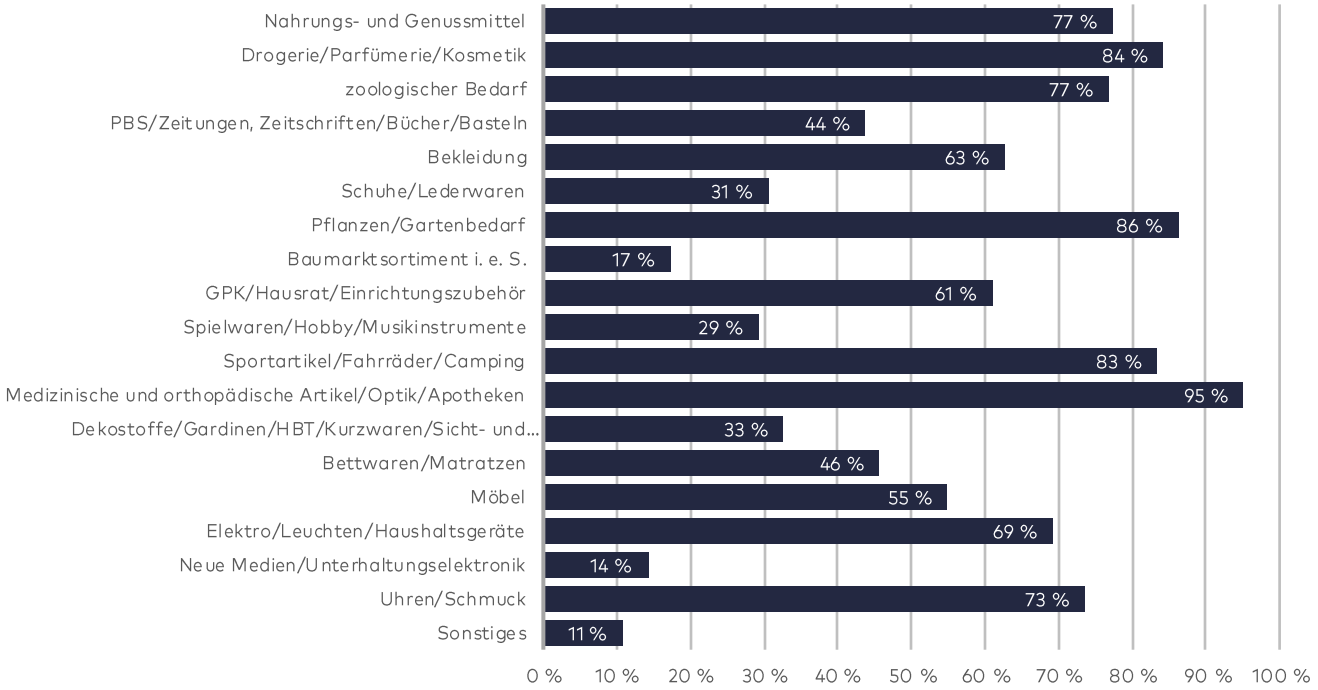



**Abbildung 10: Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität der Stadt Velen**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich weist die Stadt mit rd. 52% und rd. 49 % sehr niedrige Zentralitäten auf und in allen Sortimentern dieser Bedarfsstufen sind Kaufkraftabflüsse festzustellen. Dabei sind sortimentsspezifisch deutliche Unterschiede zu erkennen. So sind in den Warengruppen medizinische und orthopädische Artikel/Optik, Apotheken (rd. 95 %), Pflanzen/Gartenbedarf (rd. 86 %) sowie Sportartikel/Fahrräder/Camping (rd. 83 %) vergleichsweise geringere Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen.

Die Warengruppen Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte (rd. 69 %), Bekleidung (rd. 63 %), GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör (rd. 61 %) sowie Möbel (rd. 55 %) sind durch stärkere Kaufkraftabflüsse geprägt.

Die niedrigsten Zentralitäten sind in den Warengruppen Schuhe/Lederwaren (rd. 31 %), Spielwaren/Hobby/Musikinstrumente (rd. 29 %), Baumarktsortiment (rd. 17 %) sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik (rd. 14 %) zu verzeichnen. Neben dem Online-Handel ist dies vor allem durch das jeweilige geringe sortimentsspezifische Angebot bedingt.

Angesichts des grundzentralen Versorgungsauftrags der Stadt Velen lassen sich mit Blick auf die betrachteten warengruppenspezifischen Zentralitäten Handlungsbedarfe zur Optimierung der Versorgungsstrukturen identifizieren (siehe Kapitel 5.2).

## 4.5 STÄDTEBAULICHE ANALYSE

Im Rahmen der Markt- und Standortanalyse und unter Berücksichtigung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Velen aus dem Jahr 2014 kann neben dem Ortskern Velen auch der Ortskern Ramsdorf identifiziert werden.

Beide Standortbereiche wurden im EHZK Velen 2014 als zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen und werden im Folgenden hinsichtlich städtebaulich funktionaler Aspekte analysiert.

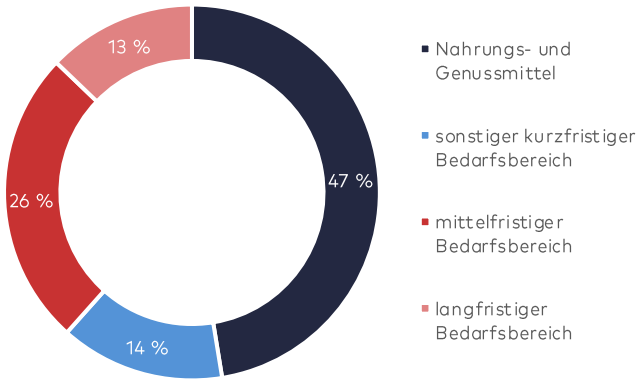
## 4.5.1 ZVB Ortskernlage Velen

# ORTSKERNLAGE VELEN

### Städtebauliche Analyse




### Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen




| Einzelhandelsstruktur | absolut | anteilig |
|---|---|---|
| Anzahl der Betriebe* | 28 | 40 % |
| Gesamtverkaufsfläche in m²* | 6.100 | 28 % |
| Anzahl der Leerstände** | 1 | 2 % |
| Zentrenergänzende Funktionen | 35 | - |

| Vergleichsdaten | 2014 | Entwicklung 2014/2024 |
|---|---|---|
| Anzahl der Betriebe* | 30 | - 7 % |
| Gesamtverkaufsfläche in m²* | 5.500 | + 11 % |
| Anzahl der Leerstände** | 3 | - 7 % |
| Zentrenergänzende Funktionen | 33 | + 2 % |

### Magnetbetriebe

Aldi Nord, Lidl, Rewe, Rossmann

### Exemplarische städtebauliche Situation







Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 10/2025; Kartengrundlage: Stadt Velen; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf das Stadtgebiet. ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

## ZVB ORTSKERNLAGE VELEN

### Räumliche Integration

Der zentrale Versorgungsbereich Ortskernlage Velen ist zentral im Stadtgebiet gelegen und ist in die Wohnbebauung integriert. Es erstreckt sich insb. entlang der Kardinal-von-Galen-Straße, der Coesfelder- und der Ramsdorfer Straße.

### Verkehrliche Erreichbarkeit

Die Ortskernlage kann verkehrsgünstig über die Straße Volbertskamp sowie die Ramsdorfer Straße mit dem PKW erreicht werden; die regionale und überregionale Anbindung wird durch den Anschluss nordöstlich von Velen an die Autobahn A 31 gewährleistet; straßenbegleitende Parkmöglichkeiten, Parkflächen auf dem Leinweberplatz sowie im Kontext bestehender Nutzungen sind vorhanden, die Bushaltepunkte „Schloss" und „Ellinghaus" gewährleisten eine Anbindung an den ÖPNV; damit besteht die Anbindung u. a. an den Bahnhof Borken sowie die weiteren Ortsteile Velens.

### Versorgungsfunktion

Der ZVB Ortskernlage Velen ist ein Verkaufsflächenschwerpunkt im Stadtgebiet und übernimmt die primäre Versorgungsfunktion für den Ort sowie die umliegenden Ortsteile; der Angebotsschwerpunkt liegt insbesondere im kurzfristigen Bedarfsbereich. Die Versorgungsfunktion im Lebensmittelsegment wird durch die Lebensmittelmärkte Rewe, Aldi Nord und Lidl gewährleistet und im Bereich Drogeriewaren übernimmt insb. der Drogeriefachmarkt Rossmann die Versorgungsfunktion für die Stadt Velen.

### Einzelhandelsbesatz, Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur

Die Hauptfrequenzlage und höchste Einzelhandelsdichte besteht entlang der Coesfelder Straße, der Ramsdorfer Straße, sowie der Schulstraße. Der Einzelhandelsabsatz setzt sich aus einer Mischung kleinteiliger Fachgeschäfte (z. B. Zweirad Büchter) und strukturprägender Magnetbetriebe (z. B. Rewe, Aldi Nord, Lidl, Rossmann) zusammen. Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich, dabei insb. im Segment Nahrungs- und Genussmittel. Darüber hinaus bestehen kleinteilige Betriebe im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich. Der ZVB weist aktuell einen Leerstand auf.

### Zentrenergänzende Funktionen

Zentrenergänzende Funktionen sind in allen Lagen des ZVB verortet; mit Konzentration insb. entlang der Coesfelder Straße sowie im Bereich Rekener Straße und Schulstraße, insb. Dienstleistungen und Gastronomie, das Angebot wird ergänzt durch Banken, soziale und kirchliche Einrichtungen sowie öffentliche Einrichtungen (Rathaus); die zentrenergänzenden Funktionen leisten einen wichtigen Beitrag zur Multifunktionalität des ZVB und generieren Frequenzen.

### Städtebauliche Struktur und Erscheinungsbild

Insgesamt attraktive städtebauliche Gestaltung des ZVB, Kirche St. Andreas sticht als städtebauliche Dominante hervor und prägt das Stadtbild, v.a. zwei- bis dreigeschossige Gebäude mit überwiegend gut erhaltenen Fassaden in Klinkerstil, mit dem Leinweberplatz besteht eine kleine Platzsituation, die jedoch überwiegend als Parkfläche genutzt wird. Durchgangsverkehr entlang Ramsdorfer Straße und der Kardinal-von-Galen-Straße mindert die Aufenthaltsqualität; aufgrund der verkehrlichen Prägung und wenigen Verweilmöglichkeiten eingeschränkte Aufenthalts- und Verweilqualität, der funktionaler Zusammenhang zwischen den einzelnen Lagen ist nur eingeschränkt erkennbar.

### Markante Entwicklungen seit 2014

Geringfügiger Rückgang um zwei Betriebe; Zunahme der Verkaufsfläche, durch Neuansiedlung des Drogeriefachmarktes Rossmann (+ 11 %); Rückgang der Leerstände (-2) sowie Zunahme der zentrenergänzenden Funktionen (+2).

### Zukunftsfähigkeit (Fazit)

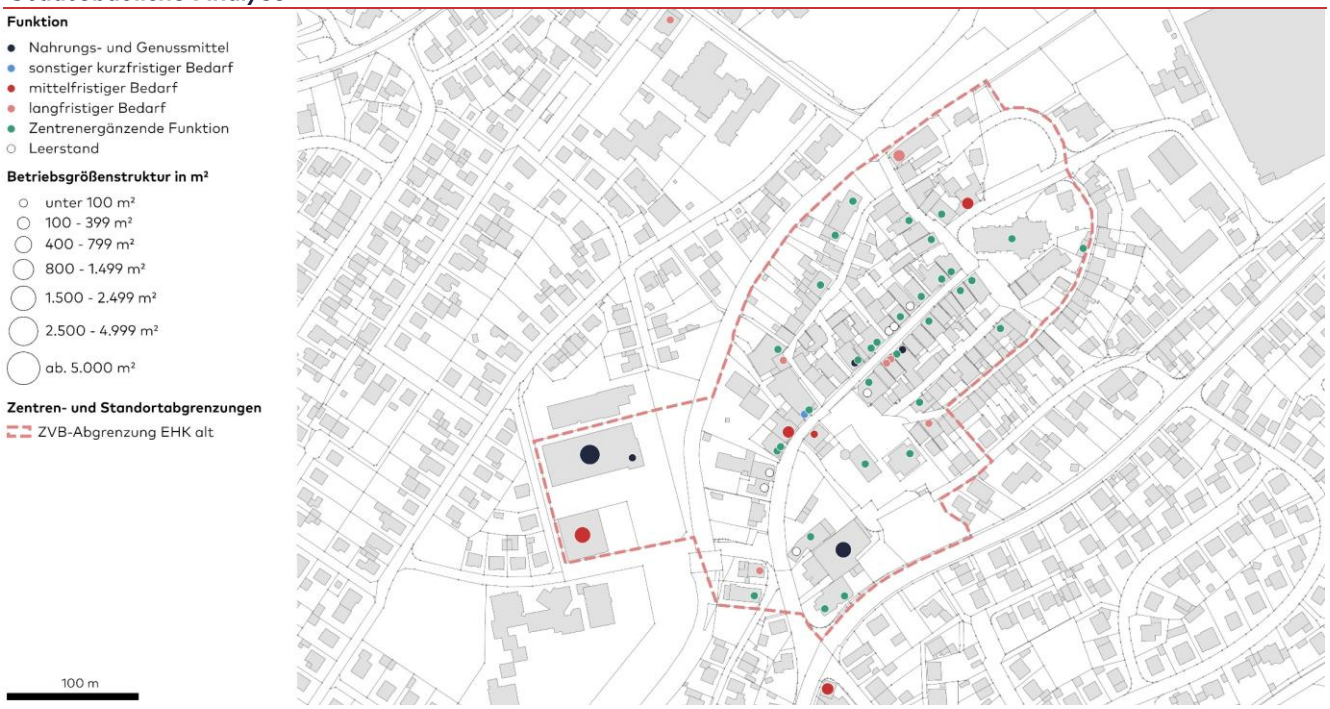
**Der Einzelhandel ist gekennzeichnet durch kleinteilige, inhabergeführte Fachgeschäfte und wird ergänzt um strukturprägende Betriebe, wie die Lebensmittelmärkte sowie den Drogeriefachmarkt. Innerhalb des gesamten ZVB sind zudem viele zentrenergänzende Nutzungen angesiedelt, die wiederum als Frequenzbringer dienen. Der zentrale Versorgungsbereich Ortskernlage Velen übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion, insb. im Bereich der Nahversorgung für Velen.**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

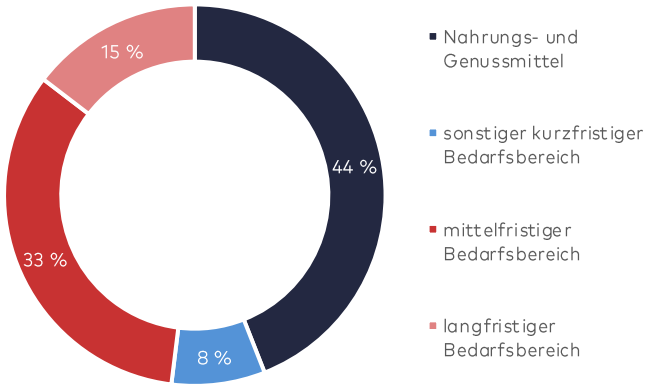
## 4.5.2 ZVB Ortskernlage Ramsdorf

# ZVB ORTSKERNLAGE RAMSDORF

### Städtebauliche Analyse




### Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen




| Einzelhandelsstruktur | absolut | anteilig |
|---|---|---|
| Anzahl der Betriebe* | 16 | 23 % |
| Gesamtverkaufsfläche in m²* | 4.400 | 20 % |
| Anzahl der Leerstände** | 7 | 13 % |
| Zentrenergänzende Funktionen | 32 | - |

| Vergleichsdaten | 2014 | Entwicklung 2014/2024 |
|---|---|---|
| Anzahl der Betriebe* | 22 | - 27 % |
| Gesamtverkaufsfläche in m²* | 3.700 | + 19% |
| Anzahl der Leerstände** | 3 | + 57 % |
| Zentrenergänzende Funktionen | 30 | + 7% |

### Magnetbetriebe

K + K, Netto, Fahrrad Funke

### Exemplarische städtebauliche Situation









Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 10/2025; Kartengrundlage: Stadt Velen; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf das Stadtgebiet. ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

## ZVB ORTSKERNLAGE RAMSDORF

### Räumliche Integration

Der zentrale Versorgungsbereich Ortskernlage Ramsdorf ist zentral im Gebiet der Gemeinde Ramsdorf gelegen und ist von Wohnbebauung umgeben. Es erstreckt sich insb. entlang der Paulusstraße, der Lange Straße und der Hausstraße.

### Verkehrliche Erreichbarkeit

Der ZVB kann verkehrsgünstig über die Velener Straße von Norden und von Süden über die Borkener mit dem PKW erreicht werden; die regionale und überregionale Anbindung wird durch den Anschluss südlich von Ramsdorf an die B 67 gewährleistet; straßenbegleitende Parkmöglichkeiten sowie kleinere Stellplatzanlagen im Kontext bestehender Nutzungen sind vorhanden; auch mit dem ÖPNV ist der Bereich angebunden, es befindet sich die Bushaltestelle „Ortsmitte" im ZVB; damit besteht die Anbindung u. a. an den Bahnhof Coesfeld und nach Velen.

### Versorgungsfunktion

Der zentrale Versorgungsbereich Ortskernlage Ramsdorf ist ein Verkaufsflächenschwerpunkt im Stadtteil und übernimmt die primäre Versorgungsfunktion für den Ortsteil Ramsdorf; der Angebotsschwerpunkt liegt insbesondere auf Nahrungs- und Genussmittel.

