



<b>Dezernat</b>	<b>Fachbereich</b>	<b>Datum</b>	
III	Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	06. Februar 2017	
<b>Verfasser</b>	Öffentliche Sitzung	<b>Finanzielle/Bilanzielle Auswirkungen</b>	
Frau Bellendorf		keine	
<b>Beratungsfolge</b>		<b>Beratungster- mine</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Planungs- und Umweltausschuss		21.02.2017	Empfehlung
Ausschuss für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung		02.03.2017	Empfehlung
Haupt- und Finanzausschuss		14.03.2017	Empfehlung
Stadtrat		21.03.2017	Beschluss

Tagesordnungspunkt

**Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Voerde  
Beschluss der Grundsätze für die künftige Einzelhandelsentwicklung**

Beschlussvorschlag:

- 1) Der Rat der Stadt Voerde (Ndrhh.) folgt den in der Anlage 1 der Drucksache Nr. 541 dargestellten Abwägungsvorschlägen zu den vorgebrachten Einwendungen.
- 2) Der Rat der Stadt Voerde (Ndrhh.) beschließt die als Anlage 2 der Drucksache Nr. 541 beigefügten Grundsätze für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung im Voerder Stadtgebiet.

Sachverhalt/Rechtslage/Begründung:

Der Rat der Stadt Voerde hat in seiner Sitzung am 5. Juli 2016 die Offenlage des Entwurfs des Umsetzungsbeschlusses sowie des Entwurfs des „Gutachtens als Grundlage für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts“ und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen (Drucksache Nr. 436). Der Inhalt des Umsetzungsbeschlussentwurfs findet sich nun in den zum Beschluss vorgelegten Grundsätzen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung im Voerder Stadtgebiet wieder.

Die Offenlage und die Trägerbeteiligung fanden vom 18. Juli bis 16. September 2016 statt. Während der Offenlage fand zusätzlich nach den Sommerferien, am 30. August 2016, eine öffentliche Veranstaltung statt, in der der Gutachter das Einzelhandelsgutachten vorgestellt hat. Dadurch hat die Öffentlichkeit eine weitere Möglichkeit erhalten, sich zu informieren und Fragen zum Gutachten zu stellen.

Insgesamt sind 26 Stellungnahmen eingegangen, die in der Anlage 1 mit entsprechenden Abwägungsvorschlägen im Einzelnen dargestellt sind.

Neben den neutralen und das Gutachten bestätigenden Stellungnahmen aus der Offenlage handelt es sich einerseits um Stellungnahmen, die lediglich einer Erläuterung bedürfen bzw. für die bereits durch den Gutachter eine adäquate Lösung gefunden werden konnte und andererseits um solche, bei der ein weiterer Klärungsbedarf bestanden hat. Zuletzt genannte Stellungnahmen befassen sich schwerpunktmäßig mit vier Standorten. Dabei handelt es sich um das Stadtteilzentrum Friedrichsfeld, das Zentrum Möllen, die Einzelhandelsbetriebe an der Bahnhofstraße (Zentrum / Gewerbegebiet) und den Standort Alte Hünxer Straße / Kurierweg.

Zur Vorberatung dieser eingegangenen Stellungnahmen fand am 8. Dezember 2016 ein gemeinsamer, nicht öffentlicher Workshop mit den Mitgliedern des Planungs- und Umweltausschusses, des Ausschusses für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung sowie den politischen Vertretern der Arbeitsgruppe „Fortschreibung Einzelhandelskonzept“ statt. Die Ausschuss- und Arbeitsgruppenmitglieder haben sich dabei mit den vier Standorten auseinandergesetzt. Betrachtet wurden die Konsequenzen (in Form von Chancen und Risiken), die sich bei Berücksichtigung der jeweiligen Stellungnahme ergeben würden.

Die wesentlichen Änderungen für die vier Standorte, die aus den eingegangenen Stellungnahmen und dem Ergebnis des Workshops resultieren, werden nachfolgend erläutert. Ergänzend sei darauf verwiesen, dass für die zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt und Spellen keine Stellungnahmen, die ein Handlungserfordernis auslösen, eingegangen sind. Daher werden die beiden Zentren nachfolgend nicht weiter betrachtet.

### **Stadtteilzentrum Friedrichsfeld**

Ein Großteil der eingegangenen Stellungnahmen bezieht sich auf die im Entwurf geplante Abgrenzung des Stadtteilzentrums Friedrichsfeld. Kritisiert wird dabei, dass die nördliche Poststraße (inkl. Grundstück des Lebensmitteldiscounters Penny und der Bäckerei Ernsting) kein Bestandteil des Zentrums ist. Auch für das Gebäude am Bahnhof (Poststraße 16) wird angeregt, dieses in den zentralen Versorgungsbereich aufzunehmen.

Die Empfehlung des Gutachters zu einer Verkleinerung des zentralen Versorgungsbereichs gegenüber dem Einzelhandelskonzept 2005/2007 findet in dem Ziel einer möglichst kompakten Handelsstruktur zur Vermeidung von Leerständen und zur Verbesserung wechselseitiger Vorteile (Laufkundschaft) eine tragfähige Begründung. Dieser Vorschlag trifft auf den – verständlichen – Widerstand der von der Ausgrenzung betroffenen Grundstückseigentümer. Die vorgeschlagene Abgrenzung widerspricht aber auch der traditionellen Wahrnehmung der ansässigen Bevölkerung, da insbesondere die Nordseite der Poststraße seit jeher (und in der Vergangenheit noch stärker) in Verbindung mit dem Bahnhof zur Ortsmitte zugehörig empfunden wird. Auch für den unvoreingenommenen Besucher ist etwa in Höhe der Druckerei auf der Bülowstraße an der gutachterlich vorgeschlagenen Abgrenzung ein Ende des Geschäftsbereichs nicht unbedingt erkennbar.

Der Eindruck der Zusammengehörigkeit endet jedoch nördlich der Poststraße mit dem Grundstück der Bäckerei und dem großen Parkplatz des Penny-Marktes. Der traditionelle Geschäftsbereich geht hier über in einen Bereich, der dem Charakter eines Gewerbegebiets entspricht. Gleichwohl findet hier Einzelhandel aus dem Segment Nahversorgung statt. Die Einbeziehung auch dieses Bereichs in den zentralen Versorgungsbereich bietet langfristig die Chance für eine städtebauliche Aufwertung zu einem attraktiven Einzelhandelsstandort. Das setzt allerdings voraus, dass eine künftige Neubebauung sich an der vorhandenen Bauzeile an der Poststraße orientiert.

Da das Baurecht in diesem Bereich derzeit allein durch § 34 BauGB bestimmt wird, müsste die künftige Bebauung, falls erforderlich, in einem Bebauungsplan geregelt werden, bei dessen Aufstellung die öffentlichen und privaten Belange erneut abgewogen werden. Der Bestandsschutz der bestehenden Betriebe bleibt selbstverständlich unangetastet.

Die Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereichs gegenüber der gutachterlichen Empfehlung birgt jedoch auch gewisse Gefahren sowohl für den Ortskern Friedrichsfeld als auch für die gesamtstädtische Entwicklung.

Für den Ortskern Friedrichsfeld selbst besteht das Risiko, dass durch eine stark lebensmittelorientierte Neuansiedlung auf der Nordseite der Poststraße ein Konkurrenzstandort zum Marktplatz geschaffen wird und die dort gerade erst kürzlich erfolgten Investitionen dadurch entwertet würden. Auf lange Sicht bestünde sogar die Gefahr von Leerständen am Marktplatz. Soweit erforderlich müsste daher durch Bauleitplanung die Verkaufsflächengröße so beschränkt werden, dass – entsprechend dem Bestand – zwar Discounter für die Nahversorgung, jedoch nicht ein zweiter Lebensmittel-Vollsortimenter errichtet werden kann.

Ziel des Einzelhandelskonzepts ist neben der Sicherung einer differenzierten Versorgungsstruktur für das ganze Stadtgebiet eine Stärkung und Entwicklung der Vorderer Innenstadt als zentraler Einkaufstandort vor allem für mittel- und langfristigen Bedarf. Mit einem Lebensmittel-Vollsortimenter und zwei Discountern (der Lidl-Markt auf der anderen Seite der Bahn kann wegen der geringen Entfernung hier nicht außer Betracht bleiben) bietet Friedrichsfeld heute ein stärker differenziertes Lebensmittelangebot und damit größere Auswahlmöglichkeiten als die Innenstadt Voerde. Die damit gegebene hohe Attraktivität für Kunden kann gerade Anbieter höherwertiger Waren veranlassen, bei entsprechendem Flächenangebot nicht in der Innenstadt, sondern vorrangig in Friedrichsfeld einen Standort zu suchen. Zur Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten für die Innenstadt müsste daher gegebenenfalls die Ansiedlungspolitik im Ortskern Friedrichsfeld so gesteuert werden, dass großflächige oder annähernd großflächige Anbieter des mittel- und langfristigen Bedarfs (Bekleidung, Schuhe, Elektronik...) bei entsprechender Flächenverfügbarkeit vorrangig in die Innenstadt gelenkt werden.

Es wird daher vorgeschlagen, dass der zentrale Versorgungsbereich auf die Nordseite der Poststraße ausgedehnt wird, jedoch begrenzt auf eine Bautiefe. Das schließt nicht aus, dass Verkaufs- und Lagerräume auf dem jeweiligen Grundstück auch außerhalb der Abgrenzung angeordnet werden, wenn Eingangsbereich und Präsentation sich an der Poststraße befinden. Soweit erforderlich soll künftig durch Bauleitplanung geregelt werden, dass nördlich der Poststraße kein zweiter Lebensmittel-Vollsortimenter angesiedelt wird. Ebenso sollen Ansiedlungswünsche von Anbietern innenstadttypischer Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs mit größeren Verkaufsflächen bei entsprechender Flächenverfügbarkeit vorrangig in die Innenstadt gelenkt werden.

Ebenso wird vorgeschlagen, das Gebäude am Bahnhof – welches den Eingangsbereich in das Zentrum vom Bahnhof aus prägt – mit in die Abgrenzung aufzunehmen. Um das Zentrum auch städtebaulich als eine „Einheit“ vom Marktplatz bis hin zur Poststraße zu entwickeln, sollte perspektivisch ergänzend ein städtebaulicher Rahmenplan für das Zentrum erarbeitet werden.

Die daraus resultierende neue Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs ist der Anlage 1 der Grundsätze für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung zu entnehmen. Darüber hinaus wird diese als planungspolitische Empfehlung in das Gutachten aufgenommen (siehe Seite 125).

### **Zentrum Möllen**

Für das Möllener Zentrum wurde u. a. angeregt, das Zentrum nicht nur als Nahversorgungszentrum sondern als zentralen Versorgungsbereich „Stadtteilzentrum“ einzustufen. Der Einzelhandelsschwerpunkt in Möllen soll sich weiterentwickeln können.

Aus gutachterlicher Sicht wurde der Versorgungsbereich Möllen bereits 2005 im bestehenden Einzelhandelskonzept nicht als Stadtteilzentrum (wie Friedrichsfeld und Spellen) sondern als wichtiges, kleines Nahversorgungszentrum eingestuft.

Der Ratsbeschluss wurde jedoch abweichend vom Gutachten mit Möllen als zentraler Bereich im Sinne eines „Stadtteilzentrum“ gefasst. Dabei wurde seinerzeit davon ausgegangen, dass sich aus den zwei damals vorhandenen Nahversorgungsstandorten (Dinslakener Straße und Königsberger Straße) langfristig ein zentraler tragfähiger Versorgungsstandort entwickeln wird.

Da diese Entwicklung bislang ausgeblieben ist und die neuere Rechtsprechung Vorgaben für die Einstufung von zentralen Versorgungsbereichen gibt, kann Möllen zum jetzigen Zeitpunkt nicht als zentraler Versorgungsbereich eingestuft werden. Dies wäre rechtlich nicht haltbar und würde das Konzept angreifbar machen.

Die Bezeichnung als „Stadtteilzentrum“ (ohne Eigenschaft als zentraler Versorgungsbereich) hingegen ist aber möglich und zu befürworten. Das Stadtteilzentrum Möllen soll sich perspektivisch zu einem zentralen Versorgungsbereich entwickeln können, daher sollen dort auch Läden mit zentrenrelevanten Sortimenten in einer Größenordnung, die standortgerecht ist und die die Entwicklung der Innenstadt nicht schädigt, ermöglicht werden. Wenn die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes oder Ansiedlung eines weiteren Nahversorgers geplant und umgesetzt wird, kann die Einstufung als zentraler Versorgungsbereich noch einmal überprüft werden.

In mehreren Stellungnahmen wurde darüber hinaus die Anregung gebracht, die Potenzialflächen des Zentrums in Möllen mit in die Abgrenzung aufzunehmen. In der Abgrenzung der anderen Zentren sind die Potenzialflächen bereits enthalten. Daher wird vorgeschlagen, dieser Anregung zu folgen und die Potenzialflächen in die Abgrenzung des Möllener Zentrums mit aufzunehmen.

Aufgrund der erläuterten Veränderungen für das Möllener Zentrum werden das Gutachten sowie die Grundsätze inkl. der räumlichen Abgrenzung (Anlage 1) und der Steuerungsmatrix (Anlage 3) entsprechend angepasst.

### **Zentrum Bahnhofstraße / Gewerbegebiet Bahnhofstraße**

Im Rahmen der Offenlage wurde die Einstufung des Nahversorgungszentrums Bahnhofstraße als zentraler Versorgungsbereich in Frage gestellt.

Nach erneuter Prüfung der aktuellen Rechtsprechung zur Einstufung zentraler Versorgungsbereiche hat sich gezeigt, dass das bisherige Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße den rechtlichen Voraussetzungen im Sinne eines zentralen Versorgungsbereichs zum jetzigen Zeitpunkt nicht gerecht werden kann. Auch besteht keine absehbare Perspektive zur Ansiedlung einer ausreichenden Grund- und Nahversorgung in diesem Bereich, da die Entwicklung des an den Standort angrenzenden Pestalozzischulgeländes ohne Lebensmittelanbieter erfolgen wird und am Gewerbegebietsstandort Bahnhofstraße in räumlicher Nähe bereits drei Lebensmittel-discounter bestehen. Daher wird das bisherige Zentrum im Einzelhandelskonzept nun als Nahversorgungsstandort (analog Friedrichsfeld West und Alte Hünxer Straße) eingestuft. Der Bestandsschutz für die bestehenden Betriebe gilt weiterhin und Betriebe im Sinne des § 34 BauGB sind möglich, wenn deren Ansiedlung nicht durch Bauleitplanung zum Schutz der Innenstadt verhindert werden soll. Großflächige Betriebe sind gemäß § 34 BauGB derzeit nicht möglich. Wenn zukünftig die Ansiedlung von weiteren, das Umfeld versorgenden Betrieben vor Ort umgesetzt werden sollte, kann die Einstufung als zentraler Versorgungsbereich noch einmal überprüft werden.

Aufgrund der genannten Veränderungen für das ehemalige Zentrum an der Bahnhofstraße werden die Grundsätze inkl. Anlagen 1 und 3 und das Gutachten entsprechend angepasst.

Darüber hinaus wurde im Zuge der Offenlage durch einen der Lebensmitteldiscounter am Gewerbegebietsstandort Bahnhofstraße angeregt, allen bestehenden Lebensmittelanbietern Entwicklungsspielräume (Erweiterungsmöglichkeiten über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche hinaus) zu gewähren.

Der Bebauungsplan 12a, 1. Änderung „Gewerbegebietsstandort Bahnhofstraße“ beschränkt die Entwicklung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe auf unter 800 m<sup>2</sup> VK (nicht großflächig). Um entsprechend dem Wunsch des dortigen Lebensmitteldiscounters nachzukommen und diese Grenze überschreiten zu können, müsste der Standort als zentraler Versorgungsbereich im Einzelhandelskonzept definiert werden. Dann könnte der Bebauungsplan so geändert werden, dass dort auch großflä-

chige Einzelhandelsbetriebe zulässig sind. Alternativ könnte eine Erweiterung stattfinden, wenn weiterer Bedarf zur Nahversorgung der umliegenden Bevölkerung gegeben wäre. Dies ist nicht der Fall, da das Lebensmittelangebot bereits heute überdimensioniert ist.

Im Falle der Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches wäre damit zu rechnen, dass Verkaufsflächen-Erweiterungen an allen vier Standorten (inkl. Leerstand ehemaliger Norma) erfolgen würden, da eine Differenzierung zwischen den dort vorhandenen Lebensmittel-Anbietern rechtlich kaum durchsetzbar sein würde. Da das Nahversorgungsangebot schon heute überdimensioniert ist, müsste das Ziel einer standortgerechten Dimensionierung von Nahversorgungsbetrieben (angemessenes Verhältnis zwischen Einzugsbereich und Verkaufsfläche) von vornherein aufgegeben werden. Dies könnte Folgen an anderen Stellen im Stadtgebiet haben, weil Größenbeschränkungen dann nicht mehr mit dem Bedarf gerechtfertigt werden könnten. Die mit dieser Planung verbundene deutliche Vergrößerung des Angebots würde dazu führen, dass die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittel-Anbieters in der Innenstadt auf Dauer nicht zu Stande kommen könnte. Es wäre weiterhin damit zu rechnen, dass die in der Innenstadt vorhandenen Lebensmittelanbieter Umsatzverluste haben würden und weniger Kunden in die Innenstadt kämen. Da der Standort zurzeit auch nicht die Voraussetzungen für einen zentralen Versorgungsbereich aufweist, wäre es erforderlich, auch Dienstleistungs-, Gastronomie- und Lebensmittelhandwerksbetriebe in dem Gebiet anzusiedeln. Dies hätte Flächenverluste für Kleingewerbe durch Bestand und Ausbau des Einzelhandels zur Folge.

Der Gewerbegebietsstandort Bahnhofstraße ist hinsichtlich des Nahversorgungsangebotes bereits heute überdimensioniert und wirkt sich negativ auf die Entwicklung der Innenstadt aus. Daher wird vorgeschlagen, eine Ausweitung des Standortes mit weiteren zentrenrelevanten Anbietern oder die Erweiterung der vorhandenen Lebensmittelanbieter zu verneinen. Dort sollte hingegen der Status Quo beibehalten werden. Damit ist die Nahversorgung mehr als ausreichend gesichert.

### **Nahversorgungsstandort Alte Hünxer Straße**

In einer Stellungnahme wird angeregt, den Nahversorgungsstandort im Bereich Hugo-Mueller-Straße / Am Birkenhain um die Einzelhandelsbetriebe im Bereich des Kurierwegs (Lebensmitteldiscounter Aldi, Getränke- sowie Fahrradfachmarkt) zu ergänzen.

Dies würde für den dortigen Fahrradfachmarkt keine Verbesserung darstellen, da Fahrräder und Zubehör gemäß Sortimentsliste nicht zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zählen. Der dortige Bebauungsplan 63, 2. Änderung konzentriert

die Nahversorgung auf einen Standort an der Alten Hünxer Straße (Netto). Dieses müsste geändert werden, so dass das bestehende Überangebot an Nahversorgung in dem Bereich langfristig legalisiert würde. Großflächige Nahversorgungsbetriebe können weiterhin durch Bauleitplanung ausgeschlossen bleiben, weil die Dimensionierung bereits jetzt nicht bedarfsgerecht ist. Wegen der großen Entfernung zwischen den Nutzungen des bestehenden Nahversorgungsstandortes und dem Standort Aldi / Getränkemarkt wäre kein Gewinn für den Nahversorgungsstandort zu erwarten. Die Ausweisung eines so großen Nahversorgungsstandortes, der nicht durch Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen miteinander verbunden und nicht als zusammenhängender Bereich wahrnehmbar ist, wäre rechtlich nicht haltbar.

Daher wird vorgeschlagen, die Festsetzungen des Bebauungsplans 63, 2. Änderung (Bestandsschutz bestehender Einzelhändler bis 800 m<sup>2</sup> VK, kein weiterer Einzelhandel zulässig) am Kurierweg so beizubehalten (betrifft somit Aldi als auch das Fahrradgeschäft). Hintergrund dafür ist auch, dass dort kein zentraler Aufenthaltsort für die Bevölkerung vorzufinden ist, sondern vor allem ein autokundenorientierter Einkaufsstandort.

In einer weiteren Stellungnahme wird angeregt den bestehenden Standort in Richtung der Bundesstraße B 8 (neuer Feuerwehrstandort sowie südlich angrenzender Bereich) auszuweiten.

Zentrenrelevanter Einzelhandel wird am Standort der Feuerwehr im dortigen Bebauungsplan in Gänze ausgeschlossen (Bebauungsplan Nr. 83, 1. Änderung). Eine Ausweitung in Richtung der Bundesstraße B 8 wäre nicht zielführend, da dabei ein weiterer autokundenorientierter Standort entstehen würde, mit dem Kundenpotenzial sowohl von dem bestehenden Standort als auch vom Stadtteilzentrum abgezogen würde.

Es wird daher vorgeschlagen, den Nahversorgungsstandort an der Alten Hünxer Straße räumlich so beizubehalten. Die dortigen Entwicklungsflächen bieten grundsätzlich das Potenzial für eine Weiterentwicklung.

### **Weitere Änderungen / Ergänzungen zum bisherigen Entwurf**

Bislang wurde der Nahversorgungsstandort Friedrichsfeld West im Gutachten zwar erläutert, jedoch bei der perspektivischen Abgrenzung der Zentren und Nahversorgungsstandorte im Voerder Stadtgebiet unabsichtlich nicht mit aufgeführt. Der Vollständigkeit halber wird dieser daher im Gutachten als auch in den Grundsätzen räumlich dargestellt.

Das Gutachten wird um einen Passus, der bereits Teil des bisherigen Konzeptes war, ergänzt. Dabei handelt es sich um die Besonderheit von Getränkemarkten, die



aufgrund der angebotenen Mengen und Verpackungen einen hohen Flächen- und Stellplatzbedarf benötigen und somit auf eine gute Anfahrbarkeit mit dem PKW angewiesen sind, so dass es im Einzelfall sinnvoll ist, Standorte auch außerhalb der zentralen Lagen zu ermöglichen, obwohl Getränke zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten gehören (siehe S. 110).

Ebenfalls Bestandteil des bisherigen Einzelhandelskonzepts war die Aussage, dass für das Gewerbegebiet Grenzstraße eine Einzelhandelsentwicklung mit eindeutiger Orientierung in Richtung Wohnen und Bauen angestrebt bzw. weiter verfolgt werden sollte. Dies wird daher der Vollständigkeit halber in der Fortschreibung erneut aufgenommen.

Bei der Überarbeitung der bisherigen „Voerder Sortimentsliste“ wurde das Sortiment „Gartenbedarf“ nicht in die aktuelle Liste übertragen. Um Unklarheiten zu vermeiden wird dieses unter den nicht zentrenrelevanten Sortimenten ergänzt.

Die nach der Abwägung der Stellungnahmen überarbeiteten Grundsätze für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung (Anlage 2) bilden durch den Ratsbeschluss gemeinsam mit dem Gutachten zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts (Anlage 3) das zukünftige städtebauliche Entwicklungskonzept für die Einzelhandelsentwicklung im Voerder Stadtgebiet.

## H a a r m a n n

- Anlagen:
- 1) Abwägungsvorschlag zu den eingegangenen Stellungnahmen während der Offenlage
  - 2) Grundsätze für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung im Voerder Stadtgebiet
  - 3) Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Voerde  
→ Aus Gründen des Klimaschutzes wird der umfangreiche Bericht (160 Seiten) nicht als Anlage zur Drucksache versendet. Das Gutachten steht im Ratsinformationssystem der Stadt Voerde (<http://www.voerde.de/de/inhalt/ratsinformationssystem/>) online zum Download bereit. Bei Bedarf kann dieser auch in Papierform beim Fachdienst 6.1 angefordert werden.

### Hinweis:

Aus datenschutzrechtlichen Gründen können Stellungnahmen mit Schwärzungen personenbezogener Daten bzw. Anonymisierungen durch Vergabe von Nummern beigefügt sein. Die Originalstimmungen können vor bzw. während der Sitzung durch die Ausschuss- bzw. Ratsmitglieder im Sitzungssaal eingesehen werden. Ebenso besteht die Möglichkeit für die o.g. Mitglieder die Stellungnahme im Original im Rathaus Zimmer 232 einzusehen.

**Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts Voerde sowie die Stellungnahme des Gutachters und die Abwägungsvorschläge**

Stelle/Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme Gutachter	Behandlung / Abwägungsvorschlag
1) Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 35 vom 30.08.2016	bzgl. der zurzeit laufenden Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Voerde, möchte ich Ihnen eine kurze Rückmeldung geben. Von Seiten der Bezirksregierung Düsseldorf gibt es im Hinblick auf die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) – Innenstadt Voerde, Stadtteilzentrum Friedrichsfeld, Stadtteilzentrum Spellen und Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße – keine Bedenken.	Keine Stellungnahme erforderlich	Keine Stellungnahme erforderlich
	Im Hinblick auf die Abgrenzung des Nahversorgungsstandortes Alte-Hünxer-Str. (kein ZVB) möchte ich nochmals auf die Art der Abgrenzung hinweisen, die nicht dem Vorgehen aller vorgenannten Abgrenzungen entspricht.	Der Nahversorgungsstandort Alte Hünxer Str. ist im planungsrechtlichen Sinn kein ZVB, weshalb es keine rechtlichen Vorgaben zur Abgrenzung gibt. Die Darstellung soll lediglich sicherstellen, dass dieser für die Nahversorgung wichtige Bereich auch eine grobe räumliche Verortung erhält. Die Sicherung dieses Standortes unterliegt ausschließlich der kommunalen Planungshoheit. Es ergibt sich auch kein Sicherheitsbedürfnis im Sinne des § 2 (2) Satz 2 BauGB.	Dem Gutachter wird zugestimmt. <b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b>
2) Einzelhandels- und Dienstleistungsverband Niederrhein e.V vom 13.09.2016	Zunächst ist anzumerken, dass wir die Überarbeitung des Konzepts aus dem Jahr 2007 begrüßen, weil hierdurch ein Plus an Rechtssicherheit erreicht wird. Die begleitende Einbindung des Arbeitskreises war zielführend.	Keine Stellungnahme erforderlich	Keine Stellungnahme erforderlich
	Die vom Gutachterbüro Acocella erstellte Entwurfsfas-	Keine Stellungnahme erforderlich	Keine Stellungnahme erforderlich

Stelle/Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme Gutachter	Behandlung / Abwägungsvorschlag
	sung ist u.E. geeignet, eine sinnvolle Stadtentwicklung durchzuführen. Das Konzept lässt den Unternehmen des Einzelhandels den erforderlichen Spielraum zur Weiterentwicklung und schafft auf Seiten der Investoren und Grundstückseigentümer Planungssicherheit.		
	Sowohl die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbe- reiche als auch die Grenzbereiche des Nahversor- gungszentrum Möllen bzw. Nahversorgungsstandortes Alte-Hünxer-Str. halten wir im Sinne der Stadtentwick- lung für zielführend.	Keine Stellungnahme erforderlich	Keine Stellungnahme erforderlich
	Die Voerder Sortimentsliste und die Steuerungsmatrix Bauleitplanung bilden konsequenterweise ergänzende Handlungspapiere im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes.	Keine Stellungnahme erforderlich	Keine Stellungnahme erforderlich
3) Industrie- und Handels-kammer vom 02.09.2016	Mit Schreiben vom 07.07.16 baten Sie uns um Stel- lungnahme zum vorliegenden Entwurf des Einzelhan- delskonzeptes für die Stadt Voerde.  Die Niederrheinische IHK begrüßt die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, mit dem die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt gesteuert wer- den soll. Es bietet den vorhandenen Unternehmen aber auch ansiedlungsinteressierten Handelsbetrieben sowie Grundstückseigentümern Planungssicherheit bei ihren Investitions- und Standortentscheidungen und hilft der Stadtverwaltung dabei, eine vorausschauende Stadtentwicklung ohne „hektische Einzelfallplanungen“ zu betreiben. Damit leistet es – bei konsequenter Um- setzung – auch einen wesentlichen Beitrag zur Ver- lässlichkeit politisch-administrativen Handelns.	Keine Stellungnahme erforderlich	Keine Stellungnahme erforderlich
	Als Mitglied des begleitenden Arbeitskreises war die IHK von Anfang an in den Erarbeitungsprozess einge- bunden. Für diese kooperative Vorgehensweise und die gute Zusammenarbeit möchten wir uns an dieser Stelle herzlich bedanken. Viele grundsätzliche Anre- gungen konnten wir somit bereits einbringen. Die fol-	Keine Stellungnahme erforderlich	Keine Stellungnahme erforderlich

Stelle/Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme Gutachter	Behandlung / Abwägungsvorschlag
	<p>genden Ausführungen beschränken sich daher im Wesentlichen auf einige aus unserer Sicht wichtige Aspekte, denen wir besonderen Nachdruck verleihen möchten oder bei denen aus unserer Sicht noch Klärungsbedarf besteht.</p>		
	<p><u>1. Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche in Voerde</u>  Sowohl in Kapitel 5 als auch in Kapitel 9 des Einzelhandelskonzeptes werden Abgrenzungen zentraler Versorgungsbereiche vorgenommen. In Kapitel 5 werden sie als „Ist-Abgrenzung“ und in Kapitel 9 als „Perspektivische Abgrenzung“ bezeichnet. Sie weichen teilweise voneinander ab. Es bleibt unklar, welche Abgrenzungen nun zukünftig verbindlich sein sollen. Im beigefügten „Entwurf des Umsetzungsbeschlusses über die Leitlinien für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung im Voerder Stadtgebiet“ werden die sog. „Perspektivischen Abgrenzungen“ dargestellt. Die Ausführungen im Einzelhandelskonzept können jedoch auch so verstanden werden, dass in Kapitel 5 die verbindlichen Abgrenzungen vorgenommen und in Kapitel 9 lediglich perspektivisch denkbare Szenarien für eine fernere Zukunft abgebildet werden. Mit Blick auf das Ziel, durch das Einzelhandelskonzept Planungs- und Investitionssicherheit zu schaffen, besteht hier aus unserer Sicht Klärungsbedarf. Die vorgenommenen Abgrenzungen zentraler Versorgungsbereiche erscheinen uns mit Blick auf die in der Rechtsprechung entwickelten Kriterien weitgehend plausibel.</p>	<p>Das Kap. 5 stellt die Ist-Abgrenzung dar, Kap. 9 die Planungs-idee. Mit dem Beschluss des Konzeptes werden die Abgrenzungen in Kap. 9 Vorgabe für die entsprechende Bauleitplanung. In dieser kann sich die Abgrenzung noch einmal ändern (aber nicht wesentlich), da ein Konzept der Planung nicht vorgreifen kann, sondern lediglich gewichtiges Abwägungsmaterial im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB darstellt.</p> <p>Um dies zu verdeutlichen, wird das Gutachten auf der Seite 40 wie folgt ergänzt:  <i>„In diesem Kapitel werden die zentralen Versorgungsbereiche in der Ist-Situation dargestellt; d.h. allein anhand der Merkmale, wie sie sich aktuell vor Ort ergeben, so dass zunächst planerische Überlegungen außen vor bleiben. Die perspektivische Abgrenzung, also inklusive möglicher planerisch begründeter räumlicher Entwicklungschancen, aus gutachterlicher Sicht erfolgt im Kap. 9.3, nachdem auch die quantitativen Entwicklungsspielräume für zusätzliche Verkaufsflä-</i></p>	<p>Der Stellungnahme des Gutachters wird gefolgt. Die Unklarheit wird dadurch beseitigt.</p> <p><b>Kein Handlungserfordernis</b></p>

Stelle/Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme Gutachter	Behandlung / Abwägungsvorschlag
	<p>Aus unserer Sicht wäre es jedoch auch denkbar, den zentralen Versorgungsbereich Friedrichsfeld geringfügig größer darzustellen als im vorliegenden Konzept und den Penny-Markt sowie die anderen Handels- und Dienstleistungsnutzungen nördlich der Poststraße mit einzubeziehen. Die Poststraße mag zwar eine gewisse Barrierewirkung entfalten. Wie auf Seite 41 jedoch zutreffend ausgeführt wird, hat sich die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche insbesondere am Bestand der Einzelhandelsbetriebe zu orientieren.</p> <p>Grundsätzlich erscheint es uns bei der Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche sinnvoll, in gewissem Umfang Spielräume für Investoren zu belassen. Bei einer zu restriktiven Abgrenzung besteht nach unseren Erfahrungen die Gefahr, dass zu einem späteren Zeitpunkt von dem Konzept abgewichen wird. Die Gemeinde kann dies bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zwar tun. Jede Abweichung führt allerdings dazu, dass das Einzelhandelskonzept in Bezug auf künftige Bauleitpläne an Bindungswirkung verliert.</p>	<p><i>chen ermittelt wurden.“</i></p> <p>Eine perspektivische Abgrenzung, die planerisch umgesetzt werden soll, muss sich gerade <u>nicht nur</u> am Einzelhandelsbestand orientieren, sondern muss Planungsüberlegungen inkl. der sonstigen maßgeblichen städtebaulichen Aspekte einbeziehen. Die Begründung zur Abgrenzung wurde in Kap. 9.3.2 dargestellt.</p> <p>Potenziale für potenzielle (neue) Investoren sind in der vorgeschlagenen Abgrenzung gegeben.</p> <p>Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde insbesondere von Seiten der potenziell Betroffenen eine Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches nach Norden unter Einbeziehung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe ins Gespräch gebracht. Auch wenn es gutachterlich nicht empfohlen werden kann, so ist es dennoch als planerische Entwicklungsoption denkbar, den vorhandenen Bestand auch perspektivisch in die Planungsüberlegungen zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches einzubeziehen.</p>	<p>Die gutachterliche Empfehlung zur Verkleinerung des Stadtteilzentrums findet in dem Ziel einer kompakten Handelsstruktur, u. a. zur Vermeidung von Leerständen, eine tragfähige Begründung. Die vorgeschlagene Abgrenzung widerspricht aber der traditionellen Wahrnehmung der ansässigen Bevölkerung, da insbesondere die Nordseite der Poststraße seit jeher in Verbindung mit dem Bahnhof zur Ortsmitte zugehörig empfunden wird. Auch für den unvoreingenommenen Besucher ist etwa in Höhe der Druckerei auf der Bülowstraße an der gutachterlich vorgeschlagenen Abgrenzung ein Ende des Geschäftsbereichs nicht unbedingt erkennbar.</p> <p>Der Eindruck der Zusammengehörigkeit endet jedoch nördlich der Poststraße mit dem Grundstück der Bäckerei und dem großen Parkplatz des Penny-Marktes. Die Einbeziehung dieses Bereichs in das Zentrum bietet langfristig die Chance für eine städtebauliche Aufwertung zu einem attraktiven Einzelhandelsstandort. Das setzt allerdings voraus, dass eine künftige Neubebauung sich an der vorhandenen Bauzeile an der Poststraße orientiert. Das Baurecht wird derzeit allein durch § 34 BauGB bestimmt.</p>

Stelle/Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme Gutachter	Behandlung / Abwägungsvorschlag
			<p>Somit müsste dies für die zukünftige Bebauung falls erforderlich in einem Bebauungsplan geregelt werden, bei dessen Aufstellung die öffentlichen und privaten Belange erneut abgewogen werden. Der Bestandsschutz der bestehenden Betriebe bleibt selbstverständlich unangetastet.</p> <p>Für das Stadtteilzentrum selbst besteht durch die Vergrößerung das Risiko, dass durch eine stark lebensmittelorientierte Neuansiedlung auf der Nordseite der Poststraße ein Konkurrenzstandort zum Marktplatz geschaffen wird. Soweit erforderlich müsste daher durch Bauleitplanung die Verkaufsflächengröße so beschränkt werden, dass – entsprechend dem Bestand – zwar Discounter für die Nahversorgung, jedoch nicht ein zweiter Lebensmittel-Vollsortimenter errichtet werden kann.</p> <p>Mit dem bestehenden Angebot bietet Friedrichsfeld bereits heute ein stärker differenziertes Lebensmittelangebot als die Innenstadt, so dass Anbieter höherwertiger Waren bei entsprechendem Flächenangebot nicht in der Innenstadt sondern in Friedrichsfeld einen Standort suchen könnten. Um dem Ziel einer Stärkung der Innenstadt weiter ge-</p>

Stelle/Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme Gutachter	Behandlung / Abwägungsvorschlag
			<p>recht zu werden, muss die Ansiedlungspolitik in den Stadtteilzentren so gesteuert werden, dass großflächige oder annähernd großflächige Anbieter des mittel- und langfristigen Bedarfs vorrangig in die Innenstadt gelenkt werden.</p> <p>Auch das Gebäude am Bahnhof – welches den Eingangsbereich in das Zentrum vom Bahnhof aus prägt – wird mit in die Abgrenzung aufgenommen.</p> <p><b>Der Anregung der IHK wird daher insofern gefolgt, dass der zentrale Versorgungsbereich auf die Nordseite der Poststraße ausgedehnt wird, jedoch begrenzt auf eine Bautiefe. Das schließt nicht aus, dass Verkaufs- und Lagerräume auf dem jeweiligen Grundstück auch außerhalb der Abgrenzung angeordnet werden, wenn Eingangsbereich und Präsentation sich an der Poststraße befinden.</b></p> <p>Die von der gutachterlichen Empfehlung abweichende Abgrenzung des Zentrums ist der Anlage 1 der Grundsätze und auch der planungspolitischen Empfehlung (Gutachten S. 125) zu entnehmen. Weitere Begründung der Abgrenzung siehe Begründung Drucksache Nr.</p>

Stelle/Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme Gutachter	Behandlung / Abwägungsvorschlag
	<p><u>2. Nahversorgungszentrum Möllen</u>  Das Konzept sieht vor, das Nahversorgungszentrum Möllen zukünftig nicht mehr als zentralen Versorgungsbereich auszuweisen. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass von Seiten der Werbegemeinschaft vor Ort mit Nachdruck die Anregung vorgebracht wurde, das Nahversorgungszentrum Möllen weiterhin als zentralen Versorgungsbereich zu klassifizieren.</p> <p>Dieser Wunsch ist nachvollziehbar, da mit einer derartigen Ausweisung ein besonderer planungsrechtlicher Schutz hinsichtlich der Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums einherginge. § 2 Abs. 2 BauGB begründet diesbezüglich einen Abwehranspruch der Gemeinden gegenüber den Einzelhandelsplanungen benachbarter Gemeinden. Bei der interkommunalen Abstimmung im Rahmen von Planverfahren in benachbarten Kommunen kann sich die Stadt Voerde nur auf die Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.</p> <p>Daneben knüpft § 34 Abs. 3 BauGB die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben im unbeplanten Innenbereich daran, dass von ihnen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sein dürfen. Einzelhandelsstandorte außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen sind von dieser Schutznorm ausgenommen.</p> <p>Auch die Möglichkeit, städtebaulich unerwünschte Einzelhandelsansiedlungen an anderer Stelle über einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2a BauGB auszuschließen ist nur dann gerechtfertigt, wenn das Ziel einer solchen Planung in der Erhaltung und Ent-</p>	<p>Ergänzend zu der Stellungnahme der IHK siehe Gutachten S. 127:  <i>„Im Stadtteilzentrum Möllen konnte eine sehr geringe Verkaufsflächenausstattung festgestellt werden. Ziel sollte deshalb ein Ausbau der Versorgungsfunktion des Stadtteilzentrums im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches sein.</i></p> <p><i>Eine Erweiterung (standortgerechte Dimensionierung) des bestehenden Lebensmittelmarktes und/ oder die Neuansiedlung eines zusätzlichen ergänzenden Nahversorgungsbetriebes (Lebensmittelhandwerk, Blumengeschäft etc.) sollten angestrebt werden. Die entsprechende räumliche Erweiterung des Stadtteilzentrums ist daher gegebenenfalls nötig.</i></p> <p><i>Nach Rücksprache mit der Stadtverwaltung wurde festgehalten, dass ggf. eine Erweiterung des heute abgegrenzten Bereiches erfolgen kann. Dies ist jedoch abhängig davon, welche der in Karte 22 dargestellten Potenzialflächen für eine Erweiterung oder Neuansiedlung eines kleineren zusätzlichen Betriebes genutzt werden kann; ggf. werden auch beide Flächen zur Stärkung des Zentrum genutzt. Je nach Entwicklung ist bei einer spä-</i></p>	<p>541)</p> <p>Vor dem Hintergrund der polyzentrischen Struktur des Voerder Stadtgebietes soll auch dem Zentrum in Möllen die Funktion als Stadtteilzentrum zu teil werden. Zur Stärkung des Stadtteils hat der Rat der Stadt Voerde im Jahr 2010 bereits ein Integriertes Handlungskonzept für Möllen beschlossen. Dieses beinhaltet u. a. die Entwicklung des Einzelhandelsstandortes als Nebenzentrum für den Stadtteil.</p> <p>Die Einstufung als zentraler Versorgungsbereich kann zum aktuellen Zeitpunkt jedoch aufgrund der Bestandssituation nicht erfolgen, da dies rechtlich nicht haltbar wäre. Möllen soll sich allerdings perspektivisch zu einem zentralen Versorgungsbereich entwickeln können. Daher sollen dort auch Läden mit zentrenrelevanten Sortimenten in einer Größenordnung, die die Entwicklung der Innenstadt nicht schädigt, ermöglicht werden.</p> <p>Die Potentialflächen werden in Abstimmung mit dem Gutachter in die Abgrenzung einbezogen.</p> <p><b>Der Stellungnahme der IHK wird gefolgt.</b></p>



Stelle/Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme Gutachter	Behandlung / Abwägungsvorschlag
	<p>wicklung zentraler Versorgungsbereiche liegt.</p> <p>Insofern wäre es stadtentwicklungspolitisch sicherlich wünschenswert, das Nahversorgungszentrum Möllen im Einzelhandelskonzept der Stadt Voerde weiterhin als zentralen Versorgungsbereich zu klassifizieren. Allerdings können wir uns nach eigener Inaugenscheinnahme der Situation vor Ort der gutachterlichen Einschätzung anschließen, dass der Umfang der Einzelhandelsnutzungen und zentrenergänzenden Funktionen im Nahversorgungszentrum Möllen nicht ausreicht, um den gerichtlichen Anforderungen, die an zentrale Versorgungsbereiche gestellt werden, gerecht zu werden. Auch nach unserer Auffassung stellt dieser Bereich faktisch keinen zentralen Versorgungsbereich dar. Eine derartige Ausweisung im Einzelhandelskonzept wäre nur dann möglich, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass eine Vergrößerung des Bestandes hinreichend wahrscheinlich und in naher Zukunft realisierbar ist. Da dies nach unserem Kenntnisstand nicht der Fall ist, halten wir die im Einzelhandelskonzept vorgesehene Vorgehensweise für nachvollziehbar und gerechtfertigt. Fraglich ist aus unserer Sicht allerdings, warum sich die in Kapitel 9 auf S. 128 dargestellten Potentialflächen außerhalb der sog. „perspektivische Abgrenzung Einzelhandel“ befinden.</p>	<p><i>teren Überprüfung diese hinsichtlich der Abgrenzung neu zu bewerten.“</i></p> <p>Die Flächen werden einbezogen.</p>	
	<p><u>3. Einzelhandelsentwicklung in Gewerbegebieten</u> Das Einzelhandelskonzept empfiehlt, bestehende Gewerbegebiete zukünftig von Einzelhandelsnutzungen frei zu halten und bestehende Einzelhandelsbetriebe</p>	<p>Die gutachterliche Empfehlung ist eine grundsätzliche. In der Planungspraxis hat sich gezeigt, dass eine Umsetzung des Konzeptes</p>	<p>Der Stellungnahme des Gutachters wird grundsätzlich gefolgt. Im Rahmen der Bauleitplanung wird je nach Einzelfall (Lage, Sortiments-</p>