### Einzelhandelsbesatz, Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur

Der Besatz konzentriert sich insb. entlang der Lange Straße mit kleinteiligen Fachgeschäften, der in den parallel verlaufenden Straßen deutlich abnimmt, ergänzt wird das kleinteilige Angebot durch den strukturprägenden Lebensmittelsupermarkt K+K und Fahrrad Funke im Südwesten des ZVB sowie den Lebensmitteldiscounter Netto im Südosten, der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich, insb. Nahrungs- und Genussmittel und wird ergänzt durch Fachgeschäfte des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs; aktuell bestehen sieben Leerstände, insb. entlang der Lange Straße wodurch insgesamt ein geringer und lückenhafter Besatz entsteht.

### Zentrenergänzende Funktionen

Es besteht ein hoher Anteil an zentrenergänzenden Funktionen mit hoher Konzentration entlang der Lange Straße; die zentrenergänzenden Funktionen überwiegen gegenüber dem Einzelhandel; insb. Dienstleistungen und Gastronomie, ergänzt um öffentlichen Einrichtungen (Rathaus). Die vorhandenen zentrenergänzenden Funktionen sind wichtige Frequenzbringer für den Ortskern.

### Städtebauliche Struktur und Erscheinungsbild

Insgesamt attraktive städtebauliche Gestaltung des ZVB, Kirche St Walburga stadtbildprägend mit Wochenmarkt mit Ständen, insb. zwei- bis dreigeschossige Gebäude mit überwiegend gut erhaltenen Fassaden in Klinkerstil; die aktuelle Baustelle aufgrund der Ortskernsanierung mindert die derzeitige Aufenthaltsqualität des zentralen Versorgungsbereichs; Leerstände, insb. entlang Lange Straße prägen das Stadtbild negativ. die aktuelle Ortskernsanierung mit Maßnahmen zur Aufwertung der Lange Straße, Hausstraße, Seltings Porte; des Kirchplatzes, des Burg- und Marktplatzes sowie zur Verkehrsberuhigung kann zukünftig zur Attraktivierung des ZVB beitragen.

### Markante Entwicklungen seit 2014

Zunahme der Verkaufsfläche (+ 19 %) durch Verlagerungen und Neuansiedlungen der Lebensmittelmärkte K+K, Netto sowie des Fahrradfachmarktes Fahrrad Funke. Rückgang der Einzelhandelsbetriebe, insb. der kleinflächigen, inhabergeführten Betriebe (-6), Zunahme der Leerstände (+ 4).

### Zukunftsfähigkeit (Fazit)

**Der zentrale Versorgungsbereich Ortskernlage Ramsdorf nimmt eine bedeutende Versorgungsfunktion, insb. für die Nahversorgung des Ortsteils Ramsdorf ein. Der Einzelhandel ist gekennzeichnet durch strukturprägenden Lebensmittelbetriebe und kleinteiligen Fachgeschäfte, insb. im kurz- und mittelfristigem Bedarfsbereich. Durch den ZVB ist für einen großen Teil der Ramsdorfer Bevölkerung die fußläufige Erreichbarkeit eines Lebensmittelmarktes gewährleistet. Die Attraktivität und Bedeutung des ZVB wird sich durch die aktuelle Ortskernsanierung voraussichtlich weiter erhöhen.**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

## 4.6 NAHVERSORGUNGSANALYSE

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürger, wird die Nahversorgungsstruktur der Stadt im Folgenden vertieft analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung **quantitativ**, **qualitativ** und **räumlich** gewährleistet wird.

### Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in der Stadt Velen

In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel weist Velen eine Verkaufsfläche von rd. 5.400 m² und in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik[14] von rd. 900 m² auf, was einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,41 m² je Einwohner (Nahrungs- und Genussmittel) bzw. rd. 0,06 m² je Einwohner (Drogeriewaren) entspricht. Das quantitative Ausstattungsniveau für den periodischen Bedarf liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel im Bereich des Bundesdurchschnitts von rd. 0,41 m² je Einwohner[15]. Im Bereich der Drogeriewaren liegt das quantitative Ausstattungsniveau für den periodischen Bedarf im Bereich der Drogeriewaren unter dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,08 m² je Einwohner[16].

Die Zentralitäten von rd. 77 % im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie rd. 84 % im Bereich Drogeriewaren verdeutlichen, dass in diesen Warengruppen Kaufkraftabflüsse aus dem Stadtgebiet stattfinden. Demnach kann die lokale Kaufkraft in den Warengruppen nicht vollständig im eigenen Stadtgebiet gebunden werden. Das Grundzentrum Velen kann somit seinen Versorgungsauftrag nur eingeschränkt erfüllen.

Insgesamt sind im Stadtgebiet fünf strukturprägende Lebensmittelmärkte (VKF > 400 m²) vorhanden. Darunter sind zwei Supermärkte (Rewe, K+K) sowie drei Lebensmitteldiscounter (Aldi Nord, Lidl, Netto). Darüber hinaus gibt es im Stadtgebiet zwei Getränkemärkte. Ergänzt werden die Märkte durch 14 sonstige Betriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel. Hierzu zählen insbesondere Betriebe aus dem Bereich Lebensmittelfachgeschäft (inkl. Hofläden) und Lebensmittelhandwerk. Bedingt durch die vorhandenen Anbieter ist das Angebot an Nahrungs- und Genussmittel in Velen als durchweg ausgewogen zu bewerten. Hinsichtlich Verkaufsfläche und Erscheinungsbild stellen sich einige Lebensmittelmärkte als nicht vollumfänglich marktgängig dar und weisen Optimierungsbedarf auf (z. B. Aldi Nord und Lidl in Velen).

Die nachfolgende Tabelle fasst die relevanten Rahmenbedingungen zusammen und schließt mit einer Bewertung der quantitativen und qualitativen Nahversorgungssituation in Form einer Ampel ab.

[14] Die Warengruppe wird in diesem Kapitel aufgrund der Lesbarkeit im Folgenden mit Drogeriewaren abgekürzt.

[15] Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m²); inkl. Non-Food-Flächen; ohne reine Getränkemärkte.

[16] Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Erhebungen.

**Tabelle 5: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in der Stadt Velen**

| Ausstattungsmerkmal | Nahrungs- und Genussmittel | Drogeriewaren* |
|---|---|---|
| Einwohner (Hauptwohnsitz) | 13.303 | |
| Sortimentsspezifische Verkaufsfläche in m² | 5.400 | 900 |
| Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner | 0,41 | 0,06 |
| Sortimentsspezifische Zentralität | 77 % | 84 % |
| Betriebstypenmix | 2x Lebensmittelsupermarkt<br>3x Lebensmitteldiscounter<br>2x Getränkemärkte<br>14x sonstige Lebensmittelgeschäfte | 1 x Drogeriefachmarkt |
| **Quantitative Nahversorgungssituation** |  |  |
| **Qualitative Nahversorgungssituation** |  |  |

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 10/2025; Einwohner: Stadt Velen (Stand: 29.09.2025); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * inkl. Parfümerie/Kosmetik, Apotheken.

Die Versorgung im Sortimentsbereich Drogeriewaren wird neben den oben genannten Lebensmittelmärkten (hier jedoch nur als Randsortiment) durch einen Drogeriefachmarkt (Rossmann) im ZVB Ortszentrum Velen sichergestellt. Weitere Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechenden Hauptsortiment im Bereich Drogeriewaren (u. a. Parfümerie, Kosmetikgeschäft) sind in Velen derzeit nicht vorhanden.

Die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in der Stadt Velen ist demnach insgesamt als noch **gut** zu bezeichnen.

### Räumliche Nahversorgungssituation in der Stadt Velen

In der räumlichen Analyse der Nahversorgungsangebote werden im Folgenden Lebensmittelmärkte und Nahversorgungsbetriebe ab 400 m² VKF dargestellt, da ab dieser Betriebsgröße i. d. R. ein ausreichendes Warensortiment – insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel – handelsseitig bereitgestellt werden kann.

Um die Versorgungsqualität und die **räumliche Erreichbarkeit** der Angebote zu verdeutlichen, wird eine Gehzeit von rd. 10 Minuten als Qualitätskriterium der fußläufigen, wohnungsnahen Versorgung angenommen[17]. Um möglichen topografischen Gegebenheiten und der individuellen Mobilität Rechnung zu tragen, wird dieser Nahbereich nicht nur für rd. 10 Gehminuten, sondern auch für rd. 8 und rd. 12 Gehminuten dargestellt (siehe Abbildung 11). Damit soll ferner verdeutlicht werden, dass die Nahversorgungsfunktion von Lebensmittelmärkten nicht schlagartig hinter einer „roten Linie" endet, sondern die Qualität der fußläufigen Nahversorgung mit zunehmender Entfernung zum nächsten Lebensmittelmarkt sukzessive abnimmt. In Siedlungsgebieten jenseits der dargestellten Nahbereiche ist somit die räumliche Nahversorgungssituation als nicht optimal zu bezeichnen.

[17] Auf Grundlage einer durchschnittlichen Fußgängergeschwindigkeit von 5 km/h.

Die nachfolgende Abbildung 11 stellt die **räumliche Nahversorgungssituation** im Stadtgebiet dar. Die bestehenden Lebensmittelanbieter konzentrieren sich auf die Ortsteile Velen und Ramsdorf. Alle Lebensmittelmärkte liegen innerhalb der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche der Ortskernlagen Velen und Ramsdorf, wodurch insgesamt eine gute räumliche Nahversorgungssituation gewährleistet wird.

In den westlichen und südöstlichen Siedlungsrandbereichen des Ortsteils Velen, im Nordwesten der Gemeinde Ramsdorf sowie in den weiteren abgesetzt liegenden Ortsteilen sind Defizite in der fußläufigen Nahversorgung erkennbar. Diese Siedlungsbereiche werden aktuell durch die bestehenden Nahversorgungsangebote der Ortskernlagen Velen und Ramsdorf mitversorgt.

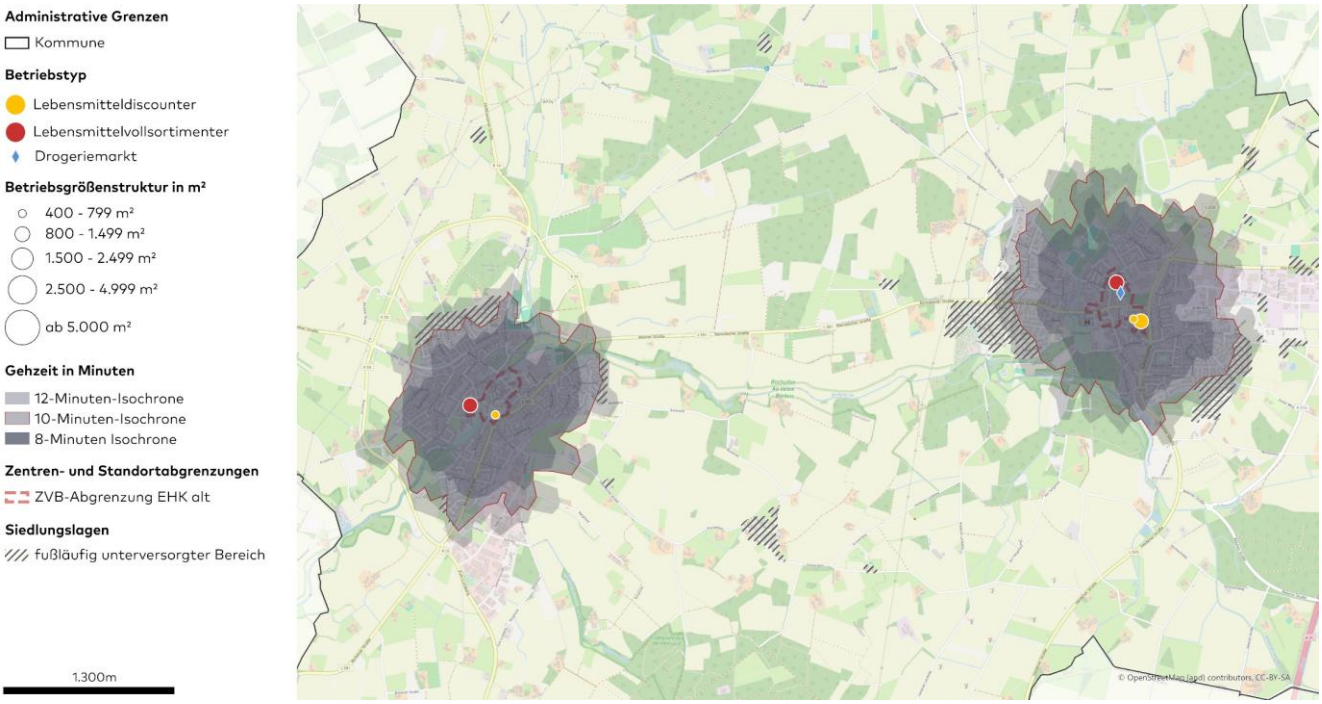



**Abbildung 11: Räumliche Nahversorgungssituation in der Stadt Velen**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2025; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Aus der Nahversorgungsanalyse ergibt sich Optimierungspotenzial im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, insb. hinsichtlich der qualitativen Ausstattung einiger Lebensmittelmärkte. Um diese Defizite zu beheben, sind bereits Planungen für eine marktgerechte Aufstellung der Lebensmittelmärkte (z.B. Lidl und Aldi Nord in Velen) vorgesehen. Weitere Empfehlungen zur Sicherung sowie Weiterentwicklung der räumlichen, quantitativen und qualitativen Nahversorgung sind in Kapitel 6.2 dargestellt.

## 4.7 BEWERTUNG DER ENTWICKLUNG SEIT 2014

Im Rahmen der Konzeptfortschreibung wird auch die Entwicklung des Einzelhandels seit der Konzepterstellung im Jahr 2014 bewertet. Dazu werden die relevanten Strukturdaten aus der aktuellen Analyse aus dem Jahr 2025 mit den Daten aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2014 verglichen (siehe Tabelle 6).

- Die Einwohnerzahl der Stadt Velen ist seit 2014 um rd. 2,6 % gestiegen und wird zukünftig weiterhin als leicht zunehmend prognostiziert.

- Im Vergleich zu der vorhergegangenen Bestandserhebung ist die Anzahl der Betriebe von 80 Betrieben auf 71 (rd. -11 %) zurückgegangen. Auch die Gesamtverkaufsfläche ist um rd. -7 %, auf 21.700 m² gesunken.
- Der Rückgang der Betriebszahl entspricht weitestgehend dem bundesdeutschen Trend und unterstreicht die strukturellen Schwierigkeiten von Grund- und Mittelzentren aufgrund der aktuellen Krisen (Ukraine-Krieg, Energiekrise, Inflation, Fachkräftemangel) sowie gegenüber dem Online-Handel.
- Die Kaufkraft in der Stadt ist seit 2014 um rd. 28 Millionen Euro angestiegen (aktuell rd. 98,7 Mio. Euro). Das Kaufkraftniveau befindet sich zudem auf einem geringfügig niedrigerem Niveau als der deutsche Durchschnitt und ist seit 2014 um rd. zwei Punkte geringfügig gestiegen.
- Die Zentralität der Stadt ist insgesamt um rd. 16 Prozentpunkte gesunken, diese Entwicklung ist unter anderem auf die Entwicklung des Online-Handels zurückzuführen.

**Tabelle 6: Relevante Kenndaten im Vergleich**

| Strukturdaten | 2014 | 2024 | Entwicklung | |
|---|---|---|---|---|
| Einwohner (Hauptwohnsitz) | 12.970 | 13.303 | + 2,6 % | ↑ |
| Anzahl der Betriebe | 80 | 71 | - 11,3 % | ↓ |
| Gesamtverkaufsfläche in m² | 23.400 | 21.700 | - 7,1 % | ↓ |
| Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner | 1,80 | 1,63 | - 9,4 % | ↓ |
| Kaufkraft in Mio. Euro | 70,7 | 98,7 | + 36,6% | ↑ |
| Kaufkraftniveau | 96 | 98 | + 2 | → |
| Umsatz in Mio. Euro | 56 | 62,53 | + 11,7 % | ↑ |
| Zentralität | 79 % | 63 % | - 16 Pp. | ↓ |

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 10/2025; Einwohner: Stadt Velen (Stand: 29.09.2025); IFH Retail Consultants GmbH 2024; BBE: EHZK Velen 2014; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

## 4.8 ZWISCHENFAZIT

Hinsichtlich der Analyse der gesamtstädtischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen sind folgende wesentlichen Erkenntnisse festzuhalten, die im weiteren Verlauf als Grundlage für die Ableitung von konzeptionellen Handlungsansätzen zur Fortentwicklung der Zentren- und Standortstruktur in der Stadt Velen dienen.

### Angebotssituation

- Die Verkaufsfläche in Velen ist mit **rd. 48 %** überwiegend auf die zentralen Versorgungsbereiche konzentriert. Davon 28 % Ortskernlage Velen und 20 % Ramsdorf. Weitere **rd. 10 %** der Verkaufsfläche sind in **städtebaulich integrierten Lagen** und **rd. 42 % in nicht integrierten Lagen** verortet.
- Das Einzelhandelsangebot in der Stadt Velen ist insb. durch die Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** geprägt, die überwiegend in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt ist.