Stelle/Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme Gutachter	Behandlung / Abwägungsvorschlag
	<p>mit zentrenrelevanten Sortimenten in Gewerbegebietslagen weitgehend auf ihren Bestand festzuschreiben. Diese Vorgehensweise wird von der IHK im Grundsatz unterstützt.</p> <p>Die Flächenvorsorge für produzierende und emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe ist ein entscheidender Grund dafür, dass die IHK die planerische Steuerung von Einzelhandelsnutzungen befürwortet. Gewerbegebiete weisen in der Regel ausreichend große Abstände zu Wohnbebauung und eine gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz auf. Diese Flächen sollten daher nicht mit Einzelhandelsnutzungen „volllaufen“, sondern solchen Betrieben vorbehalten bleiben, die auf diese Lagequalitäten und eine Ausweisung als Gewerbe- oder Industriegebiet zwingend angewiesen sind. Zudem trägt die Beschränkung bzw. der Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels in Gewerbegebieten zum Erhalt und zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche bei.</p> <p>Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit regen wir jedoch an, bestehenden Betrieben geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten einzuräumen.</p>	<p>auch auf der Basis der Fremdkörperfestsetzung mit und ohne Erweiterungsmöglichkeit möglich ist, wie dies in Kap. 9.4.3 dargestellt ist.</p>	<p>struktur etc.) die Festsetzung von Erweiterungsmöglichkeiten geprüft. <b>Die Stellungnahme der IHK wird als Anregung für künftige Bauleitplanung in Gewerbegebieten berücksichtigt.</b></p>
	<p><u>4. Abschließende Empfehlung</u> Wir empfehlen der Stadt Voerde, das Einzelhandelskonzept vom Rat beschließen zu lassen und anschließend konsequent in der Bauleitplanung umzusetzen. Es sollte weiterhin als maßgebliche Grundlage für die planungsrechtliche Steuerung von Standorten für großflächige Einzelhandelsbetriebe herangezogen werden. Eine Abweichung von diesem Konzept trägt zu dessen „Aufweichung“ bei und erschwert die zukünftige Steuerung. Die konsequente Anwendung erscheint nicht nur aus stadtentwicklungspolitischen Erwägungen sinnvoll,</p>	<p>Keine Stellungnahme erforderlich</p>	<p><b>Der Stellungnahme der IHK wird gefolgt.</b></p>

Stelle/Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme Gutachter	Behandlung / Abwägungsvorschlag
	<p>sondern liegt auch im gesamtwirtschaftlichen Interesse, da Einzelhandelskonzepte einen wichtigen Beitrag zur Investitionssicherheit von Unternehmen leisten.</p>		
<p>4) RVR vom 14.09.2016</p>	<p>Mit Schreiben vom 07.07.2016 bitten Sie um unsere Stellungnahme zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Voerde (Niederrhein).</p> <p>In den Erarbeitungsprozess des Einzelhandelskonzeptes wurden wir durch die Einladung zum prozessbegleitenden Arbeitskreis intensiv eingebunden. Dafür möchten wir uns bedanken. Viele grundsätzliche Anregungen konnten wir somit bereits einbringen.</p>	<p>Keine Stellungnahme erforderlich</p>	<p>Keine Stellungnahme erforderlich</p>
	<p>Hinsichtlich der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche haben wir folgende Anregungen bzw. Bedenken:</p> <p>1) Allgemeines</p> <p>Sowohl in Kapitel 5 als auch in Kapitel 9 definiert das „Gutachten für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes“ (Berichtsentwurf) vom 07.06.2016 zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Voerde. Unterschieden werden diese zwischen „Vorschlägen zur Ist-Abgrenzung“ (Kapitel 5) sowie „Perspektivische Abgrenzungen und Entwicklungsoptionen“ (Kapitel 9). Im Entwurf des Umsetzungsbeschlusses wurden schließlich die perspektivischen Abgrenzungen aus Kapitel 9 übernommen.</p> <p>Allerdings kann der Berichtsentwurf des Gutachtens auch so verstanden werden, dass die verbindlichen Abgrenzungen in Kapitel 5 vorgenommen wurden und die Abgrenzungen gemäß Kapitel 9 nur denkbare Szenarien bei Eintreten einer prognostizierten Entwicklung des Voerder Einzelhandels darstellen. Schlussendlich</p>	<p>Das Kap. 5 stellt die Ist-Abgrenzung dar, Kap. 9 die Planungsidee. Mit dem Beschluss des Konzeptes werden die Abgrenzungen in Kap. 9 Vorgabe für die entsprechende Bauleitplanung. In dieser kann sich die Abgrenzung noch einmal ändern (aber nicht wesentlich), da ein Konzept der Planung nicht vorgreifen kann, sondern lediglich gewichtiges Abwägungsmaterial im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB darstellt.</p> <p>Um dies zu verdeutlichen, wird das Gutachten auf der Seite 40 wie folgt ergänzt:</p>	<p>Der Stellungnahme des Gutachters wird gefolgt. Die Unklarheit wird dadurch beseitigt.</p> <p><b>Kein Handlungserfordernis</b></p>

Stelle/Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme Gutachter	Behandlung / Abwägungsvorschlag
	<p>bleibt die gewählte Systematik nicht vollends nachvollziehbar und sollte im Rahmen des Einzelhandelskonzepts aufgeklärt werden.</p>	<p><i>„In diesem Kapitel werden die zentralen Versorgungsbereiche in der Ist-Situation dargestellt; d.h. allein anhand der Merkmale, wie sie sich aktuell vor Ort ergeben, so dass zunächst planerische Überlegungen außen vor bleiben. Die perspektivische Abgrenzung, also inklusive möglicher planerisch begründeter räumlicher Entwicklungschancen, aus gutachterlicher Sicht erfolgt im Kap. 9.3, nachdem auch die quantitativen Entwicklungsspielräume für zusätzliche Verkaufsflächen ermittelt wurden.“</i></p>	
	<p>2) ZVB Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße</p> <p>Sowohl im Gutachten als auch im Entwurf des Umsetzungsbeschlusses wurde das Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße als zentraler Versorgungsbereich (ZVB) eingestuft. Aus unserer Sicht ist jedoch der Status eines ZVB nicht plausibel. Die Ausführungen im Gutachten (Kapitel 5.5) zeigen, dass die Nahversorgungsfunktion seit Schließung des Drogeriemarktes ausschließlich durch einen Kiosk und eine Apotheke übernommen wird. Einzig ein nicht nahversorgungsrelevanter Bekleidungsmarkt weist eine Versorgungsfunktion auf, die über den unmittelbaren Nahbereich hinausgeht. Die Ausweisung als „ZVB Nahversorgungszentrum“ bleibt auch vor dem Hintergrund mehr als fraglich, als dass keine Potentialfläche innerhalb der vorgesehenen Abgrenzungen des ZVB zur Verfügung steht, die eine angemessene Größe für einen zeitgemäßen Lebensmittelmarkt aufweist. Eine denkbare Potentialfläche im direkten östlichen Anschluss wird derzeit im Rahmen</p>	<p>Nach erneuter Prüfung der aktuellen Rechtsprechung zur Einstufung zentraler Versorgungsbereiche hat sich gezeigt, dass das bisherige Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße den rechtlichen Voraussetzungen im Sinne eines zentralen Versorgungsbereichs zum jetzigen Zeitpunkt nicht gerecht werden kann. Auch besteht keine absehbare Perspektive zur Ansiedlung einer ausreichenden Grund- und Nahversorgung in diesem Bereich, da die Entwicklung des Pestalozzischulgeländes ohne Lebensmittelanbieter erfolgen wird und am Gewerbegebietsstandort Bahnhofstraße in räumlicher Nähe bereits drei Lebensmitteldiscounter bestehen. Daher wird das bisherige Zentrum im Einzelhandelskonzept nun zum</p>	<p>Der Stellungnahme des Gutachters wird zugestimmt. Trotz Einstufung des bisherigen Nahversorgungszentrums als Nahversorgungsstandort Bahnhofstraße gilt der Bestandsschutz für die bestehenden Betriebe selbstverständlich weiterhin. Betriebe im Sinne des § 34 BauGB sind möglich, wenn deren Ansiedlung nicht durch Bauleitplanung zum Schutz der Innenstadt verhindert werden soll. Großflächige Betriebe sind gemäß § 34 BauGB derzeit planungsrechtlich unzulässig. Bei der nächsten Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes wird die Einstufung erneut überprüft.</p> <p><b>Der Stellungnahme des RVR wird gefolgt.</b></p>

Stelle/Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme Gutachter	Behandlung / Abwägungsvorschlag
	<p>des Bebauungsplanverfahrens Nr. 134 „Wohnquartier Pestalozzischule“ für Wohnbauentwicklung vorbereitet und ist somit ebenfalls nicht verfügbar. Somit ist unseres Erachtens die Nahversorgungsfunktion im Sinne eines „ZVB Nahversorgungszentrum“ in diesem Bereich auch perspektivisch äußerst unrealistisch.</p> <p>Im Vergleich des ZVB Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße mit dem nicht als ZVB eingestuftem Nahversorgungszentrum Möllen zeigt sich, dass der ZVB Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße lediglich über ca. 250 m<sup>2</sup> mehr Verkaufsfläche verfügt (siehe Tabelle 2). Im Gegensatz zum ZVB Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße verfügt das Nahversorgungszentrum Möllen jedoch über einen kleinflächigen Lebensmittelmarkt, einem Bäcker, eine Tankstelle und eine Postannahmestelle und scheint hinsichtlich der Erfüllung einer Nahversorgungsfunktion besser aufgestellt zu sein. Weiterhin wurden im Bereich des Nahversorgungszentrums Möllen räumliche Entwicklungsoptionen im Sinne von Potentialflächen identifiziert. Hier führt das Gutachten hingegen aus, dass anhand der Kriterien aus Kapitel 5.1 „das Nahversorgungszentrum Möllen nicht als ZVB gemäß Rechtsprechung des BVerwG bezeichnet werden“ (S. 65) kann. Umso mehr besteht Klärungsbedarf, inwiefern stattdessen das Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße den Kriterien eines ZVB entspricht.</p>	<p>Nahversorgungsstandort herabgestuft.</p> <p>Auch Möllen kann nicht als zentraler Versorgungsbereich definiert werden. Siehe dazu weitere Ausführung zur Stellungnahme der IHK.</p>	
5) Stadt Duisburg vom 18.08.2016	Die Stadt Duisburg sieht sich in ihren eigenen Belangen nicht betroffen.	Keine Stellungnahme erforderlich	Keine Stellungnahme erforderlich
6) Werbegemeinschaft Friedrichsfeld e.V. vom 13.09.2016	<p>Wir, die Werbegemeinschaft Friedrichsfeld, mit ihren betroffenen Mitgliedern möchten hiermit form- und fristgerecht Einspruch gegen das vorliegende Einzelhandelskonzept einlegen.</p> <p>Begründung:</p>	Keine Stellungnahme erforderlich	Keine Stellungnahme erforderlich
	Als Argument für das Einzelhandelskonzept wurde	Das Einzelhandelskonzept ist in	Der Stellungnahme des Gutachters

Stelle/Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme Gutachter	Behandlung / Abwägungsvorschlag
	<p>„Planungssicherheit für den Investor“ genannt.</p> <p>Diese Planungssicherheit war Bestandteil für die Betriebsverlagerung der Bäckerei Ernsting von Spellen zum derzeitigen Standort. Durch das neue Einzelhandelskonzept ist diese Planungssicherheit außer Kraft gesetzt worden, da die damaligen deutlich höheren Grundstückspreise, nach Inkrafttreten des neuen Einzelhandelskonzeptes, keinen Vergleich mehr zu den zu erzielenden Preisen bei einem heutigen Verkauf stehen. Darüber hinaus würde sich das Rating (sprich Eigenkapitalquote) bei der Bewertung durch die Kreditinstitute drastisch verschlechtern und somit die Wirtschaftlichkeit der betroffenen Betriebe gefährden.</p>	<p>erster Linie ein Planungskonzept, welches darauf ausgerichtet ist, städtebauliche Ziele zu erreichen. Einzelbetriebliche Effekte sind ggf. eine Folge des Konzeptes. Auch das Ziel der Planungssicherheit, nicht mit Investitions- oder gar Renditesicherheit zu verwechseln, ist ein städtebauliches Ziel, da sich die Planungssicherheit auf städtebaulich relevante und gewünschte Investitionsentscheidungen bezieht.</p>	<p>wird gefolgt.</p>
	<p>Gleiches gilt ebenfalls für die Spedition Schneider, die in vierter Generation den Standort Poststraße als ihren Firmensitz ständig, in Absprache mit Verwaltung und Politik, erweitert hat und große Investitionen getätigt hat zur Standortsicherung und Modernisierung. Auch diese Investitionen wurden über Kredite finanziert, die mit Sicherheiten belegt wurden und, die nach Umsetzung des Konzeptes von den Kreditinstituten durch die negative Beeinflussung des Ratings, eine deutliche Gefährdung der Wirtschaftlichkeit des Betriebes nach sich ziehen.</p>	<p>Die Spedition selbst ist vom Einzelhandelskonzept nicht betroffen, so dass das Rating damit auch nichts zu tun hat. Wenn aber Grundstücke auf der Basis einer bestimmten Nutzung bewertet wurden, die durch das Einzelhandelskonzept nicht mehr möglich sind, so muss darauf verwiesen werden, dass eine Stadt nach BVerwG ihre „Städtebaupolitik“ betreiben darf. Die Frage der Entschädigung für die Begrenzung einer Nutzung durch Bauleitplanung ist im BauGB § 42 geregelt. Wenn dieser Aspekt bei der Kreditierung nicht beachtet wurde, kann das nicht dem Einzelhandelskonzept angelastet werden, schon gar nicht darf dieses das Einzelhandelskonzept bestimmen, denn es sind keine städtebaulichen Ziele.</p>	<p>Der Stellungnahme des Gutachters wird gefolgt.</p>

Stelle/Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme Gutachter	Behandlung / Abwägungsvorschlag
	<p>Nicht nachvollziehbar ist darüber hinaus, dass die südliche Seite der Poststraße vom Bahnhof bis zur Einmündung Goethestraße von der Entwicklung ausgeschlossen wurde und keine Berücksichtigung im vorliegenden Einzelhandelskonzept findet.</p>	<p>Nur die nördliche Seite der Poststraße ist vom ZVB ausgeschlossen worden; die Begründung hierfür ist im Kap. 9.3.2 dargelegt worden. Dieser Bereich ist auch nicht aus dem Einzelhandelskonzept herausgenommen worden, sondern lediglich die Nutzung für zentrenrelevante Sortimente ist, bis auf Randsortimente, ausgeschlossen worden. Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel ist weiterhin möglich.</p>	<p>Unter der Voraussetzung, dass die nördliche Seite der Poststraße gemeint ist, wird durch die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches Stadtteilzentrum Friedrichsfeld (siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 3) <b>der Stellungnahme insofern gefolgt, dass der zentrale Versorgungsbereich auf die Nordseite der Poststraße ausgedehnt wird, jedoch begrenzt auf eine Bautiefe. Das schließt nicht aus, dass Verkauf- und Lagerräume auf dem jeweiligen Grundstück auch außerhalb der Abgrenzung angeordnet werden, wenn Eingangsbereich und Präsentation sich an der Poststraße befinden.</b></p>
	<p>Darüber hinaus sprechen sich die Mehrzahl der Mitglieder gegen das „Erweiterungspotential Bürgerhaus und Umgebung“ aus, da das Bürgerhaus und die bestehende Parklandschaft dort historisch wichtig ist, ökologisch wertvoll und einen guten Erholungswert für seine Bürger hat.</p>	<p>Der Karte 19 im Gutachten ist zu entnehmen, dass das Bürgerhaus und die umgebende Grünfläche außerhalb der Abgrenzung des ZVB liegen. Die Potenzialfläche umfasst das aktuelle Grundstück der Firma Matten.</p>	<p>Der Stellungnahme des Gutachters wird gefolgt.</p> <p><b>Kein Handlungserfordernis</b></p>
	<p>Des Weiteren wäre eine „Leerstandsbekämpfung“ im ehemaligen Ladenlokal „Hairtimes“ nur schwer möglich wenn die Grenze direkt über den Parkplatz bei Optik Strobel läuft.</p>	<p>Bei Leerständen stellt sich zunächst die Frage, ob die Immobilie im gegebenen Zustand überhaupt marktfähig ist, danach ist zu klären, ob der gewünschte Mietzins für das konkrete Objekt und für den konkreten Standort marktgerecht ist. Nicht zuletzt stellt sich die Frage, ob die bisherige und ggf. zukünftig vom Eigentümer gewünschte Nut-</p>	<p>Durch die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches Stadtteilzentrum Friedrichsfeld (siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 3) <b>wird dem Hinweis gefolgt.</b></p>

Stelle/Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme Gutachter	Behandlung / Abwägungsvorschlag
		zung überhaupt standortgerecht ist. Standorttypologien verändern sich, demzufolge müssen sich auch die adäquaten Nutzungen anpassen.	
	<p>Daher fordern wir die Verwaltung und Politik auf, die Flächen – bestehender Penny-Markt bis Bahnhof Friedrichsfeld – wieder in das Einzelhandelskonzept einzubinden oder in den alten Grenzen zu belassen.</p> <p>Für eine kritische und im Sinne des Dorfes positive Bearbeitung bedanken wir uns schon im Voraus.</p>	Die Begründung für die Abgrenzung ist in Kap. 9.3.2 dargelegt. Die hier vorgelegte Argumentation ist im Wesentlichen nicht städtebaulicher Natur und kann daher in der gutachterlichen Empfehlung nicht berücksichtigt werden.	<p><b>Der Anregung wird, wie in der Abwägung der Stellungnahme Nr. 3 erläutert, insofern gefolgt, dass der zentrale Versorgungsbereich auf die Nordseite der Poststraße ausgedehnt wird, jedoch begrenzt auf eine Bautiefe. Das schließt nicht aus, dass Verkaufs- und Lagerräume auf dem jeweiligen Grundstück auch außerhalb der Abgrenzung angeordnet werden, wenn Eingangsbereich und Präsentation sich an der Poststraße befinden.</b></p> <p>Der Bestandsschutz der bestehenden Betriebe bleibt selbstverständlich unangetastet.</p>
7) Werbegemeinschaft Möllen e.V. vom 15.09.2016	Sehr geehrte Damen und Herren, wir, die Werbegemeinschaft Möllen, sind gegen die Herabstufung zu einem Nahversorgungszentrum aus folgenden Gründen:	Keine Stellungnahme erforderlich	Keine Stellungnahme erforderlich
	1. Mit dem Entwurf zum überarbeiteten Einzelhandelskonzept soll Möllen als einziger Stadtteil von einem Stadtteilzentrum zu einem Nahversorgungszentrum herabgestuft werden. Damit würde der Stadtteil Möllen auf die gleiche Stufe gestellt wie das Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße gegenüber der Pauluskirche. Die Entwicklungsmöglichkeiten des gesamten Stadtteils Möllen würden damit stark eingeschränkt werden.	Aus gutachterlicher Sicht wurde der Versorgungsbereich Möllen bereits 2005 im bestehenden Einzelhandelskonzept nicht als Stadtteilzentrum (wie Friedrichsfeld und Spellen) sondern als wichtiges kleines Nahversorgungszentrum eingestuft. Der Ratsbeschluss wurde jedoch abweichend vom Gutachten mit Möllen als Stadtteilzentrum gefasst. Dabei wurde vom Rat davon aus-	Zur zukünftigen Einordnung des Zentrums Möllen und dem Einzelhandelsbereich entlang der Bahnhofstraße siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 3 und Nr. 4. Der Abwägung zu der genannten Stellungnahme ist zu entnehmen, dass Möllen als Stadtteilzentrum definiert wird und dem Zentrum Entwicklungsmöglichkeiten gegeben werden. Darüber hinaus wird



Stelle/Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme Gutachter	Behandlung / Abwägungsvorschlag
		<p>gegangen, dass sich aus den zwei damals vorhandenen Nahversorgungsstandorten (Dinslakener Straße und Königsberger Straße) langfristig ein zentraler tragfähiger Versorgungsstandort entwickeln wird.</p> <p>Da diese Entwicklung bislang ausgeblieben ist und die neuere Rechtsprechung Vorgaben für die Einstufung von zentralen Versorgungsbereichen gibt, kann das Stadtteilzentrum Möllen aus rechtlicher Sicht zum jetzigen Zeitpunkt nicht als zentraler Versorgungsbereich eingestuft werden.</p>	<p>das Möllener Zentrum somit nicht mehr auf eine Stufe mit dem Einzelhandelsstandort Bahnhofstraße gestellt.</p> <p><b>Der Stellungnahme wird im Ergebnis gefolgt.</b></p>
	<p>2. Wenn der Entwurf zum Einzelhandelskonzept so umgesetzt würde wäre die Einstufung als Nahversorgungszentrum quasi zementiert. Denn wie soll sich ein Nahversorgungszentrum zum Stadtteilzentrum entwickeln, wenn zentrenrelevanter Einzelhandel sich nicht ansiedeln darf. Diese Einstufung wäre eine Sackgasse aus der es keinen Weg zurück gibt.</p>	<p>Die Entwicklungsziele für Möllen ergeben sich aus den Ausführungen auf S. 127 des Gutachens:</p> <p><i>„Im Stadtteilzentrum Möllen konnte eine sehr geringe Verkaufsflächenausstattung festgestellt werden. Ziel sollte deshalb ein Ausbau der Versorgungsfunktion des Stadtteilzentrums im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches sein.</i></p> <p><i>Eine Erweiterung (standortgerechte Dimensionierung) des bestehenden Lebensmittelmarktes und/ oder die Neuansiedlung eines zusätzlichen ergänzenden Nahversorgungsbetriebes (Lebensmittelhandwerk, Blumengeschäft etc.) sollten angestrebt werden. Die entspre-</i></p>	<p><b>Der Stellungnahme des Gutachters wird gefolgt</b> (siehe dazu auch Abwägung zur Stellungnahme 3).</p> <p>Da das Einzelhandelskonzept das langfristige Ziel einer Stärkung der Einzelhandelsversorgung in Möllen verfolgt, ist die Zulassung kleinerer, die Entwicklung der Innenstadt nicht behindernder Läden auch mit zentrenrelevanten Angeboten mit dem Einzelhandelskonzept vereinbar.</p> <p><b>Die Stellungnahme des Gutachters zeigt, dass die Befürchtung der Werbegemeinschaft unbegründet ist.</b></p>

Stelle/Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme Gutachter	Behandlung / Abwägungsvorschlag
		<p><i>chende räumliche Erweiterung des Stadtteilzentrums ist daher gegebenenfalls nötig.</i></p> <p><i>Nach Rücksprache mit der Stadtverwaltung wurde festgehalten, dass ggf. eine Erweiterung des heute abgegrenzten Bereiches erfolgen kann. Dies ist jedoch abhängig davon, welche der in Karte 22 dargestellten Potenzialflächen für eine Erweiterung oder Neuansiedlung eines kleineren zusätzlichen Betriebes genutzt werden kann; ggf. werden auch beide Flächen zur Stärkung des Zentrum genutzt. Je nach Entwicklung ist bei einer späteren Überprüfung diese hinsichtlich der Abgrenzung neu zu bewerten.“</i></p>	
	<p>3. Die Bemühungen der Vivawest, den Stadtteil Möllen durch Investitionen zu aktivieren, laufen damit für den Einzelhandel ein Stück weit ins Leere. Eine Stabilisierung der Bevölkerungszahl, gegebenenfalls mit höherer Kaufkraft, könnte durchaus den Wunsch zur Erweiterung des Einzelhandelsangebotes erwecken. Dem würde aber durch Einstufung Möllen als Nahversorgungszentrum ein Riegel vorgeschoben.</p>	<p>Eine für die Einzelhandelsentwicklung relevante positive Veränderung der Bevölkerungszahl müsste mehrere 100 Einwohner umfassen, da ansonsten für eine ortsbezogene Einzelhandelsentwicklung das Kaufkraftpotenzial fehlt.</p>	<p>Zur zukünftigen Einordnung des Zentrums Möllen siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 3.</p> <p><b>Kein Handlungserfordernis</b></p>
	<p>4. Laut Aussage von Frau Schnacke-Fürst vom Büro Acocella verfolgt das Einzelhandelskonzept das Ziel, dass sich in Möllen, ohne besonderes Genehmigungsverfahren, lediglich von Ihr sogenannte „Nachbarschaftsläden“ niederlassen dürfen. Dass steht so im Einzelhandelskonzept nicht drin zeigt aber deutlich die Gedankenwelt dieses Büros auf. Was sind eigentlich Nachbarschaftsläden? Verkauft da morgens einer ein</p>	<p>Nachbarschaftsläden sind juristisch definierte Ladentypen, die eine dem Standort angemessene Größe ohne Sortimentsbegrenzung umfassen. Insofern sind auch zentrenrelevante Sortimente zulässig, die in Betrieben angeboten werden, die für den Stadtteil Möllen angemess-</p>	<p>Zur zukünftigen Einordnung des Zentrums Möllen siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 3.</p> <p><b>Kein Handlungserfordernis</b></p>

Stelle/Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme Gutachter	Behandlung / Abwägungsvorschlag
	Ei und nachmittags wird's ruhiger? Wie soll so ein Konstrukt wirtschaftlich arbeiten?	sen dimensioniert sind.	
	5. Aus Sicht der Eigentümer und Vermieter würde sich das Bild ergeben, dass zum Beispiel bei einer Schließung des Edeka-Marktes ausschließlich nahversorgungsrelevanter Einzelhandel angesiedelt werden könnte. An einen Fahrradhändler dürfte beispielsweise nicht vermietet werden. Bei Betrachtung des Umfangs dessen, was in einem Nahversorgungszentrum dann noch möglich wäre, wäre ein Leerstand wahrscheinlich und somit ein massiver Eingriff in wirtschaftliche Belange. Die Aussage, es wird auch Verlierer geben, muss für die Betroffenen mehr als zynisch klingen.	Das Konzept enthält keine rechtliche Bindung. Die Nutzungen haben Bestandschutz, d.h. wenn heute ein Einzelhandelsgeschäft vorhanden ist, dann ist auch zukünftig Einzelhandel zulässig, unabhängig davon, welche Art Einzelhandel vorher vorhanden war bzw. welche Art von Einzelhandel als Nachnutzung beabsichtigt ist. Dies gilt nicht für die Bereiche, in denen auf Grund eines Bebauungsplans anderes geregelt oder für Einzelvorhaben, wo durch die Baugenehmigung anderes geregelt ist.	Der Stellungnahme des Gutachters wird gefolgt. Ein Anspruch auf Ausübung jeglicher Art von Handel in der Zukunft besteht nicht. Zur zukünftigen Einordnung des Zentrums Möllen siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 3.  <b>Soweit zukünftige Nutzungen bzw. Neuansiedlungen eine im Verhältnis zum Ortsteil Möllen angemessene Größenordnung aufweisen und die Belange anderer zentraler Versorgungsbereiche, vor allem der Innenstadt, nicht beeinträchtigt werden, wird der Anregung der Werbegemeinschaft gefolgt. Darüber hinaus gehende Ansprüche werden zurückgewiesen.</b>
	6. Investitionen in vorhandenen Einzelhandel müssen unter dem Aspekt, dass sich frequenzbringender Einzelhandel nicht mehr ansiedeln darf, genauestens überdacht werden. Der Ein oder Andere wird den Standort komplett in Frage stellen. Aber vielleicht ist das ja genau das Ziel.	Solange durch einen Bebauungsplan nichts anderes geregelt ist, gelten die Voraussetzungen des geltenden Planungsrechts. Ein Konzept ist kein Planungsrecht, sondern eine Grundlage für einen Bebauungsplan. Frequenzbringer an kleinen Standorten sind allerdings in erster Linie die Lebensmittelbetriebe und/ oder Drogerien.	Siehe Abwägungsvorschlag zum vorstehenden Punkt 5
	7. Es gibt Aussagen von Herrn Limke und Anderen, dass man bei entsprechender Investitionsbereitschaft für den Stadtteil Möllen, hinsichtlich der Ansiedlung zentrenrelevanten Einzelhandels, auch Ausnahmen	Der Konzeptentwurf enthielt genau diese Zusage als gutachterliche Ausführung auf S. 127 des Gutachtens:	Der Stellungnahme des Gutachters wird gefolgt (siehe dazu auch Abwägung zur Stellungnahme 3).

Stelle/Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme Gutachter	Behandlung / Abwägungsvorschlag
	<p>machen würde. Wer weiß aber, ob sich in 10 Jahren daran noch jemand erinnern kann? Ein solches Lippenbekenntnis erscheint uns keine geeignete Grundlage für Investitionsüberlegungen zu sein. Im Übrigen wäre ein möglicherweise neues Gebäude mehr oder weniger wertlos, wenn sich dann kein Nachfolger im selben Gewerbe finden ließe. Dann wäre man erneut abhängig von einer Einzelfallentscheidung.</p>	<p><i>„Im Nahversorgungszentrum Möllen konnte eine sehr geringe Verkaufsfächenausstattung festgestellt werden. Ziel sollte deshalb ein Ausbau der Versorgungsfunktion des Stadtteilzentrums im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches sein.</i></p> <p><i>Eine Erweiterung (standortgerechte Dimensionierung) des bestehenden Lebensmittelmarktes und/ oder die Neuansiedlung eines zusätzlichen ergänzenden Nahversorgungsbetriebes (Lebensmittelhandwerk, Blumengeschäft etc.) sollten angestrebt werden. Die entsprechende räumliche Erweiterung des Stadtteilzentrums ist daher gegebenenfalls nötig.</i></p> <p><i>Nach Rücksprache mit der Stadtverwaltung wurde festgehalten, dass ggf. eine Erweiterung des heute abgegrenzten Bereiches erfolgen kann. Dies ist jedoch abhängig davon, welche der in Karte 22 dargestellten Potenzialflächen für eine Erweiterung oder Neuansiedlung eines kleineren zusätzlichen Betriebes genutzt werden kann. Die künftige Abgrenzung soll diese Flächen mit einschließen.“</i></p> <p>Diese Ausführung ist auch Teil des zum Beschluss vorliegenden Gutachtens (S. 127).</p>	<p>Die Ziele für das Möllener Stadtteilzentrum werden klar definiert, so dass eine Entscheidungsgrundlage vorliegt.</p> <p><b>Kein Handlungserfordernis</b></p>

Stelle/Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme Gutachter	Behandlung / Abwägungsvorschlag
	8. Hinsichtlich der ausgewiesenen Potenzialflächen ist festzuhalten, dass ausschließlich im Stadtteil Möllen die Potenzialflächen außerhalb des parzellengenauen abgegrenzten Bereiches ausgewiesen wurden. Als Begründung wurde von Frau Schnacke-Fürst vom Büro Acocella darauf hingewiesen, dass sich die Potenzialflächen nicht in städtischen Besitz befänden. Das ist aber regelmäßig in anderen Stadtteilen auch nicht der Fall und von daher nicht nachvollziehbar	Die Flächen werden in der Darstellung auf S. 128 einbezogen.	Die Flächen werden in die Abgrenzung einbezogen. <b>Dies entspricht der Anregung der Werbegemeinschaft.</b>
	9. Es ist festzustellen, dass die Cityprobleme eigene Probleme sind und nicht dadurch gelöst werden, dass die Stadtteile veröden.	Dies trifft zu. Richtig ist aber auch, dass ein wichtiger Aspekt das Einkaufs- und Konsumverhalten der Menschen ist. Grundvoraussetzung für eine Stabilisierung der Stadtteile ist, dass die vorhandenen Angebote von den Bewohnerinnen und Bewohnern bzw. von den sonstigen Akteuren auch vor Ort genutzt werden. Die Verödung von Stadtteilen ist kein Voerder Phänomen, sondern bedauerlicherweise ein allgemeines. Neben dem Konsumverhalten der Bevölkerung spielen Konzentrationsprozesse im Handel sowie betriebswirtschaftliche Erfordernisse eine Rolle.	Der Stellungnahme des Gutachters wird gefolgt.  <b>Kein Handlungserfordernis</b>
	10. Es ist festzuhalten, dass den Ratsmitgliedern neben dem Entwurf zum Einzelhandelskonzept eine Drucksache Nr. 436, FD 6.1 Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz, Anlage 3 zum Entwurf des Umsetzungsbeschlusses vorgelegt wurde. In dieser Vorlage werden die Möglichkeiten und Einschränkungen der City, der Stadtteilzentren und der Nahversorgungszentren tabellarisch gelistet. In dieser Tabelle wird zwischen Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren	Die Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung wurden angepasst (siehe Gutachten S. 114 ff.)	Die Matrix (Anlage 3 der Grundsätze) wird entsprechend der Abwägung (siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 3) angepasst und als Teil der Grundsätze für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung der Drucksache beigefügt.  <b>Durch das angepasste Gutachten</b>

Stelle/Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme Gutachter	Behandlung / Abwägungsvorschlag
	kein Unterschied sichtbar. Das steht in krassem Gegensatz zum Inhalt des Einzelhandelskonzeptes. Ob es sich hier lediglich um ein Versehen handelte oder ob eine gezielte Einflussnahme versucht wurde sei dahin gestellt. Es ist aber außerordentlich wichtig, dass diese Tabelle geändert wird, damit für die Ratsmitglieder deutlich wird, welche Konsequenzen ihre Entscheidung in diesem Zusammenhang eigentlich hat.		<b>in Kombination mit der Matrix wird nun klar ersichtlich, welche Entwicklungsmöglichkeiten dem Zentrum und im Vergleich dazu den weiteren Stadtteilzentren (zentrale Versorgungsbereiche) zugesprochen werden sollen. Damit wird der Stellungnahme gefolgt.</b>
	11. Es wird deutlich, dass das Einzelhandelskonzept eine rein städtebauliche Sichtweise verfolgt. Das wurde von Frau Schnacke-Fürst vom Büro Acocella auch genauso gesagt. Eine rein städtebauliche Sicht wird aber der Gesamtproblematik des Einzelhandels nicht gerecht.	Die räumliche Lenkung des Einzelhandels darf nur eine städtebaulich begründete sein, alles andere ist dem Planungsrecht fremd, da dieses wettbewerbsneutral zu sein hat. Die Probleme des Einzelhandels sind aber oft auch betriebswirtschaftliche, die als Teil des wettbewerblichen Systems zu verstehen sind und durch Stadtplanung nicht unmittelbar beeinflussbar sind.	Der Stellungnahme des Gutachters wird gefolgt.  <b>Kein Handlungserfordernis</b>
	Es wäre zu begrüßen, wenn hinsichtlich der Einwendungen transparent und offen umgegangen wird und der endgültige und dann zur Abstimmung stehende Entwurf rechtzeitig öffentlich gemacht wird. Ferner ist uns bekannt, dass in anderen Kommunen abgelehnte Einwendungen zumindest in tabellarischer Form schriftlich begründet werden. Dieses Vorgehen wäre auch in Voerde wünschenswert.	Seitens des Gutachters würde begrüßt, wenn die Einwender über die Behandlung ihrer Einwendungen und den Beschluss des Einzelhandelskonzeptes schriftlich informiert würden. Erfahrungsgemäß wird dies auch so gehandhabt.	<b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b> Die Stellen, Behörden und Privatpersonen die eine Stellungnahme abgegeben haben, werden über den Beschluss des Einzelhandelskonzeptes und die Abwägung zu ihrer Stellungnahme schriftlich informiert.
8) Werbegemeinschaft Spellen e.V. vom 09.09.2016	Wir, die Werbegemeinschaft Spellen, können dem uns vorgelegten Einzelhandelskonzept der Stadt Voerde nicht zustimmen.  Zum Einen, weil wir nicht befürworten können, dass in die natürliche Marktwirtschaft eingedrungen wird und zum Anderen, weil wir uns gegenüber den weiteren	Wenn ein Einzelhandelskonzept und seine Umsetzung einen ungerechtfertigten Eingriff in die soziale Marktwirtschaft darstellen würde, wäre ein solches Konzept verfassungswidrig. Zahlreiche Urteile aus den 1990er Jahren, aber	Wenn auf den besonderen Schutz der Innenstadt verzichtet werden würde und in allen Stadtteilzentren gleiche Maßstäbe für die Größenordnung zentrenrelevanter Sortimente angesetzt werden, hätte dies negative Auswirkungen auf die

Stelle/Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme Gutachter	Behandlung / Abwägungsvorschlag
	<p>Stadtteilen von Voerde solidarisch zeigen wollen. Wir können nicht unterstützen, dass drei funktionierende Stadtteile geschädigt werden sollen, um einen defizitären Stadtteil zu fördern.</p>	<p>auch aktuelle zeigen, dass dieses gerade nicht der Fall ist, wenn die rechtlichen Regeln eingehalten werden. Im Übrigen ist die Entwicklung in den Stadtteilen auch eine (negative) Folge der Marktwirtschaft.</p>	<p>Entwicklung der Gesamtstadt. Das begrenzte Kaufkraftpotenzial und die benötigte große Mantelbevölkerung bei hochwertigen Waren würde dazu führen, dass letztlich an keinem Standort hochwertige Produkte des langfristigen Bedarfs angeboten werden könnten. An keinem Standort wäre die notwendige Laufkundschaft vorhanden, um die Existenz spezialisierter Anbieter für Waren des langfristigen Bedarfs (Uhren, Spielwaren, Elektronik, höherwertige Bekleidung usw.) zu ermöglichen.  <b>Daher wird der Anregung nicht gefolgt.</b></p>
	<p>Zur Veranschaulichung zeigen wir Ihnen gerne folgendes Beispiel auf:  Im Voerder Stadtteil Möllen könnte einem Fahrradhändler untersagt werden, dort sein Geschäft zu eröffnen. Aus unserer Sicht wäre es nicht nur eine Schwächung des Stadtteils Möllen (welcher momentan sowieso in einem Umbruch lebt), sondern auch eine Enteignung der Vermieter und der Gewerbetreibenden.</p> <p>Wir sind der Meinung, dass derartige Steuerungssysteme nicht von Nöten sind, da sich Märkte - bekanntlich und erfahrungsgemäß - über Angebot und Nachfrage selbst regulieren. Zudem denken wir, dass die Stadt Voerde ausreichend Einflussmöglichkeiten über das Modul der Nutzungsänderung ausüben kann.</p>	<p>Diese Behauptung trifft nicht zu: Das Konzept enthält keine rechtliche Bindung. Die Nutzungen haben Bestandschutz, d.h. wenn heute ein Einzelhandelsgeschäft vorhanden ist, dann ist auch zukünftig Einzelhandel zulässig, unabhängig davon, welche Art Einzelhandel vorher vorhanden war bzw. welche Art von Einzelhandel als Nachnutzung beabsichtigt ist. Dies gilt nicht für die Bereiche, in denen auf Grund eines Bebauungsplans anderes geregelt oder für Einzelvorhaben, wo durch die Baugenehmigung anderes geregelt ist. Neue Betriebe können zulässig sein, soweit sie dem jeweiligen Planrecht entsprechen bzw. sich nach § 34 in die</p>	<p><b>Der Stellungnahme des Gutachters wird zugestimmt.</b>  Zur zukünftigen Einordnung des Zentrums Möllen siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 3.</p> <p><b>Kein Handlungserfordernis</b></p>

Stelle/Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme Gutachter	Behandlung / Abwägungsvorschlag
		<p>nähere Umgebung einfügen.</p> <p>Wenn der Markt allein herrschen würde, gäbe es keine Stadtteilzentren mehr, denn dann würde sich alles in den Gewerbegebieten abspielen, da hier die Handlungskosten am niedrigsten wären. Welcher Handel noch übrig wäre, ist eine Spekulation.</p>	
	<p>Wir bitten darum, dass die Fortführung des Einzelhandelskonzeptes noch einmal überdacht wird.</p>	<p>Das Nicht-Fortführen des Einzelhandelskonzeptes ist gleichbedeutend mit der Aufgabe der städtebaulich begründeten räumlichen Einzelhandelssteuerung. Dies würde letztlich zu Lasten der Innenstadt, der Stadtteilzentren und der wohnortnahen Versorgung gehen. Soll die Einzelhandelssteuerung nicht aufgegeben werden, ist die Fortführung dieses Prozesses aus rechtlichen Erwägungen erforderlich:</p> <p>Ein Einzelhandelskonzept stellt ein städtebauliches Konzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar, welches in der Abwägung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist. Eine fehlerfreie Abwägung setzt eine gewisse Aktualität der Datengrundlage voraus. Das empirische Grundgerüst, welches eine der wesentlichen Grundlagen des Konzeptes darstellt, ist mittlerweile jedoch mehr als zehn Jahre alt, da die Erhebung des Einzelhan-</p>	<p>Bei dem Verzicht auf ein Einzelhandelskonzept wäre eine Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nur noch sehr begrenzt möglich. Insbesondere großflächige Einzelhandelsbetriebe würden sich dort ansiedeln, wo günstige Grundstückspreise geboten werden, also vor allem in Gewerbegebieten oder leer stehenden Hallen am Siedlungsrand. Der Großteil des Einzelhandelsangebots wäre nur noch mit dem PKW zu erreichen. Die Versorgung wenig motorisierter Einwohner würde erschwert. Darüber hinaus wären Einzelhandelsgeschäfte in Lagen mit hohen Mieten bzw. Grundstückspreisen benachteiligt und würden auf lange Sicht schließen.</p> <p><b>Daher wird der Anregung nicht gefolgt</b>, sondern der Stellungnahme des Gutachters zugestimmt.</p>