- Die gesamtstädtische **Einzelhandelszentralität** von **rd. 63 %** ist angesichts der zentralörtlichen Funktion der Stadt Velen als Grundzentrum mit Versorgungsauftrag für die Stadt als durchschnittlich einzuordnen.
- Sowohl in der Warengruppen **Nahrungs- und Genussmittel** als auch in der Warengruppe **Drogerie/Parfümerie/Kosmetik** sind mit Zentralitäten von rd. 77 % bzw. 84 % **teilweise deutliche Kaufkraftabflüsse** festzustellen, so dass die Stadt Velen nicht ihrem grundzentralen Versorgungsauftrag gerecht werden kann.
- Im **mittelfristigen und langfristigen Bedarfsbereich** werden Zentralität von rd. 52 % bzw. rd. 49 % erreicht. In diesen Bedarfsbereichen sind demnach **deutliche Kaufkraftabflüsse** festzustellen, welche unter anderem auf die fehlenden Angebotsstrukturen in den entsprechenden Warengruppen und auf den Online-Handel zurückzuführen sind.
- Seit 2014 ist die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe gesunken und auch die Gesamtverkaufsfläche hat abgenommen. Gleichzeitig ist die Kaufkraft deutlich gestiegen, was sich auch in einem deutlichen Anstieg des Einzelhandelsumsatzes widerspiegelt. Allerdings kann der lokale Einzelhandel die gestiegene Kaufkraft nicht ansatzweise vollumfänglich vor Ort binden.

**Ortskernlage Velen**

- Im ZVB Ortskernlage Velen sind insgesamt 28 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rd. 6.100 m² angesiedelt. Neben den Einzelhandelsbetrieben sind 35 weitere zentrenergänzende Funktionen im ZVB verortet.
- Seit 2014 leichter Betriebsrückgang (-2), gleichzeitig positive Entwicklung durch Zunahme der Verkaufsfläche (Neuansiedlung Rossmann), Abbau der Leerstände (-2) und Zuwachs zentrenergänzender Nutzungen (+2).
- Mit den Lebensmitteldiscountern Aldi Nord und Lidl, sowie dem Lebensmittelsupermarkt Rewe sind drei strukturprägenden Lebensmittelmärkte innerhalb des Ortszentrums vorhanden. Ergänzt wird das Angebot durch den Drogeriefachmarkt Rossmann. Damit wird das Ortszentrum seiner Versorgungsfunktion für Velen gerecht.

**Ortskernlage Ramsdorf**

- Im ZVB Ortskernlage Ramsdorf sind insgesamt 16 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rd. 4.400 m² mit Angebotsschwerpunkt insb. im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel angesiedelt. Die zentrenergänzenden Funktionen überwiegen mit einer Anzahl von 32 Nutzungen gegenüber den Einzelhandelsbetrieben.
- Die Nahversorgung wird maßgeblich durch den Lebensmittelsupermarkt K&K sowie den Lebensmitteldiscounter Netto sichergestellt.
- Seit 2014 deutliche Zunahme der Verkaufsfläche durch Verlagerungen und Neuansiedlungen der Lebensmittelmärkte K+K, Netto sowie des Fahrradfachmarktes Fahrrad Funke; gleichzeitig Rückgang der Einzelhandelsbetriebe (–6) und Zunahme der Leerstände (+4).

**Nahversorgungsanalyse**

- Die **quantitative Nahversorgungssituation** in der Stadt Velen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel mit rd. 0,41 m² VKF/EW **durchschnittlich** und mit rd. 0,06 m² VKF/EW im Bereich Drogeriewaren ist als **unterdurchschnittlich** zu bezeichnen In beiden Warengruppen sind Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen, u.a. aufgrund fehlender großflächiger Betriebsformen (z.B. Verbrauchermarkt, SB-Warenhaus).
- Die **qualitative Nahversorgungssituation** im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ist hinsichtlich der Vielfalt der Betriebsstrukturen (u. a. Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Getränkemarkt) als **ausgewogen** zu bewerten. Bei einigen Lebensmittelmärkten besteht jedoch Optimierungspotenzial hinsichtlich einer marktgerechten Aufstellung, hierfür bestehen allerdings in Teilen entsprechende Planungen für Betriebsneuaufstellungen.
- Die **räumlichen Nahversorgungssituation** in der Stadt Velen ist insgesamt als gut zu bewerten. Die Lebensmittelanbieter konzentrieren sich auf die zentralen Versorgungsbereiche Velen und Ramsdorf und versorgen die umliegenden Siedlungsbereiche durch die bestehenden Nahversorgungsangebote mit.

# 5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse konkrete Instrumente zur konzeptionellen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung vorgestellt werden können, sind zunächst die übergeordneten Entwicklungszielstellungen für die Stadt und die daraus resultierenden absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven zu erarbeiten.

## 5.1 ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNGEN

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen nach Teilräumen differenzierte, übergeordnete Entwicklungszielstellungen verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung angestrebt werden:

1. **Stärkung der Gesamtstadt:** Sicherung und Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion der Stadt durch eine Erhöhung der Einzelhandelszentralität insb. im kurzfristigen Bedarfsbereich.
2. **Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche:** Erhalt und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche im Kontext ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion. Sicherung der Nahversorgungsangebote als Frequenzbringer und belebender Faktor. Schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung sollen vermieden werden.
3. **Sicherung und Stärkung der Nahversorgung:** Verbesserung der quantitativen, qualitativen und räumlichen Nahversorgung in der Gesamtstadt. Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Nahversorgung in den ZVB und in sinnvollen integrierten Lagen.

Die nachfolgende Abbildung veranschaulicht zusammenfassend die übergeordneten Entwicklungszielstellungen für die Stadt.




**Abbildung 12: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für die Stadt Velen**
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Zwischen diesen jeweils unterschiedlichen Zielen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, sodass die Verfolgung des einen Zieles nicht die Umsetzung eines anderen Zieles gefährdet.

## 5.2 ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN

Die Ermittlung der Entwicklungsperspektiven dient der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. Es werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht.

### 5.2.1 Vorbemerkung zu den ermittelten Entwicklungsperspektiven

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

- Die Betrachtung dient der **Ermittlung möglicher Entwicklungsperspektiven** auf Basis zukünftiger angebots- und nachfrageseitiger Entwicklungen. Die Betrachtung stellt somit **keine „Grenze der Entwicklung"** dar. Sie dient vielmehr als Leitplanke für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung und deckt **Handlungsbedarfe** auf.
- Insbesondere im Zusammenhang mit dem aktuellen Urteil des Europäischen Gerichtshofs in der Sache Visser/Appingedam[18] sollen die hier aufgezeigten Entwicklungsperspektiven **keinen abschließenden Begründungszusammenhang** für die Beurteilung von Einzelhandelsentwicklungen

[18] vgl. Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)

liefern, sondern eine erste Einschätzung bezüglich der **Auswirkungsintensität neuer Entwicklungen** bieten. Diese sind zwingend hinsichtlich ihrer jeweiligen städtebaulichen Wirkungen **im Einzelfall** zu untersuchen.

- Geringe oder fehlende Entwicklungsperspektiven stellen somit **keinesfalls ein „Entwicklungsverbot"** dar, sondern sind im Rahmen einer späteren **standortbezogenen und städtebaulichen Gesamtabwägung** zu berücksichtigen. Insbesondere Entwicklungen in zentralen Versorgungsbereichen sowie zur Optimierung der Nahversorgungsstrukturen sind unter Beachtung landesplanerischer und städtebaulicher Ziele und Grundsätze sowie der Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu befürworten.
- Werden über diese Entwicklungsperspektiven hinaus Verkaufsflächen geschaffen, so sind zunächst grundsätzlich **erhöhte Umsatzumverteilungen** zu erwarten. Die **Standortfrage** ist in diesem Fall entscheidend. Eine städtebauliche Beurteilung erfolgt **einzelfallbezogen**.
- Dies impliziert, dass die hier beschriebenen Entwicklungsperspektiven im engen Kontext mit den übergeordneten räumlichen Entwicklungszielstellungen und dem Zentren- und Standortkonzept zu sehen sind. Erst im Kontext des **räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds** kann die Erfüllung der Entwicklungsperspektive zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.
- Die Auswirkungen der absehbar sich fortsetzenden **weltweiten multiplen Krisen (**aktuell u. a. Ukraine-Krieg, Energiekrise, Wirtschaftskrise etc.) sind stark nach Warengruppe und Standort zu differenzieren und noch nicht abschließend zu prognostizieren.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter hat die hier dargestellte Entwicklungsperspektive darüber hinaus nur eine begrenzte Aussagekraft, da sie in der aktuellen Form der Analyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb der Stadt gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial größtenteils neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist und der Altstandort nicht in gleicher Weise nachgenutzt wird.

### 5.2.2 Methodik und Berechnung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose des Verkaufsflächenbedarfs die vergangenen, gegenwärtigen und prognostizierten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie die versorgungsstrukturellen Zielgrößen einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in der Stadt Velen werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt.

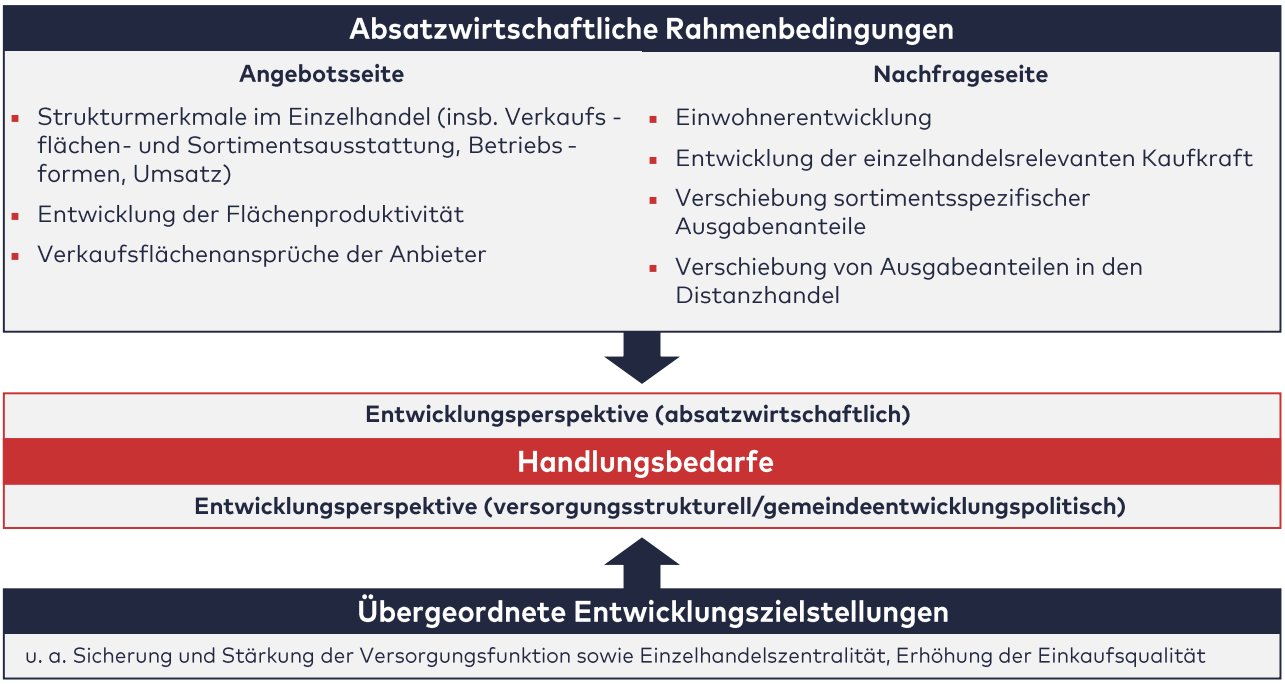



**Abbildung 13: Methodik zur Ermittlung der Entwicklungsperspektiven**
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen sind mögliche versorgungsstrukturelle und stadtentwicklungspolitische Impulse einer Kommune bei der Herleitung künftiger Entwicklungsspielräume von Bedeutung. Der zukünftige Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Landes- und Regionalplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in der Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen (Ober- und) Mittelzentren z. B. breit gefächerte Einzelhandelsangebote auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Grundzentren kommt die wohnstandortnahe Versorgung mit dem qualifizierten Grundbedarf zu. Dieser planerisch und rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag für die Stadt Velen als Grundzentrum wird mit den stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen der Kommune abgeglichen und bei der Herleitung von Handlungsbedarfen berücksichtigt.

Die Entwicklungsperspektive wird für einen Zeitraum von fünf Jahren ermittelt, um realistische Eingangsparameter zu verwenden und die Möglichkeit von Scheingenauigkeiten zu minimieren. Im Folgenden werden daher die wesentlichen Eingangsgrößen für das **Prognosejahr 2030** dargestellt.

**Tabelle 7: Relevanten Rahmenbedingungen für die Entwicklungsperspektiven der Stadt Velen**

| Rahmenbedingung | Impuls | Entwicklungsperspektive für die Stadt Velen bis 2030 |
|---|---|---|
| Demografische Entwicklung | ↑ | leicht positive Einwohnerentwicklung bei zunehmend höherem Anteil älterer Menschen |
| Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft | → | moderate Steigerung mit Zunahme des Online-Anteils und sortimentsbezogenen Unterschieden (z. B. periodischer Bedarfsbereich) |
| Entwicklung der Verkaufsflächenansprüche der Anbieter | → | leichte Impulse bei Filialisten im kurzfristigen Bedarfsbereich, branchenübergreifend keine nennenswerten Impulse |
| Entwicklung der Flächenproduktivität | → | nennenswerte positive Entwicklung nur in ausgewählten Sortimentsbereichen (konjunkturbedingte Abschwächung erwartet) |
| Entwicklung des Online-Handels | ↓ | konstant steigender Online-Anteil mit deutlichen sortimentsspezifischen Unterschieden |
| Weltweite multiple Krisen | ↓ | absehbar sich fortsetzende weltweite Krisen beeinträchtigen das Konsumklima und Lieferketten (aktuell u.a. Energiekrise, Ukraine-Krieg) |

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

**Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel stellt der Online-Handel dar**, dessen Bedeutung in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre stetig angewachsen ist. Im Jahr 2024 erreichte der Einzelhandelsumsatz im Online-Segment mit rd. 88,8 Mio. Euro (rd. 13,4 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes) seinen Höchststand. Für 2025 wird gemäß aktueller Prognosen ein weiterer Anstieg der Umsätze im Onlinehandel (92,4 Mio. Euro bzw. Umsatzanteil von 13,6 %) erwartet.

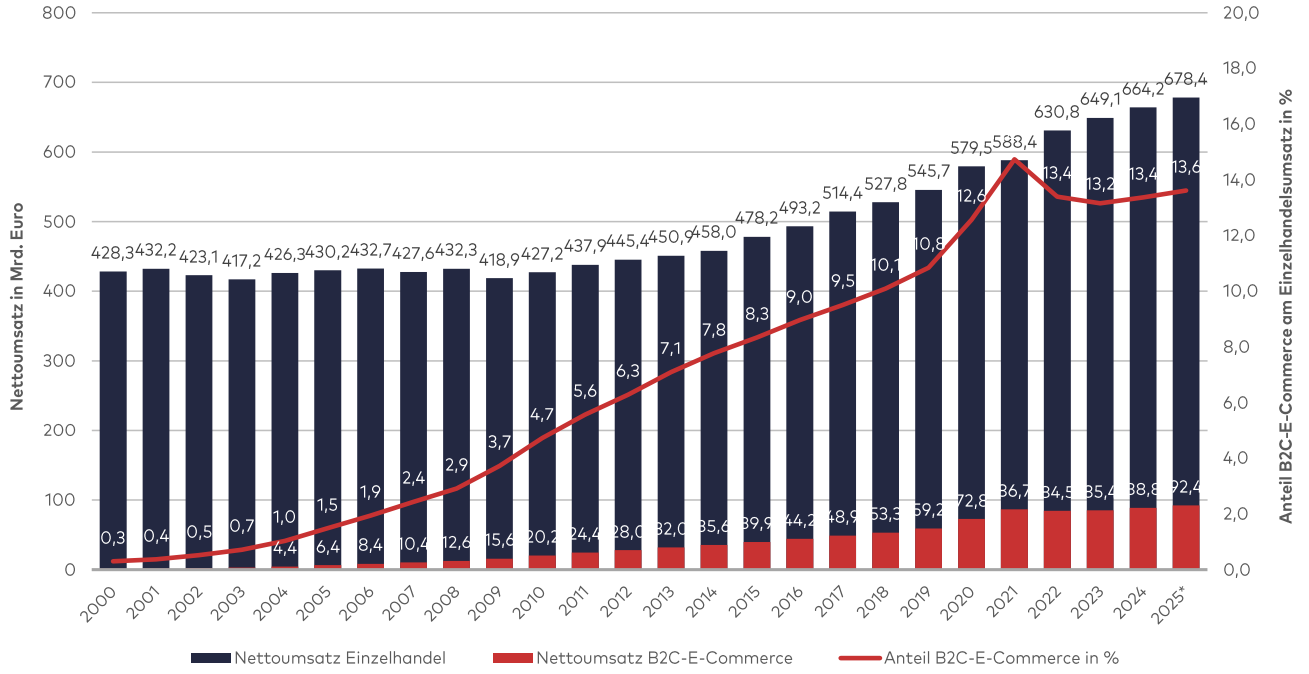



**Abbildung 14: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); * Prognose.

Der Anteil ist sortimentsspezifisch allerding deutlich unterschiedlich ausgeprägt. Insbesondere in den Warengruppen Papier/Büro/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik ist der Anteil des Online-Handels am Gesamtumsatz im Einzelhandel hoch und nimmt stetig zu. Damit sind vor allem innenstadtrelevante Sortimente und im besonderen Maße innerstädtische Leitsortimente betroffen.