Stelle/Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme Gutachter	Behandlung / Abwägungsvorschlag
		<p>delsbestandes bereits im Jahr 2005 stattgefunden hat. Auch hat es nicht unerhebliche Veränderungen in der städtischen Einzelhandelslandschaft gegeben. Neben diesen Veränderungen innerhalb der Stadt Voerde hat es seit der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes auch neue rechtliche Bestimmungen sowie zahlreiche Urteile zum Thema Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung gegeben, die bei der Überarbeitung berücksichtigt werden.</p>	
<p>9) Werbegemeinschaft Voerde e.V. vom 16.09.2016</p>	<p>Die Stadt Voerde hat das Büro Acocella beauftragt, das 2005 erstellte Einzelhandelskonzept zu aktualisieren. In den Jahren seit 2005 ist, was den stationären Einzelhandel betrifft, viel passiert.</p> <p>Die bedeutendsten Veränderungen haben sich durch den exponentiell wachsenden Anteil des Online-Handels eingestellt. War er 2005 noch eine vernachlässigbare Größe, hatte der Online-Handel - blendet man den Lebensmittelbereich aus - bereits 2012 einen Marktanteil von mehr als 12%. Nach Einschätzung von Prof. Gerrit Heinemann von der Hochschule Niederrhein wird der Anteil für den Non-Food-Bereich bis 2020 auf etwa 30% ansteigen. Besonders gefährdet sind durch diese Entwicklung die Sortimente Medien (Bild- und Tonträger), Elektronik und Elektroartikel, Computer und Telekommunikation, Spielwaren, Bekleidung / Wäsche / Schuhe, sowie Hobby- und Freizeitartikel in der Rangfolge ihrer Nennung.</p>	<p>Die Zuwachsraten sind zwar hoch, aber zum Teil beziehen sich diese auf extrem niedrige Ausgangswerte. Bei einem Zuwachs des Marktanteils von 2 auf 3 % eines beliebigen Sortiments ist zwar eine Zuwachsrate von 50% festzustellen, aber die Marktbedeutung bleibt gering. Vor diesem Hintergrund sind derartige Aussagen problematisch.</p> <p>Der mit Abstand größte Umsatzanteil im Online- und klassischen Versandhandel entfällt auf die Warengruppe Bekleidung. Weitere Warengruppen mit vergleichsweise hohen Anteilswerten sind - insbesondere im Onlinehandel - Unterhaltungselektronik/ Elektroartikel und Bücher sowie - sowohl im Online-</p>	<p>Kein Handlungserfordernis</p>

Stelle/Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme Gutachter	Behandlung / Abwägungsvorschlag
		<p>als auch im klassischen Versandhandel - Schuhe. Lebensmittel und Drogerieartikel erzielen demgegenüber nur Umsatzanteile von rd. 2% bzw. rd. 3%. Bezogen auf den Gesamteinzelhandel beträgt der Umsatz des Online- und Versandhandels bei den Waren des täglichen Bedarfs, im Wesentlichen Lebensmittel, weniger als ein Prozent. Stichhaltige Prognosen, ob bzw. in welchem Maße dieser Anteil sich in den nächsten Jahren steigern wird, liegen derzeit nicht vor.</p>	
	<p>Auch die Entwicklungen in den Nachbarstädten sind nicht ohne Einfluss auf den stationären Einzelhandel in Voerde geblieben. Durch die Neugestaltung hat die Weseler Innenstadt an Attraktivität gewonnen. Seit nunmehr fast zwei Jahren ist die Neutorgalerie in Dinslaken in Betrieb.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Wettbewerbssituation mit den Nachbarstädten ist der Hinweis des Büros Acocella auf die besonders schwierige lokale Konstellation von Voerde zu sehen. Es gibt vier Ortsteile (Innenstadt, Friedrichsfeld, Spellen, Möllen), die historisch ihre eigene Identität haben und diese auch kultivieren. Friedrichsfeld und Spellen sind mehrere Kilometer von der Innenstadt entfernt und ebenso nah an Wesel. Die Innenstadt und Möllen gehen fließend ineinander über, sind aber höchstens 6 km von der Dinslakener Innenstadt und nur etwa 26 km (eine halbe Autostunde) vom Centro in Oberhausen entfernt.</p> <p>Die Veränderungen des Wettbewerbsumfelds und des Käuferverhaltens dürften mitverantwortlich dafür sein,</p>	<p>Die Analyse wird weitgehend geteilt, die Schlussfolgerung nicht. Die Prognose kann deshalb nicht zu optimistisch sein, da sie erhebliche Bandbreiten vor dem Hintergrund der Unsicherheiten aufzeigt. Im Übrigen sind die Eingangsparameter transparent, so dass bei wesentlichen Abweichungen von diesen, die Prognoseergebnisse neu bewertet werden können.</p> <p>Außerdem sind die Prognosewerte als Orientierungswerte zu verstehen, um Neuansiedlungswünsche durch die Stadt hinsichtlich ihrer quantitativen Bedeutung einer Erstabstschätzung unterzogen werden können.</p>	<p>Der Stellungnahme des Gutachters wird gefolgt.</p>

Stelle/Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme Gutachter	Behandlung / Abwägungsvorschlag
	<p>dass die Zahl der Einzelhandelsbetriebe in Voerde nach den Erhebungen des Büros Acocella in den letzten zehn Jahren um 38% zurückgegangen ist, die Verkaufsfläche um ca. 10%. Auch die Bindungsquote der örtlichen Kaufkraft ist über alle Sortimente gemittelt um rd. 10% zurückgegangen.</p> <p>Angesichts der Änderungen des Wettbewerbsumfelds und des Käuferverhaltens erscheinen die vom Büro Acocella aufgezeigten Potentialkorridore für die Verkaufsflächenentwicklung, abgeleitet aus der Kaufkraftentwicklung, zu optimistisch.</p>		
	<p>Es sollte alles daran gesetzt werden, den Erosionsprozess zu stoppen. Dazu gehört das Ziel der im Gutachten angesprochenen Kompaktheit, ohne die die erforderliche Kundenfrequenz kaum zu erreichen ist.</p>	<p>Das Ziel wird geteilt.</p>	<p>Keine Stellungnahme erforderlich</p>
	<p>Wir befürworten deshalb die Aufteilung der Sortimente nach Zentrenrelevanz, Nahversorgung und Nicht-Zentrenrelevanz. Viele der als zentrenrelevant klassifizierten Sortimente müssen nach den Analysen von Prof. Heinemann als internetaffin gesehen werden. Die Zahl der Unternehmen, die sich mit vergleichbarem Sortiment in Voerde als Ganzes niederlassen wollen, dürfte daher überschaubar sein.</p>	<p>Keine Stellungnahme erforderlich</p>	<p>Keine Stellungnahme erforderlich</p>
	<p>Umso wichtiger erscheint es, dass der Innenstadt bei der Neuansiedlung von Geschäften mit Zentrenrelevanz Vorrang eingeräumt wird. Die vom Büro Acocella vorgeschlagene Gleichrangigkeit der Stadtteilzentren bis zu einer gewissen Verkaufsfläche ist daher kritisch zu hinterfragen. Sie kann dazu führen, dass letztlich alle Stadtteile nicht ausreichend attraktiv sind mit der Konsequenz, dass größere Teile der Kaufkraft von Friedrichsfeld und Spellen nach Wesel, derjenigen der Voerder Innenstadt und von Möllen nach Dinslaken abfließen. Wohlgemerkt soll dies nur für Neuansiedlungen gelten. Sofern Bestandsschutz für die beste-</p>	<p>Die Innenstadtentwicklung ist oberstes Ziel bei gleichzeitiger Sicherung der Stadtteilzentren und ihrer Nahversorgungsfunktion. Zulässige Verkaufsflächengrößen können - mit Ausnahme in Sondergebieten - in Bebauungsplänen nicht beliebig festgesetzt werden, sondern unterliegen rechtlich dem Typenzwang. Eine andere Größentypologie ist insofern nicht umsetzbar.</p>	<p>Die Innenstadt soll hinsichtlich der zentrenrelevanten Sortimente weiterhin fokussiert und durch die Stadtteilzentren ergänzt werden.</p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt, indem der Handlungsleitfaden um den Grundsatz ergänzt wird, dass Anbieter von Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfs bei Flächenverfügbarkeit vorrangig in die Innenstadt ver-</b></p>

Stelle/Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme Gutachter	Behandlung / Abwägungsvorschlag
	henden Geschäfte in den anderen Ortsteilen, auch im Falle einer Übergabe an einen Nachfolger, und ein in Grenzen gehaltener Flächenausbau – im Einzelfall von der Stadt zu entscheiden – garantiert werden, geht der bereits im Zusammenhang mit der Priorisierung zugunsten der Innenstadt erhobene Vorwurf der Existenzvernichtung ins Leere.		<b>wiesen werden sollen</b> (siehe Grundsätze für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung).
	Im Übrigen betrachten wir das Gutachten des Büros Acocella als Empfehlung / Richtschnur für die Stadt Voerde. Wir gehen davon aus, dass Die Stadt Voerde in gut begründeten Fällen Ausnahmen zum Wohle der Stadt Voerde als Ganzes macht.	Das Einzelhandelskonzept ist ein gewichtiger Abwägungsbelang in der Bauleitplanung und keine „gesetzliche“ Vorgabe. Abweichungen sind zwar nicht ausgeschlossen, allerdings insofern problematisch, da mit jeder Abweichung, die nicht auf einer außergewöhnlichen Fallgestaltung beruht, das planungsrechtliche Gewicht – im schlimmsten Fall bis zur Unbrauchbarkeit des Konzeptes – sinkt.	Der Stellungnahme des Gutachters wird gefolgt.  <b>Kein Handlungserfordernis</b>
10) RA Köllner und Riemer für Inhaber Fahrradgeschäft vom 25.08.2016	Wir zeigen an, dass uns die [REDACTED] und [REDACTED] mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt haben. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert.  Unsere Mandanten betreiben seit dem Jahre 2002 auf dem Kurierweg 24 in Voerde-Friedrichsfeld unter der Firma „Fahrradtreff“ ein Geschäft zum Verkauf von Fahrrädern und Fahrradzubehör, zudem unterhalten unsere Mandanten eine Fahrradreparaturwerkstatt. Unsere Mandanten sind Eigentümer des Geschäftsgebäudes, bei dessen Errichtung wurden keine Auflagen erteilt, auch die gewerberechtlichen Genehmigungen wurden uneingeschränkt erteilt.  Im Rahmen des nunmehr ausliegenden Entwurfes des Umsetzungsbeschlusses über die Leitlinien für die zu-	Die Grundsätze für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung (bislang als Umsetzungsbeschluss bezeichnet) bedeuten lediglich, dass die Stadt Voerde das Einzelhandelskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 (11) BauGB bei der zukünftigen Bauleitplanung als gewichtigen Abwägungsbelang berücksichtigen wird. Damit sind grundsätzlich noch keine konkreten Festsetzungen getroffen, denn diese sind erst nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange im Bebauungsplan möglich.  Für die Frage der zukünftigen Ent-	<b>Der Stellungnahme des Gutachters wird zugestimmt. Der Bestandsschutz des bestehenden Betriebs bleibt selbstverständlich unangetastet.</b> <b>Kein Handlungserfordernis</b>

Stelle/Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme Gutachter	Behandlung / Abwägungsvorschlag
	<p>künftige Einzelhandelsentwicklung im Voerder Stadtgebiet ist in der Sortimentsliste vorgesehen, dass der Handel mit Fahrrädern und Fahrradzubehör den zentrenrelevanten Sortimenten zugerechnet werden soll.</p> <p>Nach den dem Entwurf beigefügten perspektivischen Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche gehört der Bereich, in dem unsere Mandanten ihr Geschäft betreiben, nicht zu den zentralen Versorgungsbereichen. Das Geschäft unserer Mandanten liegt letztlich angrenzend an den im Entwurf des Umsetzungsbeschlusses als „Nahversorgungsstandort Alte-Hünxer-Straße“ gelegenen Bereich.</p> <p>In dem, dem beabsichtigten Umsetzungsbeschuß zugrundeliegenden „Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts“ v. 01.06.2016 wird die Geschäftsansiedlung – nicht nur des Geschäftes unserer Mandantschaft sondern auch anderer dort ansässiger Geschäfte – als „erhebliches Entwicklungshemmnis für den Nahversorgungsstandort „Alte-Hünxer-Straße“ bezeichnet (S. 67 des Gutachtens). Weiter ist in dem Gutachten (Blatt 131) ausgeführt, dass „.....der Standort Alte Hünxer Straße/Kurierweg sich in Bezug auf die zentrenrelevanten Sortimente lediglich im Rahmen des Bestandschutzes weiterentwickeln kann....“ Es wird die Empfehlung ausgesprochen, dass „....in dem Gebiet keine die Zentren ergänzende Einzelhandelsfunktion im Bereich der zentren- und nahversorgenden Sortimente erfüllt werden sollen...“</p> <p>Zwar ist anerkannt, dass das Geschäft unserer Mandanten derzeit Bestandsschutz genießt, für die Zukunft bedeutet der beabsichtigte Umsetzungsbeschuß für unsere Mandantschaft allerdings erhebliche Nachteile.</p>	<p>wicklung eines Standortes ist folgender Leitsatz aus dem Urteil des BVerwG von Belang:  <i>„Der festgesetzte Ausschluss einzelner Nutzungen eines Gewerbegebiets ist bereits dann im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB städtebaulich gerechtfertigt, wenn sich die Gemeinde im Rahmen ihrer durch Planungsziele konkretisierten städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsvorstellungen hält und den Festsetzungen in Bezug auf diese Ziele Förderpotential zukommt. Den Ausschluss sämtlicher Nutzungen, die die städtebauliche Zielsetzung in gleicher Weise gefährden, fordert § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht.“</i>  (BVerwG, Urteil vom 10. September 2015 – 4 CN 8/14 –, BVerwGE 153, 16-24)</p> <p>Ein automatisches Recht auf Wertsteigerung bzw. Werterhaltung von Immobilien ist demnach nicht vorhanden. Die Frage von Entschädigungen regelt z.B. § 42 BauGB.</p> <p>Soweit daher im Rahmen eines tragfähigen und schlüssigen städtebaulichen Konzepts durch einen Bebauungsplan Einschränkungen getroffen worden sind, sind diese insoweit ggf. hinzunehmen, sofern alle sonstigen rechtlichen Belange inkl. des Artikels 14 GG beachtet</p>	

Stelle/Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme Gutachter	Behandlung / Abwägungsvorschlag
	<p>Wenn das Geschäft unserer Mandantschaft an dem derzeitigen Ort nur Bestandsschutz genießt, sind wirtschaftliche Erweiterungsmöglichkeiten nicht möglich. Soweit unsere Mandantschaft zu einem späteren Zeitpunkt beabsichtigen sollte, ihr Geschäft baulich zu erweitern, so dürfte dies mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden sein. Aufgrund der Vorgaben des Umsetzungsbeschlusses befürchten unsere Mandanten, dass ihnen eine Expansion mit der Begründung verwehrt würde, die Erweiterung sei unerwünscht, da das Angebot unserer Mandantschaft als zentrenrelevantes Sortiment im zentralen Versorgungsbereich angesiedelt werden sollte.</p> <p>Noch gravierender sind die Auswirkungen für unsere Mandantschaft im Falle des Verkaufes ihres Geschäftes oder der Geschäftsräume.</p> <p>Soweit das Unternehmen im Ganzen, als zum Weiterbetrieb des Fahrradgeschäftes nebst Reparaturwerkstatt verkauft werden sollte, so müsste ein Erwerber auf den oben dargestellten Sachverhalt, dass eine Geschäftserweiterung problematisch ist, hingewiesen werden. Eine derartige Einschränkung wäre für unsere Mandantschaft sicher nicht wünschenswert und würde einen möglichen Interessenkreis reduzieren.</p> <p>Noch problematischer wäre die Situation für den Fall, dass lediglich die Geschäftsräume verkauft werden. Aufgrund der Sortimentsliste steht zu befürchten, dass nur nicht zentrenrelevante Sortimente genehmigt würden. Hierdurch würde ein möglicher Käuferkreis für die Geschäftsräume unserer Mandantschaft drastisch reduziert.</p>	<p>worden sind.</p> <p>Der Betrieb des Mandanten liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 63, 2. Änderung. Diesem Bebauungsplan lag das bisherige Einzelhandelskonzept zugrunde. Für das dortige Gewerbegebiet, in dem der Betrieb liegt, wird Einzelhandel in Gänze ausgeschlossen, weil eine Stärkung dieses Gesamtstandortes mit den bereits vorhandenen Anbietern ein Entwicklungshemmnis für den zentralen Versorgungsbereich Ortskern Friedrichsfeld darstellen würde. Für die bestehenden Handelsbetriebe wurden allerdings Ausnahmen festgesetzt. Deshalb kann die Erweiterung, bauliche Änderung oder Erneuerung bestehender Einzelhandelsbetriebe dann zugelassen werden, wenn wesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder Nahversorgungsstandorte ausgeschlossen werden können. Diese Ausnahmeregelung geht dabei weit über den normalen Bestandsschutz hinaus und ist für eine maßvolle Erweiterung der Verkaufsfläche hinsichtlich des Angebots anwendbar.</p> <p>Ein Rechtsanspruch auf eine unbeschränkte wirtschaftliche Ausnut-</p>	

Stelle/Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme Gutachter	Behandlung / Abwägungsvorschlag
	<p>Beide Alternativen stellen für unsere Mandantschaft nicht hinnehmbare Einschränkungen ihrer wirtschaftlichen und unternehmerischen Flexibilität dar. Der beabsichtigte Umsetzungsbeschluss führt letztlich dazu, dass unsere Mandanten in der weiteren Entwicklung ihres Geschäftes und der Geschäftsräume wesentlich eingeschränkt werden.</p> <p>Allein der Umstand, dass unsere Mandantschaft aufgrund des Bestandsschutzes ihr Geschäft nur in aktueller Form weiterbetreiben können, ist unzureichend. Dies umso mehr, als bei Gründung des Geschäftes keinerlei Einschränkung vorgelegen oder voraussehbar gewesen wären. Unsere Mandantschaft erhebt daher die vorstehenden Einwände gegen den Entwurf des Umsetzungsbeschlusses.</p>	<p>zung des Eigentums besteht generell nicht.</p>	
<p>Ergänzung 08.09.2016:</p>	<p>Nach Mitteilung unserer Mandanten hat auch die zwischenzeitlich durchgeführte Erörterung der Angelegenheit nicht zu einer Entspannung der Situation geführt.</p> <p>Wir haben uns bereits in unserem genannten Schreiben dargelegt, dass unsere Mandantschaft erhebliche Bedenken hinsichtlich der Auswirkungen des ins Auge gefassten Beschlusses auf die Entwicklung des von ihnen betriebenen Geschäftes hat. Sowohl hinsichtlich der Erweiterungen, als auch einer späteren Nutzung ergeben sich für unsere Mandanten nicht unerhebliche Nachteile.</p>	<p>Keine Stellungnahme erforderlich</p>	<p>Keine Stellungnahme erforderlich</p>
	<p>Unsere Mandanten verlangen daher, dass ihnen sowohl hinsichtlich der räumlichen Ausgestaltung, als auch der tatsächlichen gewerblichen Nutzung ihrer Räumlichkeiten und ihres Geschäftes Bestandsschutz mind. in dem Rahmen wie bei Genehmigung im Jahre 2002 zugesichert wird. Hierbei könnte der in dem Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Ein-</p>	<p>Der Bestandsschutz bezieht sich auf die bestehende Genehmigung. Darüber hinaus sind aufgrund der Festsetzung des Bebauungsplans ausnahmsweise Erweiterungen möglich, wenn bestimmte Voraussetzungen vorliegen.</p>	<p>Es liegt gemäß Bebauungsplan 63, 2. Änderung ein umfassender Bestandsschutz vor. Dieser geht weit über den normalen Bestandsschutz hinaus und ist für eine maßvolle Erweiterung der Verkaufsfläche hinsichtlich des Angebots anwend-</p>

Stelle/Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme Gutachter	Behandlung / Abwägungsvorschlag
	<p>zelhandelskonzepts dargestellte Nahversorgungsstandort Alte-Hünxer-Straße entsprechend erweitert werden, was im Rahmen der frei bestimmbaren Grenze eines derartigen Bereichs wohl auch ohne weiteres möglich wäre.</p>	<p>Die Festsetzung 2.4 des Bebauungsplan Nr. 63, 2. Änderung setzt diesbezüglich folgendes fest:  <i>„Ausnahmsweise kann die Erweiterung, bauliche Änderung oder Erneuerung bestehender Einzelhandelsbetriebe, die nach diesem Bebauungsplan unzulässig sind, bis zu einer Verkaufsfläche von 800 qm zugelassen werden, wenn mehr als nur unwesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder Nahversorgungsstandorte ausgeschlossen werden können. (§ 1 Abs. 10 BauNVO)“</i></p> <p>Wenn das Fehlen solcher Auswirkungen nicht offensichtlich ist, kann der Nachweis eventuell durch ein Gutachten erfolgen.</p>	<p>bar.  Dieser soll so beibehalten und nicht erweitert werden. <b>Einer Forderung darüber hinaus kann nicht entsprochen werden.</b>  Hintergrund ist, dass dort kein zentraler Aufenthaltsort für die Bevölkerung vorzufinden ist sondern vor allem ein autokundenorientierter Einkaufsstandort.</p> <p>Das Sortiment „Fahrräder und Zubehör“ gehört zu den zentrenrelevanten Sortimenten. Eine Einstufung als nicht zentrenrelevantes Sortiment hätte folgende Konsequenzen. Solange der Bebauungsplan weiter Bestand hat ergibt sich daraus keine Änderung, da in dem entsprechenden Baugebiet jeglicher Einzelhandel ausgeschlossen ist. Die – auch aus Klimaschutzgründen – angestrebte verstärkte Verwendung des Fahrrads für den täglichen Einkauf würde erschwert, wenn Standorte mit Fahrradzubehör und Service künftig zunehmend in den preisgünstigeren Gewerbegebieten und daher lediglich mit dem PKW erreichbar angeboten wird. Die Existenz kleiner Fahrradhändler könnte gefährdet werden, wenn sich in Gewerbegebieten großflächiger Fahrradhandel ansiedelt. Daher wird das Sortiment weiterhin als zentrenrelevant einge-</p>



Stelle/Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme Gutachter	Behandlung / Abwägungsvorschlag
			<p>stuft. <b>Es ergibt sich kein Handlungserfordernis.</b></p> <p>Eine Ausweitung des Nahversorgungsstandortes Alte Hünxer Straße soll nicht erfolgen. Hintergrund ist, dass die Entwicklungsflächen am gegebenen Standort grundsätzlich das Potenzial für eine Weiterentwicklung bieten. Darüber hinaus ist wegen der großen Entfernung zwischen den Nutzungen des bestehenden Nahversorgungsstandortes und dem Einzelhandel am Kurierweg kein Gewinn für den Nahversorgungsstandort sondern weiter sinkendes Entwicklungspotenzial zu erwarten. Die Ausweisung eines so großen Nahversorgungsstandortes, der nicht durch Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen mit einander verbunden und nicht als zusammenhängender Bereich wahrnehmbar ist, wäre rechtlich nicht haltbar. Eine Stärkung des Einzelhandelsstandortes am Kurierweg könnte darüber hinaus negative Auswirkungen auf das Stadtteilzentrum Friedrichsfeld mit sich bringen.</p> <p><b>Der Anregung den Nahversorgungsstandort zu erweitern wird nicht gefolgt.</b></p>
11) Wohnbau Dinslaken vom	am 30.August 2016 wurde ein Gutachten des Büros Dr. Donato Acocella als Grundlage für die Fortschrei-	Die Abgrenzung des ZVB bedeutet nicht, dass die Entwicklung am	<b>Der Anregung wird</b> in Verbindung mit der Erweiterung um die Nord-

Stelle/Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme Gutachter	Behandlung / Abwägungsvorschlag
01.09.2016	<p>bung des Einzelhandelskonzeptes in Ihrem Hause vorgestellt und um Anregungen und Stellungnahme gebeten.</p> <p>Grundsätzlich begrüßen wir das Einzelhandelskonzept und dessen Fortschreibung. Die in dem vorgestellten Gutachten festgestellten Grundlagen und die Abgrenzung der Versorgungsbereiche ist im Wesentlichen nachvollziehbar.</p> <p>Das perspektivisch abgegrenzte Gebiet des zentralen Versorgungsbereiches Stadtteilzentrum Friedrichsfeld endet allerdings am Schmalen Weg direkt vor unserem Wohn- und Geschäftshaus Poststraße 16/Schmaler Weg 61 am Bahnhof in Friedrichsfeld. In diesem Gebäude befinden sich eine Bäckerei mit Cafe sowie ein Reisebüro und Reisecenter mit Fahrkartenverkauf.</p> <p>Wir möchten an dieser Stelle daran erinnern, dass unsere Gesellschaft das Grundstück vor 14 Jahren von Ihnen gerade deswegen erworben hat, um durch die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Serviceangeboten die Attraktivität des Standortes am Bahnhof zu stärken und für eine Aufwertung des Ortes Friedrichsfeld zu sorgen. Abgerundet wurde der Bahnhofsvorplatz durch die Errichtung einer Park- und Ride-Anlage und einer Fahrradstation.</p> <p>Nach Fertigstellung wurde der Bahnhofsvorplatz zum „Schaufenster Friedrichsfeld“, so schrieb die Presse damals.</p> <p>Im Gutachten wird als Stärke und Vorteil festgestellt, dass das Stadtteilzentrum an den Bahnhof angeschlossen ist. Insofern macht es Sinn, den zentralen Versorgungsbereich bis zum Bahnhof Friedrichsfeld zu</p>	<p>Bahnhof städtebaulich unverträglich ist, im Gegenteil, sie ist als Eingang zum ZVB sinnvoll gewesen. Allerdings bedeutet die Abgrenzung vor allem, dass innerhalb dieser Grenzen auch großflächiger Lebensmittel Einzelhandel maßstabsgerecht möglich sein soll. Durch die Einbeziehung des angesprochenen Grundstücks würde sich die Frage der weiteren Ausdehnung am Bahnhof z.B. in südlicher Richtung stellen. Dies insgesamt ist aus gutachterlicher Sicht der Entwicklung des Bereiches um den Marktplatz potenziell abträglich.</p>	<p>seite der Poststraße (siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 3) <b>gefolgt</b>. Im Bereich um den Bahnhof sind die für eine zusätzliche Einzelhandelsansiedlung überhaupt geeigneten Grundstücksflächen relativ klein, so dass das Risiko für den Kernbereich um den Marktplatz nur gering ist.</p>

Stelle/Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme Gutachter	Behandlung / Abwägungsvorschlag
	<p>führen und die Grenze nicht kurz vor das beschriebene Gebäude zu setzen.</p> <p>Wir bitten daher als Einwand aufzunehmen, dass die westliche Grenze des zentralen Versorgungsbereiches Friedrichsfeld um die Grundstücksfläche des Gebäudes Poststraße16/Schmaler Weg 61 erweitert wird.</p>		
<p>12) EDEKA Handelsgesellschaft Rhein-Ruhr mbH vom 07.09.2016</p>	<p>Mit diesem Schreiben kommen wir zurück auf unser gemeinsames Gespräch vom 23.8.2016 und beziehen Stellung zur aktuellen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Voerde.</p> <p>In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Voerde wird der Lebensmittelhandel als gut und ausreichend eingestuft. Dieser Ausgangssituation stimmen wir grundsätzlich zu. Dennoch sehen wir an einigen Stellen, insbesondere den zentralen Versorgungsbereichen, Potential:</p>	<p>Keine Stellungnahme erforderlich</p>	<p>Keine Stellungnahme erforderlich</p>
	<p><u>Innenstadt Voerde:</u> Die perspektivische Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Voerde, in dem sich das E-Center Wendorf befindet, ist im Grundsatz richtig.</p>	<p>Keine Stellungnahme erforderlich</p>	<p>Keine Stellungnahme erforderlich</p>
	<p>Zur Stärkung dieses Standortes wäre eine bessere Verbindung zwischen dem Ausgang des E-Centers an der Friedrichsfelder Str. und dem Voerder Marktplatz vorteilhaft. Wie auch im Einzelhandelsgutachten beschrieben, wären ein Abriss des bestehenden Parkdecks und mindestens eine Neugestaltung des Komplexes mit kundenorientierter Ausrichtung nach Norden und Süden zum Marktplatz und zum Eingang des E-centers zwingend notwendig. Wir sehen grundsätzlich auch Potential für großflächigen Handel im Bereich Textilien.</p>	<p>Keine Stellungnahme erforderlich</p>	<p>Es wird in Abstimmung mit den Immobilieneigentümern das Ziel verfolgt die Leerstandsituation in der Innenstadt zu verbessern und eine adäquate Lösung für das heutige Parkdeck zu entwickeln.</p>
	<p><u>Friedrichsfeld</u> Die perspektivische Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches des Stadtteilzentrums Friedrichsfeld ist</p>	<p>Keine Stellungnahme erforderlich</p>	<p>Keine Stellungnahme erforderlich</p>

Stelle/Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme Gutachter	Behandlung / Abwägungsvorschlag
	in der vorgestellten Form grundsätzlich nachvollziehbar.		
	Zur Stärkung und Sicherung des neu angesiedelten EDEKA Markt Wunder halten wir es für wichtig, den zentralen Versorgungsbereich möglichst um den Marktplatz einzugrenzen. Zur Neugestaltung des Marktplatzes wurden seitens der EDEKA Handelsgesellschaft Rhein-Ruhr mbh hohe Investitionen getätigt, die nicht nur zur attraktiven Gestaltung, sondern auch zur Belebung des Marktplatzes geführt haben. Wir halten es deshalb für richtig, den Einzelhandel in diesem Bereich zu fokussieren und die Poststraße aus diesem Grund nicht in den zentralen Versorgungsbereich aufzunehmen.	Keine Stellungnahme erforderlich	Abweichend von dem der Stellungnahme zugrunde liegenden Entwurf wird der zentrale Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Friedrichsfeld nun weiter gefasst (siehe dazu Abwägung Stellungnahme Nr. 3). Für den Ortskern Friedrichsfeld besteht allerdings die Gefahr, dass durch eine stark lebensmittelorientierte Neuansiedlung auf der Nordseite der Poststraße ein Konkurrenzstandort zum Marktplatz geschaffen wird und die dort gerade erst kürzlich erfolgten Investitionen dadurch entwertet würden. Soweit erforderlich kann jedoch durch Bauleitplanung die Verkaufsflächengröße so beschränkt werden, dass – entsprechend dem Bestand – zwar Discounter für die Nahversorgung, jedoch nicht ein zweiter Lebensmittel-Vollsortimenter errichtet werden kann. Siehe dazu auch die planungspolitische Empfehlung im Gutachten (S. 125). <b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b>
	<u>Möllen</u> Im Nahversorgungszentrum Möllen wird eine räumliche Entwicklungsoption dargestellt. Im bestehenden Nahversorgungszentrum ist der EDEKA Markt Dröschel angesiedelt. Hier wurden bereits umfangreich Erweiterungsmöglichkeiten geprüft, leider gibt es keinerlei Po-	Ob diese strategische Haltung der EDEKA und anderer Lebensmittelanbieter langfristig unter sozialen, ökologischen und städtebaulichen Gesichtspunkten richtig ist, wird gutachterlich bezweifelt.	<b>Kein Handlungserfordernis</b>  Zur zukünftigen Einordnung des Zentrums Möllen siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 3.

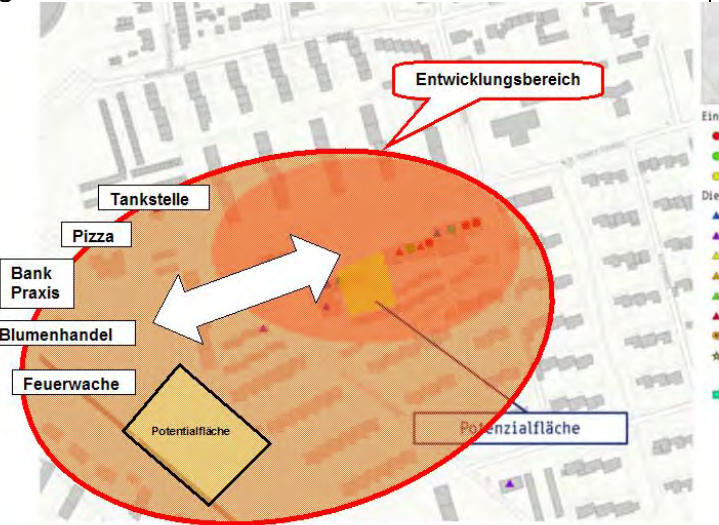
Stelle/Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme Gutachter	Behandlung / Abwägungsvorschlag
	<p>tential für eine Erweiterung. Für einen zukunftsfähigen Lebensmittelvollversorger benötigen wir heute ca. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. 100 ebenerdige Stellplätze und mindestens 10.000 Einwohner. Das potentielle Einzugsgebiet in Möllen umfasst nur ca. 2.900 Einwohner. Infolgedessen ist eine Neuansiedlung in Möllen nicht umsetzbar und insofern der Verzicht auf den Ausweis einer Entwicklungsoption praxisgerechter. Dies auch deswegen, um den Bestand des nicht erweiterbaren Objekts zu sichern.</p>	<p>Zudem ist nicht nur das Eigentum grundgesetzlich geschützt, sondern soll auch „dem Wohle der Allgemeinheit dienen“. Unter diesem Gesichtspunkt kommt insbesondere auch den großen Lebensmittelanbietern eine Verantwortung bei der Sicherstellung der räumlichen Nahversorgung der Bevölkerung zu. Die Fokussierung auf betriebswirtschaftlich optimierte Standorte wird einer sozial gerechten und ökologisch verträglichen Nahversorgung auf Dauer nicht gerecht.</p>	
	<p>Stattdessen, meinen wir, sollten diese Entwicklungsoptionen der Voerder Innenstadt zugeschlagen und, wie oben erwähnt mit zentrenrelevanten Non-Food-Sortimenten, eben z.B. Textilien, belegt werden. Insofern schließen wir uns hier der Meinung von Bürgermeister Haarmann vom 30.08.2016 an.</p>	Keine Stellungnahme erforderlich	Keine Stellungnahme erforderlich
	<p>Zusammenfassend können wir an dieser Stelle noch einmal bestätigen, dass wir bereits in den vergangenen Jahren und zukünftig eine qualitative Nahversorgung aufrecht halten wollen.</p>	Keine Stellungnahme erforderlich	Keine Stellungnahme erforderlich
<p>13) Eigentümer Poststraße vom 08.09.2016</p>	<p>Als betroffener Eigentümer der Poststr. 55, Gemarkung Spellen, Flur 37, Flurstücke 561/612/615 möchte ich, dass diese Grundstücke wieder in die Grenzen des jetzt gültigen Einzelhandelskonzeptes kommen. Ein Argument für das Einzelhandelskonzept ist Planungssicherheit für den Investor zu schaffen. Als ich mich im Jahr 2000 für eine Betriebsverlagerung von Spellen zu dem jetzigen Standort entschied, war Grundstücksnachnutzung ein wesentlicher Punkt. Als Beweis für meine damalige Weitsicht füge ich als Anlage die Statistik unserer Branche bei.</p>		<p><b>Der Anregung wird, wie in der Abwägung der Stellungnahme Nr. 3 erläutert, insofern gefolgt, dass der zentrale Versorgungsbereich auf die Nordseite der Poststraße ausgedehnt wird, jedoch begrenzt auf eine Bautiefe. Das schließt nicht aus, dass Verkaufs- und Lagerräume auf dem jeweiligen Grundstück auch außerhalb der Abgrenzung angeordnet werden, wenn Eingangs-</b></p>

Stelle/Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme Gutachter	Behandlung / Abwägungsvorschlag
	<p>Durch das neue Einzelhandelskonzept sehe ich mich in meiner Altersvorsorge stark gefährdet. Ferner werden Kreditinstitute die Bewertung meiner Bäckerei (Grund und Boden und Vermarktung der Liegenschaft) herabsetzen.</p> <p>Außerdem finde ich es für den Ortsteil Friedrichsfeld von großem Nachteil, dass eine bestehende Parklandschaft (Bürgerhaus und Umgebung) als Erweiterungspotential ausgewiesen wird, obwohl dieser Park historisch sehr wichtig für diesen Stadtteil ist und auch einen hohen ökologischen als auch einen guten Erholungswert für seine Bürger hat.</p> <p>Darum fordere ich Verwaltung und Politik auf, die Flächen vom bestehenden Penny-Markt bis zum Bahnhof wieder in das Einzelhandelskonzept einzubinden.</p> <p>Angefügte Statistik siehe Anlage</p>	<p>Die Begründung für die Abgrenzung ist in Kap. 9.3.2 dargelegt. Die hier vorgelegte Argumentation ist im Wesentlichen nicht städtebaulicher Natur und kann daher nicht berücksichtigt werden.</p> <p><i>„...Der verfassungsrechtliche Vertrauensschutz geht nicht so weit, den Bürger vor jeder Enttäuschung seiner Erwartungen in die Dauerhaftigkeit der Rechtslage zu bewahren ...“</i></p> <p>(BVerwG, Urteil vom 30. August 2012 – 4 C 1/11 –, BVerwGE 144, 82-93, Rn. 33)</p> <p>Der Karte 19 im Gutachten ist zu entnehmen, dass das Bürgerhaus und die umgebende Grünfläche außerhalb der Abgrenzung des ZVB liegen. Die Potenzialfläche umfasst das aktuelle Grundstück der Firma Matten.</p>	<p><b>bereich und Präsentation sich an der Poststraße befinden.</b></p> <p>Der Bestandsschutz der bestehenden Betriebe bleibt selbstverständlich unangetastet.</p>
<p>14) ■ vom 06.09.2016</p>	<p>Bezug nehmend auf das Einzelhandelskonzept des Büros Dr. Acocella möchte ich im Rahmen der Offenlage hiermit zum Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes nachfolgende Anregungen und Bedenken äußern.</p>	<p>Keine Stellungnahme erforderlich</p>	<p>Keine Stellungnahme erforderlich</p>
	<p>1. Der Gutachter verweist in seinem Gutachten auf die Situation des stationären Handels und den Wettbewerbsdruck, welcher u.a. durch den Online-Handel besteht und in den zukünftigen Jahren deutlich zunehmen wird. Die Einzelhandelsstruktur in Voerde ist deutlich geprägt durch mittelständische Einzelhändler, welche zusätzlich aufgrund der Generationenfolge</p>	<p>Keine Stellungnahme erforderlich</p>	<p>Keine Stellungnahme erforderlich</p>

Stelle/Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme Gutachter	Behandlung / Abwägungsvorschlag
	<p>einen zunehmenden Druck gegenüber den fillialisierenden Unternehmen verspüren werden. Insgesamt wird somit deutlich, dass der Wettbewerbsdruck zukünftig deutlich zunehmen wird und somit nicht nur die Quantität, sondern auch die Qualität des stationären Einzelhandels gefährdet ist. Hierzu beschreibt das Gutachten unter Ziffer 4.2.5 die deutliche Abnahme der Anzahl der Betriebe.</p>		
	<p>2. Unter dieser Voraussetzung wird deutlich, dass es Ziel der städtebaulichen Entwicklung sein muss, diesem Mechanismus entgegenzuwirken und dem Einzelhandel realistische Entwicklungsperspektiven zu geben. Dies betrifft nicht nur die Entwicklungsperspektiven in der Standortausweisung, sondern auch in der Flächengröße.</p> <p>Der Einzelhandel hat sich in den letzten Jahren dahin entwickelt, dass die Anforderungen an die Standortwahl sich deutlich erhöht haben. Lebensmittelhändler benötigen Flächengrößen von deutlich über 800 qm Verkaufsfläche. Die Anforderungen an eine dauerhafte Wettbewerbsfähigkeit und die hierdurch notwendige Sortimentstiefe bedürfen einer deutlich höheren bebaubaren Fläche sowie Grundstücksflächen. Zudem müssen dauerhaft wettbewerbsfähige Standorte gut sichtbar/ einsehbar und anfahrbar sein. Insgesamt steigt die Anforderung an die Standortqualität deutlich.</p>	<p>Die Entwicklung in Friedrichsfeld zeigt, dass durch die Umsetzung des Einzelhandelskonzepts durch die Bauleitplanung auch in der Lage ist Standortentwicklungen für moderne Betriebsgrößen an städtebaulich richtigen Standorten zu ermöglichen.</p>	<p>Der Stellungnahme des Gutachters wird gefolgt.</p> <p><b>Kein Handlungserfordernis</b></p>
	<p>3. Für die Flächen in den zentralen Versorgungs- und Nahversorgungsbereichen bedeutet dies, dass eine weitest mögliche Verfügbarkeit von Grundstücksflächen gegeben sein muss. Die Ausweisung der Versorgungsbereiche sollte daher möglichst weit gefasst werden und nicht stark räumlich eingegrenzt werden,</p>	<p>Stadtentwicklung und Flächenverfügbarkeit sind dynamisch, so dass sich heute nicht verfügbare Flächen als zukünftig verfügbar erweisen können. Abgrenzungen dürfen und müssen nicht immobilienwirtschaftlich auf den aktuellen Be-</p>	<p>Der Stellungnahme des Gutachters wird zugestimmt.</p> <p><b>Der Stellungnahme wird daher nicht gefolgt.</b></p>

Stelle/Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme Gutachter	Behandlung / Abwägungsvorschlag
	um vorhandene Potentiale und Standortqualitäten nutzen zu können. Bereits erkannte städtebauliche Entwicklungen sollten aufgegriffen und zugunsten einer Entwicklungsperspektive genutzt werden.	stand reduziert werden, sondern städtebaulich sinnvolle Entwicklungen aufzeigen.	
	4. Für den Nahversorgungsstandort Alte Hünxer Straße bedeutet dies beispielhaft, realistische Entwicklungsperspektiven aufzunehmen und die aktuellen Entwicklungen zu erkennen. Hier gilt es nicht nur den Einzelhandel zu betrachten, sondern auch andere Kriterien der infrastrukturellen Veränderungen zu berücksichtigen.	Auf Grund der Ausführungen im Gutachten Kap. 6.1.3, S. 72 und Kap. 9.3.5.1, S. 129 besteht gutachterlich keine Möglichkeit zur Aufnahme der Vorschläge.	Dem Gutachter wird zugestimmt.
	Eine Potenzialfläche wird an der Alten Hünxer Straße ausgewiesen wohlwissend der Tatsache, dass diese Fläche für den modernen und wettbewerbsfähigen Einzelhandel deutlich zu klein ist. Zudem ist im ausgewiesenen Nahversorgungsbereich die kleinteilige Eigentumsstruktur deutlich nachteilig für eine realistische Entwicklungsperspektive.	In der Planung muss mit objektiven Entwicklungsproblemen umgegangen werden. Sofern diese nicht mit unverhältnismäßigem Aufwand zu überwinden sind, besteht kein Grund solche Flächen als Potenziale nicht in den Blick zu nehmen. Voraussetzung der Nutzung der Potenzialfläche wäre eine bauliche Veränderung der dortigen Gegebenheiten. Grundsätzlich ist die Fläche daher als Planungsoption geeignet.	Der Stellungnahme des Gutachters wird gefolgt.  <b>Kein Handlungserfordernis</b>
	Das vorliegende Gutachten vernachlässigt die Entwicklung, dass sich im Kreuzungsbereich Alte Hünxer Straße/ Hindenburgstraße eine neue Feuerwache, sowie Einzelhandel und Dienstleistungen ansiedeln werden. Ein Investor realisiert hier ein mehrgeschossiges Vorhaben, welches für Friedrichsfeld sowohl aufgrund des Investitionsvolumens, als auch aufgrund des repräsentativen Standortes im Kreuzungsbereich von wesentlicher Bedeutung für Friedrichsfeld ist. Südlich dieser Fläche befinden sich weitere Entwicklungsflächen welche derzeit ungenutzt sind. Diese könnten	Hier ist auf den Bebauungsplan Nr. 83, 1 Änderung „Friedrichsfeld Heide / B8 Ecke Hugo-Mueller-Straße“ zu verweisen. Dort wird zentrenrelevanter Einzelhandel in Gänze ausgeschlossen. Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel ist nicht ausgeschlossen, jedoch gemäß vorliegender Zielvorgabe für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung nur nach Ein-	Der Nahversorgungsstandort an der Alten Hünxer Straße soll räumlich so beibehalten werden. Hintergrund ist, dass die Entwicklungsflächen grundsätzlich das Potenzial für eine Weiterentwicklung bieten. Eine Ausweitung in Richtung der Bundesstraße B 8 ist nicht zielführend, da dabei ein autokundenorientierter Standort entstehen würde, mit dem Kundenpotenzial sowohl



Stelle/Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme Gutachter	Behandlung / Abwägungsvorschlag
	<p>einer attraktiven Entwicklung als Mischung aus Wohnen und Handel/Dienstleistung zur Verfügung stehen und somit den Nahversorgungsstandort Alte Hünxer Straße deutlich stärken und dauerhaft wettbewerbsfähig machen.</p>  <p>Es wird daher vorgeschlagen, im Rahmen der Handlungsempfehlungen deutlich größere Entwicklungsbereiche auszuweisen um auch den Nahversorgungsbereichen ihre Wettbewerbsfähigkeit nicht vorzuenthalten. Der bestehende Einzelhandel wird von derartigen Entwicklungen partizipieren. Die Ansiedlung eines Magnetbetriebes an dieser Stelle würde die Gesamtattraktivität des Nahversorgungsstandortes deutlich stärken.</p>	<p>zelfallprüfung möglich.</p>	<p>von dem bestehenden Standort als auch vom Stadtteilzentrum Friedrichsfeld abgezogen würde.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>
<p>15) Eigentümerin Poststraße vom 08.09.2016</p>	<p>Ich lege als Eigentümer des Grundstücks Poststr.3, Voerde Widerspruch gegen das Einzelhandelskonzept Friedrichsfeld ein, welches am 30.08.2016 in der Ratsitzung erörtert wurde.</p>	<p>Keine Stellungnahme erforderlich</p>	<p>Keine Stellungnahme erforderlich</p>
<p>Ergänzung vom 29.09.2016</p>	<p>Ich nehme Bezug auf Ihr Schreiben vom 20.09.2016 und begründe mit vorliegendem Schreiben meinen</p>	<p>Der Bestand des Schuhgeschäftes ist gesichert, was genau der Be-</p>	<p>Eine Einbeziehung in den Nahversorgungsstandort Friedrichsfeld</p>

Stelle/Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme Gutachter	Behandlung / Abwägungsvorschlag
	<p>Widerspruch:</p> <p>Da mein Schuhgeschäft auf der nördlichen Seite der Poststr. und somit außerhalb des Einzelhandelskonzept liegt, sehe ich insoweit meine Existenz gefährdet. Es kann doch nicht sein, dass ein über 90 Jahre bestehender Familienbetrieb jetzt „auf der falschen Seite“ liegt.</p> <p>Dieses gilt auch für weitere alteingesessene Geschäfte in Friedrichsfeld.</p> <p>Wenn meine Kinder den Familienbetrieb weiterführen möchten geht es unter erschwerten Voraussetzungen, da das Ladenlokal nicht mehr genutzt oder verändert werden dürfte.</p>	<p>stand ist, muss bauordnungsrechtlich geklärt werden und ergibt sich aus der bestehenden Baugenehmigung. Die Frage der möglichen Entwicklungsoptionen des Schuhgeschäftes ist im Rahmen der Bauleitplanung zu klären. Eine Erweiterung auf über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist allerdings auch ohne Einzelhandelskonzept auf der Basis eines Bebauungsplans nur in einem MK oder SO möglich.</p> <p>Zu beachten ist allerdings hierbei, dass dieser Standort schon im vorhergehenden Konzept und der daraus entwickelten Standortvorstellung lediglich der Nahversorgung dienen soll (vgl. Kap. 6.1.1 im Bericht).</p> <p>Auch diese Zielsetzung berührt den Bestandsschutz für bestehende Betriebe nicht.</p>	<p>West hat keine Konsequenzen, da Schuhe nicht zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zählen.</p> <p>Eine Einbeziehung in den zentralen Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Friedrichsfeld über die Bahn hinweg könnte erhebliche Verkaufsflächenvergrößerungen durch Änderung des Bebauungsplans Nr. 110 A (Lidl, Trinkgut) rechtfertigen; der Ansiedlung weiterer zentrenrelevanter Anbieter entlang der Poststraße westlich der Bahn könnte nicht durch Bauleitplanung begegnet werden. Der dadurch entstehende zentrale Versorgungsbereich könnte nicht als zusammenhängendes und –gehöriges Zentrum wahrgenommen werden. Die Abgrenzung wäre nach der geltenden Rechtsprechung nicht haltbar. Das Geschäft hat selbstverständlich weiterhin Bestandsschutz.</p> <p><b>Der Anregung den Bereich mit in den zentralen Versorgungsbereich aufzunehmen wird nicht gefolgt.</b></p>
<p>16) .■■■ vom 09.09.2016</p>	<p>bezugnehmend auf die Veranstaltung vom 30.08.2016 möchten wir ( ■■■ und ■■■ ) Ihnen ein kurzes Feedback übermitteln.</p> <p>In der Sache unterstützen wir dieses Konzept voll und ganz. Das Einzelhandelskonzept ist, wie Herr Krieg auch durchaus positiv betonte, ein sehr gutes Instrument für die Stadt Voerde, gewisse und nicht gewollte</p>	<p>Keine Stellungnahme erforderlich</p>	<p>Keine Stellungnahme erforderlich</p>

Stelle/Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme Gutachter	Behandlung / Abwägungsvorschlag
	Strömungen und Ansiedlungen zu verhindern.		
	Wir sehen es genauso wie die Stadt Voerde, dass man sich auf Zentren konzentrieren muss, die Randgebiete aber nicht vernachlässigen sollte. Die Ängste und Zweifel der Beteiligten an diesem Abend können wir zwar nachvollziehen, sind in unseren Augen aber unbegründet.	Keine Stellungnahme erforderlich	Keine Stellungnahme erforderlich
	Eine Anmerkung noch, seit dem Konzept von 2004 hat sich eigentlich so gut wie nichts Positives an der Innenstadtentwicklung getan, eher sind viele Betriebe abgewandert oder pleite. Wir hoffen nun doch sehr, dass endlich diese Abwärts-spirale in Voerde aufhört sich zu drehen und ein Umbruch in die andere Richtung zu erkennen ist, dieses erwarten wir mit der neuen Markplatz Gestaltung als Anfang.	Keine Stellungnahme erforderlich	Keine Stellungnahme erforderlich
17) Eigentümerin Poststraße vom 11.09.2016	Hiermit lege ich Widerspruch gegen die Neuregelung des Versorgungsbereichs Friedrichsfeld-Poststraße ein: Da ich ein Mehrfamilienhaus mit Gewerbeeinheit auf der Poststraße 13 besitze, befürchte ich durch die Neuregelung einen Werteverlust meiner Immobilie, da ich nicht mehr frei in der Vermietung der Gewerbeeinheit wäre! Das wäre – nach der Betuwe-Linie die zweite Wertminderung! Den Werteverlust bei einem Verkauf lasse ich gerade durch meinen Anwalt und meinen Steuerberater prüfen.	Das Einzelhandelskonzept bezieht sich insbesondere auf die Frage der Ansiedlungsmöglichkeiten für den (großflächigen = > 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) zentrenrelevanten Einzelhandel, nicht auf den Wohnungsbau oder sonstiges Gewerbe. Im Übrigen lag das Gebäude bislang schon in keinem zentralen Versorgungsbereich oder Nahversorgungsstandort. Die Hinzunahme dieser Ladeneinheit westlich der Bahnlinie ist städtebaulich nicht zu rechtfertigen ohne nicht weitere Teile westlich der Bahn mit in die Abgrenzung aufzunehmen; insbesondere den südlich gelegenen Lidl.	Der Stellungnahme des Gutachters wird gefolgt.  <b>Der Anregung wird nicht gefolgt</b> (siehe dazu auch Abwägung zur Stellungnahme Nr. 15).
18) [REDACTED] vom 11.09.2016	Hiermit legen wir Widerspruch gegen die Neuregelung des Versorgungsbereich Friedrichsfeld-Poststraße ein.	Der Frisörladen ist vom Einzelhandelskonzept überhaupt nicht	Der Stellungnahme des Gutachters wird gefolgt.

Stelle/Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme Gutachter	Behandlung / Abwägungsvorschlag
	Durch diese Abgrenzung der Poststraße und daraus folgenden Einschränkungen unseres Friseursalons fürchten wir massive wirtschaftliche Probleme in den nächsten Jahren. Selbst eine Existenzgefährdung können wir nicht ausschließen.	berührt, da er ein Dienstleistungsbetrieb ist und insofern nicht von der Einzelhandelssteuerung erfasst werden kann. Die Befürchtungen sind aus konzeptioneller Sicht unbegründet.	<b>Der Anregung wird nicht gefolgt</b> (siehe dazu auch Abwägung zur Stellungnahme Nr. 15).
19) [REDACTED] vom 12.09.2016	Nach dem Lesen der Tageszeitung war ich geschockt, dass Sie mit den Eigentümern, die für ihre Immobilie ein halbes Leben geschafft haben, mit einem Handstrich alles nehmen wollen. Ich lege hiermit totalen Widerspruch gegen Ihr Konzept ein. Es kann doch nicht sein, dass sie mit Ihren Ideen die Geschäfte in Friedrichsfeld in große Gefahr bringen und diese vielleicht sogar zur Schließung zwingen. Oder sollen wir die Abgaben an die Stadt Voerde streichen? Ich weiß nicht ob der Stadt damit geholfen ist. Ich bitte Sie Ihre Entscheidung nochmals zu überdenken. Senden Sie mir bitte Ihren Entschluss mit.	Mit dem Konzept werden die vorhandenen, baurechtlich genehmigten Betriebe überhaupt nicht berührt. Im Übrigen ist es eine Frage der Umsetzung, in welcher Weise in die <u>Entwicklung</u> des Bestandes eingegriffen wird. In dieser Pauschalität ist diese Aussage ohnehin unzutreffend, denn im gleichen Konzept werden Vorschläge gemacht, wie bestimmte Standorte entwickelt und damit die dort bestehenden Betriebe in ihren Entwicklungsmöglichkeiten unterstützt werden können.	Die Stellungnahme bezieht sich auf die nördliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Stadtteilzentrum Friedrichsfeld. Es wird auf die Abwägung zur Stellungnahme Nr. 3 verwiesen.
20) LIDL Vertriebs GmbH vom 14.09.2016	Wir beziehen uns auf den Entwurf für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Voerde, welcher derzeit öffentlich ausliegt. Mit großem Interesse haben wir den vorliegenden Entwurf gesichtet und möchten hierzu gerne wie folgt Stellung nehmen:	Keine Stellungnahme erforderlich	Keine Stellungnahme erforderlich
	Wie Sie in der Bekanntmachungsschrift zur Offenlage des Entwurfes anführen, soll das Einzelhandelskonzept die Basis für die Steuerung der Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandels und die Etablierung und Sicherung städtebaulich sinnvoller Standorte in Voerde sein.  Hierzu bedarf es in unseren Augen eines sachgerechten Ausgleichs zwischen den Interessen von Verbrauchern, Stadtplanung und Einzelhändlern. Die Identifizierung der gemeinsamen Schnittmenge ermöglicht die	Keine Stellungnahme erforderlich	Keine Stellungnahme erforderlich

Stelle/Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme Gutachter	Behandlung / Abwägungsvorschlag
	<p>Schaffung einer lebendigen und attraktiven Einzelhandelsstruktur im Hinblick auf die langfristige Funktionsfähigkeit der flächendeckenden Nahversorgung der Wohnbevölkerung.</p> <p>Dies vorausgeschickt sehen wir als bereits ansässiger Lebensmittelhändler, der einen aktiven Beitrag zur flächendeckenden Nahversorgung der Bevölkerung leistet, unsere Belange im vorliegenden Konzeptentwurf nur unzureichend berücksichtigt.</p>		
	<p>Aktuell betreibt die Firma Lidl im Stadtgebiet von Voerde zwei Lebensmittelmärkte an den Standorten</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bahnhofstr. 141 in Voerde-Mitte</li> <li>• Poststr. 6a in Voerde-Friedrichsfeld</li> </ul> <p>und trägt dort zur Sicherstellung der flächendeckenden und wohnortnahen Versorgung ihrer Einwohner bei. Folgerichtig kann der Kartendarstellung Nr. 16 des Konzeptentwurfs, in dem die versorgten Nahbereiche schematisch dargestellt sind, die Versorgungsbedeutung der beiden Standorte entnommen werden.</p> <p>Ungeachtet dieser Bedeutung finden sich in den sonstigen textlichen Festsetzungen zur planerischen Behandlung unserer Bestandsstandorte jedoch überwiegend restriktive Vorgaben.</p>	<p>Das Einzelhandelskonzept enthält keine Festsetzungen sondern Empfehlungen, die erst über die Bauleitplanung in Festsetzungen umgesetzt werden können.</p>	<p>Der Stellungnahme des Gutachters wird gefolgt. <b>Kein Handlungserfordernis</b></p>
	<p>Beispielhaft sei auf den Standort „Bahnhofstraße“ hingewiesen, an dem neben unserer Filiale drei weitere Lebensmitteleinzelhändler ansässig sind. Obwohl diese Einzelhandelslage die einzige(!) Angebotsstätte für nahversorgungsrelevante Sortimente im östlichen Siedlungsbereich von Voerde-Mitte ist, empfiehlt der Konzeptentwurf, dass „eine Weiterentwicklung dieses Standortes mit zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich nicht anzustreben [ist]“ (vgl. S. 130).</p>	<p>Richtig zitiert heißt es an dieser Stelle des Entwurfs:  <i>„...Der Standort stellt zudem eine erhebliche Konkurrenz zur nahe gelegenen und verkehrlich gut angebundenen Innenstadt dar. Für bestehende Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gilt jedoch Bestandsschutz mit entsprechenden Erweiterungsmöglichkeiten.“</i></p>	<p>Der Bebauungsplan 12a, 1. Änderung beschränkt die Entwicklung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe auf unter 800 m<sup>2</sup> VK (nicht großflächig). Um entsprechend dem Wunsch der Firma Lidl diese Grenze überschreiten zu können müsste der Standort als zentraler Versorgungsbereich im Einzelhandelskonzept definiert werden. Dann</p>

Stelle/Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme Gutachter	Behandlung / Abwägungsvorschlag
		<p><i>Dennoch ist eine langfristige Reduzierung des bestehenden Einzelhandelsbesatzes vor dem Hintergrund der Ziele (Stärkung der Innenstadt, Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren) anzustreben“.</i></p> <p>Diese Ausführung ist auch Teil des zum Beschluss vorliegenden Gutachtens (S. 133).</p> <p>Es geht nicht um Restriktion zu Lasten der dortigen Betriebe, sondern um die Erreichung der höher-rangigen städtebaulichen Ziele. Dies ist das grundsätzliche Recht jeder Stadt.</p>	<p>könnte der Bebauungsplan so geändert werden, dass dort auch großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig wären. Alternativ könnte eine Erweiterung stattfinden, wenn weiterer Bedarf zur Nahversorgung der umliegenden Bevölkerung gegeben wäre. Dies ist nicht der Fall, da das Lebensmittelangebot bereits heute überdimensioniert ist.</p> <p>Da eine Differenzierung zwischen den dort vorhandenen Lebensmittel-Anbietern rechtlich kaum durchsetzbar sein würde, wäre damit zu rechnen, dass Verkaufsflächen-Erweiterungen an allen vier Standorten (inkl. ehemaliger Normamarkt) erfolgen würden. Da das Nahversorgungsangebot bereits heute überdimensioniert ist, müsste das Ziel einer standortgerechten Dimensionierung von Nahversorgungsbetrieben (angemessenes Verhältnis zwischen Einzugsbereich und Verkaufsfläche) von vornherein aufgegeben werden. Dies könnte Folgen an anderen Stellen im Stadtgebiet haben, weil Größenbeschränkungen dann nicht mehr mit dem Bedarf gerechtfertigt werden können. Die mit dieser Planung verbundene deutliche Vergrößerung des Angebots würde dazu führen, dass die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittel-Anbieters in der Innenstadt nicht zu</p>

Stelle/Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme Gutachter	Behandlung / Abwägungsvorschlag
			<p>Stände kommen würde. Damit würde in der Innenstadt die Laufkundschaft fehlen, die wiederum erforderlich wäre, um Anbieter höherwertiger Waren (vor allem Bekleidung) anzusiedeln. Es wäre weiterhin damit zu rechnen, dass die in der Innenstadt vorhandenen Lebensmittelanbieter Umsatzverluste haben würden und weniger Kunden in die Innenstadt kämen. Da der Standort zurzeit auch nicht die Voraussetzungen für einen zentralen Versorgungsbereich aufweist, wäre es erforderlich, auch Dienstleistungs-, Gastronomie- und Lebensmittelhandwerksbetriebe in dem Gebiet anzusiedeln. Dies hätte Flächenverluste für Kleingewerbe durch Bestand und Ausbau des Einzelhandels zur Folge.</p>
	<p>Derart restriktive Festsetzungen entziehen den ansässigen Anbietern jegliche Entwicklungsmöglichkeiten, um auf die sich stetig verändernden Ansprüche der Kunden sowie den Herausforderungen des Lebensmitteleinzelhandels zu reagieren. Die grundsätzliche Erweiterungsmöglichkeit ist eine zwingende Voraussetzung dafür, dass die bestehenden Märkte auch perspektivisch eine nachhaltige Versorgungsfunktion erfüllen können. Der Erweiterungsanspruch ergibt sich insbesondere aus dem Bedürfnis der Kunden nach breiteren Gängen, niedrigeren Regalhöhen und einer ansprechenderen Präsentation der Waren.</p> <p>Fehlen diese Erweiterungsmöglichkeiten ist zu befürchten, dass Betriebe in dezentralen Lagen, d.h. außer-</p>	<p>Ob die stetigen Veränderungen wirklich den Kundenwünschen unterliegen oder, ob es sich hierbei um betriebswirtschaftlich und wettbewerblich motivierte Maßnahmen handelt, sei dahingestellt.</p>	<p>Angesichts des in dem Bereich vorhandenen erheblichen Überangebots im Segment Nahversorgung besteht auf absehbare Zeit nicht die Gefahr, dass es zu einer Beeinträchtigung der Nahversorgung kommt.</p>

Stelle/Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme Gutachter	Behandlung / Abwägungsvorschlag
	<p>halb der zentralen Versorgungsbereich, die aber gleichwohl einen elementaren Beitrag zur Sicherung der flächendeckenden Nahversorgung leisten, in ihrer Entwicklungsfähigkeit derart eingeschränkt sind, dass eine Aufgabe der jeweiligen Angebotsstätte betreiberseitig unvermeidbar wird und infolgedessen eine Beeinträchtigung der Nahversorgung erfolgt.</p>		
	<p>Daher regen wir mit unserem heutigen Schreiben an, den vorliegenden Entwurf dahingehend zu überarbeiten, dass insbesondere den bereits jetzt ansässigen Lebensmittelbetrieben, die unabhängig von ihrer Lage die flächendeckende Nahversorgung im Voerder Stadtgebiet sicherstellen, Entwicklungsspielräume zugestanden werden, die den langfristigen Fortbestand der Angebotsstandorte ermöglichen. Hierdurch stünde das kommunale Einzelhandelskonzept im Einklang mit den Zielen des Sachlichen Teilplans des Landesentwicklungsplans NRW zum Thema „großflächiger Einzelhandel“. Dieser räumt bei bestehenden Einzelhandelsbetrieben explizit die Möglichkeit zur Schaffung von eben solchen Entwicklungsspielräumen ein (vgl. Ziel 7 LEP NRW).</p>	<p>Erweiterungen im Rahmen des städtebaulich verträglichen sind auch konzeptionell nicht ausgeschlossen. Was verträglich ist, muss auch im Sinne des Ziel 7 des LEP NRW im konkreten Fall geklärt werden. Danach kommen geringfügige Erweiterungen ausnahmsweise in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.</p>	<p>Die Gewährung der gewünschten Entwicklungsspielräume für die bereits jetzt ansässigen Lebensmittelbetriebe steht im Widerspruch zu den Zielen der Landesplanung, weil Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten sind.</p> <p>Zusammenfassend ist daher festzuhalten: Der Gewerbegebietsstandort Bahnhofstraße ist hinsichtlich des Nahversorgungsangebotes bereits heute überdimensioniert und wirkt sich negativ auf die Entwicklung der Innenstadt aus. Daher wird eine Ausweitung dieses Angebots am Standort oder auch die Möglichkeit diesen Standort als zentralen Versorgungsbereich zu entwickeln verneint. Dort ist der Status Quo beizubehalten. Damit ist die Nahversorgung bis auf weiteres mehr als ausreichend gesichert.</p> <p><b>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</b></p>
	<p>Aus Gründen der Verwertbarkeit unserer Stellungnahme zum vorliegenden Konzeptentwurf verzichten wir auf weitere Ausführungen, auch wenn der generelle</p>	<p>Keine Stellungnahme erforderlich</p>	<p>Keine Stellungnahme erforderlich</p>



Stelle/Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme Gutachter	Behandlung / Abwägungsvorschlag
	<p>Aufbau des Einzelhandelskonzeptes und insbesondere die Herleitung der in Kapitel 9 enthaltenen Entwicklungsgrundsätze aus den Zielen und Erkenntnissen in unseren Augen durchaus Anlass hierzu bieten würde.</p>		
	<p>Wir hoffen, dass unsere Ausführungen bei der Anpassung des vorliegenden Konzeptentwurfes Berücksichtigung finden. Darüber hinaus stehen wir gerne für Gespräche zum gemeinsamen Austausch über die von uns dargelegten Aspekte sowie die Sicherung und weitere Entwicklung unserer bestehenden Filialstandorte in Voerde zur Verfügung.</p>	Keine Stellungnahme erforderlich	Keine Stellungnahme erforderlich
<p>21) Eigentümer Poststraße vom 15.09.2016</p>	<p>Als betroffene Eigentümer der Grundstücke der nördlichen Seite der Poststr. 51, 59 und 61 fordern wir Sie auf, dafür Sorge zu tragen, das bisher gültige Einzelhandelskonzept in den bestehenden Grenzen zu belassen. Die oben genannten Gebäude sind überwiegend Geschäftsimmobilien. Die Kredite der finanzierenden Banken haben wir aufgrund von Planungssicherheit auch für die Zukunft erhalten. Diese Planungssicherheit wird für die Zukunft durch das neue Einzelhandelskonzept massiv eingeschränkt und die Banken werden die Bewertungen der Grundstücke und Gebäude erheblich herabsetzen, sodass die zukünftige Nutzung in einem ruinösen Maße eingeschränkt wird.</p> <p>Wir erwarten von Ihnen eine Stellungnahme, wie bei dem geplanten neuen Einzelhandelskonzept die zukünftige Nutzung der Geschäftsimmobilien realisierbar ist.</p>	<p>Das Einzelhandelskonzept bezieht sich insbesondere auf die Frage der Ansiedlungsmöglichkeiten für den (großflächigen = &gt; 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) zentrenrelevanten Einzelhandel, nicht auf den Wohnungsbau oder sonstiges Gewerbe. Insofern bleibt den Grundstücks- und Gebäudeeigentümern noch ein weites Feld für die Nutzung ihrer Immobilien.</p> <p>Im Übrigen sind Planungsgewinne oder Planungsverluste möglich, aber nicht grundsätzlich rechtswidrig.</p> <p><i>„...Der verfassungsrechtliche Vertrauensschutz geht nicht so weit, den Bürger vor jeder Enttäuschung seiner Erwartungen in die Dauerhaftigkeit der Rechtslage zu bewahren ...“</i> (BVerwG, Urteil vom 30. August 2012 – 4 C 1/11 –, BVerwGE 144, 82-93, Rn. 33)</p>	<p><b>Der Anregung wird, wie in der Abwägung der Stellungnahme Nr. 3 erläutert, insofern gefolgt, dass der zentrale Versorgungsbereich auf die Nordseite der Poststraße ausgedehnt wird, jedoch begrenzt auf eine Bautiefe. Das schließt nicht aus, dass Verkaufs- und Lagerräume auf dem jeweiligen Grundstück auch außerhalb der Abgrenzung angeordnet werden, wenn Eingangsbereich und Präsentation sich an der Poststraße befinden.</b></p> <p>Der Bestandsschutz der bestehenden Betriebe bleibt selbstverständlich unangetastet.</p>

Stelle/Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme Gutachter	Behandlung / Abwägungsvorschlag
		<p>Die Beschränkungen des zentrenrelevanten Einzelhandels kann gerechtfertigt sein und ist planungsrechtlich zulässig:</p> <p><i>„Der festgesetzte Ausschluss einzelner Nutzungen eines Gewerbegebiets ist bereits dann im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB städtebaulich gerechtfertigt, wenn sich die Gemeinde im Rahmen ihrer durch Planungsziele konkretisierten städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsvorstellungen hält und den Festsetzungen in Bezug auf diese Ziele Förderpotential zukommt. Den Ausschluss sämtlicher Nutzungen, die die städtebauliche Zielsetzung in gleicher Weise gefährden, fordert § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht.“</i></p> <p><i>(BVerwG, Urteil vom 10. September 2015 – 4 CN 8/14 –, BVerwGE 153, 16-24)</i></p>	
22) Eigentümer Poststraße vom 15.09.2016	<p>Als betroffener Eigentümer der Grundstücke der nördlichen Seite der Poststr. 37 und 49 fordere ich Sie auf dafür Sorge zu tragen, das bisher gültige Einzelhandelskonzept in den bestehenden Grenzen zu belassen. Unsere Familie ist seit über 4 Generationen u.a. mit einem Speditionsbetrieb an der Poststr. beheimatet und hat in Absprache mit der Stadt Voerde über Jahrzehnte sämtliche Investitionen getätigt und die Gebäude stetig erweitert. Die Kredite der finanzierenden Banken haben wir aufgrund von Planungssicherheit auch für die Zukunft erhalten. Diese Planungssicherheit wird für die Zukunft durch das neue Einzelhandelskonzept massiv eingeschränkt und die Banken werden die Bewertungen der Grundstücke und Gebäude erheblich</p>	<p>Der Speditionsbetrieb ist durch das Einzelhandelskonzept überhaupt nicht berührt, insofern sind auch alle dargestellten Folgen nicht durch das Einzelhandelskonzept betroffen; es sei denn die Grundstücke wurden nicht als Gewerbegebiet, sondern als Ansiedlungsgebiet für Einzelhandel mit zentrenrelevantem Einzelhandel bewertet. Dann ist allerdings nicht bedacht worden – von wem auch immer, dass eine Nutzungs-</p>	<p>Der Beurteilung des Gutachters wird zugestimmt.</p> <p><b>Der Anregung wird, wie in der Abwägung der Stellungnahme Nr. 3 erläutert, insofern gefolgt, dass der zentrale Versorgungsbereich auf die Nordseite der Poststraße ausgedehnt wird, jedoch begrenzt auf eine Bautiefe. Das schließt nicht aus, dass Verkaufs- und Lagerräume auf dem jeweiligen Grundstück auch au-</b></p>

Stelle/Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme Gutachter	Behandlung / Abwägungsvorschlag
	herabsetzen, sodass die zukünftige Nutzung in einem ruinösen Maße eingeschränkt wird.	beschränkung unter bestimmten rechtlichen Bedingungen möglich ist: <i>„Der festgesetzte Ausschluss einzelner Nutzungen eines Gewerbegebiets ist bereits dann im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB städtebaulich gerechtfertigt, wenn sich die Gemeinde im Rahmen ihrer durch Planungsziele konkretisierten städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsvorstellungen hält und den Festsetzungen in Bezug auf diese Ziele Förderpotential zukommt. Den Ausschluss sämtlicher Nutzungen, die die städtebauliche Zielsetzung in gleicher Weise gefährden, fordert § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht.“</i> <i>(BVerwG, Urteil vom 10. September 2015 – 4 CN 8/14 –, BVerwGE 153, 16-24)</i>	<b>ßerhalb der Abgrenzung angeordnet werden, wenn Eingangsbereich und Präsentation sich an der Poststraße befinden.</b>  Der Bestandsschutz der bestehenden Betriebe bleibt selbstverständlich unangetastet.
	Weiterhin ist es nicht nachvollziehbar, wie die südliche Seite der Poststraße vom Bahnhof bis zur Einmündung Goethestraße von der Entwicklung ausgeschlossen werden soll.	Die südliche Seite der Poststraße ist zwischen der Straße Schmäler Weg und Goethestraße im zentralen Versorgungsbereich enthalten. Sofern sich die Stellungnahme auf die Nordseite bezieht, ist auf die Begründungen für die Begrenzungen im Kap. 9.3.2, S. 122f zu verweisen.	Unterstellt, dass die Anregungen sich auf die nördliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Stadtteilzentrum Friedrichsfeld beziehen, wird auf die Abwägung zur Stellungnahme Nr. 3 verwiesen.
23) vom 15.09.2016	Hiermit möchten wir und Einspruch gegen das vorliegende Einzelhandelskonzept einlegen. Wir finden, dass das alte Einzelhandelskonzept bestehen bleiben soll, warum soll die Poststraße vom Bahnhof bis Goethestraße vom Ortskern abgeschnitten werden. Es verbessert dem Kampf gegen den Leer-	Den Begründungen für die Begrenzungen im Kap. 9.3.2, S. 122f. ist nichts hinzuzufügen.	Unterstellt, dass die Anregungen sich auf die nördliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Stadtteilzentrum Friedrichsfeld beziehen, wird auf die Abwä-

Stelle/Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme Gutachter	Behandlung / Abwägungsvorschlag
	stand in Friedrichsfeld bestimmt nicht. Zu einem Ortskern gehört doch ein Bahnhof ein Park und ein Marktplatz. Wir bitten Sie, das Konzept nochmals zu überdenken und die alten Grenzen zu belassen.		gung zur Stellungnahme Nr. 3 verwiesen.
24) [REDACTED] vom 16.09.2016	Mit diesem Schreiben möchte ich meine Einwendung zum vorliegenden Entwurf zur Fortschreibung des bestehenden Einzelhandelskonzepts abgeben mit der herzlichen Bitte diese in die weiteren Beratungen und das Konzept aufzunehmen! Ergänzend erlaube ich mir hiermit zudem einige Handlungsempfehlungen an die Verwaltung und die Politik abzugeben, die aus meiner Sicht sehr wichtig sind! <i>Weitere Anmerkung: Da meine Pressemitteilung der letzten Woche zu diesem Thema doch sehr gekürzt und damit zumindest im Teilen aus dem Kontext gerissen wurde habe ich die originale Pressemitteilung weiter unten angefügt.</i>	Keine Stellungnahme erforderlich	Keine Stellungnahme erforderlich
	<p><b>Einwendung:</b></p> <p><b>1. Der Entwurf des neuen Einzelhandelskonzepts beinhaltet aus meiner Sicht viele bekannte Dinge und zu wenig konkrete Handlungsempfehlungen. Es fehlen neue und pragmatische Ideen speziell für die Weiterentwicklung der Innenstadt und des Stadtteils Möllen. Auch vermisse ich eine wirkliche Strategie und einen „Bekennnisvorschlag“ zum tatsächlichen Status Quo, der geschichtlich bedingt und durch die demografische Entwicklung (seit etwa 10 Jahren gibt es einen permanenten Abwärtstrend) immer deutlicher wird. Dieser könnte folgendermaßen lauten: „Voerde ist eine liebenswerte „Niederrheinische Kleinstadt“ mit mehreren attraktiven Ortsteilen und keine „mittelständige Metropole“, die eine hochentwickelte Stadtmitte für die Bürger/innen</b></p>	Es gibt im Gutachten Ideen zur Weiterentwicklung der Innenstadt; vgl. dazu Kap. 9.3.1, S. 119ff. Es werden keine Stadtteile benachteiligt, sondern die Benachteiligungen sind durch allgemeine Entwicklungen entstanden (z.B. soziodemographische Entwicklungen Kundenverhalten, betriebswirtschaftliche Aspekte). Das Konzept plädiert auch nicht für eine weitere Benachteiligung, sondern für eine realistische Perspektive, bei der jedem Stadtteilzentrum eine seiner Einwohnerzahl und seinem Versorgungsbereich angemessene Funktion zukommt.	Der Stellungnahme des Gutachters wird gefolgt. Ergänzend ist der Abwägungsvorschlag zu Nr. 8 (Werbegemeinschaft Spellen) heranzuziehen.  <b>Der Textvorschlag wird nicht in das Gutachten aufgenommen.</b>

Stelle/Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme Gutachter	Behandlung / Abwägungsvorschlag
	<p>braucht!“ Es dürfen keine Stadtteile benachteiligt werden indem der große Fokus nur noch auf die Innenstadtentwicklung gelegt wird und alle kleinteiligen „Evolutionen“ in irgendwelchen Außenbezirken – außerhalb der im Konzept markierten Abgrenzungsflächen – nicht mehr möglich sein dürfen!</p>		
	<p>2. Dem Stadtteil Möllen muss für eine erforderliche pragmatische Weiterentwicklung und Zukunftsperspektive – zumindest Übergangsweise – ein gewisser Sonderstatus zugewiesen werden. Es dürfen weder durch die neu gezogene Festlegung des Gebietes, welche noch nicht einmal die vermeintlichen Potentialflächen beinhaltet und zusätzlich bestehende oder ehemalige Geschäfte im Stadtteilgebiet komplett ausschließt, noch durch irgendwelche Einschränkungen die durch die sogenannte „Voerder Sortimentsliste“ entstehen könnten, irgendwelche Hemmnisse entstehen die zukünftige Ansiedlungen verhindern könnten. Dies muss schriftlich ganz klar und deutlich definiert und fixiert werden um jeglichen Missverständnissen entgegen zu wirken – Lippenbekenntnisse allein reichen hier nicht!</p>	<p>siehe Gutachten S. 127: „Im Stadtteilzentrum Möllen konnte eine sehr geringe Verkaufsflächenausstattung festgestellt werden. Ziel sollte deshalb ein Ausbau der Versorgungsfunktion des Stadtteilzentrums im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches sein.</p> <p>Eine Erweiterung (standortgerechte Dimensionierung) des bestehenden Lebensmittelmarktes und/ oder die Neuansiedlung eines zusätzlichen ergänzenden Nahversorgungsbetriebes (Lebensmittelhandwerk, Blumengeschäft etc.) sollten angestrebt werden. Die entsprechende räumliche Erweiterung des Stadtteilzentrums ist daher gegebenenfalls nötig“.</p>	<p><b>Der Forderung jegliche Steuerung in Möllen zu unterlassen und alle potenziellen Ansiedlungen zu ermöglichen kann nicht gefolgt werden.</b></p> <p><b>Das Stadtteilzentrum soll sich aber zu einem zentralen Versorgungsbereich entwickeln können.</b> siehe dazu Abwägung zur Stellungnahme Nr. 3.</p>
	<p>3. Die Steuerungsmatrix des Entwurfs ist meiner Meinung nach falsch, da hier keine Unterschiede zwischen den sogenannten Stadtteilzentren und den Nahversorgungszentren erkennbar sind.</p>	<p>Die Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung (siehe Gutachten S. 114 ff.) und die Steuerungsmatrix wurden angepasst. Die überarbeitete Zentrenstruktur enthält keine Nahversorgungszentren mehr. Neben den Stadtteilzentren mit zentralen Versorgungsbereichen (Friedrichsfeld und Spellen) sollen auch</p>	<p><b>Der Stellungnahme des Gutachters wird zugestimmt.</b> Die Matrix (Anlage 3 der Grundsätze) wird entsprechend der Abwägung (siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 3) angepasst und als Anlage der Drucksache Nr. 541 beigefügt.</p> <p>Durch das angepasste Gutachten</p>

Stelle/Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme Gutachter	Behandlung / Abwägungsvorschlag
		im Stadtteilzentrum Möllen (ohne zentralen Versorgungsbereich) zentrenrelevante Sortimente für Möllen standortgerecht ermöglicht werden.	in Kombination mit der Matrix wird nun klar ersichtlich, welche Entwicklungsmöglichkeiten den Zentren zugesprochen werden sollen.
	<p>Begründung und Ergänzungen:</p> <p><b>Zu 1) Die Globale Sicht und Innenstadtentwicklung</b></p> <p>□ Natürlich ist es wichtig, dass bestimmte Vorgaben und Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Einzelhandels in unserer Stadt definiert werden müssen, damit einem vermeintlichen „Wildwuchs“ Einhalt geboten wird und eine gewisse Steuerungsfunktion überhaupt erst ermöglicht werden kann. Allerdings darf dies nicht dazu führen, dass dadurch bestimmte Gebiete oder auch Einzelgeschäfte außerhalb dieser Rasterungen, in denen heute zumindest noch kleinteiliger Handel stattfindet, zukünftig (z. B. nach Pächterwechsel oder heutigen Leerstand) nicht mehr möglich sein kann. Die Stadt sollte über jeden Impuls aus der Wirtschaft (hier Einzelhandel) glücklich sein und diesen fördern. Kein Unternehmer würde irgendwo im Stadtgebiet ein Ladenlokal eröffnen, wenn am Ende des Tages nicht die Aussicht bestehen würde einen gewissen Profit zu erzielen! Die Kaufleute und Investoren bestimmen die tatsächliche Entwicklung – die Stadt (Verwaltung und Politik) darf hier keine unnötigen Hemmnisse aufbauen!</p>	<p>Das Vermeiden von „Wildwuchs“ ist nur dadurch möglich, dass räumlich geordnet wird, wo zukünftig was zulässig ist. Dieses Prinzip wird auch in anderen Bereichen akzeptiert: Es ist selbstverständlich, dass in einem Wohngebiet keine störenden Betriebe angesiedelt werden dürfen. Einzelhandel an der falschen Stelle stört auch die Funktionalität an der richtigen Stelle. Was nützt es, wenn Einzelhandel an der falschen Stelle entsteht und dadurch derjenige am richtigen Standort verdrängt wird. Das ist im besten Fall ein wirtschaftliches Nullsummen-Spiel in der Stadt. Bedenklich ist allerdings, dass an der städtebaulich richtigen Stelle, dieses Gebiet in der Regel mehr verliert als nur den Einzelhandel, die Folge sind Leerstände. Einzelhandel an der falschen Stelle ist volkswirtschaftlich ein Verlust, den am Ende die Allgemeinheit zahlen muss.</p>	<p>Der Stellungnahme des Gutachters wird zugestimmt.</p> <p><b>Kein Handlungserfordernis</b></p>
	<p>□ Auf der anderen Seite hätte ich mir tatsächlich konkretere Lösungsvorschläge hinsichtlich der weiteren Entwicklung im Einzelhandelsbereich erwünscht. Viele „Erkenntnisse“ gab es schon im alten bestehenden Konzept, ohne daraus in der Vergangenheit irgendwelche messbaren Verbesserungen erzielen zu können.</p>	<p>Die Zielsetzungen sind deshalb richtig, weil es weiterhin gilt, die städtebaulichen Erkenntnisse der Vergangenheit mit den aktuellen zu verknüpfen. In der Gesamtbetrachtung – auch am Beispiel Friedrichs-</p>	<p>Der Stellungnahme des Gutachters wird zugestimmt.</p>

Stelle/Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme Gutachter	Behandlung / Abwägungsvorschlag
	<p>Vieles ist weiterhin sehr hypothetisch oder auch schwammig formuliert, die Auflistung der Verbesserungspotentiale – z. B. zur Innenstadtentwicklung – ist schon jahrelang bekannt. Hier fehlen meines Erachtens die „neuen“ Ideen und pragmatische Beispiele (z.B. Erfahrungsberichte aus anderen Kommunen, spezifizierte Voerder Impulse usw.)! Ich vermisse klare Worte, dass man die Fehler und zu hoch angesetzten Ziele bzw. Wünsche der Vergangenheit endlich für immer an die Seite legt und ein fundamentaler und pragmatischer Umdenkungsprozess stattfinden muss.</p>	<p>feld gemessen – hat sich gezeigt, dass die Zielsetzungen weiter richtig sind, weil sich auch die Rahmenbedingungen allgemein und in Voerde nicht grundlegend geändert haben.</p> <p>Bei Stadtentwicklungsprozessen ist es allgemeine Erkenntnis, dass negative Wirkungen sich deutlich schneller zeigen, als die positiven. In der Stadtentwicklung ist Geduld ein sehr wichtiger Faktor.</p> <p>Das Einzelhandelskonzept ist als städtebauliches Entwicklungskonzept ein Rahmenkonzept, dass durch konkrete Maßnahmenkonzepte wie zum Beispiel das Innenstadtkonzept konkretisiert werden muss.</p>	
	<p>Eine wichtige Sache ist m.E. jedoch auch in diesem Entwurf mehr als deutlich erkennbar:</p> <p>Die Stadt Voerde hat in keiner Weise das Potential zukünftig überproportional zu wachsen! Wir können froh sein wenn der demografische Abwärtstrend in den nächsten Jahren eingedämmt und evtl. in kleineren Schritten und mittelfristig ein Umkehrungsprozess stattfinden kann! Dabei müssen wir uns m.E. viel klarer vor Augen führen, dass die immer noch recht junge Stadt Voerde eigentlich „nur“ ein Zusammenschluss aus vier gewachsenen Stadtteilen und den Rheindörfern ist. Man könnte also auch sagen: „Das Alleinstellungsmerkmal oder die zurzeit leider etwas unterbelichtete positive Ausstrahlung der „Stadt Voerde“ besteht eigentlich darin, dass diese aus mehreren liebenswerten Ortsteilen und Dörfern mit mehr oder weniger gut aus-</p>	<p>Eine „gleichberechtigte“ Entwicklung der einzelnen Stadtteile ist mit einer Planung für den kleinsten gemeinsamen Nenner gleichzusetzen, die letztlich keinem Stadtteil und schon gar nicht der Stadt Voerde als Ganzes dient. Aufgrund der Größe der Ortsteile und früherer politischer Entscheidungen ist dem Ortsteil Voerde mit seiner Innenstadt die Aufgabe zugewiesen worden, Leistungen für die Gesamtstadt anzubieten. Angesichts der Konzentrationsprozesse in der Wirtschaft ist die angemessene planerische Konzentration auf die</p>	<p>Der Stellungnahme des Gutachters wird gefolgt.</p>

Stelle/Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme Gutachter	Behandlung / Abwägungsvorschlag
	gebauter Infrastruktur, eigenständig gewachsenen Formen des Zusammenlebens (viele Vereine usw.), viel naturnahem Raum usw. besteht!“ Hieran darf auf gar keinen Fall gerüttelt werden.	Innenstadt von Voerde nur die logische Folge.	
	Es darf kein einziger Stadtteil auf der Strecke bleiben! Hier meine ich insbesondere den Ortsteil Möllen (siehe weiter unten)! Aufgrund der demografischen Entwicklung hinsichtlich der durchschnittlich immer älter werdenden Bevölkerung war es noch nie so wichtig wie heute, dafür Sorge zu tragen, die Nahversorgung in allen Stadtteilen mit aller Kraft zu erhalten und wenn nötig zu optimieren und auszubauen! Auch für die Innenstadt sollte es endlich ein klares Bekenntnis dafür geben, dass wir hierfür keine überproportionierten „Leuchtturmprojekte“ brauchen, sondern kleinteilige Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieprojekte den Vorrang geben sollten, um dadurch eine gewisse „dörfliche“ Ausstrahlung (Charme einer Niederrheinischen Kleinstadt) beibehalten zu können.	Keine Stellungnahme erforderlich	<p>Durch Nutzung des Einzelhandelskonzeptes als Leitlinie für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung soll das Ziel verfolgt werden die Nahversorgung zu sichern. Kleinteilige Projekte sind selbstverständlich ebenso wie größere Vorhaben in der Innenstadt erwünscht.</p> <p><b>Kein Handlungserfordernis</b></p>
	Der große vermeintliche „Anker-Mieter“ wird sicherlich, auch aufgrund der geografischen Lage zwischen den größeren Nachbarkommunen und der Nähe zu den Ruhgebietsstädten usw., auch in den nächsten Jahren bestimmt nicht „auf der Matte“ stehen. Auch wurde jahrelang suggeriert, dass ein Neuanfang nur dann möglich sei, wenn die heute fast leerstehende Immobilie komplett abgerissen wird und ein neuer „Prachtbau“ entsteht. Die ergebnislose Suche nach diesen Phantomen hat neben anderen Rahmenbedingungen (Nähe zu Wendorf, forcierter Onlinehandel usw.) in der Vergangenheit dazu geführt, dass sehr viel Zeit verstrichen ist und sich speziell in der Innenstadt dieser negative Trend weiter entwickelt hat. Wirklich neue kreative Ideen müssen her, die zumindest eine realistische Chance haben könnten vermeintliche Investoren zu finden! Beispiel: Altes Gebäude entkernen (Richtung Osten öffnen), durchgängige Ladenpassage mit z.B.	<p>Nach dem gutachterlichen Kenntnisstand ist die Ansiedlung eines größeren „Ankermieters“ nicht an mangelndem Interesse, sondern an der fehlenden Verfügbarkeit des Objekts gescheitert.</p> <p>Die Stadt Voerde verfolgt das Ziel in Abstimmung mit den Immobilieneigentümern die Leerstandsituation in der Innenstadt zu verbessern und eine adäquate Lösung für die Immobilie am Rathausplatz zu entwickeln.</p>	Die Stellungnahme des Gutachters wird bestätigt. Die Anregungen werden gerne zur Kenntnis genommen.