Es ist davon auszugehen, dass die im Zuge der weltweiten Krisen zu beobachtende Konsumzurückhaltung in der Tendenz sowohl den stationären als auch den digitalen Einzelhandel trifft. An der Entwicklungsdynamik in den einzelnen Warengruppen wird sich somit mittelfristig nichts ändern. Die folgende Abbildung zeigt eine Prognose für die sortimentsspezifischen Umsatzanteile des Online-Handels differenziert nach Warengruppen.

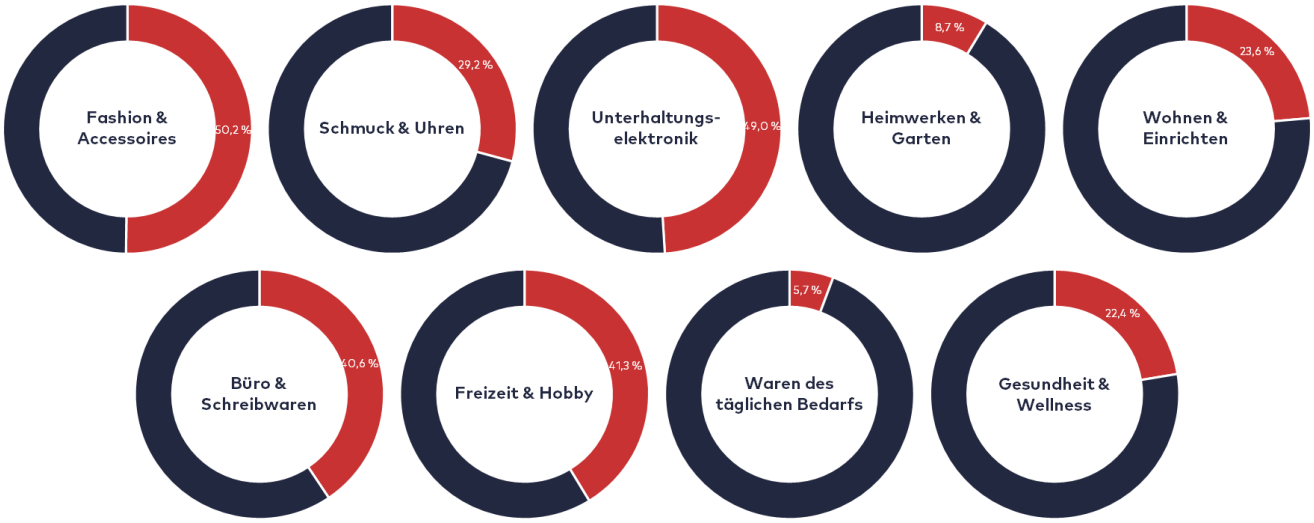



**Abbildung 15: Prognostizierte Entwicklung des Online-Handels bis 2030 differenziert nach Sortimenten**
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; auf Grundlage von Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE)

Für die Stadt Velen werden sich mittelfristig voraussichtlich nur geringe onlinebedingte, strukturprägende Veränderungen im Bereich des periodischen Bedarfs ergeben. Im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich entfaltet die Digitalisierung allerdings eine bereits jetzt erkennbare Wirkung. Neben einem erhöhten (und für kleinere, inhabergeführte Fachgeschäfte oftmals nicht wirtschaftlichen) Wettbewerb gegenüber Online-Vertriebsformen kann die Digitalisierung jedoch auch gewisse Chancen bieten (u. a. Erhöhung der Sichtbarkeit/Erreichbarkeit, Realisierung von Liebhaber- und Spezialhandelsgeschäften mit sehr begrenzten Zielgruppen, Multi- und Cross-Channel-Marketingstrategien). Jedoch hat auch der Online-Handel die Service- und Erlebnisorientierung der Verbraucher erkannt und versucht in den letzten „stationären Tugenden" Beratung, Service und Erlebnis mittels telefonischer Stilberatung (z. B. Outfittery), Same-Hour-Delivery (z. B. Amazon Prime Now) und stationären Showrooms in Großstädten (z. B. Zalando) zu punkten. Zudem ist in diesem Zusammenhang zu erwarten, dass der Online-Handel durch den Einsatz KI-gestützter Einkaufshilfen – etwa der virtuellen Anprobe von Kleidungsstücken am eigenen digitalen Abbild – verstärkt jene Alleinstellungsmerkmale übernehmen wird, die bislang dem stationären Einzelhandel vorbehalten waren.

Neben der Bedeutung des Online-Handels wirken sich voraussichtlich langfristig die derzeit weltweit multiplen Krisen auf angebots- und nachfrageseitige Aspekte aus. Während angebotsseitig ein verringertes Expansionsgeschehen in vielen Bereichen des Einzelhandels zu beobachten ist, das insbesondere auf steigende Energiekosten und Bauzinsen sowie auf die allgemeinen Konsumzurückhaltung in Deutschland zurückzuführen ist, ist nachfrageseitig v. a. aufgrund steigender Verbraucherpreise und inflationsbedingt sinkender Reallöhne ein zurückhaltendes Konsumverhalten zu beobachten. Absehbar werden die oben genannten Aspekte

(u. a. Ukraine-Krieg, Energiekrise, Wirtschaftskrise etc.) das Konsumklima innerhalb des Prognosezeitraums bis 2030 weiterhin negativ beeinflussen.

Ergänzend gilt es insbesondere die versorgungsstrukturellen und stadtentwicklungspolitische Impulse zu berücksichtigen. Die heutige Einzelhandelszentralität der Stadt Velen beträgt rd. 63 %, wobei jedoch sortimentsspezifisch deutliche Unterschiede erkennbar sind (s. Kapitel 4.4). Hieraus erwachsen für einige (wenige) Warengruppen mögliche Entwicklungsperspektiven bzw. Handlungsbedarfe.

### 5.2.3 Warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven für die Stadt Velen

Der Versorgungsauftrag des Grundzentrums Velen umfasst insbesondere die Versorgung der örtlichen Bevölkerung mit Waren des erweiterten Grundbedarfs und liegt somit v. a. im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel.

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie der möglichen Entwicklungsimpulse ergeben sich für die Stadt Velen bis 2030 warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven, die nachfolgend dargestellt werden. Auf eine quantitative Darstellung in Form von konkreten Verkaufsflächenzahlen wird an dieser Stelle bewusst verzichtet, da diese fälschlicherweise in der Praxis häufig als Handlungsschwellen verstanden werden.

**Tabelle 8: Warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven für die Stadt Velen bis 2030**

| Warengruppe | Potenzial | Erläuterung |
|---|---|---|
| Nahrungs- & Genussmittel | ■□□ | ▪ Erhalt und Stärkung der Bestandsbetriebe<br>▪ Verfestigung und zukunftsfähige Aufstellung der Nahversorgungsstrukturen (dabei Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht vollumfänglich marktgerechten Betrieben) |
| Drogerie, Parfümerie & Kosmetik | ■□□ | ▪ Erhalt und Sicherung des Drogeriefachmarktes<br>▪ Kosmetikfachgeschäft/Parfümerie als mögliche qualitative Angebotsergänzung (dabei räumlicher Fokus: ZVB Ortskernlagen) |
| sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich | ■■□ | ▪ Sicherung der lokalen Fachgeschäfte im Stadtgebiet<br>▪ Erhalt der Versorgungsfunktion im Segment zoologischer Bedarf (derzeit insbesondere Darbietung durch den Raiffeisen-Markt sowie die Randsortimente der strukturprägenden Lebensmittelmärkte)<br>▪ Darüber hinaus gewisse Möglichkeiten zur quantitativen Angebotsergänzung gegeben (u. a. Neuansiedlung von weiteren Fachgeschäften bzw. Verkaufsflächenerweiterungen im Bestand) |
| Fashion & Accessoires | ■□□ | ▪ Im Kontext der Konkurrenz durch den Online-Handel sowie den Folgen der weltweit multiplen Krisen insbesondere Fokus auf Sicherung der Bestandsbetriebe<br>▪ Darüber hinaus eingeschränkte rechnerische Möglichkeiten zur quantitativen Angebotsergänzung in Form kleinteiliger Fachgeschäftes in der Warengruppe Schuhe/Lederwaren gegeben (dabei räumlicher Fokus: ZVB Ortskernlagen) |
| Heimwerken & Garten | ■■□ | ▪ Langfristiger Erhalt der Versorgungsfunktion im Bereich Pflanzen/Gartenbedarf<br>▪ Ergänzung des Angebotes um einen kleinen Fachmarkt im Bereich Baumarktsortiment oder Erweiterungen im Randsortiment |
| Freizeit & Hobby | ■■□ | ▪ Sicherung der bestehenden Fachgeschäfte im Segment Fahrräder<br>▪ Ergänzung des Angebotes durch weitere Fachgeschäfte oder kleinere Fachmärkte in den Warengruppen Spielwaren/Hobby/Musikinstrumente (räumlicher Fokus: ZVB Ortskernlagen)<br>▪ Beachtung der hohen Konkurrenz durch den Online-Handel |
| Gesundheit & Wellness | ■□□ | ▪ Sicherung und Stärkung der lokalen Fachgeschäfte<br>▪ Darüber hinaus ggf. Ergänzung um weitere Fachgeschäfte, insb. hinsichtlich des demographischen Wandels |
| Wohnen & Einrichten | ■□□ | ▪ In den Warengruppen Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz sowie Bettwaren/Matratzen rechnerische Entwicklungsperspektiven zur Ansiedlung jeweils eines Anbieters mit Fachgeschäftscharakter oder entsprechende Verkaufsflächenerweiterungen im Bestand<br>▪ Im Möbel-Segment Fokus auf den Erhalt der Anbieter (u. a. Fachgeschäfte, Küchenstudio) |
| Elektronik & Haushaltsgeräte | ■■□ | ▪ Sicherung und Stärkung der lokalen Fachgeschäfte<br>▪ Im Bereich Neue Medien/Unterhaltungselektronik rechnerisches Potenzial für Angebotsergänzung durch Fachgeschäfte bzw. einen kleinen Fachmarkt (räumlicher Fokus: ZVB Ortskernlagen)<br>▪ Beachtung der hohen Konkurrenz durch den Online-Handel |
| Uhren & Schmuck | ■□□ | ▪ Erhalt und Stärkung der Bestandsbetriebe |

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel, PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; ■□□ = geringer Handlungsbedarf; ■■□ = mittlerer Handlungsbedarf; ■■■ = hoher Handlungsbedarf.

Neben der **Sicherung und bedarfs- bzw. funktionsgerechten Stärkung der bestehenden Versorgungsfunktion** sollten die Entwicklungsperspektiven insbesondere zur **Angebotsergänzung von bislang fehlenden bzw. unterrepräsentierten Sortimenten** genutzt werden.

Die Ermittlung der warenspezifischen Entwicklungsperspektiven verdeutlicht Entwicklungsspielräume in verschiedenen Warengruppen. Für die Stadt Velen bedeuten diese, dass

- die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion der Stadt Velen in einigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann;
- in den Warengruppen ohne nennenswerte Entwicklungsperspektive neue Angebote und Verkaufsflächen mit höherer Wahrscheinlichkeit durch stärkere Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern allerdings nur bedingt zu);
- bei einer deutlichen Überschreitung des ermittelten Entwicklungsperspektiven sowie bei Realisierung von Einzelhandelsvorhaben an nicht konzeptkonformen Standorten ein stadtentwicklungspolitisch nicht zielführender Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die zentralen Versorgungsbereiche einerseits und die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultieren kann und
- bei Warengruppen mit begrenzten Entwicklungsperspektiven der Standortfrage im stadtentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden sollte.

Darüber hinaus legen Handelsunternehmen generell für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht berücksichtigte Marktfaktoren zugrunde. Diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die von den hier ermittelten Entwicklungsperspektiven ggf. abweichen und städtebaulich nicht zwangsläufig verträglich sind. Auf der anderen Seite muss im Kontext der dargestellten Handlungsbedarfe für einzelne Warengruppen berücksichtigt werden, dass rechnerische Entwicklungsperspektiven nicht gleichzeitig immer den betriebswirtschaftlichen Kalkül eines Handelsunternehmens entsprechen; zudem wird die Wahrscheinlichkeit einer Ansiedlung eines entsprechenden Betriebes aufgrund des ausgeprägten Wettbewerbsumfeldes, der Bedeutung des Online-Handels sowie der Auswirkungen der derzeit weltweit multiplen Krisen je nach Warengruppe z. T. sehr deutlich eingeschränkt.

Wie vorausgehend beschrieben, können, sollen und dürfen die vorgestellten Perspektiven **keine „Grenze der Entwicklung“** darstellen, sondern sind vielmehr als **Orientierungswerte** zu verstehen. Auch Vorhaben, welche die Entwicklungsperspektive überschreiten, können zur Verbesserung des Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt korrespondieren und sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

# 6 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Velen

Aufbauend auf der Markt- und Standortanalyse und abgeleitet aus den Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung werden im Folgenden ein Zentren- und Standortkonzept, eine Liste zentrenrelevanter und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente sowie die bei Standortanfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätze für die Stadt entwickelt.

## 6.1 ZENTRENKONZEPT

Wesentlicher Bestandteil des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden künftigen zentralen Versorgungsbereiche. Die hierbei zugrunde zulegenden Kriterien werden nachfolgend detailliert vorgestellt.

### 6.1.1 Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien von zentralen Versorgungsbereichen

Innenstädte und Ortszentren sowie Nebenzentren und Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Zentrale Versorgungsbereiche bilden die essenzielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

#### Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB. Darüber hinaus sieht § 5 Abs. 2 BauGB vor, dass im Flächennutzungsplan die Ausstattung des Stadtgebiets mit zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden kann, um Einzelhandels- und Zentrenkonzepten als informelles Planungsinstrument ein stärkeres rechtliches Gewicht zu verleihen. Schließlich ist die hervorgehobene Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche auch als Grundsatz der Raumordnung (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 ROG) eine Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung. Nach dieser Vorschrift sind die

räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.

### Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich, je nach Größe und Struktur einer Kommune, ein hierarchisch abgestuftes System aus einem Innenstadt-/Ortszentrum, aus Neben- oder Stadtteilzentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren (siehe Abbildung 16). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das Standortsystem.

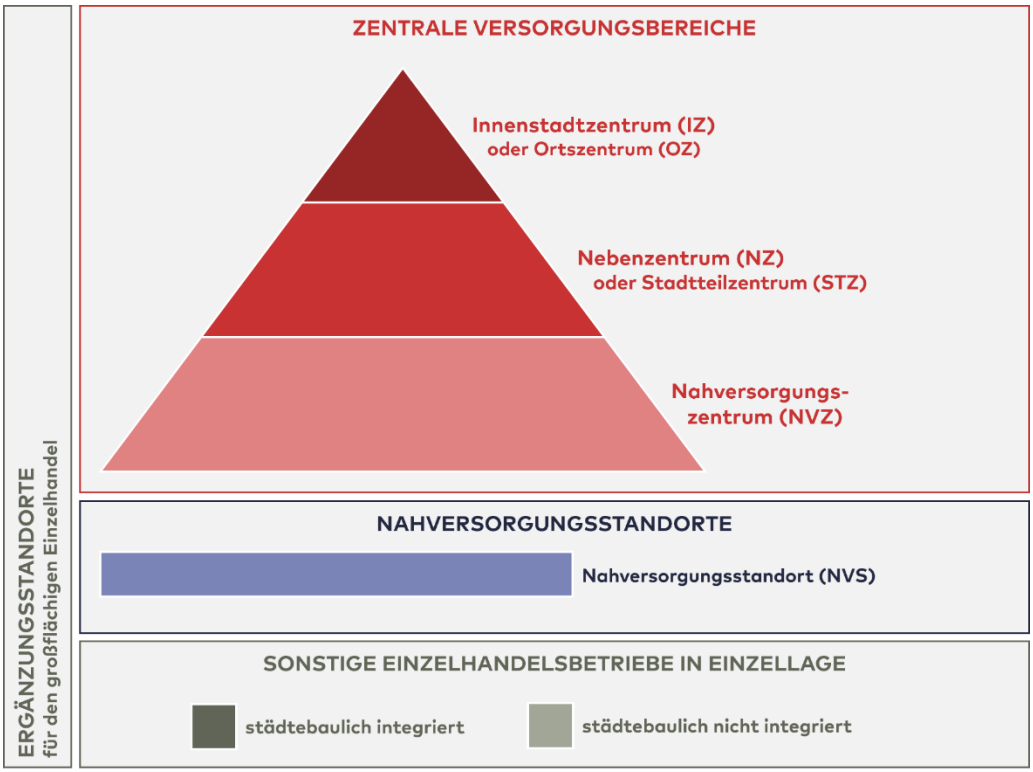



**Abbildung 16: Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft)**
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Die einzelnen Zentrentypen unterscheiden sich hinsichtlich der Tiefe und der Breite der Versorgungsfunktion:[19]

1. **Innenstadt-/Ortszentren** verfügen über einen großen Einzugsbereich (i. d. R. gesamtes Stadtgebiet/Gemeindegebiet, ggf. weiteres Umland) und bieten regelmäßig ein breites Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches an.
2. **Neben-/Stadtteilzentren** verfügen über einen mittleren Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Gemeindeteile größerer Städte) und bieten regelmäßig ein größeres Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen (ggf. auch langfristigen) Bedarfsbereiches an.
3. **Grund-/Nahversorgungszentren** verfügen über einen kleineren Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Quartiere größerer Städte bzw.

[19] Vgl. Kuschnerus/Bischopink/Wirth 2018, S. 101.