Stelle/Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme Gutachter	Behandlung / Abwägungsvorschlag
	<p>einem „Mini- Outlet- Center“ (angesagte Mode für Junge Leute) oder anderen kleineren Geschäften und Dienstleistungsbetrieben beleben, links und rechts des Gebäudes die vorhandenen Outdoor-Passagen entsprechend weiter führen und optimieren, zum Marktplatz hin „mittelpreisige“ Gastronomieangebote (z.B. täglich wechselnder günstiger Mittagstisch) ansiedeln usw....! Dann würde sogar der von großen Teilen der Bevölkerung und auch von mir sehr umstrittene Neubau des Rathausplatzes einen gewissen Sinn ergeben, denn vor einem leerstehenden Gebäude möchte auch zukünftig niemand sitzen.</p>		
	<p><input type="checkbox"/> Generell dürfen sich auch die Werbegemeinschaften und Einzelhändler der globale Entwicklungen des wachsenden Onlinehandels nicht tatenlos ergeben.</p>	<p>Das ist zunächst aber eine unternehmerische Aufgabe der Einzelhändler und Dienstleister.</p>	<p>Der Stellungnahme des Gutachters wird zugestimmt.</p>
	<p><b>Zu 2) Status und Entwicklungsmöglichkeiten in Möllen</b></p> <p><input type="checkbox"/> Die Bevölkerungszahl in Möllen hat sich, wie wir alle wissen, von ungefähr 6000 (in den 1960er Jahren) bis heute faktisch halbiert – in der gleichen Zeit hat sich die Bevölkerung in Friedrichsfeld ungefähr verdreifacht und in Spellen verdoppelt! Dieses Ungleichgewicht hätte in der Vergangenheit so niemals zugelassen werden dürfen! Durch fehlgeleitete oder nicht durchgeführte Weiterentwicklungsprozesse (von Stadt und Siedlungsunternehmen), einseitige Vergabe der Wohnungen (zeitweise sehr hoher Ausländeranteil, sozial Schwache usw.) und den bekannten heute noch üblichen Status Quo (zu kleinflächige Mietwohnungen für Familien mit Kindern, wenige barrierefreie Wohnungen für die Älteren usw.), aber auch durch die Nähe zum Steag- Kraftwerk, hat Möllen irgendwann eine „negative“ Außensicht bekommen und es ist leider so weit gekommen.</p>	<p>Keine Stellungnahme erforderlich</p>	<p>Keine Stellungnahme erforderlich</p>
	<p><input type="checkbox"/> In der „Hochzeit“ des Stadtteils Möllen (1950er bis Anfang 1970er) gab es neben 2 größeren Lebensmit-</p>	<p>Keine Stellungnahme erforderlich</p>	<p>Keine Stellungnahme erforderlich</p>

Stelle/Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme Gutachter	Behandlung / Abwägungsvorschlag
	<p>telgeschäften (Rewe, Edeka) auch etliche kleinere Läden (Metzger, Schreibwaren, Getränkemarkt, Haushaltswaren, Blumengeschäfte, Spielwaren, Drogerie, Computer, Textilien, Schuhgeschäft u.a.) für alle möglichen Dinge des Lebens, die sich über 2 kleine Zentren, einem kleinen Nebenzentrum (Mitte Bündler) und mehrere verstreute Einzelgeschäfte (z.B. an der Dinslakener Str.) erstrecken.</p>		
	<p>Wie in dem Entwurf des Einzelhandelskonzepts nochmals sehr deutlich wird hat sich der Einzelhandel im Ort schon seit Jahren auf einen absolut niedrigen Level herunter geschraubt. Nur durch eine vor einigen Jahren durchgeführte Kampagne der Bevölkerung, die eine vermeintliche Schließung des letzten Lebensmittelmarktes (Edeka) verhindern wollte und dem unermüdlichen Einsatz der Familie Dröschel, ist es bis heute gelungen zumindest eine gewisse Grundversorgung im Lebensmittelbereich zu erhalten. Allerdings sind die Möglichkeiten für einen Vollsortimenter auf Grund der Größe der Verkaufsfläche (ca. 350 m<sup>2</sup>) und der nicht vorhandenen Barrierefreiheit (bis heute fehlt eine entsprechende Rampe inkl. Automatisierter Tür) sehr begrenzt. Dies hat zur Folge, dass auch nach einigen Optimierungsmaßnahmen, die die Pächterin innerhalb des Geschäftes bereits vorgenommen hat, die Auswahl wegen der zu kleinen Nutzfläche relativ eingeschränkt sein muss, ältere Leute oder auch Familien mit Kinderwagen die beiden Eingangsstufen nur schwerlich überwinden können und man auch nicht das Geschäft mit einem Einkaufswagen verlassen kann um z. B. größere Einkäufe oder Getränke in Kisten zum ohnehin viel zu kleinen Parkraum zu bringen. Dies führt wiederum oftmals dazu, dass viele Möllener trotz dem Bewusstsein und bester Absicht – vorzugsweise tatsächlich vor Ort einzukaufen – für viele Dinge doch nach Voerde oder Dinslaken fahren müssen und irgendwann</p>	Keine Stellungnahme erforderlich	Diese Problematik kann nicht im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes behandelt bzw. gelöst werden. Im Rahmen ihrer Möglichkeiten unterstützt die Stadt Voerde den Erhalt der Lebensmittelversorgung (und natürlich auch eine mögliche Erweiterung) im Stadtteilzentrum Möllen.

Stelle/Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme Gutachter	Behandlung / Abwägungsvorschlag
	diesen Laden dann gar nicht mehr nutzen.		
	<p><input type="checkbox"/> Über ein Jahrzehnt (ab etwa 2001 mit gutachterlichen Handlungsempfehlungen vom Büro Dr. Beier Aachen ausgelöst) wurde mit sehr großer Bürgerbeteiligung über die Weiterentwicklung des Stadtteils Möllen als Gesamtheit aber auch speziell über die Möglichkeit den Einzelhandel auszubauen und damit den Stadtteil zu stärken gesprochen und in einem „Integrierten Handlungskonzept“ per Ratsbeschluss manifestiert (siehe Links und Presseberichte weiter unten).</p>	Keine Stellungnahme erforderlich	Keine Stellungnahme erforderlich
	<p><input type="checkbox"/> Ein Großteil der Bevölkerung sah damals eine große Chance am „Möllener Marktplatz“ – auf dem Gelände der ehemaligen Schule – ein neues Einkaufszentrum zu errichten und damit eine „echte Dorfmitte“ zu erhalten, die auch mit neuen Wohngebäuden (für ältere Menschen und junge Familien) und Café oder Eisdielen ergänzt werden sollte. Diese Idee wurde jedoch vom örtlichen Einzelhandel zerschlagen, weil diese bekundeten, dass der temporäre Verkehr auf der Dinslakener Str. für sie sehr wichtig sei. Ein Resultat dieses Handlungskonzepts war danach auch – wenn irgendwie möglich – eine Vergrößerung des Geschäftszentrums an der Ecke Auf dem Bündler/Dinslakener Str. herbei zu führen. Die Verwaltung wurde damit beauftragt entsprechende Gespräche zu führen. Man sprach damals bereits davon gemeinsam mit dem Eigentümer der Alt-Immobilie, sowie der Wohnungsgesellschaft und den Pächtern ein sogenanntes „Letter of Intent“ (LOI) zu entwickeln mit dem z.B. durch Abriss eines oder mehrerer alter Mietshäuser eine größere Einzelhandelsfläche und zusätzlicher Parkraum entstehen könnte um eine zukünftige Wirtschaftlichkeit erst zu ermöglichen. Meines Wissens ist es allerdings nie zu einer Unterzeichnung der angekündigten Absichtserklärung gekommen. Mittlerweile haben sich zudem die vermeintlichen Akteure bzw. Ansprechpartner geändert (andere</p>	Keine Stellungnahme erforderlich	Die genannte Thematik ist nicht Bestandteil eines Einzelhandelskonzepts. Eine unterstützende Basis für die Entwicklung des Zentrums soll durch die Ausweisung als Stadtteilzentrums erreicht werden. Weitere Maßnahmen sind in Ergänzung zum Konzept zu erarbeiten. Die Stadt Voerde bietet im Rahmen ihrer Möglichkeiten ihre Unterstützung an.

Stelle/Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme Gutachter	Behandlung / Abwägungsvorschlag
	<p>Pächterin, Vivawest statt Evonik bzw. Siedlung Niederrhein usw.), sodass es für mich zwingend an der Zeit wäre neue Gespräche aufzunehmen, um kurzfristig zu einem ersten konkreten Ergebnis zu kommen. Die Argumente sind heute vielleicht noch besser als vor einigen Jahren, denn Vivawest hat nach Jahrzehnten der Stagnation – nach eigenen Worten – „Möllen wieder neu entdeckt“ und auch schon erste Investitionen vorgenommen. Sie wirbt z. B. bei der Vermarktung der zurzeit im Bau befindlichen 20 Doppelhaushälften auch mit den Worten: „Einkaufsmöglichkeiten und alle anderen Dinge des täglichen Lebens sind gut und schnell erreichbar!“ Das Eigeninteresse der Vivawest den Standort auch im Einzelhandelsbereich zu stärken sollte daher nicht unerheblich sein. Der Wegfall des letzten „Lebensmittelmartes“ hätte zudem auch katastrophale Folgen für den Mietswohnungsbestand dieses Unternehmens und jegliche Chance auch in diesem Sektor gravierende Modernisierungs- oder Neubaumaßnahmen zu erzielen wären für immer verspielt und die endgültige Katastrophe für den gesamten Stadtteil nicht mehr abzuwenden.</p>		
	<p>□ Wie in dem Entwurf zum neuen Einzelhandelskonzept ersichtlich, ist spätestens bis zum geplanten Umbau der Straße „Auf dem Bündler“ folgendes nötig: (Zitat aus Entwurf Seite 128) Zur Aktivierung dieser Potenzialflächen ist eine enge Kommunikation zwischen Immobilieneigentümern, der Stadt und den Einzelhändlern aus Möllen bzw. potenziellen Einzelhändlern notwendig. Eine Zusammenlegung von Flächen könnte in diesem Zusammenhang sinnvoll sein, um adäquate Flächengrößen zu erreichen.</p>	Keine Stellungnahme erforderlich	Dies ist nicht Bestandteil des Einzelhandelskonzepts, sondern ist im Anschluss an den Beschluss des Konzepts stetig weiterzuverfolgen.

Stelle/Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme Gutachter	Behandlung / Abwägungsvorschlag
	Anmerkung: Das solche Erweiterungen auch in kleinen Ortteilen Sinn ergeben können zeigt das Beispiel Drevenack (etwa so viele Einwohner wie Möllen) mit dieser aktuellen Pressemitteilung 13. September 2016!	Keine Stellungnahme erforderlich	Keine Stellungnahme erforderlich
	□ Außerdem weise ich nochmals darauf hin, dass mit Drucksache 222 vom 29.04.2015 und dem daraus folgenden Ratsbeschluss die „Fortschreibung des integrierten Handlungskonzept Möllen“ beschlossen wurde. Ein zentraler Punkt ist hier, dass die Verwaltung beauftragt wird entsprechenden Landes-, Bundes- oder EU-Mittel zu eruiieren um damit den Stadtteil Möllen weiter zu entwickeln und auch die Nahversorgung zu stärken. Größte Chancen hier irgendwelche Fördergelder zu erhalten, wird sicherlich nur über eine konzertrierte Aktion mit allen Beteiligten möglich sein. Auch hierüber erwarte ich von der Verwaltung kurzfristig erste Zwischenergebnisse!	Keine Stellungnahme erforderlich	Dies ist nicht Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes, sondern ist separat zu thematisieren.
	□ In der aktuellen Fassung zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wird Möllen – obwohl es bis heute einen eigenständigen Stadtteil darstellt – gleichgestellt mit z.B. dem sogenannten „Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße“, obwohl die geografische Lage (Nähe zur Stadtmitte, Gewerbegebiet Bahnhofstr.) und auch die gesamte Struktur eine völlig andere ist. Zukünftig soll es zumindest nach diesem Papier nicht mehr ohne weitere Beratungen bzw. Einzelfallentscheidungen möglich sein, bestimmte Einzelhändler in diesen Stadtteil zu locken, die mit zentrumsrelevanten Waren handeln wollen.	Siehe dazu S. 127 des Gutachens:  <i>„Ziel sollte deshalb ein Ausbau der Versorgungsfunktion des Stadtteilzentrums im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches sein.</i>  <i>Eine Erweiterung (standortgerechte Dimensionierung) des bestehenden Lebensmittel-marktes und/ oder die Neuansiedlung eines zusätzlichen ergänzenden Nahversorgungsbetriebes (Lebensmittelhandwerk, Blumengeschäft etc.) sollten angestrebt werden. Die entsprechende räumliche Erweiterung des Stadtteilzentrums ist daher gegebenenfalls nötig.“</i>	Der Stellungnahme des Gutachters wird gefolgt.  Da das Einzelhandelskonzept das langfristige Ziel einer Stärkung der Einzelhandelsversorgung in Möllen verfolgt, ist die Zulassung kleinerer, die Entwicklung der Innenstadt nicht behindernder Läden auch mit zentrenrelevanten Angeboten mit dem Einzelhandelskonzept vereinbar.  Zur zukünftigen Einordnung des Stadtteilzentrums Möllen siehe auch Abwägung zur Stellungnahme Nr. 3

Stelle/Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme Gutachter	Behandlung / Abwägungsvorschlag
			Zur zukünftigen Einstufung des bisherigen Nahversorgungszentrums Bahnhofstraße siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 4.
	<p>□ Außerdem wurde erstmals eine kartografische Linie um das so definierte „Nahversorgungszentrum Möllen“ gezogen. Das alte Zentrum an der Königsberger Str. (heute 3 Türkische Cafés, Pizzeria und Arztpraxis), das Nebenzentrum Mitte Bündler (heute Kiosk und Internet-handel), einige Einzelgeschäfte außerhalb dieser Linien, sowie ehemalige Ladenlokale sind demnach ausgegrenzt und werden zumindest nach einem Pächterwechsel mit einem „Fragezeichen“ behaftet. Verbale Bekundungen von Herrn Haarmann und Herrn Limke suggerieren zwar, dass in Möllen jegliche Neuansiedlung – auch außerhalb dieser Linien – bis zu einer bestimmten Größe auch mit Zentrumsrelevanten Produkten kein Problem darstellen würden, allerdings möchte ich dies auch schriftlich in dem neuen Einzelhandelskonzept hinterlegt wissen!</p>	<p>Die planungsrechtliche Zulässigkeit ergibt sich entweder auf der Basis des § 34 BauGB oder, wenn ein Bebauungsplan vorhanden ist, entsprechend dessen Festsetzungen. Auf Grund der aktuellen Situation können Baurechte im Sinne der genannten Äußerungen bestehen. Diese können jedoch auf der Basis des Einzelhandelskonzeptes durch einen entsprechenden Bebauungsplan geändert werden, wenn durch die vorhandenen Baurechte negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche ausgehen können.</p>	<p>Zur zukünftigen Einordnung des Zentrums Möllen siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 3. Eine Reaktivierung des ehemaligen Zentrums an der Königsberger Straße erscheint unrealistisch (siehe dazu Gutachten Seite 135f.). Der dortige Bestandsschutz bleibt jedoch erhalten. Die Einzelhandelsentwicklung in Möllen soll auf einen zentralen Bereich fokussiert werden (Stadtteilzentrum Möllen).</p>
	<p>Mit der herzlichen Bitte meine Überlegungen in das neue Einzelhandelskonzept mit einfließen zulassen und die im Weiteren aufgeführten Handlungsempfehlungen an die Verwaltung und Politik entsprechend zu diskutieren und entsprechend umzusetzen verbleibe ich mit freundlichen Grüßen und einem herzlichen Glück auf!</p> <p>Pressemitteilungen siehe Anlage</p>	Keine Stellungnahme erforderlich	Zu den einzelnen Handlungsempfehlungen wurde jeweils Stellung bezogen. Daher ist an dieser Stelle keine weitere Erläuterung erforderlich.
25) [REDACTED] vom 16.09.2016	Bezugnehmend auf das Einzelhandelskonzept, begrüße ich es zunächst einmal sehr, dass Anstrengungen unternommen werden die Innenstadt in den Fokus zu nehmen und diese damit zu schützen und zu stärken.	Die Entwicklung des Stadtteilzentrums Friedrichsfeld hat gezeigt, dass es gelingen kann, zentrale Bereiche durch eine konsequente Fokussierung auf diese auch zu entwickeln. Für die Innenstadt kann dies auch entsprechend erreicht	Keine Stellungnahme erforderlich

Stelle/Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme Gutachter	Behandlung / Abwägungsvorschlag
		werden.	
	Wichtig erscheint mir allerdings, dass es keine weitere Ansiedlung von Lebensmittelunternehmen im unteren Teil der Bahnhofstraße gibt (Nahversorgungszentrum). Da es dort bereits, ein paar Meter weiter, eine Vielzahl von Discountern gibt. Zur Stärkung der Innenstadt wäre es eher angeraten, diese in der Innenstadt anzusiedeln.	Die Innenstadtentwicklung ist zentrales Ziel.	Der Anregung, das Nahversorgungsangebot im östlichen Bereich der Bahnhofstraße nicht auszuweiten, wird gefolgt (siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 20).
26) Eigentümerin Poststraße vom 31.08.2016	Ich lege als Eigentümer des Grundstücks Poststr. 39 a, Voerde Widerspruch gegen das Einzelhandelskonzept Friedrichsfeld ein, welches am 30.08.2016 in der Ratsitzung erörtert wurde.	Keine Stellungnahme erforderlich	Keine Stellungnahme erforderlich
Ergänzung vom 16.09.2016	<p>Ich nehme Bezug auf Ihr Schreiben vom 31.8.2016 und begründe mit vorliegendem Schreiben meinen Widerspruch:</p> <p>Da mein Blumengeschäft auf der nördlichen Seite der Poststraße und somit außerhalb des Einzelhandelskonzeptes liegt, sehe ich insoweit meine Existenz gefährdet. Es kann doch nicht sein, dass ein schon seit Jahrzehnten bestehendes Ladenlokal jetzt „auf der falschen Seite“ liegt.</p> <p>Dies gilt im Übrigen auf für eine handvoll weiterer alt-ingesessener Geschäfte in Friedrichsfeld.</p> <p>Wenn ich mein Grundstück nebst Ladenlokal im Falle meines Renteneintrittes verkaufen möchte, kann ich dieses nur unter erschwerten Voraussetzungen, da hier dann das Ladenlokal nicht mehr genutzt werden könnte bzw. nicht geändert werden dürfte.</p>	<p>Der Bestand des Blumengeschäftes ist gesichert, was genau der Bestand ist, muss bauordnungsrechtlich geklärt werden und ergibt sich aus der bestehenden Baugenehmigung. Die Frage der möglichen Entwicklungsoptionen des Blumengeschäftes ist im Rahmen der Bauleitplanung zu klären. Eine Erweiterung auf über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist allerdings auch ohne Einzelhandelskonzept auf der Basis eines Bebauungsplans nur in einem MK oder SO möglich.</p> <p>Im Hinblick auf den Wertbestand von Immobilien ist eine positive Wertentwicklung unabhängig von Einzelhandelskonzept nicht gesichert. Im Übrigen gilt:  <i>„Der festgesetzte Ausschluss einzelner Nutzungen eines Gewerbegebiets ist bereits dann im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB städ-</i></p>	<p><b>Der Stellungnahme wird insoweit gefolgt, dass das Blumengeschäft nunmehr in den zentralen Versorgungsbereich Friedrichsfeld einbezogen wird.</b> (siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 3)</p>

Stelle/Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme Gutachter	Behandlung / Abwägungsvorschlag
		<p><i>tebaulich gerechtfertigt, wenn sich die Gemeinde im Rahmen ihrer durch Planungsziele konkretisierten städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsvorstellungen hält und den Festsetzungen in Bezug auf diese Ziele Förderpotential zukommt. Den Ausschluss sämtlicher Nutzungen, die die städtebauliche Zielsetzung in gleicher Weise gefährden, fordert § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht.“</i></p> <p><i>(BVerwG, Urteil vom 10. September 2015 – 4 CN 8/14 –, BVerwGE 153, 16-24)</i></p> <p><i>„...Der verfassungsrechtliche Vertrauensschutz geht nicht so weit, den Bürger vor jeder Enttäuschung seiner Erwartungen in die Dauerhaftigkeit der Rechtslage zu bewahren ...“</i></p> <p><i>(BVerwG, Urteil vom 30. August 2012 – 4 C 1/11 –, BVerwGE 144, 82-93, Rn. 33)</i></p>	





Zentralverband des Deutschen Bäckerhandwerks e. V.

## Entwicklung Beschäftigte & Betriebe

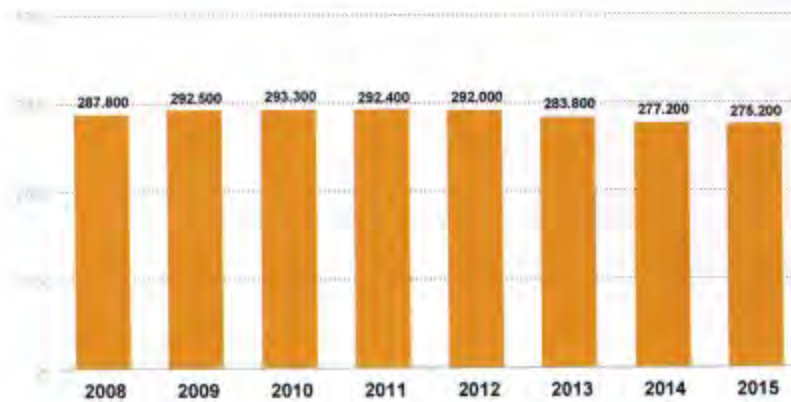
Zahlen und Fakten im Überblick

### Beschäftigtenzahlen im Bäckerhandwerk

Die Beschäftigtenzahl des Bäckerhandwerks fiel im Jahresdurchschnitt 2015 auf 275.200. Damit gab es deutschlandweit 2.000 Betriebsinhaber, Familienangehörige und Mitarbeiter weniger als im Jahr 2014.

*Aus- und Weiterbildung  
Brotverbrauch und Brotkorb  
der Deutschen  
Umsatzentwicklung und  
-verteilung  
Nährstoffe*

Entwicklung der Beschäftigten im Bäckerhandwerk 2008 - 2015



Quelle: Zentralverband des Deutschen Bäckerhandwerks e. V. nach Daten des Statistischen Bundesamtes, Berlin 2016



*Bäckerei sucht Bäcker,  
Bäcker sucht Bäckerei.  
Zur Betriebsbörse*



*Wir informieren Sie!  
Die Services unserer wirtschaftlichen  
und technischen Informationsstellen.  
Zu Betrieb & Wirtschaft*

### Betriebszahlen im Bäckerhandwerk

Die Anzahl der in die Handwerksrolle eingetragenen Betriebe ist weiter rückläufig. Sie fiel um 3,6% von 12.611 im Jahre 2014 auf 12.155 im Jahre 2015. Bei sinkender Zahl der Betriebe und nahezu unveränderter Zahl der Verkaufsstellen erhöhte sich die Zahl der Filialen pro Betrieb. Konsequenterweise stieg dadurch die Betriebsgröße. Die durchschnittliche Mitarbeiteranzahl liegt mittlerweile bei 22,6.

### Entwicklung der Betriebszahlen im Bäckerhandwerk 2008 - 2015



### **Exklusiver Service nur für Innungsmitglieder**

Exklusiv für unsere Innungsmitglieder bieten wir diese und weitere Statistiken als Download an – loggen Sie sich dazu einfach ein, dann erscheinen an dieser Stelle die Downloads.

**Sie sind noch kein Mitglied?**

*Hier erfahren Sie mehr über eine Innungsmitgliedschaft*

# Jeden Tag stirbt in Deutschland eine Bäckerei

Bei den Brötchenpreisen in deutschen Großstädten gibt es große Unterschiede. Doch die Probleme der Bäckereien kommen durch Backautomaten und schaden den Traditionsbetrieben.

110

Share 106

Twittern

G+1 8

Von Carsten Dierig, P. Kalbhenn

## Brötchenpreise in Deutschland 2012



Stadt	2012	Veränderung	2011
München	35ct	-1ct	34ct
Wien	35ct	+1ct	34ct
Hamburg	33ct	+1ct	32ct
Bremen	32ct	+1ct	31ct
Stuttgart	32ct	+1ct	31ct
Frankfurt	31ct	+0	31ct
Nürnberg	31ct	+2ct	29ct
Hannover	30ct	+0	30ct
Köln	30ct	+1ct	29ct
Berlin	30ct	+2ct	28ct
Duisburg	29ct	+1ct	28ct
Dortmund	29ct	+0	29ct
Essen	29ct	+1ct	28ct
Düsseldorf	28ct	+0	28ct
Leipzig	26ct	-1ct	25ct
Dresden	24ct	+0	24ct

Quelle: BackPreis-Report  
www.iaa-marketing.com/Marketing/Unternehmen/TI/Dortmund\_08-2012

Foto: Infografik Welt Online

Entwicklung der Brötchenpreise gegenüber dem Vorjahr

Deutschland gilt als Musterland der Back-Kultur. Nirgends auf der Welt gibt es so viele Sorten von Brot und Brötchen wie in der Bundesrepublik. Diese Vielfalt – Experten sprechen von 300 Sorten – gerät allerdings zunehmend in Gefahr. Denn die klassische Traditionsbäckerei stirbt aus.

Gut 14.000 Betriebe stehen derzeit noch in der Statistik. Zum Vergleich: In den 50er-Jahren waren es über 55.000 Anbieter. Und der Schwund geht weiter. In wenigen Jahren sollen allenfalls noch 8000 Bäckereien übrig sein, prognostiziert Helmut Klemme, Präsident des Verbands der Deutschen

» IAA 2016

Hier klicken

**Stark im Preis. Stark im Job.**

MEISTGELESENE ARTIKEL

**Anlagen:**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhalten Sie eine Pressemitteilung zu oben genanntem Thema mit der herzlichen Bitte diese möglichst vollständig zu veröffentlichen!

- Schon in der letzten Planungsausschusssitzung habe ich mich kritisch über den Fortschreibungsentwurf des Einzelhandelskonzepts geäußert und im Stadtrat auch dagegen gestimmt. Es stellt sich für mich bis heute die Frage zur Sinnhaftigkeit solch eines Manuskriptes wenn damit über Jahre keine positiven Effekte für die Stadt erzielt aber gleichzeitig bestimmte Dinge planungstechnisch festgeschrieben bzw. ausgrenzt werden!

**Begründung:**

- Das gleiche Büro hat bereits im Jahre 2005 eine ähnliche Expertise für die Stadt Voerde erstellt. Mit dem daraus entstandenen, zurzeit noch gültigen Einzelhandelskonzept, hat es seitdem m.E. und aus Sicht vieler Voerder Bürger/innen, absolut keine positiven Impulse und Entwicklungen im Bereich des Einzelhandels und insbesondere der Innenstadtbelebung gegeben. Eher das Gegenteil ist der Fall, wie dies der Status Quo der Innenstadt sehr markant und eindrucksvoll belegt. Wirklich neue und konkrete Handlungsempfehlungen werden nicht aufgezeigt - die meisten angedeuteten Vorschläge kennen viele Insider schon sehr lange. Außer der Neuansiedlung des Edeka-Marktes in Friedrichsfeld gab es auch in den anderen Stadtteilen in den letzten Jahren diesbezüglich eher einen Stillstand oder zusätzliche Leerstände.
- Was in diesem „neuen Konzept“ teilweise geändert oder ergänzt wurde ist die Klassifizierung und Begrenzung der einzelnen Gebiete und die Festlegung der sogenannten „Voerder Sortimentsliste“. Demnach ist zum Beispiel der Standort in Möllen (Bereich Dinslakener Straße/ Auf dem Bündler), anders als in Spellen und Friedrichsfeld, nicht als „Stadtteilzentrum“, sondern nur als „Nahversorgungszentrum“ mit ingeschränkter Sortimentsliste deklariert! Das ehemalige Möllener Einkaufszentrum an der Königsberger Str. soll zudem ganz gestrichen werden. Einzelne bestehende Geschäfte in anderen Bereichen werden nicht berücksichtigt. Dies hätte m. E. insgesamt zur Folge, dass sich nicht mehr jeder vermeintliche Einzelhändler bzw. Investor ohne weiteres in Möllen ansiedeln könnte bzw. ein Pächterwechsel teilweise problematisch sein könnte.
- Zumindest wurden einige Bedürfnisse der Möllener Bevölkerung erkannt - denn es wird in dem Entwurf festgestellt, dass im sogenannten „Nahversorgungszentrum Möllen“ generell ein Aufwertungs- und Modernisierungsbedarf hinsichtlich der öffentlichen Bereiche und der angesiedelten Einzelhandelsbetriebe besteht. Aufgrund der sehr geringen Verkaufsflächenausstattung sollte demnach darauf hingearbeitet werden, zusätzlich potentielle Flächen zu schaffen und den Außenbereich städtebaulich zu optimieren. Diese Charakteristik wurde schon vor einigen Jahren - mit großer Bürgerbeteiligung - im Rahmen des „Integrierten Handlungskonzepts Möllen“ festgestellt und von der Bevölkerung eine möglichst zeitnahe Umsetzung gewünscht.
- Leider ist bisher sehr wenig geschehen - außer dass durch den gewaltigen persönlichen Einsatz der Familie Drössel bisher die Schließung des letzten Lebensmittelgeschäftes (Edeka) in Möllen verhindert werden konnte, obwohl für einen Vollsortimenter die zurzeit bestehende Größe der Verkaufsfläche und auch die Barrierefreiheit schon längst nicht mehr zeitgemäß und ausreichend ist!  
Eine Schließung des Edekamarktes wäre eine Katastrophe für den gesamten Stadtteil!
- Ich wünsche mir das diese und auch andere Möllener Belange in der Verwaltung und Politik endlich höher priorisiert werden und kurzfristig zumindest folgendes umgesetzt wird:  
(Zitat aus Entwurf Seite 128) Zur Aktivierung dieser Potenzialflächen ist eine enge Kommunikation zwischen Immobilieneigentümern, der Stadt und den Einzelhändlern aus Möllen bzw. potenziellen Einzelhändlern notwendig. Eine Zusammenlegung von Flächen könnte in diesem Zusammenhang sinnvoll sein, um adäquate Flächengrößen zu erreichen. (...)

Mit der herzlichen Bitte um eine Veröffentlichung verbleibe ich

-----

**Zur Erinnerung hier einige Drucksachen (es gab natürlich noch viel mehr):**

- DS 908 vom 13.11.2008  
[https://www.voerde.de/C125729800344FE4/html/E633801377163D68C125750700245324/\\$File/14DS0908\\_IOE\\_Moellen\\_Handlungsmoeglichkeiten%2BOeffentlichkeitsbeteiligung.pdf?OpenElement](https://www.voerde.de/C125729800344FE4/html/E633801377163D68C125750700245324/$File/14DS0908_IOE_Moellen_Handlungsmoeglichkeiten%2BOeffentlichkeitsbeteiligung.pdf?OpenElement)
- DS 1076 vom 03.09.2009  
[https://www.voerde.de/C125729800344FE4/html/FCBE8D230C0099FEC1257632004B2C80/\\$File/14DS1076\\_IOE\\_Moellen\\_Vorschlaege\\_zur\\_weiteren\\_Vorgehensweise.pdf?OpenElement](https://www.voerde.de/C125729800344FE4/html/FCBE8D230C0099FEC1257632004B2C80/$File/14DS1076_IOE_Moellen_Vorschlaege_zur_weiteren_Vorgehensweise.pdf?OpenElement)
- DS 169 vom 02.09.2010 Integriertes Handlungskonzept für den Ortsteil Möllen  
[https://www.voerde.de/C125729800344FE4/html/04416A3D73A8AA29C125779600386FDE/\\$File/15ds0169\\_anlage\\_1\\_handlungskonzept.pdf?OpenElement](https://www.voerde.de/C125729800344FE4/html/04416A3D73A8AA29C125779600386FDE/$File/15ds0169_anlage_1_handlungskonzept.pdf?OpenElement)

Alte Presseberichte:

RP 05.2000

**Bausschuss beriet über Wohnumfeldverbesserung im Ortsteil Möllen**

Auch die Erzeugung eines Wir-Gefühls gehört dazu



Zur Wohnumfeldverbesserung im Ortsteil Möllen gehört nicht nur die Sanierung der Straßen und Gehwege, die voraussichtlich 4,7 Millionen Mark kosten wird. Das Foto zeigt die Straße Auf dem Bündler. RP-Foto: Jörg Kazur

**VOERDE (RP).** Das Ziel haben sie klar vor Augen: Möllen soll schöner werden. Wie das zu erreichen ist, darüber beriet gestern der Bausschuss, an dessen Sitzung Vertreter des "Runden Tisches Möllen" teilnahmen und ihre Überlegungen einbrachten. Als Ergebnis der Beratung wurde eine aus sieben Mitgliedern bestehende Arbeitsgruppe gebildet, die erste Zielvorgaben erarbeiten und das Projekt weiter voranbringen soll. Dabei wird ein intensiver Dialog mit den Bürgern, verschiedenen Interessensgruppen, den Vereinen und der Siedlung Niederrhein, die größter Grundstücksbesitzer in Möllen ist, angestrebt. Geplant ist eine grundlegende Wohnumfeldverbesserung in Möllen, die Erneuerung von Straßen (mit Kanälen) und Gehwegen. Gerechnet wird mit Gesamtkosten von 4,7 Millionen Mark. Was letztlich realisiert werden kann, steht allerdings auf einem anderen Blatt. Beigeordneter Ludwig Blüge-Boysken wagte die Prognose, dass es ein langer Weg sein wird, die Qualität des Ortsteils herauszuarbeiten.

**Ein langer Weg**

Breit diskutiert wurde der Vorschlag, mit den notwendigen Vorplanungen ein Ingenieurbüro zu beauftragen. Mit den dafür notwendigen Ausgaben in Höhe von rund 100 000 Mark wollte die CDU sich nicht abfinden. Ihre Befürchtung, es könnten Hoffnungen geweckt werden, die man letztlich nicht erfüllen könne. Lissy Füllgraf von den Grünen plädierte dafür, bei Festlegung der städtebaulichen Zielsetzung in der Arbeitsgruppe auch mit der Siedlung Niederrhein zu diskutieren und die Bürger mit ins Boot zu holen.

Seine prinzipielle Bereitschaft einzusteigen, erklärte Hans-Karl Bellinghausen, Chef der Siedlung Niederrhein, und gab dem Ausschuss wichtige Anregungen. Es gelte, nicht nur die Straßen zu sanieren, vielmehr sei es auch wichtig, in Möllen ein Wir-Gefühl zu erzeugen. Denn erst daraus entstehe bei den Bürgern die Bereitschaft, sich an den angestrebten Neuerungen zu beteiligen. Bedeutend für das Gesamtprojekt sei es, so Bellinghausen, einzelne Phasen festzulegen, den Zeitrahmen abzustecken, die Kosten festzulegen und den Kreis der Beteiligten einzuzugrenzen.

Von HEINZ SCHILD

-----

NRZ 27.05.2001

## **Möllen soll schöner werden**

**Der Arbeitskreis zur Wohnumfeldverbesserung setzt auf Mitsprache.**

**VOERDE (NRZ).** In öffentlicher Sitzung tagte im Gasthaus Möllen der Arbeitskreis zur Wohnumfeldverbesserung Möllens. Unter Vorsitz des 1. stellvertretenden Bürgermeisters Rainer Herzig stellte das Verkehrsplanungsbüro Dr. Baier (Aachen) die erste Vorplanung vor. Die Grundkonzeption dieser Planung wurde mit großem Interesse aufgenommen und in allen Bereichen als akzeptabel und durchführbar angesehen. Dr. Baier stellte klar, dass seine Vorplanung nur der erste Schritt im Verfahren sei und dass Anregungen und Änderungswünsche der betroffenen Bürger in die weiteren Planungen eingehen würden. So nahm das Planungsbüro die Anlegung eines Fahrradweges entlang der Friedrichstraße direkt in seine weiteren Überlegungen auf. Auf Wohnumfeldverbesserungen in Bereichen angesprochen, die nicht in der Planungshoheit Voerdes liegen, erklärte der Vorsitzende Rainer Herzig, dass für diese Bereiche - dazu gehören Verkehrssituation und Fahrradweg Rahmstraße, Wohnumfeld Auf der Horst und alter Sportplatz, Baumöglichkeiten im Bereich Dinslakener Straße/Peerdsbuschweg - sinnvolle Planvorstellungen miterarbeitet werden. Eine Umsetzung dieser Vorstellungen liegt allerdings nicht in der Zuständigkeit Voerdes. Die hierfür verantwortlichen Behörden sollen durch die Stadt mit Nachdruck zum Handeln aufgefordert werden. Laut Herzig soll gewährleistet sein, dass die Planungen bis zur Umsetzung immer von den Bürgern begleitet und ihren Vorstellungen angepasst werden können.

NRZ 28.08.2001

## **Wohnwert Möllens soll gesteigert werden**

**KAB-DÄMMERSCHOPPEN / Für Wohnumfeldverbesserung sollen erhöhte Landesmittel beantragt werden.**

**VOERDE (NRZ).** Die Wohnumfeldverbesserungen im Stadtteil Möllen sind auf den Weg gebracht. Stellvertretender Bürgermeister Rainer Herzig (CDU) berichtete beim politischen Dämmerschoppen der KAB St. Barbara über die in die Wege geleiteten Planungen, an denen in der nächsten Zukunft auch die Bürger verstärkt beteiligt werden sollen.

Nicht nur Straßen und Plätze sollen - wie bisher angedacht - verschönert werden. Alfred Frank (SPD) hofft auf verbessertes Ambiente zum wirklichen Wohlfühlen und die Ansiedlung weiterer gastronomischer Betriebe. An den Kosten, so Herbert Römer (WG), würden die Anlieger auf jeden Fall beteiligt - Größenordnung bisher noch völlig offen. Hans-Peter Bergmann (KAB-Vorsitzender) appellierte an die Politiker, sich bei diesem Projekt für eine Sonderförderung aus dem Landesetat einzusetzen, um die Belastung der einzelnen Bürger möglichst gering zu halten.

Kritik wurde an unzureichender Pflege der Gehwege und Grünflächen im Stadtteil geübt, größtenteils Aufgabe der Siedlung Niederrhein. Frank Plückelmann (SPD) erinnerte an den ständigen Dialog mit der Wohnungsbaugesellschaft, von der einige Diskussionsteilnehmer größeres Engagement erwarteten. Für junge Familien mit Kindern seien die Wohnungen oft zu klein.

### **Mehr tun für Akzeptanz**

Lebendigen Austausch nachbarschaftlich nebeneinander lebender Kulturen wünschte sich Hasan-Onur Kavak. Nach zwei internationalen Freundschaftsfesten der KAB und anderer Vereine vor einigen Jahren sei der Dialog wieder eingeschlafen. Die Gespräche müssten wieder aufgenommen werden, solle eine vernünftige gegenseitige Akzeptanz erreicht werden.

Von den Politikern wurde erwartet, für "kürzere Dienstwege" bei Problemlösungen vor Ort Sorge zu tragen. Auf die "Fragebögen für Senioren" beispielsweise gebe es noch keine Rückmeldungen an die Vereine. Gehwegabsenkungen beispielsweise müssten im Interesse von Rollstuhlfahrern und Gehbehinderten zügig vorgenommen werden.

Über die Betuwe-Linie gibt es noch viel zu wenige Informationen. Unter- oder Überführung Rahmstraße? Kompromiss aus kombinierter Unterführung für Radfahrer und Überführung für Autos? Lärmschutz? Drittes Gleis? Konkrete Informationen lassen auf sich warten.

Ähnlich beim Thema "B 8 neu" oder Fortführung der A 59. Voerde sieht keinen Planungsbedarf, so Ulrike Schwarz (SPD) und Bernhard Benninghoff (FDP). Nur Dinslaken wolle die Planung vorantreiben ohne Rücksichtnahme auf eine völlige Zerschneidung Voerdes.

## **Grundsätze für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung im Voerder Stadtgebiet**

1. Der Stadtrat erkennt das Einzelhandelskonzept für die Stadt Voerde als Leitlinie für künftige einzelhandelsbezogene Planungen an.
2. Die zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt, Stadtteilzentrum Friedrichsfeld und Stadtteilzentrum Spellen werden entsprechend der Darstellung der Anlage 1 räumlich abgegrenzt. Neben der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgt die Abgrenzung des Stadtteilzentrums Möllen sowie die räumliche Lokalisierung der Nahversorgungsstandorte Bahnhofstraße, Alte Hünxer Straße und Friedrichsfeld West gemäß Anlage 1.
3. Für die Unterscheidung von zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten wird die in der Anlage 2 der Grundsätze beigefügte Voerder Sortimentsliste zu Grunde gelegt.
4. Soweit erforderlich soll künftig durch Bauleitplanung geregelt werden, dass im Stadtteilzentrum Friedrichsfeld nördlich der Poststraße kein zweiter Lebensmittel-Vollsortimenter angesiedelt wird.
5. Bei der Umsetzung des Konzepts soll Folgendes beachten werden:
  - a. Bei der Bauleitplanung soll zur räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Bereich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente grundsätzlich die in der Anlage 3 beigefügte Matrix zugrunde gelegt werden.
  - b. Bei der Planung von Gewerbe- oder Mischgebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche soll die Zulässigkeit von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten im Einzelfall im Hinblick auf die Entwicklungschancen der zentralen Versorgungsbereiche sowie unter Berücksichtigung der quantitativen Entwicklungsmöglichkeiten geprüft werden.
  - c. Die Ansiedlung von Anbietern innenstadttypischer Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs mit größeren Verkaufsflächen soll bei entsprechender Flächenverfügbarkeit vorrangig in die Innenstadt gelenkt werden.

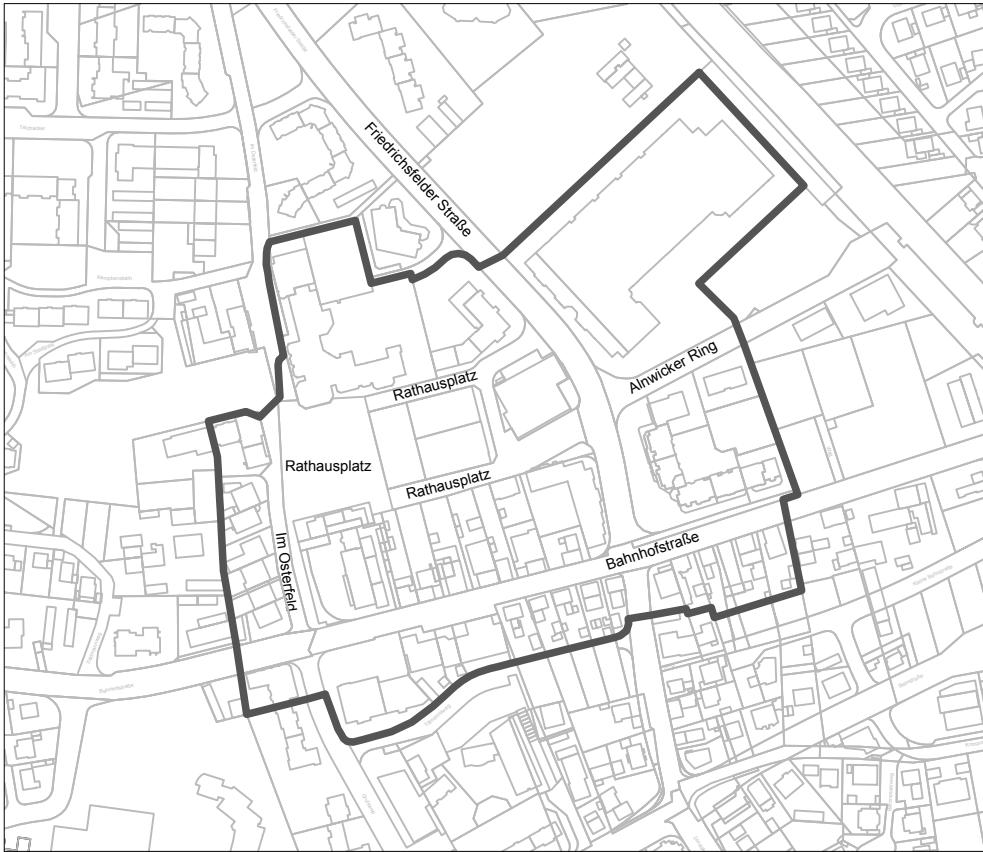
6. Bestehende Bauleitplanung soll im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten nach und nach diesem Konzept angepasst werden.

#### Anlagen

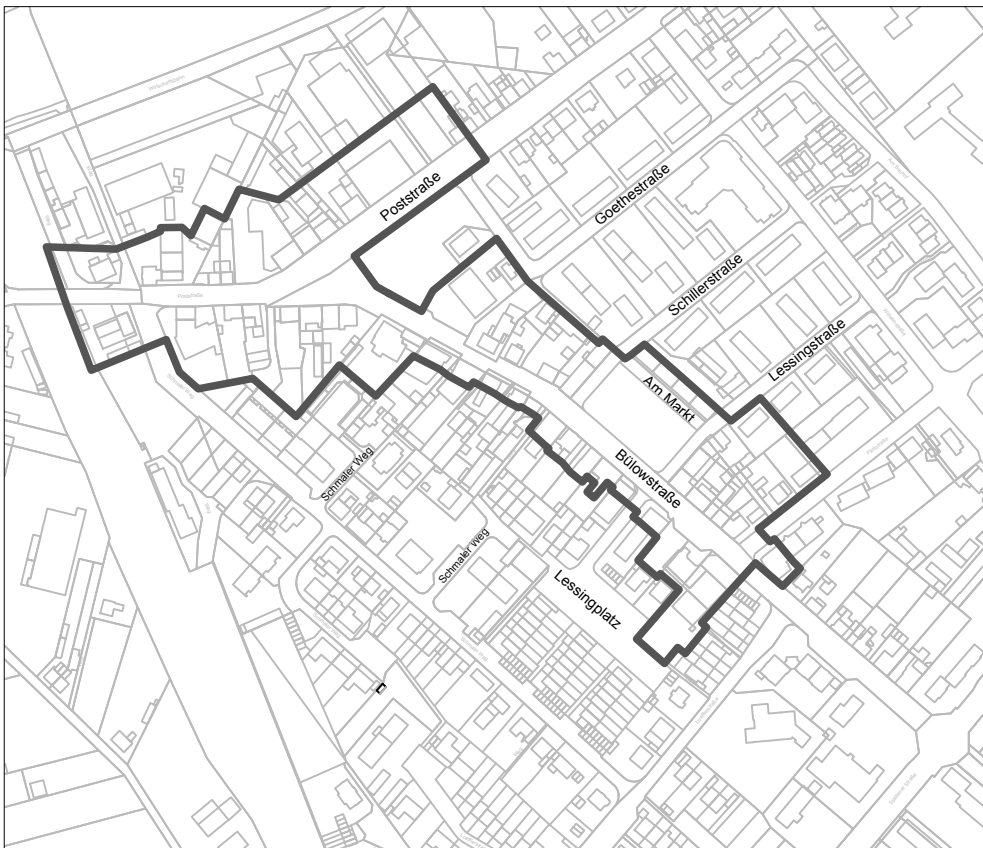
- 1) Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche sowie des Stadtteilzentrums Möllen und der Nahversorgungsstandorte Bahnhofstraße, Alte Hünxer Straße und Friedrichsfeld West
- 2) „Voerder Sortimentsliste“
- 3) Steuerungsmatrix Bauleitplanung



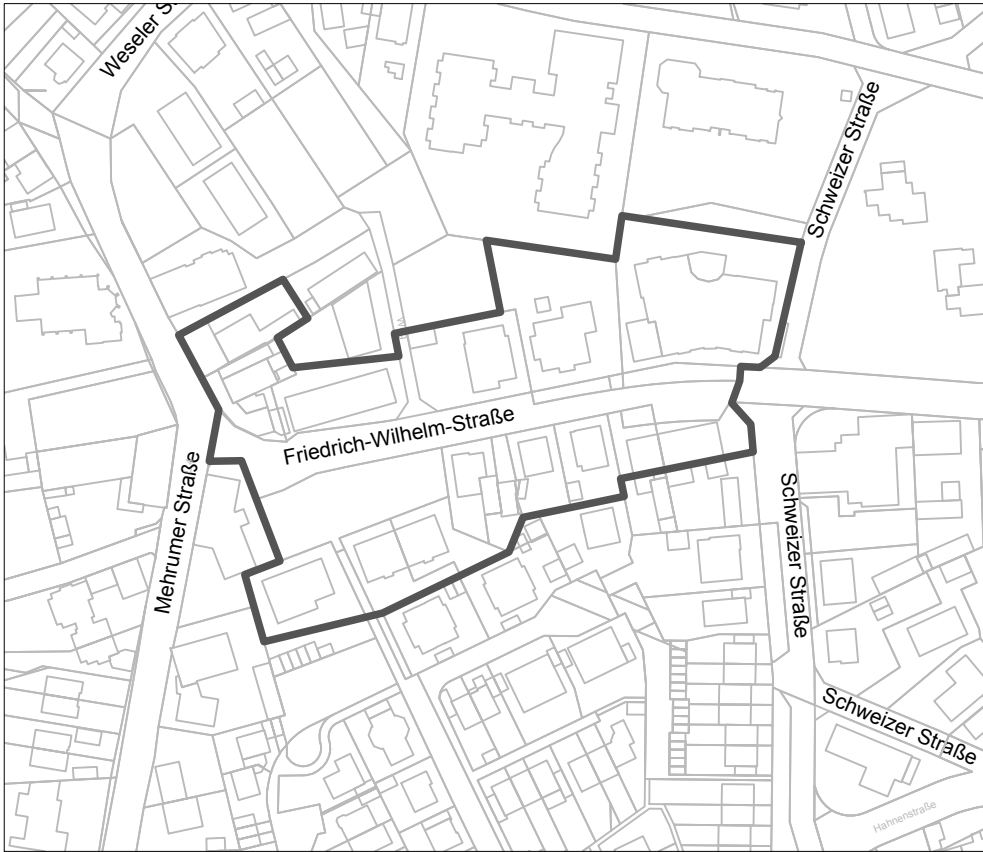
## Perspektivische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Voerde



## Perspektivische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Friedrichsfeld



## Perspektivische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Spellen



## Perspektivische Abgrenzung des Stadtteilzentrums Möllen



## Nahversorgungsstandort Bahnhofstraße



## Nahversorgungsstandort Alte Hünxer Straße



## Nahversorgungsstandort Friedrichsfeld West



**Voerder Sortimentsliste**

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
<p><b>sonstige zentrenrelevante Sortimente</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bastel- und Geschenkartikel</li> <li>• Bekleidung aller Art inkl. Wäsche/ Miederwaren/ Bademoden</li> <li>• Bücher</li> <li>• Computer, Kommunikationselektronik</li> <li>• Elektrokleingeräte</li> <li>• Fahrräder und Zubehör</li> <li>• Foto, Video</li> <li>• Gardinen und Zubehör</li> <li>• Glas, Porzellan, Keramik</li> <li>• Haus-, Heimtextilien, Stoffe</li> <li>• Haushaltswaren/ Bestecke</li> <li>• Hörgeräte</li> <li>• Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen</li> <li>• Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle</li> <li>• Kosmetika und Parfümerieartikel</li> <li>• Leder- und Kürschnerwaren</li> <li>• Nähmaschinen</li> <li>• Musikalienhandel</li> <li>• Optik</li> <li>• Sanitätswaren</li> <li>• Uhren/ Schmuck</li> <li>• Unterhaltungselektronik und Zubehör</li> <li>• Schuhe und Zubehör</li> <li>• Spielwaren</li> <li>• Sportartikel einschl. Sportgeräte</li> <li>• Tonträger</li> <li>• Waffen, Jagdbedarf</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör</li> <li>• Bauelemente, Baustoffe</li> <li>• Beleuchtungskörper, Lampen</li> <li>• Beschläge, Eisenwaren</li> <li>• Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten</li> <li>• Boote, Bootszubehör</li> <li>• Büromaschinen (ohne Computer)</li> <li>• Elektrogroßgeräte</li> <li>• Farben und Lacke</li> <li>• motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör</li> <li>• Fliesen</li> <li>• Gartenbedarf, Gartenhäuser, -geräte</li> <li>• Installationsmaterial</li> <li>• Küchen (inkl. Einbaugeräte)</li> <li>• Kinderwagen/ -sitze</li> <li>• Matratzen</li> <li>• Möbel (inkl. Büromöbel)</li> <li>• Pflanzen und -gefäße</li> <li>• Rollläden und Markisen</li> <li>• Werkzeuge</li> <li>• Zooartikel - Tiermöbel und Lebewesen</li> </ul>
<p><b>nahversorgungsrelevante Sortimente</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Arzneimittel</li> <li>• (Schnitt-)Blumen</li> <li>• Drogeriewaren</li> <li>• Nahrungs- und Genussmittel inkl. Tabakwaren</li> <li>• Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf</li> <li>• Reformwaren</li> <li>• Zeitungen/ Zeitschriften</li> <li>• Zooartikel - Tiernahrung und Zubehör</li> </ul>	

Die ehemals aufgeführten Teilsortimente Herde / Öfen und Holz wurden den Hauptsortimenten Elektrogroßgeräte bzw. Baustoffe zugeordnet.

**Steuerungsmatrix Bauleitplanung**

Ansiedlung / Erweiterung in ... mit ...		Innen- stadt	STZ*	STZ Möllen**	sonstige integrierte Lagen***	sonstige nicht integrierte Lagen
nahversorgungs- relevantem Kernsortiment	großflächig****	✓	□	□	□	-
	nicht großflächig	✓	✓	✓	○	▪
zentren- relevantem Kernsortiment	großflächig****	✓	-	-	-	-
	nicht großflächig	✓	✓	❖	▪	▪

\* zentrale Versorgungsbereiche Stadtteilzentren Friedrichsfeld und Spellen

\*\* kein zentraler Versorgungsbereich

\*\*\* u. a. Nahversorgungsstandorte Alte Hünxer Straße, Friedrichsfeld West, Bahnhofstraße

\*\*\*\* ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

✓ Ansiedlung entspricht Einzelhandelskonzept

❖ Einzelfallprüfung hinsichtlich standortgerechter Dimensionierung und Auswirkungen auf die Innenstadtentwicklung

- Ansiedlung konzeptwidrig

○ Einzelfallprüfung hinsichtlich standortgerechter Dimensionierung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment

□ Einzelfallprüfung hinsichtlich standortgerechter Dimensionierung ausschließlich von Lebensmittelbetrieben

▪ nur als Randsortimente (max. 10 % der Verkaufsfläche)



Dr. Donato Acocella  
Stadt- und Regionalentwicklung

## Stadt Voerde

# Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes

---

Berichtsentwurf



Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29  
Arndtstraße 10 ▪ 44135 Dortmund ▪ T 0231 534555-0 ▪ F 0231 534555-29  
Peter-Vischer-Straße 17 ▪ 90403 Nürnberg ▪ T 0911 817676-42 ▪ F 0911 817676-43  
[info@dr-acocella.de](mailto:info@dr-acocella.de) ▪ [www.dr-acocella.de](http://www.dr-acocella.de)

**Bearbeiter:**

Dr. rer.pol. Donato Acocella  
Dipl.-Ing. Antje Schnacke-Fürst  
M. Sc. Marthe Bernhard

**Lörrach/ Dortmund, 03.02.2017**



# **INHALTSVERZEICHNIS:**

<b>1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG</b>	<b>1</b>
<b>2. ALLGEMEINE TRENDS DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG</b>	<b>5</b>
<b>2.1 HANDELSENDOGENE UND -EXOGENE FAKTOREN DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG</b> .....	<b>5</b>
2.1.1 Handelsendogene Faktoren .....	6
2.1.2 Handelsexogene Faktoren .....	11
<b>2.2 STÄDTEBAULICHE WIRKUNGEN DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG</b> .....	<b>12</b>
<b>3. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN</b>	<b>14</b>
<b>3.1 PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN DES EINZELHANDELSKONZEPTES</b> .....	<b>14</b>
3.1.1 Zentrale Versorgungsbereiche .....	14
3.1.2 Sortimentsliste .....	16
3.1.3 Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebenen .....	16
3.1.3.1 Steuerungsmöglichkeiten in Gebieten ohne Bebauungspläne.....	17
3.1.3.2 Steuerung durch die vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan .....	18
3.1.3.3 Steuerung durch die verbindliche Bauleitplanung - Bebauungspläne ...	18
3.1.3.4 Bebauungspläne für konkrete Vorhaben .....	21
3.1.3.5 Sicherung der Bauleitplanung.....	22
3.1.4 Regional- und Landesplanerische Ziele zur Steuerung des Einzelhandels .....	22
<b>3.2 KONSEQUENZEN FÜR DAS GENEHMIGUNGSVERFAHREN</b> .....	<b>24</b>
<b>3.3 FAZIT</b> .....	<b>25</b>
<b>4. EINZELHANDELSITUATION AUF GESAMTSTÄDTISCHER EBENE</b>	<b>27</b>
<b>4.1 METHODISCHES VORGEHEN - EINZELHANDELSERHEBUNG IN VERBINDUNG MIT EINER     BEFRAGUNG DER HÄNDLER</b> .....	<b>27</b>
<b>4.2 EINZELHANDELSITUATION IN DER GESAMTSTADT</b> .....	<b>30</b>
4.2.1 Entwicklung des Einzelhandelsangebotes .....	30
4.2.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes vor dem Hintergrund der Nachfrage: Bindungsquoten.....	32
4.2.3 Umsatzherkunft, Verbleibquote .....	34
4.2.4 Beurteilung der Einzelhandelssituation aus Händlersicht.....	36
4.2.5 Fazit .....	39
<b>5. ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE IN VOERDE</b>	<b>40</b>
<b>5.1 METHODISCHES VORGEHEN - ABGRENZUNG ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICHE UND     STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE BESTANDSAUFNAHME</b> .....	<b>40</b>
<b>5.2 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH INNENSTADT</b> .....	<b>44</b>
5.2.1 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt.....	45
5.2.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt von Voerde .....	46
5.2.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse Innenstadt.....	49
<b>5.3 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH STADTTEILZENTRUM FRIEDRICHSFELD</b> .....	<b>54</b>
<b>5.4 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH STADTTEILZENTRUM SPELLEN</b> .....	<b>57</b>
<b>5.5 STADTTEILZENTRUM MÖLLEN</b> .....	<b>61</b>
<b>5.6 EHEMALIGES NAHVERSORGUNGSZENTRUM KÖNIGSBERGER STRAßE</b> .....	<b>64</b>



5.7 FAZIT .....	65
<b>6. RÄUMLICHE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES</b>	<b>67</b>
6.1 BEDEUTENDE INTEGRIERTE UND NICHT INTEGRIERTE EINZELHANDELSSTANDORTE.....	67
6.1.1 Nahversorgungsstandort Friedrichsfeld-West.....	68
6.1.2 Nahversorgungsstandort Bahnhofstraße.....	69
6.1.3 Nahversorgungsstandort Alte Hünxer Straße .....	72
6.1.4 Einzelhandelskonzentration Gewerbegebiet Bahnhofstraße .....	74
6.1.5 Einzelhandelskonzentration Alte Hünxer Straße/ Kurierweg .....	75
6.1.6 Gewerbegebiet Grenzstraße (nicht integrierter Standort).....	76
6.2 RAUMSTRUKTURELLE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES.....	78
6.3 BEURTEILUNG DES LEBENSMITTELANGEBOTES HINSICHTLICH DER RÄUMLICHEN NAHVERSORUNGSSITUATION .....	81
6.4 FAZIT .....	84
<b>7. ÜBERPRÜFUNG DES ZIELKATALOGES</b>	<b>85</b>
<b>8. PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENENTWICKLUNGSSPIELRAUMES</b>	<b>89</b>
8.1 METHODISCHES VORGEHEN.....	89
8.1.1 Annahmen zur Entwicklung der Nachfrage .....	90
8.1.2 Annahmen zur Entwicklung der Angebotsseite.....	93
8.2 PROGNOSEERGEBNISSE .....	96
8.2.1 Entwicklungsspielräume insgesamt .....	96
8.2.2 Verkaufsflächenpotenziale nach Zentrenrelevanz: Räumliche Verteilung des nachfrageseitigen Entwicklungsspielraums.....	100
8.2.3 Fazit Prognoseergebnis .....	104
<b>9. INSTRUMENTELLES KONZEPT ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSSTEUERUNG</b>	<b>106</b>
9.1 ÜBERPRÜFUNG DER SORTIMENTSLISTE.....	107
9.1.1 Kriterien.....	107
9.1.2 Räumliche Verteilung der Sortimente in Voerde .....	108
9.1.3 Vorschlag für eine Sortimentsliste .....	112
9.2 ÜBERPRÜFUNG DER GRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSENTWICKLUNG .....	114
9.2.1 Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel.....	114
9.2.2 Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel.....	117
9.3 RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSOPTIONEN .....	119
9.3.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (Perspektive) .....	119
9.3.2 Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Friedrichsfeld (Perspektive)	122
9.3.3 Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Spellen (Perspektive).....	126
9.3.4 Stadtteilzentrum Möllen (Perspektive) .....	127
9.3.5 Bedeutende integrierte und nicht integrierte Einzelhandelsstandorte (Perspektive) .....	129
9.3.5.1 Nahversorgungsstandort Alte Hünxer Straße .....	129
9.3.5.2 Nahversorgungsstandort Bahnhofstraße .....	130
9.3.5.3 Nahversorgungsstandort Friedrichsfeld West .....	132
9.3.5.4 Einzelhandelskonzentration Gewerbegebiet Bahnhofstraße .....	133
9.3.5.5 Einzelhandelskonzentration Alte Hünxer Straße/ Kurierweg.....	134
9.3.5.6 Gewerbegebiet-Grenzstraße .....	135



9.3.5.7 Ehemaliges Nahversorgungszentrum Königsberger Straße .....	135
9.3.6 Maßnahmenvorschläge zur Nahversorgung .....	136
9.3.7 Gewerbegebiete .....	137
<b>9.4 VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG .....</b>	<b>138</b>
9.4.1 Öffentliche Information .....	138
9.4.2 Festlegen einer Sortimentsliste .....	139
9.4.3 Festlegen von Gebieten zur Zulässigkeit von Einzelhandel.....	140
9.4.4 Bauleitplanerische Umsetzung von Zielvorstellungen .....	142
<b>GLOSSAR .....</b>	<b>144</b>
<b>ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS .....</b>	<b>148</b>
<b>ANHANG .....</b>	<b>151</b>

## **TABELLENVERZEICHNIS:**

<b>Tab. 1: Entwicklung des Einzelhandelsangebotes in der Stadt Voerde.....</b>	<b>30</b>
<b>Tab. 2: Vergleich des Einzelhandelsangebotes in den Zentren.....</b>	<b>43</b>
<b>Tab. 3: Vergleich Einzelhandelsangebot Innenstadt Voerde 2014 zu 2005 .....</b>	<b>47</b>
<b>Tab. 4: Annahmen zu Nachfrageentwicklung und Kaufkraftpotenzial im Überblick...93</b>	
<b>Tab. 5: Vorschlag für die Sortimentsliste Voerde .....</b>	<b>113</b>
<b>Tab. A - 1: Betriebe nach Größenklassen in der Stadt Voerde: Anzahl und Verkaufsfäche .....</b>	<b>151</b>
<b>Tab. A - 2: Betriebe nach Größenklassen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Voerde: Anzahl und Verkaufsfäche .....</b>	<b>151</b>
<b>Tab. A - 3: Einzelhandelssituation: Umsatz, Kaufkraft (je in Mio. €) und Bindungsquoten in der Gesamtstadt Voerde .....</b>	<b>152</b>
<b>Tab. A - 4: Einzelhandelssituation im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt: Umsatz und Kaufkraft (Gesamtstadt) (je in Mio. €) sowie "unechte Bindungsquoten" .....</b>	<b>153</b>
<b>Tab. A - 5: Einzelhandelsangebot in der Stadt Voerde nach Lage: Verkaufsfäche auf 25 qm gerundet.....</b>	<b>154</b>
<b>Tab. A - 6: Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten 2020 und 2025 in Mio. € .....</b>	<b>155</b>
<b>Tab. A - 7: Verkaufsfächenentwicklungsspielraum bis 2025 bei Status-quo-Prognose - Angaben in qm, auf 25 qm gerundet .....</b>	<b>156</b>
<b>Tab. A - 8: Verkaufsfächenbedarf bis 2025 bei Entwicklungsprognose - Angaben in qm, auf 25 qm gerundet.....</b>	<b>157</b>
<b>Tab. A - 9: Verkaufsfächenbedarf bis 2025 bei Wettbewerbsprognose - Angaben in qm, auf 25 qm gerundet.....</b>	<b>158</b>
<b>Tab. A - 10: Verkaufsfächenentwicklungsspielraum bis 2025 bei Entwicklungsprognose mit Abgängen - Angaben in qm, auf 25 qm gerundet.....</b>	<b>159</b>
<b>Tab. A - 11: Verkaufsfächenentwicklungsspielraum bis 2025 bei Wettbewerbsprognose mit Abgängen - Angaben in qm, auf 25 qm gerundet.....</b>	<b>160</b>



## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS:**

Abb. 1:	Entwicklung der durchschnittlichen Verkaufsfläche je Lebensmittelbetriebe in Deutschland von 2006 bis 2014 .....	6
Abb. 2:	Entwicklung der Anzahl der Lebensmittelbetriebe in Deutschland insgesamt und nach Betriebsformen von 2006 bis 2014 .....	7
Abb. 3:	Entwicklung des Online- und Versandhandelsumsatzes am Gesamteinzelhandelsumsatz von 2006 bis 2014 .....	9
Abb. 4:	Absolute Entwicklung des Online- und Versandhandelsumsatzes von 2006 bis 2014 .....	9
Abb. 5:	Umsatzanteile im Online- und im Versandhandel 2014 nach Warengruppen..	10
Abb. 6:	Relative Kaufkraftentwicklung je Einwohner (Bundesdurchschnitt) von 2005 bis 2015 in den Sortimenten Nahrungs- / Genussmittel, Lebensmittelhandwerk und Drogerie/ Parfümerie .....	11
Abb. 7:	Einzelhändlerbefragung.....	29
Abb. 8:	Bindungsquoten in der Stadt Voerde nach Sortimenten (2014 und 2005).....	32
Abb. 9:	Umsatzherkunft Stadt Voerde .....	35
Abb. 10:	Verbleibquote der Stadt Voerde (Vergleich 2014 und 2005) .....	36
Abb. 11:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in der Stadt Voerde aus Händlersicht (45 Händler) .....	37
Abb. 12:	"unechte Bindungsquoten" zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Voerde .....	48
Abb. 13:	Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile in Voerde nach Lage.....	78
Abb. 14:	Verkaufsflächen- und Umsatzanteile nach Lage: Vergleich 2005 und 2014.....	79
Abb. 15:	Einwohnerentwicklung in der Stadt Voerde 1990 bis 2013 (tatsächliche Entwicklung) und 2010 bis 2029 (Prognosewerte).....	91
Abb. 16:	Bindungsquoten in Voerde nach Sortimenten im Ist-Zustand und für 2025 angesetzte Mindestwerte für die Entwicklungsprognose.....	95
Abb. 17:	Verkaufsflächenentwicklungskorridor 2014 - 2025 Gesamtpotenzial (in qm).	98
Abb. 18:	Potenzialkorridore in qm nach Zentrenrelevanz - nahversorgungsrelevante Sortimente.....	102
Abb. 19:	Potenzialkorridore in qm nach Zentrenrelevanz - sonstige zentrenrelevante Sortimente .....	103
Abb. 20:	Potenzialkorridore in qm nach Zentrenrelevanz - nicht zentrenrelevante Sortimente .....	103
Abb. 21:	Verkaufsflächenverteilung zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen in Voerde.....	109
Abb. 22:	Verkaufsflächenverteilung nicht zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen in Voerde.....	111

## **KARTENVERZEICHNIS:**

Karte 1:	Verteilung Leerstände in Voerde .....	31
Karte 2:	Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot in Voerde.....	42
Karte 3:	Zentrenübersicht Stadt Voerde .....	44
Karte 4:	Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot in der Innenstadt von Voerde ..	45
Karte 5:	Vorschlag zur Ist-Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches in der Innenstadt von Voerde.....	46
Karte 6:	Vorschlag zur Ist-Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Stadtteilzentrum Friedrichsfeld.....	54



Karte 7: Vorschlag zur Ist-Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Stadtteilzentrum Spellen .....	58
Karte 8: Vorschlag zur Ist-Abgrenzung des Stadtteilzentrums Möllen .....	62
Karte 9: Einzelhandelsschwerpunkte und Zentren in Voerde .....	67
Karte 10: Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot Nahversorgungsstandort Friedrichsfeld-West .....	68
Karte 11: Vorschlag zur Ist-Abgrenzung des Nahversorgungsstandorts Bahnhofstraße .....	70
Karte 12: Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot Nahversorgungsstandort Alte Hünxer Straße .....	73
Karte 13: Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot Gewerbegebiet Bahnhofstraße ..	74
Karte 14: Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot Alte Hünxer Straße/ Kurierweg .....	76
Karte 15: Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot Gewerbegebiet Grenzstraße (nicht integrierter Standort) .....	77
Karte 16: (Lebensmittel-)Nahversorgungsangebot in Voerde .....	82
Karte 17: Verteilung des Sortimentes Fahrräder und Zubehör .....	112
Karte 18: Perspektivische Abgrenzung und Entwicklungsoptionen zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Voerde .....	120
Karte 19: Perspektivische Abgrenzung und Entwicklungsoptionen zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Friedrichsfeld – gutachterliche Empfehlung .....	123
Karte 20: Perspektivische Abgrenzung und Entwicklungsoptionen zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Friedrichsfeld – planungspolitische Empfehlung .....	125
Karte 21: Perspektivische Abgrenzung und Entwicklungsoptionen zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Spellen .....	127
Karte 22: Räumliche Entwicklungsoptionen des Stadtteilzentrums Möllen .....	128
Karte 23: Räumliche Entwicklungsoptionen des Standortes Alte Hünxer Straße .....	130
Karte 24: Perspektivische Abgrenzung Nahversorgungsstandort Bahnhofstraße .....	131
Karte 24: Perspektivische Abgrenzung Nahversorgungsstandort Friedrichsfeld West	133

## **FOTOVERZEICHNIS:**

Foto 1: Bahnhofstraße - Fachgeschäft .....	50
Foto 2: Im Osterfeld - Fachgeschäft .....	50
Foto 3: Friedrichsfelder Straße - Platzstruktur .....	50
Foto 4: Rathausplatz - Neubau .....	50
Foto 5: Bahnhofstraße - Parken .....	51
Foto 6: E-Center - Parken .....	51
Foto 7: Leerstand .....	52
Foto 8: heterogene Baustruktur .....	52
Foto 9: Friedrichsfelder Straße .....	53
Foto 10: Fehlende Vernetzung .....	53
Foto 11: Gestaltungsmängel .....	53
Foto 12: Modernisierungsbedarf .....	53
Foto 13: Poststraße - Fachgeschäft .....	56
Foto 14: Bülowstraße - Lebensmittelnahversorgung .....	56



Foto 15: Bülowstraße - Leerstand (ehm. Schlecker) .....	57
Foto 16: Marktplatz .....	57
Foto 17: Moderne Platzgestaltung.....	59
Foto 18: Friedrich-Wilhelm-Straße - Fachgeschäft.....	59
Foto 19: Friedrich-Wilhelm-Straße - Leerstand .....	60
Foto 20: Friedrich-Wilhelm-Straße - Wohnnutzungen.....	60
Foto 21: Apotheke .....	63
Foto 22: Lebensmittelmarkt.....	63
Foto 23: Fehlende städtebauliche Prägung .....	64
Foto 24: Kreuzungsbereich.....	64
Foto 25: ehemaliges Nahversorgungszentrum Königsberger Straße - Leerstand.....	64
Foto 26: ehemaliges Nahversorgungszentrum Königsberger Straße - Imbiss .....	64
Foto 27: Bahnhofstraße - integriertes Parken .....	71
Foto 28: Bahnhofstraße - Nahversorgung .....	71
Foto 29: Bahnhofstraße - mangelhafte Außengastronomie .....	72
Foto 30: Bahnhof - Vergnügungsstätten.....	72



## 1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Die Stadt Voerde liegt am unteren Niederrhein im Nord-Westen des Ruhrgebietes. Mit rd. 36.800<sup>1</sup> Einwohnern ist Voerde die fünftgrößte Stadt des Kreises Wesel. Voerde erstreckt sich auf 5.350 ha Fläche und gliedert sich neben der Kernstadt in zehn weitere Stadtteile Götterswickerhamm, Löhnen, Mehrum, Möllen, Stockum, Holthausen, Friedrichsfeld, Emmelsum, Spellen und Ork.

Im Jahr 2005 hat das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung ein Gutachten zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Voerde<sup>2</sup> erarbeitet. Dem Gutachten war die Vereinbarung zum "Regionalen Einzelhandelskonzept westliches Ruhrgebiet und Düsseldorf" (REK)<sup>3</sup> vorausgegangen, womit sich die Stadt Voerde bereit erklärt hatte, die grundsätzlichen Bausteine des REK auch in ihrem Stadtgebiet umzusetzen. Zusätzlich hat die Stadt Voerde im Oktober 2007 Standorte für die Nahversorgung festgelegt und beschlossen, um der Einführung des § 24a des LEP Nordrhein Westfalens gerecht zu werden (Nahversorgungskonzept).

Seit der Erarbeitung des Gutachtens hat es bau- und planungsrechtliche Änderungen (EAG Bau, BauGB 2007, z.B. §§ 34 (3) und 9 (2a) BauGB, sowie höchstrichterliche und obergerichtliche Rechtsprechung z.B. zu Großflächigkeit, zentralen Versorgungsbereichen) gegeben. Um weiterhin die Stadtentwicklung positiv begleiten zu können, hat die Stadt Voerde das Büro Dr. Acocella mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes<sup>4</sup> von 2005 beauftragt.

Das Einzelhandelskonzept entspricht, wenn es durch den Rat beschlossen wird, auf kommunaler Ebene auch einem in § 1 (6) Nr. 11 BauGB angesprochenen städtebaulichen Entwicklungskonzept. Somit bestünde die Möglichkeit der Anwendung des § 9 (2a) BauGB.

---

<sup>1</sup> Statistisches Bundesamt: Stand 31.12.2012.

<sup>2</sup> Büro Dr. Acocella: Einzelhandelskonzept für die Stadt Voerde, Lörrach 2005.

<sup>3</sup> Vgl. hierzu Arbeitsgemeinschaft Junker & Kruse/ Büro Dr. Acocella: Regionales Einzelhandelskonzept für das Westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf, Dortmund/ Lörrach, April 2004.

<sup>4</sup> Angesichts der geänderten Rahmenbedingungen ist ein neuer Beschluss durch den Rat erforderlich.



Städtebauliche Entwicklungskonzepte i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind als vorbereitende konzeptionelle Untersuchung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Eine umfassende Steuerung des Einzelhandels lässt sich grundsätzlich nur über ein Einzelhandelskonzept hinreichend begründen.

Diese rechtliche Notwendigkeit eines Einzelhandelskonzeptes wurde bereits in verschiedenen Urteilen des OVG Münster hervorgehoben: *"Erst solche konzeptionelle Festlegungen, die dann gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB n.F. (früher: § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 10 BauGB) auch bei der weiteren Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind, lassen in aller Regel die Feststellung zu, ob das Angebot bestimmter Warensortimente an bestimmten Standorten in das städtebauliche Ordnungssystem der jeweiligen Gemeinde funktionsgerecht eingebunden ist<sup>5</sup>."*

Das OVG Münster macht in der Urteilsbegründung zudem weiterhin deutlich, dass es in dem konkreten Einzelfall nicht ausreicht, sich auf eine ältere und durch die Entwicklungen überholte Strukturuntersuchung zu beziehen.<sup>6</sup>

Nach Auffassung von KUSCHNERUS ist hierzu anzumerken, *"dass ein Einzelhandelskonzept selbstverständlich nur solange taugliche Grundlage für konkrete Planungen sein kann, wie seine tatsächliche Ermittlung und die daraus gezogenen Schlussfolgerungen noch der Realität gerecht werden. Es ist daher angezeigt, das Konzept hinsichtlich seiner tatsächlichen Ermittlungsgrundlagen in regelmäßigen Abständen zu überprüfen und es je nach Ergebnis dieser Überprüfung ggf. auch in aktualisierter Form fortzuschreiben<sup>7</sup>."*

Somit muss auch eine Steuerung mit den Mitteln der Bauleitplanung, die einem bestehenden, älteren Einzelhandelskonzept entspricht, sich stets auf eine aktuelle Begründungsgrundlage stützen. Eine hinreichende Aktualität ist i.d.R. nach fünf Jahren infrage gestellt, oder bereits wenn weitreichende Entwicklungen innerhalb der Stadt/ Gemeinde oder auch regional die Gegenwartsbezogenheit anzweifeln lassen.

---

<sup>5</sup> OVG Münster, Urteil vom 30. Januar 2006, Az.: 7 D 8/04.NE, Rn 92 bei juris.de.

<sup>6</sup> ebenda:, Rn 96 ff. bei juris.de.

<sup>7</sup> Kuschnerus, Ulrich (2007) Der standortgerechte Einzelhandel, vhw Verlag, S. 244 (Rn 491).





Weiterhin können Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Einzelhandelssteuerung nach 2005 (z.B. die Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche)<sup>8</sup> die Aktualität eines bestehenden Konzeptes infrage stellen und die hinreichende Begründung für die beabsichtigte Einzelhandelssteuerung mit den Mitteln der Bauleitplanung anzweifeln.

Insofern wurde auch ein besonderer Wert auf eine fundierte vergleichende Betrachtung gegenüber 2005 gelegt, die als Grundlage für eine Evaluierung der bisherigen Entwicklungsziele dient. Gleichzeitig wurde auf Basis der aktualisierten Daten das bisherige Instrumentarium zur Steuerung des Einzelhandels überprüft und angepasst. Damit entspricht diese Vorgehensweise dem oben aufgezeigten rechtlichen Anforderungsprofil für die Anwendung eines Einzelhandelskonzeptes.

**Zentrales Anliegen des Gesamtgutachtens ist darüber hinaus, eine Aktualisierung der städtebaulichen Begründungen für die Weiterführung der bisherigen räumlichen Steuerung des Einzelhandels zu erarbeiten.**

**Investoren müssen bereit sein, unter den vorgegebenen städtebaulich-funktionalen Rahmenbedingungen zu investieren. Dies wird nur dann geschehen, wenn diese dauerhaft verlässlich sind.**

### **Projektbegleitende Arbeitsgruppe**

Bei der Erarbeitung des Gutachtens als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept wurde eine projektbegleitende Arbeitsgruppe eingerichtet, die wichtige Akteure einband. Die Arbeitsgruppe setzte sich aus Vertretern der Stadtverwaltung und des Rates der Stadt Voerde, der Voerder Werbegemeinschaften, des Einzelhandelsverbandes und Vertretern der Bezirksregierung Düsseldorf, der Niederrheinischen IHK sowie des Regionalverbands Ruhr zusammen. Somit sind in der Arbeitsgruppe neben den Vertretern der Stadtverwaltung auch die Einzelhändler als direkt betroffene Personen und die Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ohnehin mit einbezogen werden vertreten. So findet bereits eine frühzeitige Beteiligung statt.

---

<sup>8</sup> BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07 sowie vorgehend Urteil des OVG NRW vom 11.12.2006, Az. 7 A 964/05, Rn 109 bei juris.de.



Aufgabe der Arbeitsgruppe war es, die jeweils vorgestellten Zwischenergebnisse - ggf. nach einer Ergänzung oder Änderung - als Grundlage zur weiteren Bearbeitung zu bestimmen. Ein solches Vorgehen erhöht erfahrungsgemäß die Akzeptanz des Konzeptes und beschleunigt den gesamten Arbeitsprozess sowie die anschließende Umsetzung.

Es fanden drei Sitzungstermine der Arbeitsgruppe statt:

- Im Juli 2014 fand eine Auftaktveranstaltung mit den Vertretern der Stadtverwaltung und der Werbegemeinschaften statt.
- Die Ergebnisse der Einzelhändlerbefragung sowie die städtebaulich-funktionale Stärken- und Schwächenanalyse wurden der Arbeitsgruppe im November 2014 vorgestellt und anschließend erörtert.
- Das Prognoseergebnis und die konzeptionellen Maßnahmenvorschläge wurden im Februar 2014 präsentiert und mit den Teilnehmern der Arbeitsgruppe diskutiert.
- Zusätzlich fand im Juni 2015 ein strategischer Workshop mit den Mitgliedern des Planungs- und Umweltausschusses statt, in dem die Inhalte des gesamten Einzelhandelskonzeptes kurz präsentiert und insbesondere der Umgang mit der Bahnhofstraße diskutiert wurde.



## **2. ALLGEMEINE TRENDS DER EINZELHANDELTENTWICKLUNG**

Die gesellschaftliche Aufgabe des Einzelhandels liegt in der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern. Im Bereich Lebensmittel wird seitens der Städte oftmals eine möglichst flächendeckende Versorgung für die Bevölkerung angestrebt, wobei dieses Vorhaben im Widerspruch zu den zunehmenden Verkaufsflächen je Betrieb im Lebensmitteleinzelhandel, insbesondere bei Lebensmitteldiscountern, aber auch Supermärkten, steht: Mit zunehmender Verkaufsfläche steigt auch der Umsatz und somit die Zahl der (rechnerisch) versorgten Einwohner, wodurch letztlich das Einzugsgebiet je Betrieb wächst. Das Versorgungsnetz dünnt in der Folge aus.