Ortsschaften oder Teile eines Kernortes) und bieten ein begrenztes Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen (ggf. auch Teilbereiche des mittel- und langfristigen) Bedarfsbereiches an.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandels- und Zentrenkonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.[20]

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt oder Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.[21]

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereiches – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen.[22]

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereiches setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt.[23]

### Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein

- räumlich abgrenzbarer Bereich,
- der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt,
- eine integrierte Lage aufweist und durch vorhandene Einzelhandelsnutzung – häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebote – geprägt ist.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung

[20] Vgl. Bundestag 2004: Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.
[21] Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.
[22] Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.
[23] Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

und die Urbanität der Gemeinden zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.[24]

In der Planungspraxis ist die Beurteilung, ob bestimmte Lagen noch als zentrale Versorgungsbereiche mit der Funktion eines Grund- oder Nahversorgungszentrums einzustufen sind, zuweilen überaus anspruchsvoll. Regelmäßig ergeben sich Streitfälle bei zwar städtebaulich integrierten Bereichen mit einer historischen Zentrenfunktion, die aber nur über eine eingeschränkte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus verfügen. Standortbereiche, die nicht über eine ausreichende Größe und ein Spektrum von Waren und Dienstleistungen sowie keinen marktgängigen Lebensmittelmarkt verfügen, können gemäß aktueller Rechtsprechung keine zentrale Versorgungsfunktion in größeren Städten übernehmen und sind somit bei fehlender Entwicklungsperspektive (z. B. in Form konkreter Potenzialflächen) nicht als zentraler Versorgungsbereich einzustufen.[25]

Sind die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben, fehlen allgemein gültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten sind diese unabdingbar, um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete Bezugsraum für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes auch der Erhalt und die **Entwicklung** (i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 BauNVO) solcher zu betrachten.

Abbildung 17 veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Bestandsstruktur hinausgeht.

[24] Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.
[25] Vgl. OVG NRW Urteil 15. Februar 2012 – AZ: 10 A 1770/09.

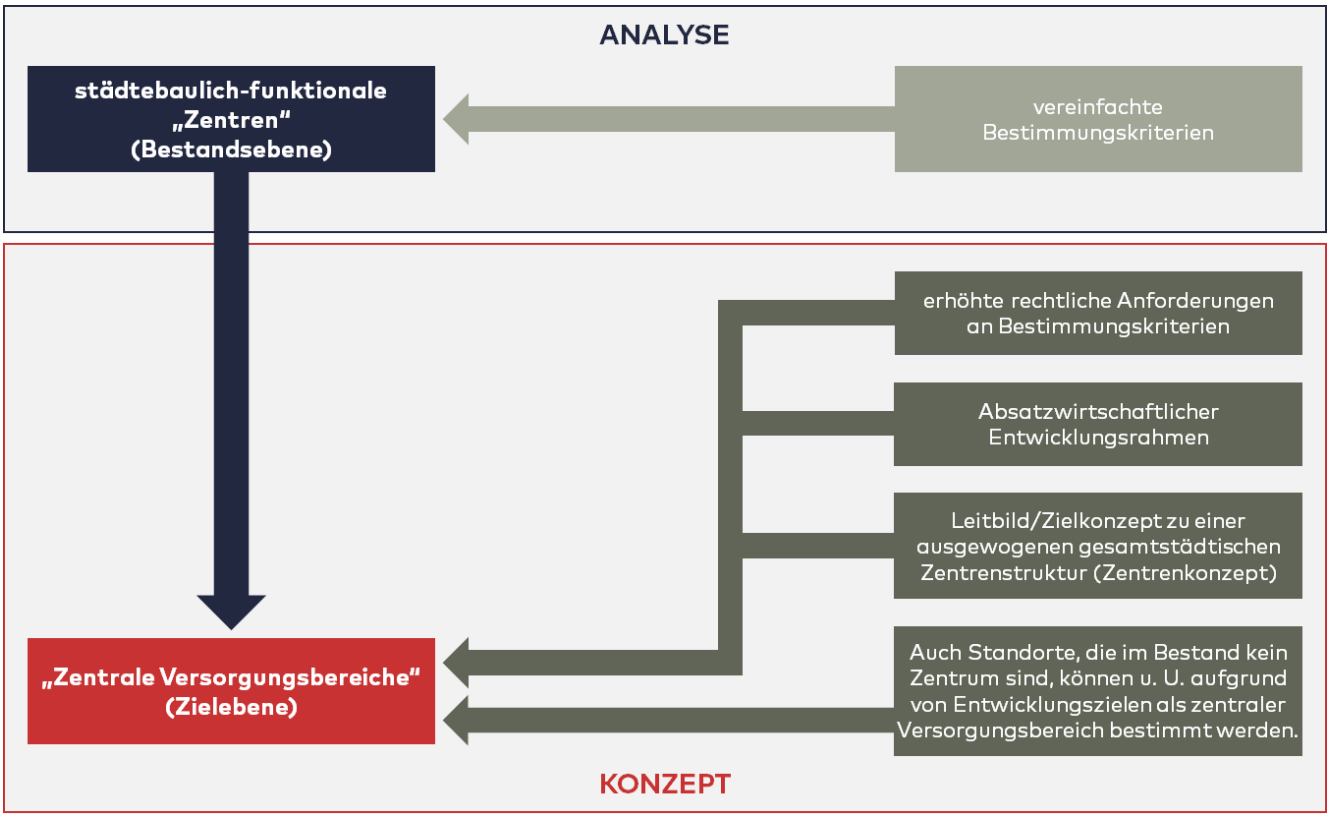



**Abbildung 17: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen**
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt.

## Festlegungskriterien für Zentrale Versorgungsbereiche

### Aspekte des Einzelhandels

- Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,
- aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional).

### Sonstige Aspekte

- Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),
- städtebauliche Gestaltung und Dichte, Stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,
- integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,
- verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,
- ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.

Zur Darstellung der Gesamtattraktivität des zentralen Versorgungsbereiches werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände im Zentrum erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.[26]

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzem beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches begründen können.[27]

Grundsätzlich sollte die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches parzellenscharf vorgenommen werden, um der Anforderung späterer Bauleitplanverfahren an eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit gerecht zu werden. Von einer parzellenscharfen Abgrenzung sollte in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, etwa wenn

- kartografische Parzellenstrukturen nicht (mehr) mit realen Grundstücksnutzungen übereinstimmen (insofern ist neben der Parzellenstruktur auch die Baulichkeit vor Ort zugrunde zu legen),
- in einem Bereich homogener Grundstückszuschnitte bestimmte einzelne Grundstücke den Rahmen sprengen, also etwa gegenüber der Mehrzahl der anderen besonders tief geschnitten sind, und daher nur in Teilen zum zentralen Versorgungsbereich hinzugefügt werden sollten oder
- wenn potenzielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden.

### 6.1.2 Zentrenstruktur der Stadt Velen

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Velen aus dem Jahr 2014 definiert mit der Ortskernlage Velen sowie der Ortskernlage Ramsdorf zwei zentrale Versorgungsbereiche innerhalb des Stadtgebietes.

Auf Grundlage der städtebaulichen Analyse (siehe Kapitel 4.5) und der Untersuchungsergebnisse hinsichtlich der dargestellten Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche, werden im Rahmen des vorliegenden Konzeptes für die Stadt Velen die zentralen Versorgungsbereiche **Ortskernlage Velen und Ortskernlage Ramsdorf** aus dem Jahr 2014 fortgeschrieben.

[26] Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG NRW bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereiches einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07).

[27] Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

### 6.1.3 ZVB Ortskernlage Velen

Der zentrale Versorgungsbereich Ortskernlage Velen im Kernort von Velen nimmt hinsichtlich seiner Ausstattung und der Lage im Raum eine bedeutende Versorgungsfunktion ein. Da in dem zentralen Versorgungsbereich bislang sämtliche Lebensmittelmärkte und der einzige Drogeriefachmarkt im Stadtgebiet verortet sind, nimmt der Standortbereich eine zentrale Rolle für die Versorgung der örtlichen Bevölkerung insb. mit Lebensmitteln und Drogeriewaren ein. Bedingt durch die Merkmale und Ausstattung des Ortskerns, erfüllt dieser die Anforderungen, die an einen zentralen Versorgungsbereich gestellt werden. Der Ortskern wird daher als **ZVB Ortskernlage Velen** fortgeschrieben. Eine detaillierte städtebauliche Analyse des Bereiches findet sich in Kapitel 4.5.

#### Potenzialflächen

Die weitestgehend geschlossenen und z. T. historischen Strukturen im ZVB Ortskernlage Velen bieten kaum verfügbare Potenzialflächen, die ggf. zur Etablierung größerer Einzelhandelsstrukturen geeignet sind. Demnach bestehen überwiegend Potenziale durch Umnutzungen, Umstrukturierungen und Erweiterungen im Bestand bzw. durch die Revitalisierung von Leerständen. Sollten sich dennoch Potenzialflächen mit Entwicklungspotenzial in Nähe des zentralen Versorgungsbereichs ergeben besteht die Möglichkeit des sog. „Anschmiegens" an Zentrale Versorgungsbereiche (siehe Kapitel 6.5.2).

#### Räumliche Ausprägung

Der zentrale Versorgungsbereich wird auf Grundlage der Bestandsstrukturen sowie der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen, anhand der in Kapitel 6.1.1 dargestellten Kriterien abgegrenzt.

Der ZVB Ortskernlage Velen umfasst diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere Bereiche mit relevanten Kundenläufen sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen. Der Ortskern verläuft im Wesentlichen entlang der Coesfelder Straße, die durch eine hohe Dichte kleinteiliger, inhabergeführter Fachgeschäfte geprägt ist. Diese Struktur reicht bis zur Einmündung der Ramsdorfer Straße sowie der Kardinal-von-Galen-Straße. Im Nordosten der Coesfelder Straße prägen die Betriebe Rewe, der Rewe-Getränkemarkt und Rossmann das Angebot. Entlang der Schulstraße und der Rekener Straße finden sich überwiegend kleinere und vor allem ergänzende Nutzungen. Südöstlich des Leinweberplatzes liegen die strukturprägenden Lebensmitteldiscounter Lidl und Aldi Nord.

Gegenüber der Abgrenzung des EHZK Velen 2014 ergeben sich geringfügige Änderungen: Im Süden wurde die Rekener Straße erweitert, um den dortigen Einzelhandelsbetrieb einzubeziehen. Im Nordosten und Südwesten wird die Abgrenzung in den Randbereichen hingegen geringfügig verkleinert, da dort weder Einzelhandel noch ergänzende Nutzungen vorhanden sind.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 18 für die Ortskernlage Velen dargestellt.

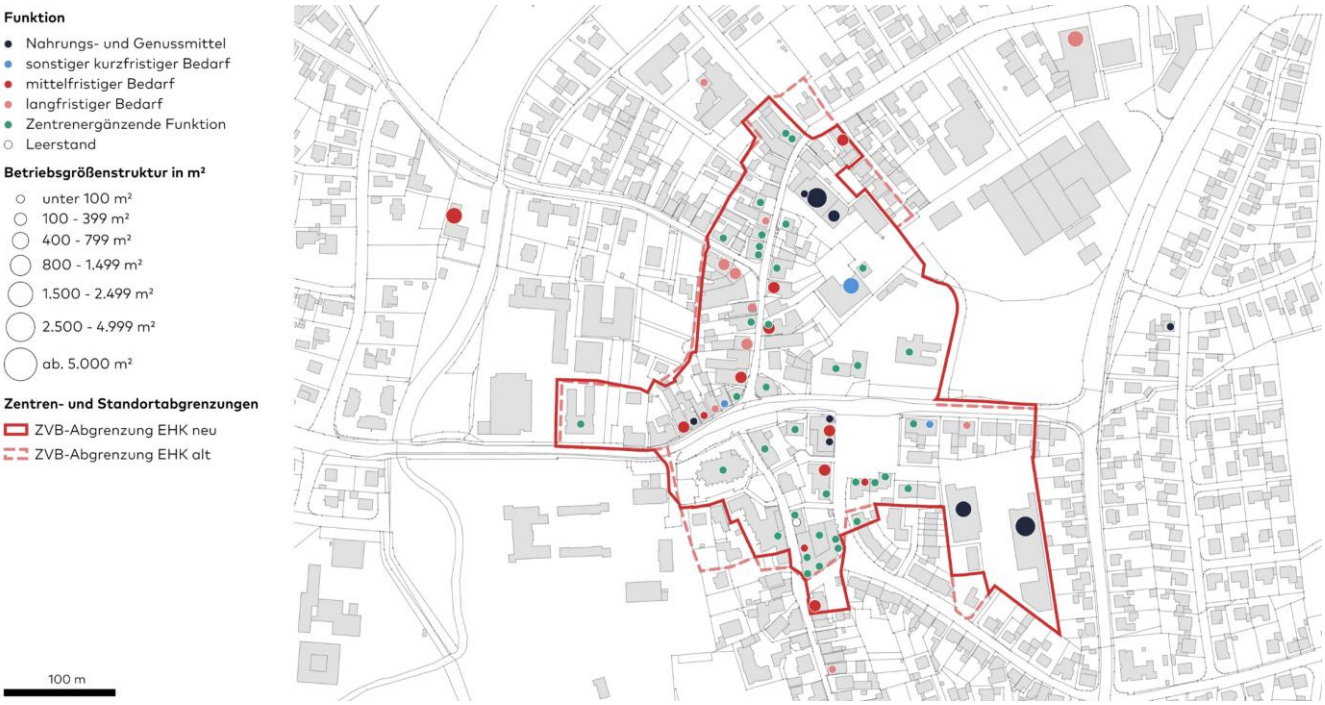



**Abbildung 18: Räumliche Abgrenzung der Ortskernlage Velen**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2025; Kartengrundlage: Stadt Velen.

Der ZVB Ortskernlage Velen ist in seiner derzeitigen Ausprägung ein zentraler und wesentlicher Versorgungsstandort für die Ortsgemeinde Velen und darüber hinaus die weiteren Gemeinden Velen mit kurz-, mittel-, und langfristigen Bedarfsgütern.

## ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN ORTKERNLAGE VELEN

- Fortschreibung als zentraler Versorgungsbereich Ortskernlage Velen
- Erhalt und Stärkung der Bestandsbetriebe und des Angebotmixes
- Sicherung der Versorgungsfunktion, insb. Nahversorgung – marktadäquate Aufstellung der Lebensmittelmärkte (z. T. bereits in Planung)
- Erhalt der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung und Wohnen
- Stärkung der Aufenthaltsqualität, bspw. Leinweberplatz
- Verbesserung der städtebaulich-funktionalen Verbindung zwischen den einzelnen Bereichen

### 6.1.4 ZVB Ortskernlage Ramsdorf

Der zentrale Versorgungsbereich Ortskernlage Ramsdorf im nördlichen Kernort von Ramsdorf nimmt hinsichtlich seiner Ausstattung und der Lage im Raum eine bedeutende Versorgungsfunktion ein. Da in dem zentralen Versorgungsbereich bislang zwei Lebensmittelmärkte verortet sind, nimmt der Standortbereich eine zentrale Rolle für die Versorgung der örtlichen Bevölkerung mit Lebensmitteln ein. Bedingt durch die Merkmale und Ausstattung des Ortskerns, erfüllt dieser die Anforderungen, die an einen zentralen Versorgungsbereich gestellt werden. Der Ortskern wird daher als **ZVB Ortskernlage Ramsdorf** fortgeschrieben. Eine detaillierte städtebauliche Analyse des Bereiches findet sich in Kapitel 4.5.

Aktuell läuft die Ortskernsanierung Ramsdorf mit Maßnahmen u.a. zur Aufwertung der Langen Straße, Hausstraße und Seltings Porte sowie des Kirchplatzes, des Burgplatzes und des Marktplatzes. Durch die Ortskernsanierung kann voraussichtlich künftig eine Aufwertung des zentralen Versorgungsbereichs stattfinden.

### Potenzialflächen

Die weitestgehend geschlossenen und z. T. historischen Strukturen im ZVB Ortskernlage Ramsdorf bieten kaum verfügbare Potenzialflächen, die ggf. zur Etablierung größerer Einzelhandelsstrukturen geeignet sind. Demnach bestehen überwiegend Potenziale durch Umnutzungen, Umstrukturierungen und Erweiterungen im Bestand bzw. durch die Revitalisierung von Leerständen. Sollten sich dennoch Potenzialflächen mit Entwicklungspotenzial in Nähe des zentralen Versorgungsbereichs ergeben besteht die Möglichkeit des sog. „Anschmiegens" an Zentrale Versorgungsbereiche (siehe Kapitel 6.5.2).

### Räumliche Ausprägung

Der zentrale Versorgungsbereich wird auf Grundlage der Bestandsstrukturen sowie der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen, anhand der in Kapitel 6.1.1 dargestellten Kriterien abgegrenzt.

Der ZVB Ortskernlage Ramsdorf umfasst diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere Bereiche mit relevanten Kundenläufen sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen. Der Ortskern verläuft im Wesentlichen entlang der Lange Straße, die durch eine hohe Dichte kleinteiliger Fachgeschäfte und insb. ergänzender Nutzungen geprägt ist. Diese Struktur reicht bis zur Einmündung Hausstraße/Seltings Porte. Im Südwesten des zentralen Versorgungsbereichs prägen die strukturprägenden Betriebe K+K sowie das Fachgeschäft Fahrrad Funke das Angebot und im Südosten der Lebensmitteldiscounter Netto.

Die Abgrenzung des EHZK Velen 2014 wird fortgeschrieben. Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 19 für die Ortskernlage Ramsdorf dargestellt.