Neben der Versorgungsaufgabe des Einzelhandels erzeugt dieser an integrierten Standorten Dichte, Frequenz und Vielfalt. Dies gilt im Hinblick auf den Lebensmitteleinzelhandel in besonderem Maße für Stadt- und Ortsteilzentren: Größere Lebensmittelgeschäfte wie Supermärkte und Lebensmitteldiscounter nehmen hier wichtige Magnetbetriebs- und Frequenzbringerfunktion wahr.

Auf Grund der Lösung des Einzelhandels - auch oder gerade in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie - von klassischen Standortfaktoren wie "Einwohnerdichte im unmittelbaren (Wohn-)Umfeld" oder "hohe Passantendichte" kam es vielerorts zu einer Entwertung traditioneller Einkaufsstandorte und -lagen sowie zu Lücken in der verbrauchernahen Versorgung. Um die zentrenprägende Kraft insbesondere des Lebensmitteleinzelhandels - und zudem die Nahversorgung möglichst großer Bevölkerungsteile - aufrechtzuerhalten bedarf es daher der gezielten räumlichen Lenkung.

### **2.1 HANDELTENDOGENE UND -EXOGENE FAKTOREN DER EINZELHANDELTENTWICKLUNG**

Die Entwicklung des Einzelhandels wird sowohl durch die Anbieter (handelsendogene Faktoren) als auch durch die Nachfrager bzw. Konsumenten (handelsexogene Faktoren) bestimmt. Bei der Betrachtung der Wechselbeziehungen von handelsendogenen und handelsexogenen Faktoren ist jedoch festzustellen, dass der Einzelhandel nicht vorrangig auf die Bedürfnisse der Nachfrage reagiert, sondern dass die verschiedenen Entwicklungen im Einzelhandel primär durch diesen selbst bestimmt werden.

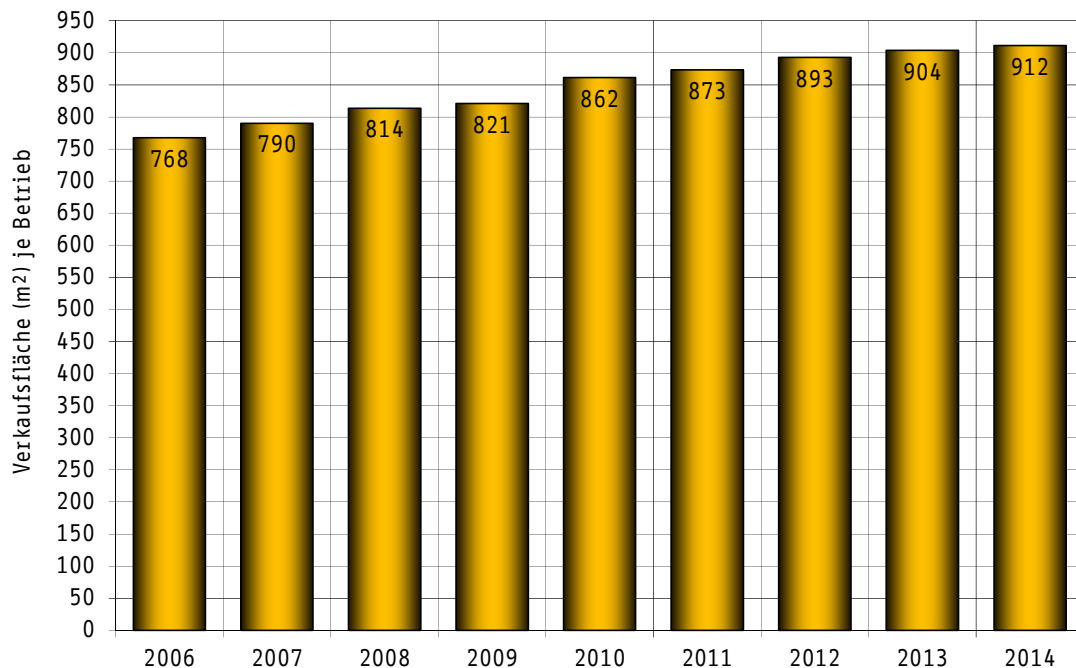


### 2.1.1 Handelendogene Faktoren

- **Betriebstypenentwicklung:** Die Betriebstypenentwicklung als Folge des stetigen Bestrebens der Handelskonzerne Kostenstrukturen zu optimieren, ist in hohem Maße mit einem Anstieg der durchschnittlichen Verkaufsfläche und einer kontinuierlichen Abnahme kleiner(er) inhabergeführter Fachgeschäfte verbunden. Problematisch ist dies vor allem, weil die Mindestanforderungen der Betreiber entsprechender Betriebe - insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel - in die gewachsenen städtischen Strukturen oftmals nicht oder nur schwerlich zu integrieren sind.

Nachfolgend ist die Verkaufsflächenentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel dargestellt. Die durchschnittliche Verkaufsfläche der Lebensmittelbetriebe stieg im Zeitraum von 2006 bis 2014 von knapp 770 qm auf gut 900 qm, d.h. um rd. 19%, an.

Abb. 1: Entwicklung der durchschnittlichen Verkaufsfläche je Lebensmittelbetrieb in Deutschland von 2006 bis 2014



Quelle: EHI/ [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de); eigene Berechnungen

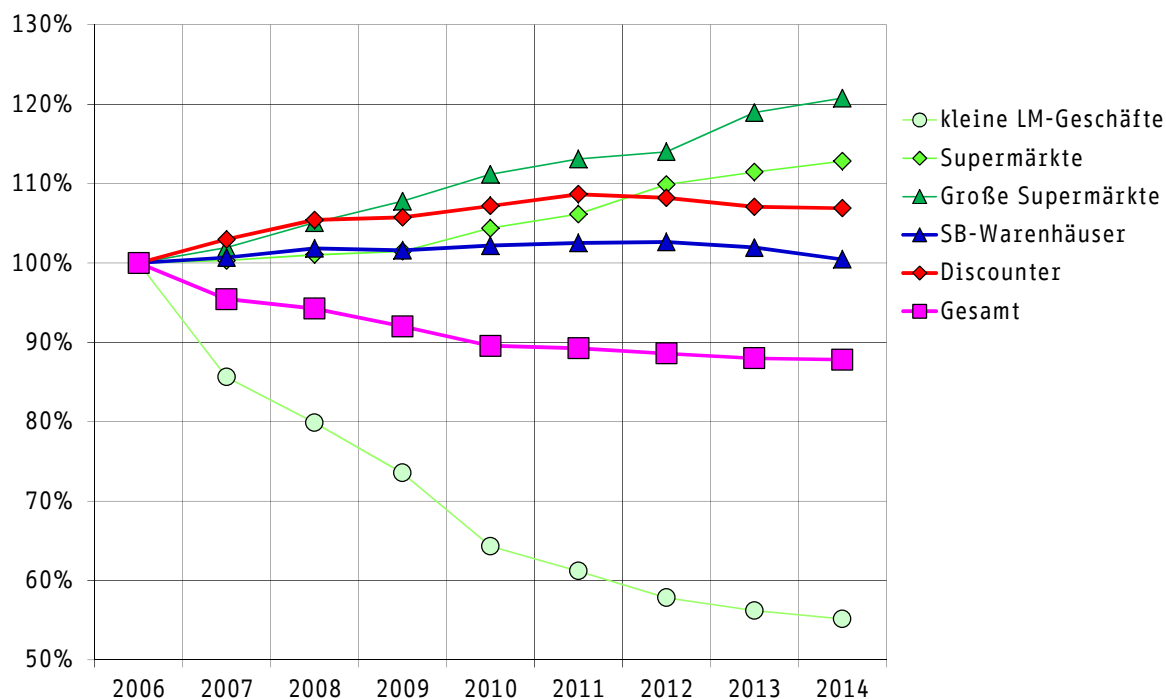
Zurückzuführen ist die steigende durchschnittliche Verkaufsfläche je Lebensmittelbetrieb - neben der stetig wachsenden durchschnittlichen Verkaufsfläche der Lebensmitteldiscounter - im Wesentlichen auf den anhaltenden Rückgang kleiner Lebensmittelgeschäfte: Von 2006 bis 2014 verringerte sich die Zahl dieser Betriebe um rd. 45%. Demgegenüber sind die Betriebszahlen von Supermärkten und großen Supermärkten, d.h.



größerer und großer Betriebe, im gleichen Zeitraum um rd. 13% bzw. rd. 21% angestiegen. Über alle Betriebsformen hinweg betrachtet ist von 2006 bis 2014 ein Rückgang an Lebensmittelgeschäften in einer Größenordnung von rd. 12% zu verzeichnen.

Es besteht demzufolge ein Verdrängungswettbewerb zu Lasten kleinerer, oftmals an integrierten Standorten gelegener Betriebe. In der Folge dünnt das wohnungsnaher Versorgungsnetz immer mehr aus, zumal vielerorts Standortkonzentrationen von Lebensmittelbetrieben unterschiedlicher Betriebsform an Verkehrsknotenpunkten und stark frequentierten Straßen - oftmals in Verbindung mit weiteren Einzelhandelsbetrieben, z.B. Drogerie-, Bekleidungs- und Schuhmärkten - festzustellen sind.

Abb. 2: Entwicklung der Anzahl der Lebensmittelbetriebe in Deutschland insgesamt und nach Betriebsformen von 2006 bis 2014



Quelle: EHI/ [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de); eigene Berechnungen

Vergleichbare Entwicklungen sind auch in anderen Branchen zu beobachten. Zum Beispiel beträgt die seitens der Betreiber geforderte Mindestverkaufsfläche von Drogeriemärkten seit dem Wegfall der Fa. Schlecker 500 qm<sup>9</sup>. Bei Neuansiedlungen derartiger Betriebe werden immer öfter Verkaufsflächen von 800 bis 1.000 qm realisiert.

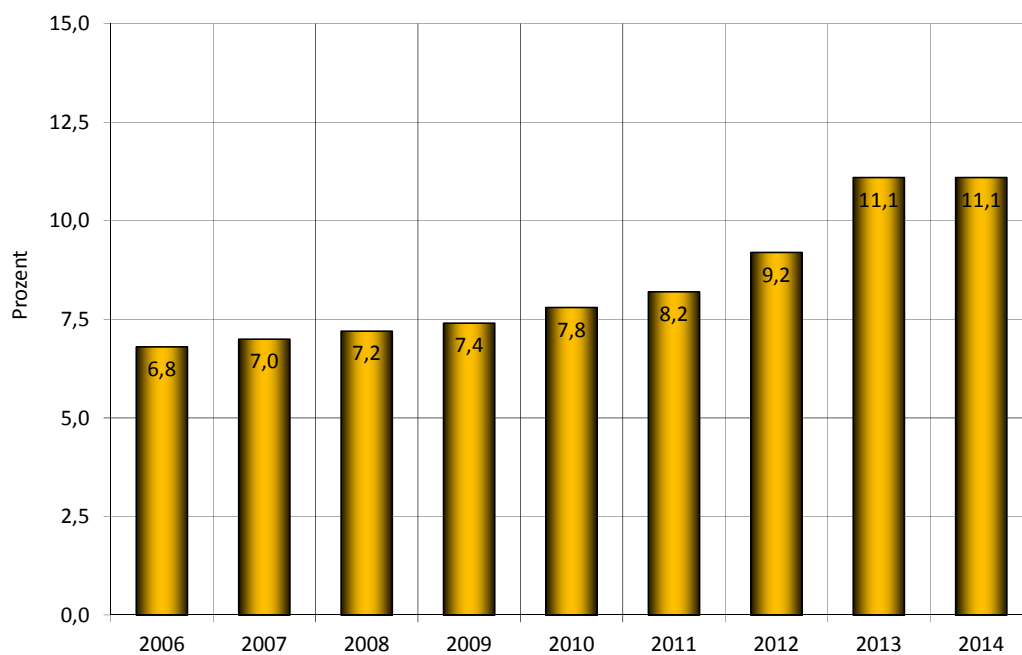
<sup>9</sup> Vgl. z.B. [www.rossmann.de/unternehmen/ueber\\_uns/expansion-immobilien/standortanforderungen-im-in-und-ausland.html](http://www.rossmann.de/unternehmen/ueber_uns/expansion-immobilien/standortanforderungen-im-in-und-ausland.html) bzw. [www.dm.de/de\\_homepage/standortanforderung/](http://www.dm.de/de_homepage/standortanforderung/).



- **Standortdynamik:** Die Betriebstypendynamik führte und führt noch immer - teilweise gemeinsam mit den Trends seitens der Konsumenten (vgl. Kap. 2.1.2) - auch zu geänderten Standortanforderungen hinsichtlich Verkehrsanbindung, Grundstücks-/ Mietpreis etc. Die Funktionsmischung größerer und großer Einzelhandelsstandorte an peripheren Standorten trägt zu einer erhöhten Konkurrenzsituation mit den Innenstädten und Stadt-/ Ortsteilzentren bei, wodurch für diese Entwicklungshemmnisse entstehen (können). Einzelstandorte von Lebensmittelbetrieben an nicht integrierten Standorten stehen in Konkurrenz mit Wohngebiets- und auch Zentrenstandorten solcher Betriebe.
- **Sortimentspolitik:** Daneben verändern sich auch die einzelnen Betriebstypen selbst, z.B. im Hinblick auf ihr Warensortiment. Die klassische Branchenaufteilung wurde aufgebrochen, beispielsweise durch die sogenannte Aktionsware der Lebensmitteldiscounter, die in Konkurrenz zu den entsprechenden Angeboten der Innenstädte und sonstigen Zentren steht. Allerdings ist zu beobachten - und wird durch die Betreiber auch bestätigt - dass Rand- und Ergänzungssortimente in größeren und großen Lebensmittelbetrieben an Stellenwert verlieren und dem Kernsortiment Nahrungs-/ Genussmittel mehr Bedeutung - und auch Fläche - zukommt.
- **Versand- und Onlinehandel:** Der Versand- und Onlinehandel verzeichnete insbesondere in den Jahren 2012 und 2013 absolut und relativ einen deutlichen Zuwachs. 2014 stagnierte der Versand- und Onlinehandel gegenüber 2013 gemessen am Gesamteinzelhandelsaufkommen jedoch, wobei der Onlinehandel sich zwar absolut um rd. 2,8 Mrd. € steigern konnte, während der klassische Versandhandel rd. 2,0 Mrd. € einbüßte.

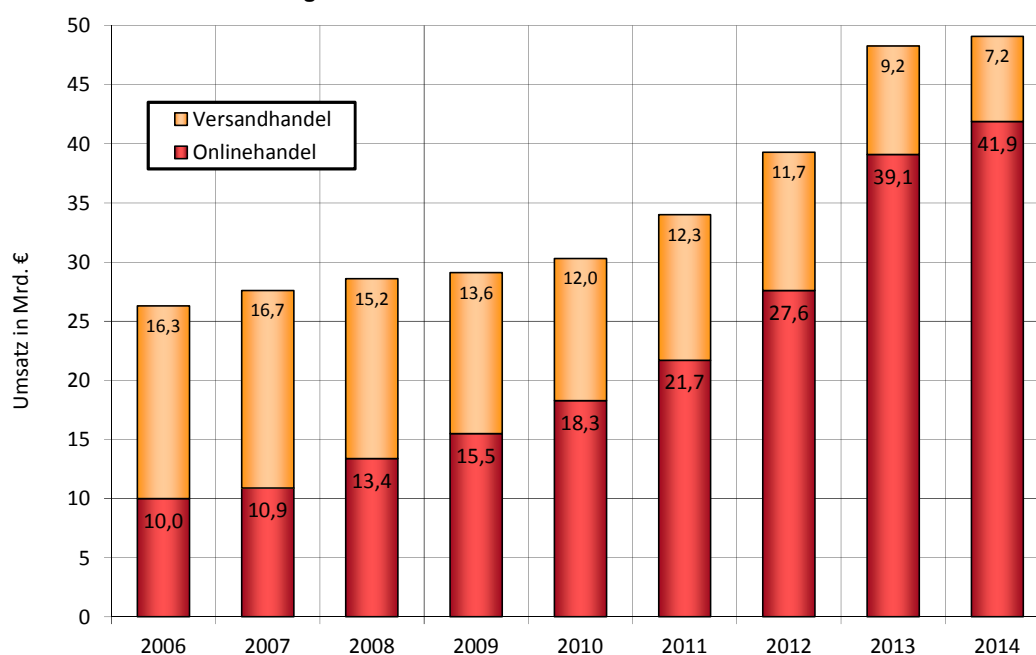


Abb. 3: Entwicklung des Online- und Versandhandelsumsatzes am Gesamteinzelhandelsumsatz von 2006 bis 2014



Quelle: <http://www.bevh.org/markt-statistik/zahlen-fakten/>

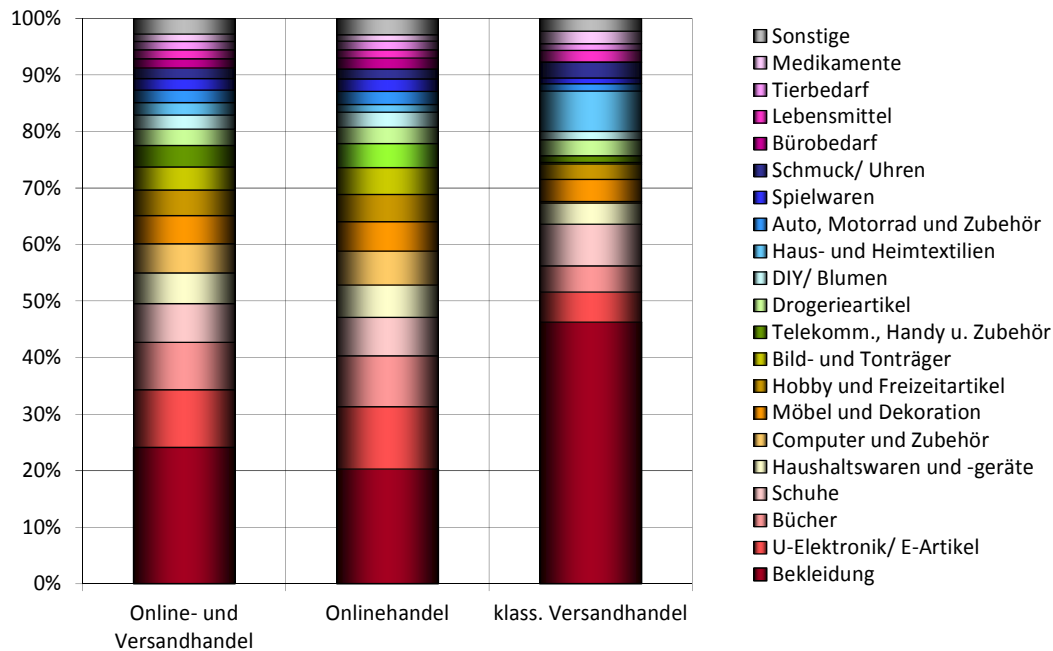
Abb. 4: Absolute Entwicklung des Online- und Versandhandelsumsatzes von 2006 bis 2014



Quelle: <http://www.bevh.org/markt-statistik/zahlen-fakten/>



Abb. 5: Umsatzanteile im Online- und im Versandhandel 2014 nach Warengruppen



Quelle: <http://www.bevh.org/markt-statistik/zahlen-fakten/>

Der mit Abstand größte Umsatzanteil im Online- und klassischen Versandhandel entfällt auf die Warengruppe Bekleidung. Weitere Warengruppen mit vergleichsweise hohen Anteilswerten sind - insbesondere im Onlinehandel - Unterhaltungselektronik/ Elektroartikel und Bücher sowie - sowohl im Online- als auch im klassischen Versandhandel - Schuhe. Lebensmittel und Drogerieartikel erzielen demgegenüber nur Umsatzanteile von rd. 2% bzw. rd. 3%. Bezogen auf den Gesamteinzelhandel beträgt der Umsatz des Online- und Versandhandels bei den Waren des täglichen Bedarfs, im Wesentlichen Lebensmittel, weniger als ein Prozent. Stichhaltige Prognosen, ob bzw. in welchem Maße dieser Anteil sich in den nächsten Jahren steigern wird, liegen derzeit nicht vor.

Insgesamt ist zu beachten, dass der klassische Versandhandel bei der öffentlichen Diskussion um die Entwicklung des Online-Anteils am Handel regelmäßig nicht thematisiert wird. Eine differenzierte Betrachtung des Online-Handels zeigt, dass ein erheblicher Anteil des Online-Handels schlicht die technische Kompensation des klassischen Versandhandels darstellt (vgl. Abb. 4); des Weiteren ist im Online-Handel auch der durch den stationären Handel induzierte Online-Handel enthalten (z.B. Online-Angebote von Kaufhäusern). Nur ein relativ kleiner Anteil des Online-Handels wird durch sogenannte pure player, also ausschließlich online getätigte Kauf- und Lieferbeziehung, erzielt. Ungeachtet dieser fachlich oft oberflächlich geführten Diskussion ist ein



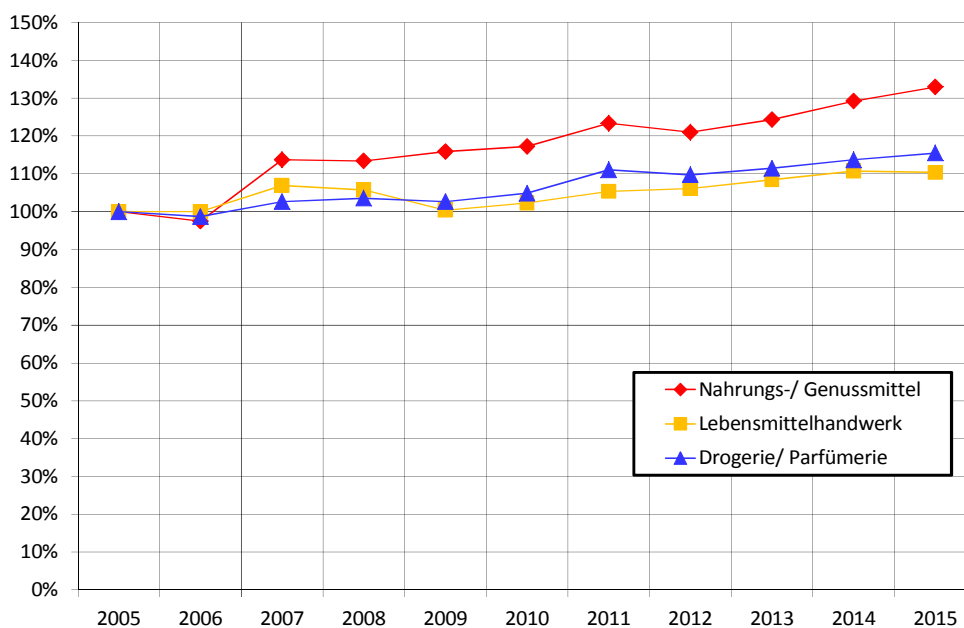


durch Online-Handel verursachter Frequenzzrückgang in den Zentren dennoch nicht in Abrede zu stellen.

### 2.1.2 Handelsexogene Faktoren

- **Einkommen/ einzelhandelsrelevante Kaufkraft:** Die veränderten Kostenbelastungen bei privaten Haushalten (z.B. Energie- und Mobilitätskosten) führen in einigen Sortimenten zu einem Rückgang des Anteils der einzelhandelsbezogenen Konsumausgaben am Einkommen. In den für die Grund-/ Nahversorgung in besonderem Maße bedeutsamen Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel, Lebensmittelhandwerk und Drogerie/ Parfümerie ist die Kaufkraft je Einwohner in den letzten zehn Jahren bundesweit jedoch angestiegen, im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel mit einer um rd. 33% höheren Kaufkraft im Jahr 2015 gegenüber 2005 sogar sehr deutlich.

Abb. 6: Relative Kaufkraftentwicklung je Einwohner (Bundesdurchschnitt) von 2005 bis 2015 in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel, Lebensmittelhandwerk und Drogerie/ Parfümerie



Quelle: Institut für Handelsforschung/ IFH Köln (vormals IBH Köln bzw. BBE Köln)

- **Mobilität:** Die insgesamt betrachtet hohe Mobilität bzw. Mobilitätsbereitschaft führt dazu, dass zumindest von einem Teil der Bevölkerung auch zur Grundversorgung häufig nicht wohnungs-/ wohnortnahe Einzelhandelsstandorte aufgesucht werden. In der Folge kommt bzw. kam es zu einer Schwächung der Einzelhandelsstandorte an zentralen und sonstigen integrierten Standorten bis hin zum Wegfall der Nahversorgung im eigentlichen Sinne.



- **Konsumgewohnheiten:** Die Veränderung der Konsumgewohnheiten führt in Verbindung mit einer Veränderung der Lebensstile zu einer Neubewertung der verschiedenen Einzelhandelsstandorte. Bei Lebensmitteleinkäufen dominiert in großen Teilen der Gesellschaft das One-Stop-Shopping, bei dem in größeren zeitlichen Abständen große Warenmengen eingekauft werden. Dagegen werden höherstufige Zentren, vor allem Innenstädte, häufig gezielt für den Einkauf spezieller Sortimente wie Bekleidung oder Schuhe aufgesucht. Weiterhin findet zunehmend eine Kopplung von Freizeitaktivitäten, Gastronomiebesuchen und Einkauf (Trend zum Erlebniseinkauf) statt. Gleichzeitig wird hiermit die hohe Bedeutung einer Aufrechterhaltung dieser Funktionsmischung unterstrichen.  
Ob das derzeitige Einkaufsverhalten angesichts der deutlich steigenden Mobilitätskosten und des demographischen Wandels (s.u.) sowie der zunehmenden Bedeutung des Onlinehandels (vgl. Kap. 2.1.1) langfristig anhalten wird, darf bezweifelt werden.
- **Soziodemografische Entwicklung:** Die Einwohnerzahl in Deutschland wird auf Grund der konstant niedrigen Geburtenrate trotz anhaltender Zu-/ Einwanderungen langfristig abnehmen. Hinzu kommt, dass der Anteil der älteren Menschen kontinuierlich zunimmt und die durchschnittliche Haushaltsgröße rückläufig ist. Diese Entwicklungen haben für den Einzelhandel große Bedeutung, z.B. hinsichtlich der Erreichbarkeit von Grund-/ Nahversorgungseinrichtungen oder auch das Angebot an gesundheitserhaltenden/ -fördernden Artikeln.

## 2.2 STÄDTEBAULICHE WIRKUNGEN DER EINZELHANDESENTWICKLUNG

Die anhaltende Suburbanisierung der Handelsstandorte bzw. das Streben von Betreibern, Projektentwicklern und Investoren nach nicht oder teilintegrierten Standorten gefährdet die Rentabilität zentrenbezogener Entwicklungskonzepte sowie von **Investitionen** der öffentlichen Hand und der privaten Wirtschaft in den Zentren. Die dadurch fehlende wirtschaftliche Perspektive führt zum Rückzug weiterer Einzelhandelsunternehmen aus den Innenstädten und sonstigen Zentren.

Die aus betriebswirtschaftlichen Effizienzgründen für erforderlich erachtete Mindestverkaufsfläche steigt in zahlreichen Einzelhandelsbranchen - so auch im Lebensmittel-einzelhandel und bei Drogeriemärkten - an und erschwert in Kombination mit der seitens der Betreiber, Projektentwickler und Investoren oftmals angestrebten eingeschos-



sigen Bauweise die **Integration** der Betriebe in die gewachsenen Strukturen der Zentren. Die Multifunktionalität der Innenstädte und sonstigen höherstufigen Zentren sowie die kleinteiligen Strukturen in den zentralen Lagen insgesamt drohen in einem noch stärkeren Maße abhanden zu kommen.

Die **wohnungsnahe Grundversorgung** ist nicht mehr garantiert. Als Folge der Suburbanisierung ziehen sich der Handel und auch andere Infrastruktureinrichtungen (z.B. Poststellen, Bankfilialen) aus den Wohngebieten zurück. Die durch den Konzentrationsprozess im Lebensmitteleinzelhandel ausgelöste Erhöhung der durchschnittlichen Betriebsgröße hat letztlich größere Einzugsbereiche zur Folge. Der bestehende Verdrängungswettbewerb reduziert das Angebot zunehmend auf standort- und betriebstypenbezogen optimierte Betriebe: Eine fußläufige bzw. wohnortnahe Nahversorgung durch Lebensmittelbetriebe in Wohnlagen ist wegen der Ausdünnung des Versorgungsnetzes häufig nicht mehr gewährleistet. Diese Entwicklung verläuft dabei entgegen dem Ziel einer möglichst flächendeckenden Grund-/ Nahversorgung, d.h. einer "Stadt der kurzen Wege". Betroffen ist letztlich vor allem der mobilitätseingeschränkte Teil der Bevölkerung. Mit dem wachsenden Anteil älterer Menschen steigt so die Zahl potenziell unterversorgter Haushalte.

Die **städtische Verkehrssituation** gerät in ein Spannungsfeld. Das Flächenwachstum im Handel reduziert die Möglichkeiten, die städtischen Funktionen Wohnen und Versorgung zu mischen und damit das Individualverkehrsaufkommen zu reduzieren. Die Größe des Einzugsgebietes suburbaner Einzelhandelsstandorte führt zu einem zusätzlichen Anstieg des Individualverkehrs.

Der Flächenverbrauch der modernen Betriebstypen für großflächige, eingeschossige Verkaufsräume und komfortable Pkw-Stellplatzanlagen sowie die Fokussierung dieser Betriebstypen auf motorisierte Konsumenten aus einem möglichst großen Einzugsgebiet führen zu zusätzlichen **Umweltbelastungen**.



### 3. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

Im Rahmen von (kommunalen) Einzelhandelskonzepten wird immer noch und immer wieder die Frage gestellt, ob eine planerische, räumliche Lenkung des Einzelhandels überhaupt rechtlich tragfähig möglich ist<sup>10</sup>. Im Grundsatz ist diese Frage geklärt, denn das unregulierte Marktgeschehen verursacht negative Wirkungen auf raumordnerische und städtebauliche Zielsetzungen, die der Markt selbst nicht korrigiert bzw. korrigieren kann. Marktwirtschaftliche Einwände werden zwar immer wieder artikuliert, sind jedoch durch verschiedene Urteile verworfen worden<sup>11</sup>. Die Erkenntnis, dass nicht jede Einzelhandelsansiedlung angemessen ist, ergibt sich auf Grund des immer noch aktuellen städtebaulichen Leitbildes der "Europäischen Stadt" und vor allem aus dem Recht - und der Pflicht - jeder Stadt/ Gemeinde, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu gestalten und zu sichern<sup>12</sup>.

Für diese - städtebaulich begründete - räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung gibt es zentrale rechtliche Voraussetzungen, die im Folgenden erörtert werden.

#### 3.1 PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN DES EINZELHANDELSKONZEPTES

Die rechtlichen Vorgaben für den Einsatz eines Einzelhandelskonzeptes betreffen u.a.

- die erforderliche Definition der zentralen Versorgungsbereiche, abgeleitet auf Basis einer Ist-Analyse und
- die Anforderungen an die Ableitung einer Sortimentsliste (vgl. Kap. 3.1.2).

##### 3.1.1 Zentrale Versorgungsbereiche

Die städtebaulich begründete räumliche Steuerung des Einzelhandels ist seit langem möglich, wobei die (Einzelhandels-)Innenstadt bzw. das einzelhandelsbezogene Ortszentrum eine besondere Rolle spielt. Durch das EAGBau 2004 und durch die Baurechtsnovelle 2007 sind die sogenannten "zentralen Versorgungsbereiche" in den Fokus der Begründung für eine städtebaulich motivierte räumliche Lenkung gerückt worden. Sie stellen bei der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange dar. So wurde in § 1 Abs. 6

---

<sup>10</sup> Vgl. BVerwG: Beschluss vom 10.11.2004 Az. 4 BN 33/04.

<sup>11</sup> Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 22.06.1998, Az. 7a D 108/96.NE.

<sup>12</sup> Vgl. z.B. OVG Rheinland-Pfalz: Urteil vom 21.06.2001 Az. 1 C 11806/00.OVG; BayVGH: Urteil vom 25.04.2002 Az. 2 CS 02.121. Die Pflicht für die Kommunen könnte sich letztlich aus dem § 1 (3) BauGB ergeben.



Nr. 4 BauGB die "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" festgeschrieben. Hiernach können sich Gemeinden im Rahmen des gemeindenachbarlichen Abstimmungsgebotes gemäß § 2 Abs. 2 BauGB nun ausdrücklich auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen. Des Weiteren sind nach § 34 Abs. 3 BauGB bei Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auch außerhalb der näheren Umgebung zu beachten.

Rechtlich zentrale Voraussetzung für eine räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung, die der Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandels an zentralen Standorten dienen soll, ist damit die Abgrenzung sog. zentraler Versorgungsbereiche. Nur wenn klar ist, welcher Bereich einer Gemeinde als zentraler Versorgungsbereich anzusehen ist, kann geprüft werden, ob dieser geschützt werden soll. Erst wenn diese räumliche Abgrenzung vorgenommen ist, ist der Nachweis zu erbringen, dass eine Sicherung und Weiterentwicklung des Stadt- bzw. Ortszentrums erreichbar ist<sup>13</sup>. Nur auf diese Weise kann der planungsrechtliche Bezug zum Ausschluss von Einzelhandel an anderen Standorten hergestellt werden.

Nach dem Grundsatzurteil des Bundesverwaltungsgerichtes in dieser Sache, sind zentrale Versorgungsbereiche "*räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt*"<sup>14</sup>. Für den Einsatz eines Einzelhandelskonzeptes ist dabei von Bedeutung, dass auch eine planerische Abgrenzung vorgenommen werden kann, die nicht mit der Abgrenzung der Ist-Situation übereinstimmen muss<sup>15</sup>; beispielsweise Bereiche betreffend, die zwar kein Einzelhandelsangebot aufweisen, aber über Entwicklungsflächen verfügen.

---

<sup>13</sup> Vgl. bereits Birk, H.J.: Der Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben in Bebauungsplänen, in: Verwaltungsblätter für Baden-Württemberg - Zeitschrift für öffentliches Recht und öffentliche Verwaltung, 9. Jg., Heft 8, 1988, S. 288.

<sup>14</sup> BVerwG, Urteil vom 11.10.2007, Az.: 4 C 7.07.

<sup>15</sup> "Zentrale Versorgungsbereiche [...] können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben" (BVerwG, Urteil vom 11.10.07, Az. 4 C 7/07).



### 3.1.2 Sortimentsliste

Nicht jeder Einzelhandel muss/ soll in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, weil er entweder keinen wesentlichen Beitrag zur Zentralität leistet oder auf Grund des spezifischen Angebotes nicht integrationsfähig ist. Insofern ist zu definieren, welche Sortimente/ Betriebsformen des Einzelhandels in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden müssen, welche auch außerhalb der Zentren, aber an integrierten Standorten angesiedelt werden können und welche Sortimente auch in Gewerbegebieten angeboten werden können. Diese Definition wird als Liste mit zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten der unterschiedlichen Sortimente zusammengefasst und stellt den kommunalentwicklungspolitischen und städtebaurechtlichen Rahmen für eine positive Einzelhandelsentwicklung in der gesamten Stadt dar.

Für die räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung ist zu beachten, dass die Übertragung einer allgemeinen Sortimentsliste (z.B. aus dem Einzelhandelserlass) rechtlich nicht ohne weiteres zulässig ist<sup>16</sup>. Dies entspricht der Maßgabe und den Erkenntnissen, nach denen das Büro Dr. Acocella (bis 31.07.03: AGENDA) seit seinem Bestehen (1993) arbeitet:

*„Diese Differenzierung zwischen innenstadt- bzw. innerorts bedeutsamen oder nicht bedeutsamen Branchen kann verständlicherweise nur konkret und nur im Einzelfall bestimmt werden ...“<sup>17</sup>.*

Als Grundlage dafür ist die Einzelhandelsstruktur analysiert worden (vgl. Kap. 4 bis 6) und eine Überprüfung der bisherigen Voerder Sortimentsliste in Kap. 9.1 erfolgt.

### 3.1.3 Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebenen

Die Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene sind insbesondere durch das BauGB und die BauNVO - also bundeseinheitlich - geregelt. Dabei ist zwischen Gebieten mit und ohne Bebauungspläne zu unterscheiden.

---

<sup>16</sup> Vgl. dazu VGH Mannheim: Urteil vom 02.05.2005, Az. 8 S 1848/04, Rn 17 sowie unter Verweis hierauf Urteil vom 30.01.2006, Az. 3 S 1259/05, Rn 42.

<sup>17</sup> Birk (1988), a.a.O., S. 288; bestätigt z.B. durch VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 30.01.2006, Az. 3 S 1259/05.



### 3.1.3.1 Steuerungsmöglichkeiten in Gebieten ohne Bebauungspläne

Im § 34 Abs. 1, 2 und 3 BauGB werden die Bedingungen für die Zulässigkeit von Nutzungen "innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile", für die kein Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB vorliegt, aufgeführt.

Die **Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben in § 34-Gebieten** richtet sich eben nicht nach den jeweils gültigen städtebaulichen Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde, sondern danach, ob sich das Einzelhandelsvorhaben *"nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist"* und bezieht bei der Beurteilung der negativen Wirkungen lediglich die "zentralen Versorgungsbereiche" ein, deren Schädigung vermieden werden soll. Die Frage der Schädigung ist jedoch noch unklarer zu beantworten, als die Frage der Beeinträchtigung. In jedem Fall ist eine Schädigung umfassender zu begreifen als die Beeinträchtigung<sup>18</sup>, so dass ein Vorhaben schon sehr gewichtig sein muss, bevor es tatsächlich schädigend wirken kann.

Im Übrigen ist die Zulässigkeit eines Einzelhandelsvorhabens gegeben, wenn das Plangebiet einem der Baugebiete nach §§ 2 bis 9 BauNVO entspricht und das Vorhaben innerhalb dieser Gebiete zulässig wäre.

**Daher ist der § 34 BauGB kaum geeignet, eine im Sinne der jeweils gültigen städtebaulichen Zielvorstellungen wirksame, aktive räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zu gewährleisten.**

Nur mit Hilfe der **Bauleitplanung** (§§ 2 bis 9 BauNVO) kann eine reaktive in eine aktive Planung übergeleitet werden, woraus sich eine systematische, räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung ergeben kann.

Als "Sonderfall" der Bauleitplanung ist im BauGB 2007 als zusätzliches planungsrechtliches Steuerungsinstrument § 9 Abs. 2a BauGB eingeführt worden. Danach kann auch in Gebieten ohne Bebauungsplan (Gebiete nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB) eine Einzelhandelssteuerung vorgenommen werden, ohne die aufwendigen Anforderungen an die Aufstellung eines kompletten Bebauungsplans erfüllen zu müssen, um zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln. Hierdurch werden planerische Gestaltungsmöglichkeiten geschaffen, die über die Zulässigkeitsregel des § 34 Abs. 3 BauGB (s.o.) hinausgehen. Der Bebauungsplan kann dabei für die nach § 34 BauGB zu beurtei-

---

<sup>18</sup> BVerwG, Urteil vom 17.12.2009, Az. 4 C 02/08, Rn 13f. Juris



lenden Gebiete insgesamt oder für Teile davon aufgestellt werden. Der Zweck muss auf die *"Erhaltung oder Sicherung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden"*<sup>19</sup> gerichtet sein. Dabei kann es auch sinnvoll sein, den zentralen Versorgungsbereich abweichend vom Bestand abzugrenzen, wenn nachweisbar ist, dass nur so der zentrale Versorgungsbereich erhalten und gesichert werden kann.

### 3.1.3.2 Steuerung durch die vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan

Durch die Aufstellung eines **Flächennutzungsplanes** werden erste räumliche Darstellungen für die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen auf der kommunalen Ebene getroffen<sup>20</sup>, die in Bebauungsplänen (§ 9 BauGB) zu konkretisieren sind.

Für die Flächen der Gebietskategorien W und G sind nur solche Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln, in denen Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, die keines SO bedürfen. Die konkrete planerische Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Baugebieten ergibt sich jedoch erst durch die Festsetzungen in Bebauungsplänen nach §§ 2 bis 9 BauNVO.

Allerdings können in FNP gemäß § 5 (2) 2d BauGB zentrale Versorgungsbereiche zeichnerisch dargestellt werden, wobei zu beachten ist, dass diese im FNP nicht parzellengenau dargestellt werden. Der Vorteil ist, dass damit der kommunalpolitische Willen schon einmal dokumentiert ist, auch wenn für die aktive Steuerung es immer noch eines Bebauungsplanes bedarf. Nachteilig ist allerdings, dass eine spätere räumliche Anpassung des zentralen Versorgungsbereiches auch immer eine FNP-Änderung voraussetzt.

### 3.1.3.3 Steuerung durch die verbindliche Bauleitplanung - Bebauungspläne

In den Bebauungsplänen, die als Satzung durch den Rat einer Kommune zu beschließen sind, werden auf der Basis der jeweils gültigen BauNVO die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in einem Plangebiet festgelegt. Mit dem Beschluss des Bebauungsplans durch den Rat dokumentiert die Kommunalpolitik ihren Gestaltungswillen für dieses Plangebiet.

---

<sup>19</sup> Söfker, W. (2007): Steuerungsinstrumente der Innenentwicklung für den Handel durch das EAG Bau und das BauGB 2007, Kurzfassung des Vortrags im 547/6. Kurs des Instituts für Städtebau Berlin "Städtebau und Handel", Berlin.

<sup>20</sup> Vgl. Baugesetzbuch (BauGB) (2007), § 5 Abs. 2 Satz 1.





Je nach Baugebietstyp gemäß den §§ 2 - 9 BauNVO sind in Bezug auf den Einzelhandel unterschiedliche Zulässigkeiten seitens des Gesetzgebers vorgegeben:

In Kleinsiedlungsgebieten (§ 2 BauNVO), in Allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO) und in Besonderen Wohngebieten (§ 4a BauNVO) sind nur Läden, die der Gebietsversorgung dienen, allgemein zulässig. In Reinen Wohngebieten (§ 3 BauNVO) sind nur gebietsversorgende Läden zulässig und dies nur ausnahmsweise. Dabei wird mit dem Begriff "Läden" schon dokumentiert, dass es sich um sehr kleine Einheiten mit einem sehr begrenzten Angebot und Einzugsbereich handeln muss.

In allen anderen Baugebieten nach §§ 5 - 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe bis 1.200 qm GF bzw. 800 qm Verkaufsfläche regelmäßig zulässig. Auch wenn in den §§ 8 und 9 die Einzelhandelsbetriebe nicht ausdrücklich erwähnt sind, stellen diese doch eine Unterart der allgemein zulässigen Gewerbebetriebe in diesen Baugebieten dar.