**Abbildung 19: Räumliche Abgrenzung der Ortskernlage Ramsdorf**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2025; Kartengrundlage: Stadt Velen.

Der ZVB Ortskernlage Ramsdorf ist in seiner derzeitigen Ausprägung ein zentraler und wesentlicher Versorgungsstandort für die Ortsgemeinde Ramsdorf mit kurz-, mittel-, und langfristigen Bedarfsgütern.

**ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN ORTKERNLAGE RAMSDORF**

- Fortschreibung als zentraler Versorgungsbereich Ortskernlage Ramsdorf
- Quantitative und qualitative Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes (insb. mittelfristiger Bedarfsbereich)
- Aktivierung der Leerstände durch Einzelhandel oder Nachnutzung abseits des Einzelhandels
- Ansprechende Gestaltung der aktuell vorhandenen Leerstände, sofern keine erneute Nutzung als Ladenlokal oder für zentrenergänzende Nutzungen möglich ist, Umnutzung bspw. für Wohnen
- Weitere Funktionsverluste vermeiden
- Erhalt der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung und Wohnen

## 6.2 NAHVERSORGUNGSKONZEPT

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wurde in Kapitel 4.6 bereits tiefergehend analysiert. Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Erhaltung und Verbesserung der Nahversorgung in der Stadt Velen ausgesprochen.

### 6.2.1 Nahversorgungsstandorte

Im EHZK Velen 2014 wurden zwei Standortbereiche als Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Im Rahmen des vorliegenden EHZK wird daher geprüft, ob die Nahversorgungsstandorte fortgeschrieben werden.

Bei Nahversorgungsstandorten handelt es sich um Einzelhandelsstandorte von Lebensmittelmärkten (sowie zum Teil ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben), die eine strukturell bedeutsame Nahversorgungsfunktion übernehmen, aber nicht die Anforderungen der Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche erfüllen (siehe dazu auch Kapitel 6.1.1). Die gezielte Ausweisung solcher Nahversorgungsstandorte und die nähere planerische Befassung mit ihnen tragen begünstigend dazu bei, die Nahversorgung in der Stadt dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln.

Die Prüfung von Nahversorgungsstandorten in diesem Bericht orientiert sich an den Bestandsstrukturen der Stadt Velen. Um auch zukünftige, zum Zeitpunkt der Konzeptausarbeitung noch nicht absehbare Standortentwicklungen bewerten zu können, werden im Folgenden die durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept vorgegebenen Kriterien für Nahversorgungsstandorte aufgeführt.

## KRITERIEN FÜR NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

- **Der Standort muss städtebaulich integriert sein:** Der Standort muss im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu größeren Gebieten mit Wohnbebauung stehen bzw. soll idealerweise größtenteils von Wohnbebauung umgeben sein. Darüber hinaus soll eine fußläufige Anbindung an die zugeordneten Wohnsiedlungsbereiche vorliegen (z. B. Fußwege, Querungshilfen über stark befahrene Straßen, keine städtebaulichen oder naturräumlichen Barrieren). Bei einer bauleitplanerisch gesicherten Realisation der städtebaulichen Integration gilt dieses Kriterium ebenfalls als erfüllt.
- **Der Standort soll in das Netz des ÖPNV eingebunden sein:** Der Standort sollte in räumlicher Nähe (bis zu 500 m Entfernung) zu einem regelmäßig frequentierten Haltepunkt des ÖPNV liegen. Mindestens soll sich der Standort innerhalb einer Entfernung von 750 m zu einem regelmäßig frequentierten Haltepunkt befinden. Von einer regelmäßigen Anbindung kann bei einer mind. einstündigen Taktung über einen Zeitraum von sechs Stunden ausgegangen werden.
- **Der Standort soll nicht zu stark in die Versorgungsfunktion zentraler Versorgungsbereiche eingreifen:** Zentrale Versorgungsbereiche sind die primären Standortbereiche zur Sicherung der Nahversorgung. Nahversorgungsstandorte sichern nachgeordnet die wohnortnahe Versorgung von Siedlungsbereichen, die (auch perspektivisch) nicht ausreichend durch zentrale Versorgungsbereiche versorgt werden. Diese Funktion ist bei einer zu großen Nähe von Nahversorgungsstandorten an zentrale Versorgungsbereiche i. d. R. nicht erfüllt. Darüber hinaus können bei einer zu großen Nähe städtebaulich negative Wechselwirkungen zwischen Betrieben an Nahversorgungsstandorten und Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen nicht ausgeschlossen werden.
- **Der Standort soll wesentlich zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung beitragen:** Das Kriterium ist als erfüllt anzusehen, wenn der Standort die Nahversorgung als Ganzes verbessert bzw. sichert. Dabei muss ein überwiegender Teil folgender Teilkriterien erfüllt sein:
    - Sicherung/Optimierung der **räumlichen Nahversorgung**: Ein nicht unerheblicher Anteil der Bevölkerung im fußläufigen Nahbereich des Standortes soll insb. durch diesen Standort versorgt werden.
    - Sicherung/Optimierung der **quantitativen Nahversorgung**: Der (Vorhaben-)Betrieb am Standort soll zur Verbesserung einer unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung oder Zentralität im Ortsteil beitragen.
    - Sicherung/Optimierung der **qualitativen Nahversorgung**: Der (Vorhaben-)Betrieb am Standort soll zur Verbesserung des Betriebstypenmixes, z. B. bei fehlendem oder nicht marktgängigem Lebensmittelvollsortimenter, bzw. zum Erhalt attraktiver Nahversorgungsstrukturen im Ortsteil beitragen.

  **Betriebe an einem Nahversorgungsstandort dürfen dabei die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches nicht beeinträchtigen und/oder die Nahversorgungsstrukturen schädigen:** Auch bei Erfüllen der o. g. Kriterien muss die Dimensionierung von Betrieben standortgerecht erfolgen. Maßgebend dafür sind die Kriterien zur standortgerechten Dimensionierung. Dafür ist i. d. R. eine dezidierte Verträglichkeitsanalyse erforderlich. Dabei sind insb. auch Vorschädigungen, Entwicklungszielstellungen und städtebauliche Besonderheiten des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches zu beachten. Entsprechend der aktuellen Rechtsprechung ist unbedingt ein realitätsnaher Worst Case zu betrachten. Auch eine prognostische Aussage zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit ist vorzunehmen. Es ist zu beachten, dass je nach Ausgangslage auch Umsatzumverteilungen von weniger als 10 % möglicherweise negative städtebauliche Auswirkungen hervorrufen können.

Die im EHZK Velen 2014 ausgewiesenen Nahversorgungsstandorte werden nachfolgend hinsichtlich ihrer aktuellen Ausstattung sowie ihrer Entwicklungsziele geprüft.

### Nahversorgungsstandort Harkingsbrügge

Der im EHZK Velen 2014 ausgewiesene Nahversorgungsstandort Harkingsbrügge befindet sich im Norden des Ortsteils Ramsdorf. Seit 2014 haben sich wesentliche Veränderungen ergeben: Mit dem Wegfall des K+K-Marktes steht der Standort derzeit leer und erfüllt aktuell keine Nahversorgungsfunktion. Der Leerstand weist aktuell eine genehmigte Verkaufsfläche auf, welche die Grenze zur Großflächigkeit geringfügig unterschreitet. Am Standort ist im Oktober 2026 die Wiedereröffnung eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes geplant.

Der Standort grenzt im Westen an Wohnbebauung an und weist somit einen räumlich-funktionalen Bezug zur Wohnbebauung auf. Die verkehrliche Erreichbarkeit des Standorts ist über die Straße Harkingsbrügge und Holthausener Straße gegeben. Damit ist der Standort sowohl innerörtlich als auch überörtlich mit dem motorisierten Individualverkehr insgesamt sehr gut erreichbar. Der nächstgelegene Bushaltepunkt befindet sich in rd. 50 m Entfernung westlich des Standortbereichs. Dieser wird allerdings ausschließlich durch den Schulbusverkehr bedient. Die nächstgelegene reguläre Bushaltestelle „Ramsdorf Ortsmitte" ist rd. 650 m südlich gelegen.

Durch die Wiedereröffnung eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes nimmt der Standort perspektivisch eine bedeutende Nahversorgungsfunktion, insb. für die nordwestlichen Siedlungsbereiche von Ramsdorf, ein.

Da der Standortbereich im Regionalplan Münsterland nicht als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen ist, fehlt derzeit die landesplanerische Voraussetzung für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs gemäß Ziel 6.5-1 des LEP NRW. Für den Standort besteht grundsätzlich Bestandsschutz. Dieser ermöglicht die Fortführung der bestehenden Nutzung, sofern keine baulichen Veränderungen oder eine Erhöhung der Verkaufsfläche erfolgen. Für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes wäre eine Änderung der regionalplanerischen Festlegung des Standortbereichs und dessen Ausweisung als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) erforderlich.




**Abbildung 20: Nahversorgungsstandort Harkingsbrügge**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2025; Kartengrundlage: Stadt Velen.

Durch die geplante Nachnutzung des bestehenden Leerstands durch einen kleinflächigen Lebensmittelmarkt wird der Standort perspektivisch wieder eine Nahversorgungsfunktion übernehmen. Der Standort wird daher als **Nahversorgungsstandort Harkingsbrügge** fortgeschrieben.

## ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Fortschreibung als **Nahversorgungsstandort Harkingsbrügge**
- Städtebauliche Entwicklungszielstellung der Stadt Velen ist es an dem Standort einen kleinflächigen Lebensmittelmarkt zu realisieren (befindet sich derzeit in Umsetzung), um die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation sowie die räumliche Nahversorgungssituation in Ramsdorf zu verbessern
- Verbesserung der ÖPNV-Anbindung
- Restriktiver Umgang mit Ansiedlungen von Betrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment (deutlich untergeordnet und lediglich zur Versorgung des „engeren Gebiets")
- Bei Entwicklung eines großflächigen Lebensmittelmarktes wären zunächst eine Änderung des Regionalplans Münsterland mit Ausweisung des Standortbereichs als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) sowie der Nachweis der Verträglichkeit durch eine Verträglichkeitsanalyse erforderlich

### Nahversorgungsstandort Ostendorfer Straße

Der im EHZK Velen 2014 ausgewiesene Nahversorgungsstandort Ostendorfer Straße befindet sich im Osten des Ortsteils Ramsdorf. Seit 2014 haben sich wesentliche Veränderungen ergeben: Nach dem Wegfall des Netto-Marktes wird der Standort nun durch den kleinen Elektrofachmarkt Radio Emming genutzt und weist damit einen Angebotsschwerpunkt im langfristigen Bedarfsbereich auf. Eine Nahversorgungsfunktion besteht somit nicht mehr.

Damit erfüllt der Standort hinsichtlich der aktuellen Angebotsstrukturen nicht länger die Merkmale eines Nahversorgungsstandortes und wird daher nicht fortgeschrieben.




**Abbildung 21: Standortbereich Ostendorfer Straße**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2025; Kartengrundlage: Stadt Velen.

Im gesamten Stadtgebiet von Velen konnten keine weiteren Standortbereiche im zentralen Siedlungsgebiet identifiziert werden, welche aktuell die Anforderungen an Nahversorgungsstandorte erfüllen oder kurz- bis mittelfristig entwickelt werden.

### 6.2.2 Handlungsprioritäten

Das zusätzliche Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelangebote in der Stadt Velen ist begrenzt. Da das Überschreiten absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume zu stadtweiten oder kleinräumigen Umsatzumverteilungen führen kann, die städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen und mit Betriebsschließungen sowie Trading-Down-Effekten einhergehen, sollten die zukünftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Velen auf einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

## Empfehlungen zur Nahversorgung in der Stadt Velen

**Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche Ortskernlagen Velen und Ramsdorf**

- Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche Ortskernlage Velen und Ramsdorf
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels)

**Ziel 2: Bestehende integrierte Nahversorgungstrukturen sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln**

- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen an städtebaulich-funktional nicht gewünschten Standorten resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben
- Neue Nahversorgungsstandorte müssen dabei die konzeptionellen Kriterien unter Beachtung von landes- und regionalplanerischen Vorgaben erfüllen

**Ziel 3: Restriktiver Umgang mit Nahversorgungsentwicklungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen**

- In städtebaulich nicht integrierten Lagen sollen keine Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden
- Mögliche Ausnahmen: Tankstellenshops, Kioske, Hofläden

**Sonstige Empfehlungen:**

- Qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf Betriebstypenmix, Andienung, Parkplätze und Service
- Quantitative Weiterentwicklung der Nahversorgung durch marktadäquate Aufstellung bestehender Lebensmittelmärkt

Für diese Empfehlungen gelten zugleich die Steuerungsleitsätze (siehe Kapitel 6.5.2), die ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der zentralen Versorgungsbereiche als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche beinhalten. Zudem wird empfohlen, die vorstehenden Entwicklungsziele durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen umzusetzen.

## 6.3 SONDERSTANDORTKONZEPT

Neben den zentralen Versorgungsbereichen wurden im EHZK Velen 2014 drei Sonderstandorte ausgewiesen. Im folgenden Kapitel wird zunächst erörtert, welche Entwicklungsempfehlungen für Sonderstandorte grundsätzlich erkennbar und zugunsten einer gewinnbringenden gesamtstädtischen Standortbalance zu formulieren sind. Darauf aufbauend werden die Sonderstandorte analysiert und überprüft sowie Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung gegeben.

### 6.3.1 Konzeptionelle Einordnung von Sonderstandorten

Im Sinne einer gesamtstädtischen Standortbalance sind mehrere Zielstellungen mit der Weiterentwicklung der Sonderstandorte verbunden. Sonderstandorte sind in der Zielstellung dieses Konzeptes grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den großflächigen Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung des Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen,
- die im Hauptzentrum Innenstadt räumlich schlecht anzusiedeln wären,

- die Sortimente führen, die der zentrale Versorgungsbereich wie auch die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen.

Primär sollten an den Sonderstandorten also die großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden. Die gezielte Ausweisung von Sonderstandorten und die nähere planerische Befassung mit ihnen trägt begünstigend dazu bei, dass

- Angebotsflächen für geeignete Vorhaben sehr kurzfristig zur Verfügung gestellt werden können, weil die realen Flächen dazu frühzeitig vorbereitet werden und die örtliche Bauleitplanung diesbezügliche Angebote bereits im Vorfeld gestalten kann,
- ihre Leistungsfähigkeit gezielt optimiert werden kann, z. B. in erschließungstechnischen Fragestellungen,
- sie durch Aufgabenteilung, Spezialisierung, Größe sowie die Bündelungswirkung auch in der überörtlichen Nachfrage als Einkaufsstandort für bestimmte Sortimente deutlich wahrgenommen werden,
- benachbarte Nutzungsarten durch eine räumlich klare Fassung der jeweiligen Sonderstandorte vor einem schleichend unter Druck geratenen Bodenpreisgefüge, der von der Einzelhandelsfunktion ausgehen könnte, geschützt werden. Dieses wird insbesondere den auf günstige Grundstücke und Entwicklungsspielräume angewiesenen sonstigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugutekommen.

Eine gesamtstädtische Konzentration auf einige wenige, dafür leistungsfähige Sonderstandorte ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, weil eine solche Standortbündelung aus Kundensicht attraktivere und damit auch für das überörtliche Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet interessantere Standorte schafft. Die Standortkonzentration kann also zur Sicherung und zum Ausbau der Kaufkraftbindung beitragen.

### 6.3.2 Sonderstandorte in Velen

Im Rahmen des EHZK Velen 2014 wurden mit den Standortbereichen Industriestraße, Südring und Borkener Straße drei Fachmarktstandorte ausgewiesen. Diese werden nachfolgend hinsichtlich deren aktueller Funktion, Nutzungsprägung und Entwicklungsmöglichkeiten analysiert.

Nach den Ziel 6.5-1 des LEP NRW (siehe Kapitel 2.1) sollen Standorte des großflächigen Einzelhandels ausschließlich innerhalb der im Regionalplan ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB) liegen. Zwei der im EHZK Velen 2014 ausgewiesenen Fachmarktstandorte befinden sich laut Regionalplan Münsterland jedoch innerhalb von Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) und somit außerhalb des allgemeinen Siedlungsgebiets.

#### Fachmarktstandort Industriestraße

Im Osten der Kernstadt Velen befindet sich der Standortbereich Industriestraße. Aktuell ist dort kein Einzelhandel angesiedelt.

Im Regionalplan Münsterland (2025) liegt der Standortbereich Industriestraße im Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) und damit nicht im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB), weshalb die Entwicklungsoptionen des Standorts nur sehr begrenzt sind. Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist dort gemäß Ziel 6.5-1 des LEP NRW untersagt. Nur kleinflächiger, nicht zentrenrelevanter Einzelhandel ist am Standortbereich zulässig.

Eine Ausweisung als Sonderstandort ist demnach landesplanerisch nicht konform (Ziel 6.5-1), weshalb der Standort im EHZK 2025 **nicht als Fachmarktstandort fortgeschrieben** wird.

#### Fachmarktstandort Südring

Im Südosten der Kernstadt Ramsdorf befindet sich der Standortbereich Südring. Der Standortbereich ist wesentlich durch Einzelhandelsbetriebe im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich geprägt. Insgesamt sind dort sechs Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 3.600 m² angesiedelt. Durch diesen Einzelhandelsbesatz besteht dort bereits eine Agglomeration, der gemäß Ziel 6.5-8 des LEP NRW außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken ist.

Eine Ausweisung als Sonderstandort ist ebenfalls nicht landesplanerisch konform (Ziel 6.5-1), da der Bereich im Regionalplan nicht als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen ist. Der Standort wird daher im EHZK 2025 **nicht als Fachmarktstandort** fortgeschrieben.

Hinsichtlich der am Standort angesiedelten Betriebe ist festzuhalten, dass für diese der Bestandsschutz gilt. Zukünftig sollten an diesem Standort keine weiteren Entwicklungen bzw. Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben erfolgen.

#### Fachmarktstandort Borkener Straße

Der im EHZK Velen 2014 ausgewiesene Fachmarktstandort Borkener Straße befindet sich im Kerngebiet des Ortsteils Ramsdorf. Seit dem Wegfall des Möbelhauses Steinbach steht der Standort leer; eine Neuansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs ist derzeit nicht geplant. Damit **erfüllt der Standort** hinsichtlich der aktuellen Angebotsstrukturen **nicht länger die Merkmale eines Sonderstandortes und wird daher nicht fortgeschrieben**. Zukünftig soll an diesem Standort **keine Neuansiedlung von großflächigem Einzelhandel** erfolgen.

## 6.4 SORTIMENTSLISTE

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in der Stadt als zentrenrelevant, als zentren- und nahversorgungsrelevant sowie als nicht zentrenrelevant und als nicht zentren- und nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Steuerungsleitsätzen festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzeptes entspricht. Dabei wird die Sortimentsliste aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2014 in modifizierter Form fortgeschrieben.

### 6.4.1 Methodische Herleitung

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandelsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen. Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich allein genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Zentren- und Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründet.

## Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten

**Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,**

- die einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,
- die eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken,
- die einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen,
- die für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind,
- die vom Kunden überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können und
- die in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollen.

**Zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,**

- die den Merkmalen der Zentrenrelevanz entsprechen,
- die zugleich zu einem deutlichen Anteil ihres Bestands auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt sind und
- die dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.

**Nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,**

- die zentralen Lagen nicht prägen und
- die aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden bzw. sich nicht für die Ansiedlung in städtebaulich integrierten Lagen eignen.

Die Herleitung der Sortimentsliste orientiert sich zudem an den Inhalten und Aussagen des LEP Nordrhein-Westfalen, den bestehenden Sortimentslisten des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Velen 2014 sowie dem Warengruppenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2008).

### 6.4.2 Sortimentsliste für die Stadt Velen

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Bewertungsaspekte ergibt sich die folgende zu empfehlende Liste zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Velen.

Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Velen als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend. Eine Langfassung der Sortimentsliste befindet sich im Anhang.

**Tabelle 9: Sortimentsliste für die Stadt Velen (Kurzfassung)**

| zentrenrelevante Sortimente | nahversorgungsrelevante Sortimente* | nicht zentrenrelevante Sortimente** |
|---|---|---|
| Augenoptik | Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel) | Baumarktsortiment i.e.S. |
| Bekleidung (ohne Sportbekleidung) | Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren) | Bettwaren/Matratzen |
| Bücher | Zeitungen/ Zeitschriften | Campingartikel (ohne Campingmöbel) |
| (Schnitt-)Blumen | | Elektrogroßgeräte |
| Elektrokleingeräte | | Gartenartikel (ohne Gartenmöbel) |
| Fahrräder und Zubehör | | Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör) |
| Gardinen, Sicht-/Sonnenschutz | | Kinderwagen |
| Glas/Porzellan/Keramik | | Lampen/Leuchten |
| Haus-/Bett-/Tischwäsche | | Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel) |
| Haushaltswaren (Hausrat) | | Pflanzen/Pflanzartikel |
| Heimtextilien | | Reitsportartikel |
| Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle) | | Sportgroßgeräte |
| Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte) | | Teppiche (Einzelware) |
| Musikinstrumente und Musikalien | | Waffen/Jagdbedarf/Angeln |
| Neue Medien/Unterhaltungselektronik | | Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere |
| Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf | | |
| Parfümerieartikel und Kosmetika | | |
| Pharmazeutische Artikel (Apotheke) | | |
| Schuhe, Lederwaren | | |
| Spielwaren | | |
| Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und – schuhe, ohne Sportgroßgeräte) | | |
| Uhren/ Schmuck | | |
| Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/ Bilderrahmen/Kunstgegenstände | | |

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * gleichzeitig auch zentrenrelevant; ** gleichzeitig auch nicht nahversorgungsrelevant; erläuternd, aber nicht abschließend.

Gegenüber der Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2014 ergeben sich folgende wesentliche Änderungen:

- Zusammenfassen der Sortimente Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte, Zubehör und Software + Telekommunikationsgeräte, Mobiltelefone und Zubehör + Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör + Foto- / Videokameras, Ferngläser, Mikroskope und Zubehör (ohne Augenoptik) unter **Neue Medien/Unterhaltungselektronik** (zr).
- Zusammenfassen der Sortimente Damen- / Herren- / Kinderoberbekleidung und -wäsche (inkl. Miederwaren) + Pelz- und Kürschnerwaren + Gürtel, Hosenträger, Handschuhe, Krawatten, Schals, Tücher unter **Bekleidung** (zr)
- Zusammenfassen der Sortimente elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte; ohne Einbaugeräte) + elektrische Haushaltsgeräte (Einbaugeräte) unter **Elektrogroßgeräte** (nzr)
- Zusammenfassen der Sortimente Anglerbedarf (ohne Bekleidung und Schuhe) + Boote und Zubehör + Waffen, Munition und Jagdbedarf (ohne Bekleidung und Schuhe) unter **Waffen/Jagdbedarf/Angeln** (nzr)
- Zusammenfassen der Sortimente Vorhänge und Gardinen + Rollläden, Rollos, Markisen unter **Gardinen, Sicht-/Sonnenschutz** (zr)
- Zusammenfassen der Sortimente Bettwaren (ohne Bettwäsche) + Matratzen und Lattenroste unter **Bettwaren/Matratzen** (nzr)
- Zuordnung des Sortiments **Zeitungen/Zeitschriften** als nahversorgungsrelevante Sortimente (vorher zr)
- Auflösung des Sortiments **Erotikartikel; Antiquariate; Briefmarken + Münzen; Korbwaren; Pokale + Vereinsbedarf; Sicherheitssysteme; Herde + Öfen + Kamine; Sauna sowie Block- und Gartenhäuser + Wintergärten + Zäune** und Überführung in eindeutig zuordbare Sortimente
- Neuausweisung der Sortimente **Parfümerieartikel und Kosmetika** (zr) und **Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)** (nzr)

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen. Hierbei sollten gleichzeitig die Sortimente mit den angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses (WZ 2008) sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden (vgl. Anhang), um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

## 6.5 STEUERUNGSLEITSÄTZE

Die Steuerungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels und für alle denkbaren Standortkategorien in der Stadt Velen und ermöglichen somit eine Steuerung der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft.

### 6.5.1 Einordnung und Begründung der Steuerungsleitsätze

In den vorstehenden Kapiteln erfolgte eine Darstellung von übergeordneten Entwicklungszielstellungen, absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräumen, der Zentren- und Standortsteuerung des künftigen Einzelhandels- und Zentrenkon-

zeptes sowie einer Spezifizierung der zentrenrelevanten Sortimente. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Konzeptbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Steuerungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

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

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Steuerungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei. Sie garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber.

Die Steuerungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Auf bestehende Einzelhandelsbetriebe, die nicht verändert werden, sind sie nicht anzuwenden. Der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird somit gewährleistet, zu Ausnahmen im Sinne eines dynamischen Bestandsschutzes.

### 6.5.2 Steuerungsleitsätze für die Stadt Velen

Folgende Steuerungsleitsätze werden für die Stadt empfohlen:

**Leitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment soll zukünftig primär in den Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.**

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment, insb. kleinteilige Einzelhandelsbetriebe, sollen zukünftig prioritär auf die zentralen Versorgungsbereiche **Ortskernlagen Velen und Ramsdorf** fokussiert werden, um eine weitere Spezialisierung und Qualifizierung der Ortskerne zu begünstigen.
- In den sonstigen **städtebaulich integrierten Lagen** sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment nur ausnahmsweise zur Versorgung des „engeren Gebietes" (i. d. R. Läden zur Versorgung des Gebietes) angesiedelt werden.
- In **nicht integrierten Lagen** sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment restriktiv gehandhabt werden.

**Leitsatz II: Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär in den zentralen Versorgungsbereichen vorgesehen werden.**

- Aufgrund der hohen Bedeutung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich, sollen großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment primär in den zentralen Versorgungsbereichen **Ortskernlage Velen** und **Ortskernlage Ramsdorf** angesiedelt werden.
- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung auch an (**perspektivischen) Nahversorgungsstandorten**, sofern mehr als unerhebliche negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden und das Vorhaben standortgerecht dimensioniert sowie landesplanerisch konform ist.
- In **sonstigen städtebaulich integrierten Lagen** nur ausnahmsweise deutlich nachgeordnet (deutlich kleinflächig) zur Versorgung des „engeren Gebietes" (z. B. Lebensmittelhandwerk, Nachbarschafts-/Convenienceladen).
- In **städtebaulich nicht integrierten Lagen** sollen keine Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorgesehen werden (als Ausnahme möglich: Tankstellenshops, Kioske, Hofläden).

**Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist – sofern möglich – primär in den zentralen Versorgungsbereichen vorzusehen. Darüber hinaus ist eine Ansiedlung grundsätzlich auch an anderen Standorten im gesamten Stadtgebiet möglich (großflächig nur im Allgemeinen Siedlungsbereich), wenn städtebauliche und/oder stadtentwicklungspolitische Gründe dafür und landesplanerische nicht dagegen sprechen.**

- Im Sinne eines räumlich gebündelten und vielfältigen Angebots soll Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem

Hauptsortiment bei geeigneter Flächenverfügbarkeit und Andienung primär in den **zentralen Versorgungsbereichen Ortskernlage Velen und Ortskernlage Ramsdorf** vorgesehen werden.

- Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist die Verkaufsfläche der zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente gemäß der landesplanerischen Vorgaben auf **max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche** eines Vorhabens und maximal 800 m² zu begrenzen – eine **ausdifferenzierte Begrenzung** der einzelnen Randsortimente sollte im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.
- Es soll stets eine deutliche **inhaltliche Zuordnung** des Randsortiments[28] zum Hauptsortiment gegeben sein.
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment können grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet vorgesehen werden, wenn und/oder stadtentwicklungspolitische Gründe dafür und landesplanerische nicht dagegen sprechen, in dem Zusammenhang sind großflächige Betriebe nur im **allgemeinen Siedlungsbereich** landesplanerisch möglich.

**Leitsatz IV: Ausnahmsweise kann eine Entwicklungsfläche zur Ansiedlung eines einzelhandelsbasierten Vorhabens in den zentralen Versorgungsbereichen unter Berücksichtigung der zugeordneten Versorgungsfunktion aufgenommen werden.**

- Dieser Sachverhalt ist an eine intensive Einzelfallprüfung geknüpft, welche mindestens die folgenden Kriterien enthalten soll und weiterhin durch Ratsbeschluss der Stadt Velen politisch legitimiert werden muss:
- Für das Einzelhandelsvorhaben stehen im ZVB nachweislich **keine Entwicklungsflächen** zur Verfügung.
- Die Entwicklungsfläche befindet sich in einer **städtebaulich integrierten Lage.**
- Das Einzelhandelsvorhaben ist mit der Einzelhandelsstruktur im ZVB **funktional abgestimmt** (sowohl sortiments- als auch verkaufsflächenbezogen) und **ergänzt/arrondiert** das Angebot im ZVB.
- Die Entwicklungsfläche steht in einem **direkten städtebaulich-funktionalen Zusammenhang** mit dem ZVB.
- Die Erweiterung entspricht einer **stadtentwicklungspolitisch abgewogenen** Fortentwicklung des ZVB (als Ganzes) und ist abgestimmt mit den **gesamtstädtischen Leitsätzen** zur verkaufsflächen-, standort- und sortimentsbezogenen Fortentwicklung der Einzelhandelsstrukturen in Velen.

**Leitsatz V: Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben.**

- Zulässig sind derartige Betriebe, wenn die Verkaufsfläche
  - dem Hauptbetrieb **räumlich zugeordnet** ist,
  - in **betrieblichem Zusammenhang** errichtet ist,

[28] Der Begriff Randsortimente ist durch die Rechtsprechung konkretisiert. Hierzu sei unter anderem auf das Urteil des OVG NRW – AZ: 7 A D 108/96.NE verwiesen. Es muss eine eindeutige Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment möglich sein.

  - dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig **deutlich untergeordnet** ist sowie eine **sortimentsbezogene Zuordnung** zum Hauptbetrieb besteht und
  - eine Verkaufsflächenobergrenze von **max. 800 m²** nicht überscheitet.
- Eine ausdifferenzierte Begrenzung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.
- Ebenso sind nur Verkaufsstellen zulässig, welche im überwiegenden Maß **selbst hergestellte Waren** veräußern oder die Waren (im Falle eines Handwerksbetriebs) als **branchenübliches Zubehör** betrachtet werden können bzw. im Zusammenhang mit der erbrachten Dienstleistung stehen.
- Entsprechende Ausnahmeregelungen für den „Annexhandel" auf Grundlage des §31 Abs. 1 BauGB sind sorgfältig im Hinblick auf die Anforderungen an die Bestimmtheit auszuarbeiten.
- Für landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich ergeben sich die Bestimmungen über die Regelungsinhalte des **§35 BauGB bzw. 201 BauGB**.

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

# 7 Schlusswort

Mit dem vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Velen, verfügt die Stadt über die notwendige Ausgangssituation, den Einzelhandel sowie die Nahversorgungsstrukturen zu sichern, weiterzuentwickeln und zu stärken. Im Zuge der Konzeptfortschreibung wurden vergangene Entwicklungen und die aktuelle Einzelhandelsstruktur erfasst, analysiert und ausgewertet. Die Fortschreibung der zentralen Versorgungsbereiche Ortskerne Velen und Ramsdorf bildet als Zentren- und Standortmodell die Basis zur zielgerichteten Steuerung in den kommenden Jahren. Dafür wurden Leitlinien und Entwicklungsempfehlungen erarbeitet, um stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und künftiger Vorhaben abzuleiten. Die überarbeiteten Steuerungsleitsätze in Verbindung mit der fortgeschriebenen Sortimentsliste überführen das Zentren- und Standortmodell in ein stringentes und nachvollziehbares Regelsystem zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und künftiger Planvorhaben im Stadtgebiet.

Durch den Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die also mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB). Zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen zu gewährleisten (siehe nachfolgende Abbildung).

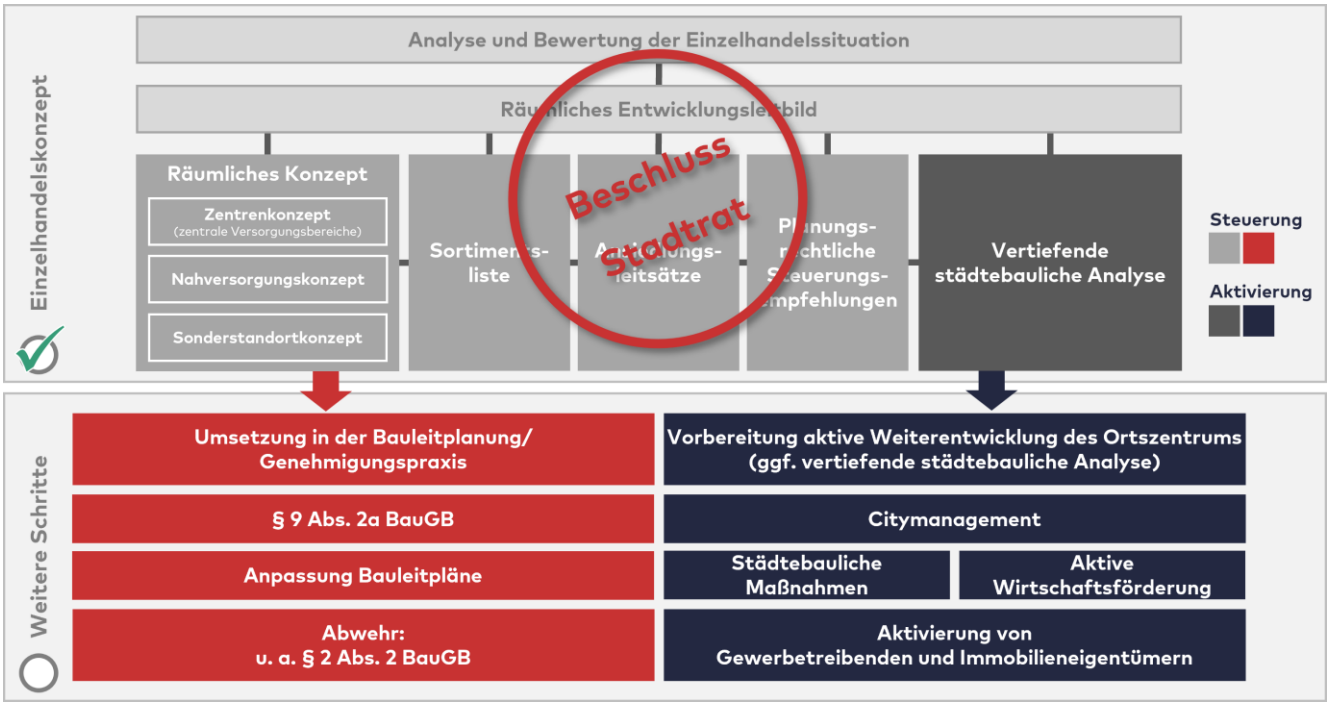



**Abbildung 22: Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik**
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Aufgrund der hohen Dynamik im Einzelhandel ist daher mittelfristig auch weiterhin ein Bedarf zur Fortschreibung der einzelhandelsbezogenen Grundlagenermittlung und Zielerarbeitung für ein zu aktualisierendes Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu erkennen.

Insbesondere die konzeptionellen Bausteine des Konzeptes bedürfen einer Erfolgskontrolle und ggf. einer laufenden Fortschreibung. Ob ein solcher Bedarf zur Fortschreibung erkennbar ist, sollte erfahrungsgemäß alle fünf Jahre bewertet werden. Zudem sollte auch bei erheblichen Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung geprüft werden, inwieweit eine Fortschreibung des Konzeptes erfolgen sollte.

Obschon dieses Einzelhandelskonzept zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa in den zentralen Versorgungsbereichen), für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung. Aus fachgutachterlicher Sicht ergeben sich auf Grundlage der Auseinandersetzung mit der Stadt Velen und insbesondere mit den Ortskernen Velen und Ramsdorf **folgende strategische Handlungsansätze und weiterführende konzeptionelle Überlegungen**. Sie können dazu dienen, über den durch das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierten steuerungsrechtlichen Rahmen hinaus die Voraussetzungen für eine zukunftsorientierte städtebauliche und funktionale Entwicklung der Gesamtstadt und insbesondere der Ortskerne zu stärken:

## WEITERE STEUERUNGSMÖGLICHKEITEN ZUM SCHUTZ UND ZUR ENTWICKLUNG DER ORTSKERNE SOWIE DER GESAMTSTADT

### Steuerungskonzept Gastronomie

Zentren stehen angesichts des sich verstärkenden und zugleich beschleunigten Strukturwandels im Einzelhandel unter erheblichem Anpassungsdruck. Um die funktionale Leistungsfähigkeit der Zentren bzw. zentralen Versorgungsbereiche nachhaltig zu sichern, gewinnen innerstädtische Nutzungen jenseits des klassischen Einzelhandels zunehmend an Relevanz. Eine besondere Rolle kommt hierbei der Gastronomie zu, die in der Regel den zweitwichtigsten Anlass für Zentrenbesuche darstellt und damit maßgeblich zur Aufenthaltsqualität und Frequenzsicherung beiträgt.

In vielen Straßenzügen, Stadtplätzen und Ausgehquartieren prägt insbesondere die in den vergangenen Jahren erheblich ausgeweitete Außengastronomie das städtebauliche Erscheinungsbild und die funktionale Ausrichtung. Die gezielte kommunale Steuerung gastronomischer Nutzungen leistet einen wesentlichen Beitrag zur Stärkung und Stabilisierung der Zentren sowie zur Vermeidung funktionaler Erosion. Vor dem Hintergrund des sich erst abzeichnenden Strukturwandels in der Gastronomie erscheint es erforderlich, Fehlentwicklungen in nicht integrierten Lagen – analog zu den in den vergangenen Jahrzehnten im Einzelhandel

beobachteten Prozessen – frühzeitig zu verhindern und entsprechende Nutzungsdynamiken gezielt in die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken.

Zur Erreichung dieser Zielsetzungen bietet sich die **Erarbeitung eines kommunalen Steuerungskonzepts für die Gastronomie in der Stadt Velen** als geeignetes Instrument an.

### Digitale Standortsteuerung

Digitale Werkzeuge in der Stadtentwicklung eröffnen Kommunen die Möglichkeit, Handlungsspielräume präziser zu erkennen und potenzielle Zielkonflikte frühzeitig sichtbar zu machen. Eine wesentliche Methode besteht in der digitalen Übersetzung und Visualisierung planungsrechtlicher Grundlagen, etwa durch die Integration bestehender Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepte, Zentren- und Standortstrategien oder besonderer Lagen mit erhöhter planungsrechtlicher Relevanz.

Im Rahmen **digitaler Steuerungskonzepte** können konzeptkonforme Standorte systematisch identifiziert und auf Basis vorhandener Bestandsdaten smarte Analysen durchgeführt werden. Dies ermöglicht eine deutlich effizientere und zielgerichtetere Bearbeitung von Anfragen seitens der Stadt Velen. Darüber hinaus erlaubt eine digitale Standortsteuerung die strukturierte Sammlung relevanter Daten – etwa zu Leerständen, Ansiedlungsaktivitäten oder Gewerbeflächen – sowie deren kartenbasierte Visualisierung und die Durchführung dynamischer Analysen und Prognosen.

Die verständliche, transparente und datenbasierte Aufbereitung solcher Analysen und Visualisierungen schafft eine belastbare Grundlage für kommunale Entscheidungsprozesse und unterstützt eine zukunftsorientierte, resilient ausgerichtete Entwicklung der Stadt.

## EMPFEHLUNGEN UND UNTERSTÜTZUNG FÜR DIE STADT- UND ORTSKERNENTWICKLUNG IN DER STADT VELEN

### Aktivierungskonzept Gastronomie

Im Unterschied zu einem gastronomischen Steuerungskonzept (s. o.), das primär auf eine proaktive, regulativ ausgerichtete Steuerung gastronomischer Nutzungen abzielt, konzentriert sich ein gastronomische Aktivierungskonzept darauf, Kommunen in die Lage zu versetzen, gastronomische Potenziale zu heben, Entwicklungschancen sichtbar zu machen und entsprechende Impulse auszulösen. Neben der Entwicklung eines gastronomischen Leitbilds, einer passgenauen Profilierung sowie der Ableitung relevanter Fokuszielgruppen für die lokale Gastronomielandschaft rücken auch Aspekte wie Events, Förderprogramme, Kommunikationsstrategien oder infrastrukturelle Voraussetzungen in den Mittelpunkt einer **Aktivierungskonzepts Gastronomie**.

Darüber hinaus können umsetzungsorientierte Bausteine – etwa Genehmigungs- und Prozessberatung für bestehende und potenzielle Gastronomen, die Initiierung von Ideenwettbewerben für Gründungsinteressierte oder die Unterstützung im Bereich Marketing und Storytelling – zentrale Elemente einer aktivierenden gastronomischen Beratung für Velen darstellen.

### Immobilienprofilierung

Im Rahmen einer Immobilienprofilierung können Kommunen wie auch private Eigentümer bei der Entwicklung zukunftsfähiger Immobilienstrategien wirksam unterstützt werden. Ziel ist es, belastbare Umnutzungsperspektiven für sogenannte ‚Problemimmobilien' zu erarbeiten und Multi-Use-Konzepte für Großobjekte zu entwickeln.

Ein weiterer zentraler Baustein besteht in der Analyse der Rolle einzelner Immobilien als Schlüsselimmobilien bzw. Ankerstandorte sowie der Bewertung und Optimierung ihres Beitrags zu einer strategisch ausgerichteten, ganzheitlichen Zentrenentwicklung. Dies kann insbesondere im Kontext aktueller städtebaulicher Diskurse wertvolle Impulse für eine zukunftsgerechte Entwicklung liefern.

### Partizipation

Die Einbindung relevanter Akteurinnen und Akteure in die Planung und Umsetzung stadtentwicklungsbezogener Vorhaben ist häufig ein entscheidender Erfolgsfaktor. Partizipative Prozesse erhöhen die Akzeptanz von Projekten und Planungen erheblich, da Entscheidungen transparenter gestaltet werden und lokales Erfahrungswissen frühzeitig in die Entwicklung einfließen kann. Beteiligung trägt dazu bei, Konflikte rechtzeitig zu erkennen, tragfähige Lösungsansätze gemeinsam zu erarbeiten und unterschiedliche Interessen in Einklang zu bringen.

Darüber hinaus stärkt eine aktive Partizipation das Vertrauen in kommunale Institutionen und erweitert die Perspektivenvielfalt in Planungsprozessen. Die Formen der Beteiligung können dabei vielfältig ausfallen – von klassischen Informationsveranstaltungen über Foren, Stakeholder-Workshops, Kinder- und Jugendbeteiligung sowie aufsuchenden Formaten bis hin zu Online-Beteiligungen und multimedialen Kommunikationsansätzen in Print- und sozialen Medien.

Für die Stadt Velen empfiehlt sich insbesondere bei Planungen und Projekten mit direktem Bezug zu den Ortskernen die Durchführung strukturierter Partizipationsprozesse, um lokale Expertise zu nutzen, Akzeptanz zu sichern und Entwicklungsprozesse nachhaltig zu stärken.

# Literatur- und Quellenverzeichnis

## LITERATUR


**BBE Standort- und Kommunalberatung (2014):** Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Velen. Bericht 2014.

**Handelsverband Deutschland (HDE) / IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2025):** Online-Monitor 2025. Berlin.

**IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2024):** Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2024. Köln.

**Kuschnerus, Ulrich / Bischopink, Olaf / Wirth, Alexander (2018):** Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Bonn.

**Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen (2024):** Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW).

**Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2008):** Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2008. Wiesbaden.


## DATENBANKEN


**EHI Retail Institute (Hrsg.):** handelsdaten.de

**Kreis Borken:** kreis-borken.de

**Stadt Velen**: Velen.de

**Handelsverband Deutschland (Hrsg.):** einzelhandel.de

**Statistische Ämter der Länder und des Bundes (Hrsg.):** regionalstatistik.de

**Statistisches Bundesamt (Hrsg.):** destatis.de

# Abbildungsverzeichnis


| ABBILDUNG | | SEITE |
|---|---|---|
| Abbildung 1: | Erarbeitungsschritte des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes | 11 |
| Abbildung 2: | Gesellschaftliche Wandlungsprozesse | 14 |
| Abbildung 3: | Entwicklung des Online-Anteils am Einzelhandelsumsatz *Prognose | 16 |
| Abbildung 4: | Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel | 17 |
| Abbildung 5: | Gesamtverkaufsfläche der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland nach Betriebsformen | 18 |
| Abbildung 6: | Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten | 19 |
| Abbildung 7: | Zentrengefüge im Umfeld der Stadt Velen | 20 |
| Abbildung 8: | Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Stadt Velen und Umgebung | 22 |
| Abbildung 9: | Einzelhandelsbestand in Velen nach Warengruppen und Lagebereichen | 23 |
| Abbildung 10: | Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität der Stadt Velen | 26 |
| Abbildung 11: | Räumliche Nahversorgungssituation in der Stadt Velen | 34 |
| Abbildung 12: | Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für die Stadt Velen | 39 |
| Abbildung 13: | Methodik zur Ermittlung der Entwicklungsperspektiven | 41 |
| Abbildung 14: | Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz | 42 |
| Abbildung 15: | Prognostizierte Entwicklung des Online-Handels bis 2030 differenziert nach Sortimenten | 43 |
| Abbildung 16: | Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft) | 48 |
| Abbildung 17: | Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen | 51 |
| Abbildung 18: | Räumliche Abgrenzung der Ortskernlage Velen | 54 |
| Abbildung 19: | Räumliche Abgrenzung der Ortskernlage Ramsdorf | 55 |
| Abbildung 20: | Nahversorgungsstandort Harkingsbrügge | 59 |
| Abbildung 21: | Standortbereich Ostendorfer Straße | 60 |
| Abbildung 22: | Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik | 71 |

# Tabellenverzeichnis


| TABELLE | | SEITE |
|---|---|---|
| Tabelle 1: | Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen | 11 |
| Tabelle 2: | Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen | 21 |
| Tabelle 3: | Einzelhandelsbestand in Stadt Velen | 22 |
| Tabelle 4: | Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in der Stadt Velen | 25 |
| Tabelle 5: | Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in der Stadt Velen | 33 |
| Tabelle 6: | Relevante Kenndaten im Vergleich | 35 |
| Tabelle 7: | Relevanten Rahmenbedingungen für die Entwicklungsperspektiven der Stadt Velen | 42 |
| Tabelle 8: | Warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven für die Stadt Velen bis 2030 | 45 |
| Tabelle 9: | Sortimentsliste für die Stadt Velen (Kurzfassung) | 65 |
| Tabelle 10: | Sortimentsliste für die Stadt Velen (Langfassung) | 79 |

# Abkürzungsverzeichnis

| | |
|---|---|
| **BauGB** | Baugesetzbuch |
| **BauNVO** | Baunutzungsverordnung |
| **BVerwG** | Bundesverwaltungsgericht |
| **Drog** | Drogeriewaren |
| **EH** | Einzelhandel |
| **EHZK** | Einzelhandels- und Zentrenkonzept |
| **EuGH** | Europäischer Gerichtshof |
| **EW** | Einwohner |
| **GVKF** | Gesamtverkaufsfläche |
| **LEP** | Landesentwicklungsplan |
| **MIV** | motorisierter Individualverkehr |
| **niL** | städtebaulich nicht integrierte Lage |
| **NuG** | Nahrungs- und Genussmittel |
| **NVS** | Nahversorgungsstandort |
| **ÖPNV** | öffentlicher Personennahverkehr |
| **siL** | städtebaulich integrierte Lage |
| **VG** | Verwaltungsgericht |
| **VKF** | Verkaufsfläche |
| **ZVB** | zentraler Versorgungsbereich |

# Anhang

## Tabelle 10: Sortimentsliste für die Stadt Velen (Langfassung)

| Kurzbezeichnung Sortiment | Nr. WZ 2008* | Bezeichnung nach WZ 2008* |
|---|---|---|
| **zentrenrelevante Sortimente** | | |
| Augenoptik | 47.78.1 | Augenoptiker |
| Bekleidung (ohne Sportbekleidung) | 47.71 | Einzelhandel mit Bekleidung (daraus NICHT: Einzelhandel mit Sportbekleidung) |
| Bücher | 47.61 | Einzelhandel mit Büchern |
| (Schnitt-)Blumen | aus 47.76.1 | Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen) |
| Elektrokleingeräte | aus 47.54 | Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen) |
| Fahrräder und Zubehör | 47.64.1 | Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör |
| Glas/Porzellan/Keramik | 47.59.2 | Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren |
| Haus-/Bett-/Tischwäsche | aus 47.51 | Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche) |
| Haushaltswaren (Hausrat) | aus 47.59.9 | Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt) |
| Heimtextilien | aus 47.53<br>aus 47.51 | Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)<br>Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl und Sesselauflagen u.ä.) |
| Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle) | aus 47.51 | Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähnadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien) |
| Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte) | 47.74 | Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln |
| Musikinstrumente und Musikalien | 47.59.3 | Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien |
| Neue Medien/Unterhaltungselektronik | 47.41<br>47.42<br>47.43<br>47.63<br>47.78.2 | Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software<br>Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten<br>Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik<br>Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern<br>Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen |
| Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf | aus 47.62.2 | Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Postern) |
| Parfümerieartikel und Kosmetika | aus 47.75 | Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen) |
| Pharmazeutische Artikel (Apotheke) | 47.73 | Apotheken |
| Schuhe, Lederwaren | 47.72.1<br>47.72.2 | Einzelhandel mit Schuhen<br>Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck |
| Spielwaren | 47.65 | Einzelhandel mit Spielwaren |
| Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und -schuhe) | aus 47.64.2 | Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NICHT: Einzelhandel mit Campingartikeln, Anglerbedarf, Waffen) |
| Uhren/Schmuck | 47.77 | Einzelhandel mit Uhren und Schmuck |
| Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel) | aus 47.78.3<br>aus 47.51<br>aus 47.59.9 | Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln<br>Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. Ä.)<br>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren) |

**Fortsetzung von Tabelle 10**

| Kurzbezeichnung Sortiment | Nr. WZ 2008* | Bezeichnung nach WZ 2008* |
|---|---|---|
| **zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente** | | |
| Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel) | aus 47.75 | Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen) |
| | aus 47.78.9 | Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Wasch- und Putzmittel) |
| Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren) | aus 47.2 | Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen) |
| Zeitungen/Zeitschriften | 47.62.1 | Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen |
| **nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente**** | | |
| Baumarktsortiment i. e. S.*** | aus 47.52.1 | Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NICHT: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleineisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten) |
| | 47.52.3 | Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf |
| | aus 47.53 | Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen) |
| | aus 47.59.9 | Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore) |
| | aus 47.78.9 | Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kohle und Holz) |
| Bettwaren/Matratzen | aus 47.51 | Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren) |
| Campingartikel (ohne Campingmöbel) | aus 47.64.2 | Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln) |
| Elektrogroßgeräte | aus 47.54 | Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen) |
| Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel) | aus 47.59.9 | Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten, Bedarfsartikel für den Garten) |
| | aus 47.52.1 | Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleineisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten) |
| Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör) | 45.32 | Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör |
| | aus 45.40 | Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Kraftradteilen und -zubehör) |
| Kinderwagen | aus 47.59.9 | Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen) |
| Lampen/Leuchten | aus 47.59.9 | Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten) |
| Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel) | 47.59.1 | Einzelhandel mit Wohnmöbeln |
| | 47.79.1 | Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen |
| | aus 47.59.9 | Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Garten- und Campingmöbeln) |
| Pflanzen/Pflanzartikel | aus 47.76.1 | Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen) |
| Reitsportartikel | aus 47.64.2 | Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Reitsportartikel) |
| Sportgroßgeräte | aus 47.64.2 | Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Sportgroßgeräte) |
| Teppiche (Einzelware) | aus 47.53 | Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern) |
| Waffen/Jagdbedarf/Angeln | aus 47.78.9 | Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition) |
| | aus 47.64.2 | Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Anglerbedarf) |
| Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere | aus 47.76.2 | Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren |

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008; ** Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Velen als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend; *** umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/ Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.

KONTAKT
**Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH**
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund
Handelsregisternummer
HRB 33826
Hauptsitz Dortmund

**Standort Dortmund**
Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

**Standort Hamburg**
Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

**Standort Karlsruhe**
Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

**Standort Leipzig**
Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43