Einzelhandelsbetriebe über 1.200 qm GF bzw. über 800 qm Verkaufsfläche sind demgegenüber im Allgemeinen nur im Kerngebiet (§ 7 BauNVO) oder in eigens zu definierenden Sondergebieten § 11 (3) BauNVO zulässig (vgl. zu Sondergebieten Kap. 3.1.3.4).

In den Baugebieten insbesondere nach den §§ 5 - 9 BauNVO können aber auch Läden, nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe (Fachgeschäfte) und nicht großflächige Fachmärkte, die demnach nicht nach § 11 Abs. 3 zu beurteilen sind, städtebaulichen Zielsetzungen entgegen stehen, wenn sie außerhalb der Innenstadt bzw. des Ortszentrums und/ oder außerhalb städtebaulich gewünschter Standorte in Baugebieten<sup>21</sup> entstehen, in denen diese allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind<sup>22</sup>. Dies kann dazu führen, dass sich im Verlauf der Zeit **Einzelhandelsagglomerationen mit nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben an dafür nicht vorgesehenen/ nicht erwünschten Standorten, zum Beispiel** in Gewerbe- und Industriegebieten nach §§ 8 bzw. 9 BauNVO, aber u.U. auch in Mischgebieten nach § 6 BauNVO, entwickeln oder einzelne Standorte durch weitere Ansiedlungen ein immer größeres Gewicht erhalten. Solche Einzelhandelsstandorte können zu Anfang auf Grund ihres Umfangs für die Entwicklung der Zentren unproblematisch sein und/ oder haben auf Grund der verfügbaren Gewerbegebietsflächen auch nicht zur Flächenverknappung geführt.

---

<sup>21</sup> Die Baunutzungsverordnung definiert in den §§ 2 bis 9 abschließend Baugebietstypen. Eine planende Gemeinde kann darüber hinaus keine neuen Baugebietstypen "erfinden". Vgl. dazu BVerwG: Beschluss vom 27.07.1998, Az. 4 BN 31.98.

<sup>22</sup> Birk (1988), a.a.O., S. 284.



Planen bedeutet, dass durch den gestaltenden/ planenden Eingriff durch die Kommune mögliche Konflikte zwischen Interessen einzelner Nutzungen und einzelner Standorte vermieden bzw. minimiert werden. Es geht um die Sicherung der öffentlichen Interessen für das Gemeinwohl. Insofern ist Planen grundsätzlich eine gestaltende und keine begrenzende Aufgabe. Begrenzungen sind daher ein Mittel zur Sicherung der Gestaltungsmöglichkeiten im öffentlichen Interesse. Um diesen Gestaltungsanspruch zu ermöglichen hat der Ordnungsgeber die Möglichkeit einer **Feingliederung der Nutzungsmöglichkeiten durch § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO** geschaffen:

*"Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2, 4 bis 9 und 13 [BauNVO] allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt."*<sup>23</sup>

*"Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann im Bebauungsplan bei Anwendung der Abs. 5 bis 8 festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können."*<sup>24</sup>

In GE- (§ 8 BauNVO), GI- (§ 9 BauNVO) und auch in MI-Gebieten (§ 6 BauNVO) kann der Einzelhandel insgesamt bzw. eine bestimmte Art von Einzelhandel, z.B. zentrenrelevante Sortimente und in sehr engem Rahmen auch Betriebstypen, aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden<sup>25</sup>; eine darüber hinaus gehende differenzierte, sortimentsbezogene Verkaufsflächenfestlegung ist auf dieser Basis nicht möglich<sup>26</sup>. Eine städtebauliche Begründung ist z.B. die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche<sup>27</sup> oder die Sicherung von Gewerbegebietsflächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe<sup>28</sup>.

---

<sup>23</sup> § 1 Abs. 5 BauNVO.

<sup>24</sup> § 1 Abs. 9 BauNVO

<sup>25</sup> Vgl. dazu z.B. BVerwG, Beschluss vom 27.07.1998, Az 4 BN 31/98 BVerwG, Beschluss vom 10.11.2004, Az 4 BN 33/04 Rn 6.

<sup>26</sup> Vgl. Vogels, P. et al.: Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Stadtforschung aktuell, Bd. 69, Basel/ Boston/ Berlin, 1998, S. 289ff.

<sup>27</sup> Vgl. z.B. Müller, M.: Rechtliche Voraussetzungen für die Ansiedlung großflächiger Handelsbetriebe, in: Bundesarbeitsgemeinschaft für Mittel- und Großbetriebe: Standortfragen des Handels, Köln, 1992, S. 123.

<sup>28</sup> Vgl. z.B. Söfker, W., in: Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg: Kommentar zum BauGB, Loseblattsammlung, Stand: Nov. 1992, Rn. 103, 105a.



Besonders zu beachten ist, dass entgegen der Auffassung des OVG NRW, dass in jedem Bebauungsplan die zentrenschädlichen Sortimente zu ermitteln sind<sup>29</sup> (Sortimentsliste), das BVerwG festgestellt hat, dass dieses im Rahmen von Zentrenkonzepten tatsächlich der Fall ist, nicht aber in jedem, in diesem Kontext relevanten Bebauungsplan<sup>30</sup>.

#### 3.1.3.4 Bebauungspläne für konkrete Vorhaben

In der öffentlichen Diskussion zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels stehen vor allem Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 BauNVO (**großflächige Einzelhandelsbetriebe**) im Vordergrund; sehr viel Aufmerksamkeit und gerichtliche Auseinandersetzungen erzeugen insbesondere Fachmarktzentren und Factory Outlet Center. Dass diese großflächigen Einzelhandelsbetriebe reaktiv, also auf Grund eines konkreten Vorhabens nach Standort, Größe und Sortimenten gesteuert werden können, ist unstrittig<sup>31</sup>. Eine Kommune kann im Hinblick auf eine künftige Entwicklung vorab<sup>32</sup> die räumliche Verortung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe in ihrem Gebiet durch die Ausweisung von Sonderbauflächen für Einzelhandel im FNP nach § 5 BauGB vornehmen. Da die Entwicklung eines SO nach § 11 (3) BauNVO i.d.R. die planerische Reaktion auf ein konkretes Vorhaben mit großflächigem Einzelhandel für einen durch den Vorhabensträger ausgewählten Standort darstellt, kann es nicht als Instrument zur aktiven räumlichen Steuerung des Einzelhandels gewertet werden, sondern dient vor allem dazu, die möglichen städtebaulich negativen Wirkungen eines Planvorhabens zu minimieren. Wenn das Sondergebiet in einem Bereich entwickelt werden soll, der für diesen Einzelhandel vorgesehen ist, dann dient das SO der Umsetzung der räumlichen Steuerung für ein konkretes Vorhaben, aber nicht der räumlichen Steuerung insgesamt.

Ähnlich verhält es sich mit der Aufstellung eines **vorhabenbezogenen Bebauungsplanes** (§ 12 BauGB). Auch dieser Bebauungsplan kann in Einzelfällen eine steuernde Wirkung insbesondere im Hinblick auf die Ausgestaltung eines geplanten Einzelhandelsvorhabens entfalten. Eine grundsätzliche räumliche Steuerung des Einzelhandels ist jedoch auf dieser Basis ebenfalls nicht möglich, da der vorhabenbezogene Bebauungs-

---

<sup>29</sup> OVG NRW, Urteil vom 07.12.2010, Az 10 A 332/08, 2. Leitsatz und Rn 47 und 57 Juris.

<sup>30</sup> BVerwG, Urteil vom 27.03.2013, Az. 4 C 13/ 11, Orientierungssatz und rn 19 Juris.

<sup>31</sup> Vgl. Kopf, H. (2002): Rechtsfragen bei der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten - Unter besonderer Berücksichtigung von Factory Outlet Centern, Berlin.

<sup>32</sup> BVerwG: Beschluss vom 08.09.1999, Az. 4 BN 14.99.



plan wie der Bebauungsplan für ein SO eher reaktiv auf die potenzielle räumliche und inhaltliche Einzelhandelsentwicklung eingesetzt wird.

#### **3.1.3.5 Sicherung der Bauleitplanung**

Die Umsetzung von Einzelhandelskonzepten in Bebauungspläne, denn wie gezeigt, können nur diese den Einzelhandel aktiv räumlich steuern, ist in der Regel nur sukzessiv möglich. Damit jedoch die Ziele des Einzelhandelskonzeptes durch Bauvoranfragen bzw. durch Bauanträge in bestimmten Gebieten nicht gefährdet werden, hat der Gesetzgeber Sicherungsinstrumente für die Bauleitplanung eingeführt. Mit Hilfe dieser Gesetze kann sich die Kommune ggf. einen begrenzten Zeitpuffer verschaffen, um die entsprechenden Bebauungspläne den Zielen des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes anzupassen. Vor der Anwendung dieser Instrumente ist genau zu prüfen, ob die notwendigen Voraussetzungen gegeben sind.

Mit **Veränderungssperren** nach § 14 BauGB und/ oder **Zurückstellung von Baugesuchen** nach § 15 BauGB kann lediglich zeitlich begrenzt verhindert werden, dass planerisch ungewollte Entwicklungen eintreten. Des Weiteren können diese Instrumente genutzt werden, um bauleitplanerische Verfahren entsprechend den städtebaulichen Zielen abzuschließen<sup>33</sup>. Mit Hilfe dieser Instrumente wird eine gegebene Situation im Ist-Zustand vorläufig gesichert, was letztlich jedoch eine Verhinderungswirkung - zumindest in Bezug auf ungewollte Entwicklungen im Plangebiet - entfaltet.

#### **3.1.4 Regional- und Landesplanerische Ziele zur Steuerung des Einzelhandels**

Jedes kommunale Einzelhandelskonzept muss regional- und landesplanerischen Festlegungen und Vorgaben berücksichtigen. Im Folgenden sind daher die wesentlichen versorgungs- und einzelhandelsspezifischen Regelungen aus der Regional- und Landesplanung Nordrhein-Westfalens aufgeführt.

Der in Nordrhein-Westfalen derzeit gültige Landesentwicklungsplan (LEP NRW) ist 1995 aufgestellt worden. Das 1989 zuletzt geänderte Landesentwicklungsprogramm (LEPro) ist Ende 2011 ausgelaufen. Da Regelungen zum großflächigen Einzelhandel nur in § 24a des ausgelaufenen LEPro festgelegt waren, hat die Landesregierung zur Erneuerung der Landesplanung 2013 den Landesentwicklungsplan (LEP NRW) - Sachlicher Teilplan groß-

---

<sup>33</sup> Vgl. OVG NRW, 1998, a.a.O., ebd.



flächiger Einzelhandel beschlossen. Dieser enthält Festlegungen als Ziele und Grundsätze zum großflächigen Einzelhandel<sup>34</sup> im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO.

Wobei Ziele verbindliche Vorgaben darstellen, Grundsätze hingegen Abwägungs- und Ermessensentscheidungen unterliegen.

Ziele:

- Standorte für großflächigen Einzelhandel nur in regionalplanerisch festgelegten allgemeinen Siedlungsbereichen
- zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen
- Beeinträchtigungsverbot für zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden
- nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente (maximal 10% der Verkaufsfläche)
- Überplanung von vorhandenen Standorten, die diese Kriterien nicht erfüllen (Begrenzung auf Bestand, geringfügige Erweiterung ausnahmsweise möglich)
- Einzelhandelsagglomerationen (Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenwirken/wesentliche Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche durch Einzelhandelsagglomerationen vermeiden)
- vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO

Grundsätze:

- nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche Sondergebiete (der zu erwartende Gesamtumsatz von Einzelhandelsnutzungen soll die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten)
- nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche maximal 2.500 qm)
- regionale Einzelhandelskonzepte bei der Aufstellung oder Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einstellen

In Anlage 1 des Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel werden die zentrenrelevanten Sortimente festgelegt, weitere zentrenrelevante Sortimente sind von der jeweiligen Gemeinde festzulegen (ortstypische Liste).

---

<sup>34</sup> vgl. Landesentwicklungsplan NRW, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel (2013)



Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf werden ebenfalls Aussagen in Form von Zielen zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe getroffen. Diese beziehen sich im Wesentlichen auf die Ansiedlung innerhalb allgemeiner Siedlungsbereiche und auf die Anpassung an die zentralörtliche Versorgungsfunktion, bzw. auf die räumliche und funktionale Zuordnung zu den bauleitplanerisch dargestellten Siedlungsschwerpunkten<sup>35</sup>.

### 3.2 KONSEQUENZEN FÜR DAS GENEHMIGUNGSVERFAHREN

Anhand der vorstehenden planungsrechtlichen Regelungsmöglichkeiten wird deutlich, dass die räumliche Steuerung des Einzelhandels auf kommunaler Ebene insbesondere davon abhängig ist, inwieweit die Stadt (Verwaltung und Politik) ihren weiten Gestaltungsspielraum in der Frage nutzt, ob und in welchem Rahmen sie planerisch tätig wird<sup>36</sup>.

Als Planungsgrundsatz kommt dabei dem § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB insbesondere Bedeutung für eine Bauleitplanung zu, durch welche vorhandene oder zu entwickelnde Versorgungsbereiche dadurch geschützt werden sollen, dass außerhalb solcher zentraler Versorgungsbereiche Vorhaben, die diese beeinträchtigen könnten, nicht oder nur eingeschränkt verwirklicht werden können.

Nach § 9 Abs. 2a BauGB ist ein **städtebauliches Entwicklungskonzept** i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, welches Aussagen über die vorhandenen und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt oder eines Stadtteiles enthält, insbesondere zu berücksichtigen, da ein solches Konzept eine für die Aufstellung des Bebauungsplanes unterstützende Funktion hat; es sind nachvollziehbare Aussagen über die zentralen Versorgungsbereiche und ihre Schutzbedürftigkeit enthalten<sup>37</sup>.

Im Hinblick auf eine Umsetzung des Konzeptes bedeutet dies, dass bei Planvorhaben bzw. Ansiedlungs-/ Erweiterungsvorhaben nicht danach zu fragen ist, was derzeit planungsrechtlich möglich ist, sondern zuerst die Frage nach der **städtebaulichen Ziel-**

---

<sup>35</sup> vgl. Regionalplan (GEP99) Regierungsbezirk Düsseldorf 2011

<sup>36</sup> Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 22.06.1998, Az. 7a D 108/96.NE mit Hinweisen auf frühere Urteile des BVerwG.

<sup>37</sup> Vgl. Söfker, W., 2007, a.a.O.



**setzung** zu beantworten ist. Aus der gegebenen planungsrechtlichen Situation am konkreten Standort und der städtebaulichen Zielsetzung leiten sich die erforderlichen/möglichen planungsrechtlichen Schritte ab. Dies kann im Einzelnen bedeuten, dass bei einem erwünschten Ansiedlungsvorhaben die rechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung geschaffen werden müssen, oder bei einem unerwünschten Vorhaben die bisherige Zulässigkeit aufgehoben werden muss. Dies kann ohne konkreten Anlass, z.B. einen Bauantrag oder auf Grund eines solchen konkreten<sup>38</sup> Planvorhabens erfolgen.

Zur **Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen** können bei Vorliegen eines Aufstellungsbeschlusses und einer hinreichend konkretisierten Zielformulierung<sup>39</sup>, die mit diesem Gutachten gegeben sein dürfte, die Sicherungsinstrumente wie z.B. Veränderungssperren nach § 14 BauGB und/ oder Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB zwar zeitlich begrenzt, aber doch wirksam verhindern, dass planerisch ungewollte Entwicklungen eintreten.

Maßgeblich für eine **Erstbewertung eines Planvorhabens** sind der Planstandort und die Zentren- bzw. Nahversorgungsrelevanz des Hauptsortimentes (Sortimentsliste vgl. Kap. 3.1.2 und 9.1).

Bezogen auf den Standort und seine einzelhandelsbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten werden in diesem Gutachten die entsprechenden Aussagen getroffen. Hinsichtlich der Sortimente wird eine ortsspezifische Liste vorgeschlagen, die einerseits die Gegebenheiten in Voerde und andererseits die aus Gutachtersicht stadtentwicklungsplanerisch sinnvollen Zielvorstellungen zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sowie die landesplanerischen Vorgaben berücksichtigt.

### 3.3 FAZIT

Abschließend ist festzuhalten, dass dieses Gutachten es ermöglicht, systematisch die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen für die jeweiligen Planstandorte zu bewerten. Es stellt dar, an welchen Standorten grundsätzlich Einzelhandel zulässig sein soll bzw. wo welche planungsrechtlichen Beschränkungen angestrebt werden sollen.

---

<sup>38</sup> Vgl. dazu z.B. BVerwG, Beschluss vom 08.09.1999, Az. 4 BN 14/99 und OVG NRW, Urteil vom 11.03.2004, Az. 7a D 103/03.NE.

<sup>39</sup> Vgl. dazu z.B. OVG NRW, Urteil vom 11.03.2004, Az. 7a D 103/03.NE.



Im Außenverhältnis dient dieses Gutachten auch dazu, die zentrenbezogenen Zielsetzungen der Stadt Voerde im Rahmen von Beteiligungsverfahren z.B. nach § 2 Abs. 2 BauGB substantiell und umfänglich darzustellen, sodass damit möglichen Planungen außerhalb der Stadt Voerde, die zentrenschädlich sein könnten, entsprechend umfangreich und umfassend begegnet werden kann. **Voraussetzung ist allerdings, dass sich die Stadt Voerde selbst an ihr eigenes Konzept hält und keine Ansiedlungsentscheidungen trifft, die dazu geeignet sind, die eigenen Zielsetzungen zu konterkarieren.**

Mit einer konsequenten Umsetzung des Konzeptes werden möglicherweise zusätzliche für die Zentrenentwicklung sinnvolle Flächen aktiviert und andererseits wertvolle Gewerbeflächen nicht als potenzielle Einzelhandelsflächen wahrgenommen und stellen damit ein zusätzliches Flächenpotenzial für das Handwerk und produzierende Gewerbe dar.





## **4. EINZELHANDELSITUATION AUF GESAMTSTÄDTISCHER EBENE**

In diesem Kapitel wird auf Grundlage der Ergebnisse der Einzelhändlerbefragung und einer parallel durchgeführten Erhebung des Einzelhandelsangebotes die Versorgungssituation in der Gesamtstadt Voerde dargestellt und bewertet (vgl. Kap. 4.2). In den anschließenden Kapiteln 5 und 6 wird auf die Innenstadt, die Stadtteilzentren- und Nahversorgungsstandorte- sowie auf weitere bedeutende Einzelhandelsstandorte in Voerde eingegangen.

### **4.1 METHODISCHES VORGEHEN - EINZELHANDELSERHEBUNG IN VERBINDUNG MIT EINER BEFRAGUNG DER HÄNDLER**

Alle wesentlichen Bausteine, insbesondere die Vor-Ort-Arbeiten wurden durch wissenschaftliche MitarbeiterInnen des Büros Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung durchgeführt.

Das Einzelhandelsangebot in der Stadt Voerde wurde, wie bereits im Jahr 2005 auf der Basis einer Begehung mit gleichzeitiger Einzelhändlerbefragung im August und September 2014, flächendeckend im gesamten Stadtgebiet, erfasst. Anders als in der Untersuchung aus dem Jahr 2005 wurde dabei nicht nur der Einzelhandel i.e.S. berücksichtigt, sondern auch Apotheken und das Lebensmittelhandwerk; darüber hinaus wurden auch Tankstellenshops erhoben, soweit diese überwiegend Sortimente wie der Einzelhandel im engeren Sinne - vor allem Nahrungs-/ Genussmittel - führten. Diese Unterschiede in der Erhebungsmethodik wurden bei den Vergleichen entsprechend berücksichtigt.<sup>40</sup>

In jedem Einzelhandelsbetrieb erfolgte - sofern die Bereitschaft zur Beteiligung an der Befragung bestand - eine mündliche Kurzbefragung anhand eines Fragebogens, welcher identisch zum Fragebogen aus dem Jahr 2005 war.

---

<sup>40</sup> Nicht erfasst wurde der Handel mit Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffen.



Die Befragung der Einzelhändler bezog sich auf folgende Aspekte:

- Verkaufsfläche insgesamt und je Sortiment,
- Eigentumsverhältnisse,
- Anzahl der Beschäftigten,
- Umsatz im Jahr 2013,
- Umsatzentwicklung in den vergangenen drei Jahren,
- Kundenherkunft nach prozentualem Umsatzanteil (Voerde, Dinslaken, Hünxe, Wesel und sonstige),
- Einschätzung der Einzelhandelssituation in der Stadt Voerde in Form einer offenen Frage (Was finden Sie gut?/ Was finden Sie schlecht?)

Die Erfassung/ Erhebung der Verkaufsflächen in den einzelnen Geschäften erfolgte unabhängig von der Angabe des Händlers und in Einzelhandelsbetrieben die sich nicht an der Befragung beteiligten, wie bereits im Jahr 2005 sortimentsgenau: Die Betriebe wurden nicht entsprechend dem angebotenen Hauptsortiment insgesamt einer Branche zugerechnet (Schwerpunktprinzip), sondern jedes Sortiment wurde einzeln mit der zugehörigen Verkaufsfläche erfasst (z.B. in Supermärkten auch Drogeriewaren).

Erst hierdurch ergibt sich ein realistisches Abbild der derzeitigen Situation im Einzelhandel, bei dem Ergänzungssortimente, denen im Einzelfall nur eine untergeordnete Rolle zukommt, die in der Summe jedoch von Bedeutung sein können, nicht unterschätzt werden. Darüber hinaus ist u.E. die Ableitung einer ortsspezifischen Sortimentsliste nur auf Grundlage einer derart differenzierten Erfassung des Bestandes möglich. Die Ergebnisse werden in der vorliegenden Untersuchung ausschließlich aggregiert dargestellt, da einzelbetriebliche Daten dem Datenschutz unterliegen.

Eine derartige Einzelhändlerbefragung liefert zum einen verlässlichere Daten über die derzeitige Situation und führt so erfahrungsgemäß zu einer hohen Akzeptanz der erhobenen Daten. Zum anderen ermöglicht die Befragung der Händler auch Informationen über die derzeitigen Kaufkraftströme in die Stadt Voerde zu erhalten. Weiter können auf diese Weise auch die Einstellungen der Händler zur Einzelhandelssituation in der Stadt erfasst werden. Dabei ergeben sich i.d.R. auch "weiche" Erkenntnisse, die in der weiteren Arbeit von Bedeutung sein können. Letztendlich ist eine frühe Einbindung der örtlichen Einzelhändler auch als vertrauensbildende Maßnahme zu verstehen, die spätere Diskussionen bei der Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen erleichtert.

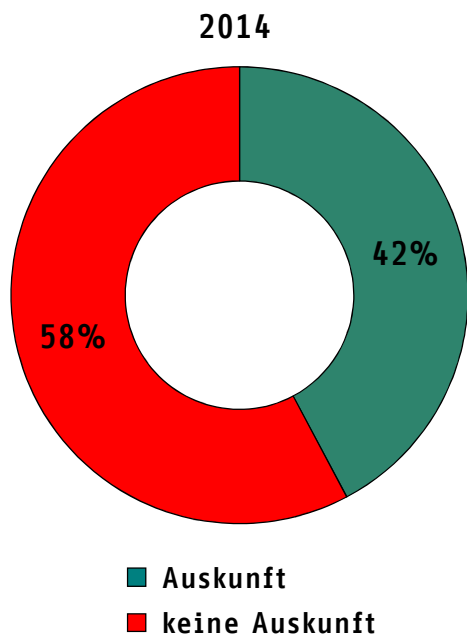


## Übersicht über die Beteiligung an der Einzelhändlerbefragung

An der Befragung beteiligten sich rd. 42% aller Voerder Einzelhändler; im Jahr 2005 waren es rd. 91%. Dies zeigt einen deutlichen Rückgang der Beteiligung. Dazu beigetragen haben könnte eine Verschlechterung der Einzelhandelssituation (Rückgang der Betriebszahlen, Rückgang der Verkaufsfläche, Rückgang des Umsatzes). Über eine schlechte Ausgangslage und eine schwierige wirtschaftliche Situation hatten bereits viele Einzelhändler bei der Befragung im Jahr 2005 geklagt. Das diesbezüglich keine Verbesserung eingetreten ist (ggf. auch trotz Erstellung des Einzelhandelskonzeptes) kann dazu geführt haben, dass sich viele Einzelhändler nicht erneut an der Befragung beteiligen wollten.

Sofern die Händler keine Angaben zur Verkaufsfläche machten bzw. diese ihnen nicht bekannt war, wurden die Verkaufsflächen von Mitarbeitern des Büros Dr. Acocella selbst ermittelt. Die Angaben der Händler werden grundsätzlich auf ihre Plausibilität hin überprüft. Somit wurde trotz geringer Beteiligung an der Befragung sichergestellt, dass alle Voerder Einzelhandelsbetriebe in der quantitativen Betrachtung enthalten sind.

Abb. 7: Einzelhändlerbefragung



<b>Anzahl Betriebe 2014:</b>	<b>142</b>	
<b>Anzahl Betriebe 2005:</b>	<b>173</b>	
<b>Verkaufsfläche 2014:</b>	<b>66.450 qm</b>	
<b>Verkaufsfläche 2005:</b>	<b>72.715 qm</b>	
	<b>Anteil an</b>	<b>Anteil an</b>
	<b>Betrieben</b>	<b>Verkaufsfläche</b>
<b>2014</b>	<b>38%</b>	<b>37%</b>
<b>2005</b>	<b>91%</b>	<b>95%</b>

jeweils Anteil der teilnehmenden Betriebe an der Gesamtgröße

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August/ September 2014, jeweils alle Einzelhandelsbetriebe 2014: mit Lebensmittelhandwerk, Apotheken, 2005 nur Einzelhandel i.e.S.



## 4.2 EINZELHANDELSSITUATION IN DER GESAMTSTADT

Insgesamt wird in Voerde von den 142 ermittelten Betrieben (incl. Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Tankstellen) auf einer Verkaufsfläche von knapp 66.450 qm ein Umsatz von rd. 191,8 Mio. € erzielt.

### 4.2.1 Entwicklung des Einzelhandelsangebotes

Die Entwicklung seit 2005<sup>41</sup> zeigt, dass es zu einem Rückgang von rd. 10% bezogen auf die Verkaufsfläche gekommen ist. Die Flächenproduktivität ist in Voerde seit 2005 leicht angestiegen (Umsatzrückgang geringer als Verkaufsflächenrückgang); bundesweit ist eine sinkende Flächenproduktivität zu verzeichnen.

Auffällig ist vor allem der deutliche Rückgang der Betriebe gegenüber 2005. Wenn gleich durch unser Büro bei ähnlichen Untersuchungen in anderen Städten ebenfalls ein Rückgang an Betrieben festgestellt werden kann, so fällt dieser in Voerde vergleichsweise hoch aus. Teilweise drückt sich nun erst das zunehmende Verkaufsflächenwachstum pro Betriebseinheit der Vergangenheit aus<sup>42</sup>; teilweise ist dies in Voerde auf die Wettbewerbssituation im Umfeld und auf stadtspezifische Probleme zurückzuführen.

Tab. 1: Entwicklung des Einzelhandelsangebotes in der Stadt Voerde

	2014 <sup>1)</sup>	2005 <sup>2)</sup>	Änderung 2014 - 2005
Betriebe	108	173	-38%
VKF (qm) <sup>3)</sup>	65.375	72.725	-10%
Umsatz (Mio. €)	165,5	169,0	-2%

<sup>1)</sup>: ohne Apotheken, Lebensmittelhandwerk und Tankstellen

<sup>2)</sup>: Apotheken, Lebensmittelhandwerk und Tankstellen nicht erhoben

<sup>3)</sup>: Werte auf 25 qm gerundet

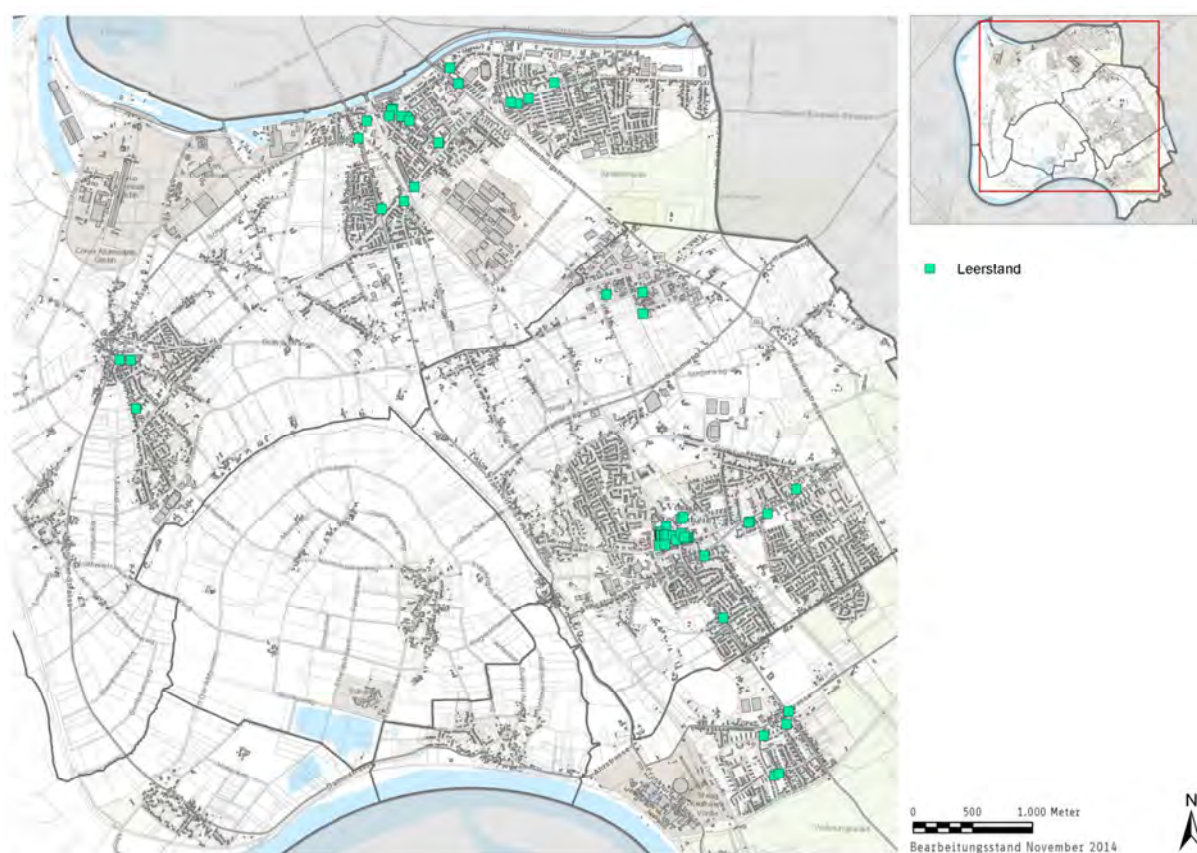
Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August/September 2014; eigene Einzelhändlerbefragung April 2005; IfH; EHI; [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de); it.nrw, EZB; eigene Berechnungen

<sup>41</sup> Wegen der Vergleichbarkeit mit den Daten aus dem Jahr 2005 sind bei den aktuellen Daten Betriebe des Lebensmittelhandwerkes, Tankstellen und Apotheken nicht berücksichtigt. (Bei der Untersuchung aus dem Jahr 2005 wurde lediglich der Einzelhandel im engeren Sinne berücksichtigt.)

<sup>42</sup> Kleinstbetriebe, die oftmals schon seit Jahren wirtschaftliche Probleme haben, schließen endgültig. Nachfolger sind nicht zu finden, da sich auf den kleinen Verkaufsflächen kaum wirtschaftlich rentable Geschäfte betreiben lassen.

In Verbindung mit dem deutlichen Rückgang der Einzelhandelsbetriebe seit dem Jahr 2005 ist auch ein deutlicher Anstieg der **Leerstände** innerhalb des gesamten Stadtgebietes und insbesondere der Innenstadt von Voerde festzustellen. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt wurden im Jahr 2014 22 Leerstände ermittelt, im Jahr 2005 waren es noch 12. Problematisch ist in diesem Zusammenhang vor allem die Immobilie am Rathausplatz, die eine Vielzahl an Leerständen aufweist. Auch in den übrigen Stadtteilen und Zentren ist die Anzahl der Leerstände seit 2005 angestiegen. Die Verteilung der Leerstände im Stadtgebiet von Voerde ist in Karte 1 dargestellt.

**Karte 1: Verteilung Leerstände in Voerde**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung August/ September 2014; Karten-  
grundlage: Stadt Voerde, Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO,  
NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong),  
swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

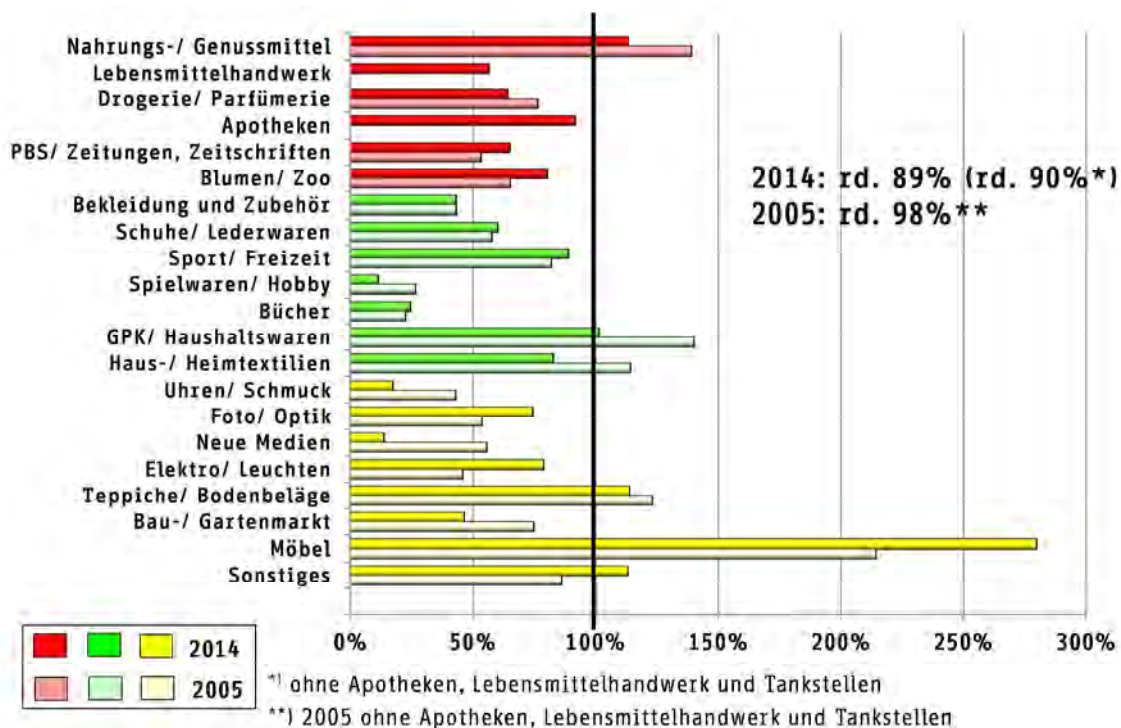


#### 4.2.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes vor dem Hintergrund der Nachfrage: Bindungsquoten

Eine erste Bewertung des Einzelhandelsangebotes kann vor dem Hintergrund der Nachfrage vorgenommen werden.<sup>43</sup>

Die Relation des in Voerde erzielten Umsatzes zu der in Voerde verfügbaren Kaufkraft<sup>44</sup> ergibt lokale **Bindungsquoten** (z.T. auch Einzelhandelszentralität genannt): Eine Quote von mehr als 100% bedeutet dabei, dass per Saldo (Zuflüsse nach Voerde, vermindert um die Abflüsse aus Voerde) Kaufkraft zufließt, eine Quote von weniger als 100% entsprechend, dass per Saldo Kaufkraft aus Voerde abfließt.

Abb. 8: Bindungsquoten in der Stadt Voerde nach Sortimenten (2014 und 2005)



wg. Vergleichbarkeit nur Einzelhandel i.e.S. (ohne LM-Handwerk, Apotheken und Tankstellenshops)

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August/ September 2014; eigene Einzelhändlerbefragung April 2005; IfH; EHI; [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de); IFH Köln (2013); Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

<sup>43</sup> Die Ermittlung der Bindungsquoten basiert auf den erhobenen Verkaufsflächen. Dies schließt alle Einzelhandelsbetriebe mit ein, auch die die sich nicht an der Einzelhändlerbefragung beteiligt haben.

<sup>44</sup> Die gesamtstädtische Kaufkraft ergibt sich aus der Kaufkraft je Einwohner und der Einwohnerzahl, wobei es sich bei der Kaufkraft je Einwohner um einen bundesdeutschen Durchschnittswert handelt, der mit Hilfe entsprechender Kennziffern auf die gebietsspezifische Situation angepasst wird. Für die Stadt Voerde wird eine Kaufkraftkennziffer von 97,47 herangezogen. Die Kaufkraftkennziffer für Gesamtdeutschland beträgt zum Vergleich 100 (vgl. IFH Köln: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2014).



Die Gesamtbindungsquote in der Stadt Voerde beträgt rd. 89%, was bedeutet, dass per Saldo leichte Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen sind. Im Jahr 2005 betrug sie rd. 98%, die Versorgungssituation hat sich seitdem somit leicht verschlechtert<sup>45</sup>.

Für die jeweiligen Bedarfsbereiche (kurz-, mittel-, und langfristig) ergibt sich für die Stadt Voerde ein differenziertes Bild.

Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** (in der Abbildung rot dargestellt) sollte jede Kommune eine möglichst vollständige rechnerische Versorgung ihrer eigenen Bevölkerung gewährleisten. Das bedeutet, dass in diesem Bedarfsbereich Bindungsquoten von 100% erreicht werden sollten. Mit rd. 98% besteht in Voerde nahezu eine rechnerische Vollversorgung im kurzfristigen Bedarfsbereich.

Im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel, der eine besonders hohe Nahversorgungsrelevanz besitzt, ist ein Rückgang der Bindungsquote festzustellen. Jedoch ist mit der derzeitigen Bindungsquote von rd. 113% weiterhin mehr als eine rechnerische Vollversorgung in diesem Bereich gegeben. Dieser Rückgang der Bindungsquote ist insbesondere auf einen Rückgang der Verkaufsfläche in diesem Sortiment (durch Schließung einzelner Betriebe) zurückzuführen.

In allen übrigen Sortimentsbereichen des kurzfristigen Bedarfs fließt per Saldo Kaufkraft aus Voerde ab.

Im **mittel- und langfristigen Bedarfsbereich** (in der Abbildung grün bzw. gelb dargestellt) sind ebenso wie 2005 z.T. per Saldo deutliche Kaufkraftabflüsse festzustellen. Im klassischen innenstadtprägenden Sortimentsbereich Bekleidung und Zubehör liegt die Bindungsquote sogar unter 50%.

Im mittelfristigen Bedarfsbereich sind lediglich im Sortimentsbereich GPK/ Haushaltswaren per Saldo leichte Zuflüsse zu verzeichnen. Dies ist insbesondere auf das hohe Angebot dieser Sortimente als Randsortimente im Möbelhaus, Baumarkt, SB-Warenhaus etc. zurückzuführen. Im Vergleich zum Jahr 2005 ist die Bindungsquote jedoch auch in diesem Sortimentsbereich zurückgegangen. Dies ist u.a. auf einen Rückgang der Verkaufsfläche (Schließung des Geschäftes Vorstius in der Kernstadt) sowie einen leichten Anstieg der Kaufkraft bei rückläufigem Umsatz zurückzuführen.

---

<sup>45</sup> Ohne Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Tankstellenshops erhöht sich die aktuelle Bindungsquote auf rd. 90%, sodass der Rückgang etwas geringer ausgefallen ist.



Im langfristigen Bedarfsbereich ergibt sich ein differenziertes Bild. Während insgesamt per Saldo Kaufkraft abfließt, sind in den Sortimenten Teppiche/ Bodenbeläge sowie Möbel und Sonstiges per Saldo Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen. In den Sortimenten Uhren/ Schmuck, Neue Medien, Teppiche/ Bodenbeläge und Bau-/ Gartenmarkt sind die Bindungsquoten gegenüber 2005 zurückgegangen. Diese Rückgänge sind hauptsächlich durch einen Rückgang der Verkaufsflächen in diesen Sortimenten zu erklären. Im Vergleich zu 2005 fällt besonders die Verbesserung der Versorgungssituation in den Sortimentsbereichen Foto/ Optik<sup>46</sup>, Elektro/ Leuchten<sup>47</sup>, Möbel<sup>48</sup> sowie bei den sonstigen Sortimenten auf. Diese Zuwächse sind durch eine Zunahme der Verkaufsflächen (im Sortiment Möbel insbesondere durch eine erhebliche Erweiterung der Verkaufsfläche des Möbelhaus Fahnenbruck) in den genannten Sortimentsbereichen und einen Anstieg des Umsatzes zu erklären.

Bei der Bewertung der Versorgungssituation ist die ausgeprägte Wettbewerbssituation der Stadt Voerde durch ihre Lage am Rande des Ruhrgebietes zu berücksichtigen. Die Innenstädte benachbarter Städte wie Dinslaken und Duisburg sowie das Centro Oberhausen, das Forum in Duisburg und die erst im November 2014 eröffnete Neutorgalerie in Dinslaken stellen bedeutende Konkurrenzstandorte dar.

#### **4.2.3 Umsatzherkunft, Verbleibquote**

Zur Vermeidung stadtentwicklungsplanerischer Fehleinschätzungen sowie zur Abschätzung von Risiken für den Einzelhandel sind Informationen über Kaufkraftströme in der Stadt Voerde wichtig. Neben einer sehr aufwendigen und hier nicht durchgeführten Kundenbefragung stellt die Befragung der Einzelhändler nach Umsatzherkunft auch eine ausreichend zuverlässige Möglichkeit zur Ermittlung von Kaufkraftströmen dar. Zwar erfassen immer noch wenige Einzelhändler systematisch die Herkunft ihrer Kunden, dennoch lassen sich aus den Aussagen der Händler Bandbreiten für die Umsatzherkunft

---

<sup>46</sup> Der Anstieg der Bindungsquote im Sortiment Foto/ Optik ist durch die Neueröffnung zweier Optiker in der Stadt Voerde seit 2005 sowie durch eine stagnierende Kaufkraft bei gleichzeitigem Anstieg des Umsatzes in diesem Sortiment zu begründen.

<sup>47</sup> Der Anstieg der Bindungsquote im Sortiment Elektro/ Leuchten ist auf einen Anstieg der Verkaufsfläche bestehender Möbelhäusern etc. und einem leichten Rückgang der Kaufkraft bei gleichzeitigem Anstieg des Umsatzes in diesem Sortiment zu begründen.

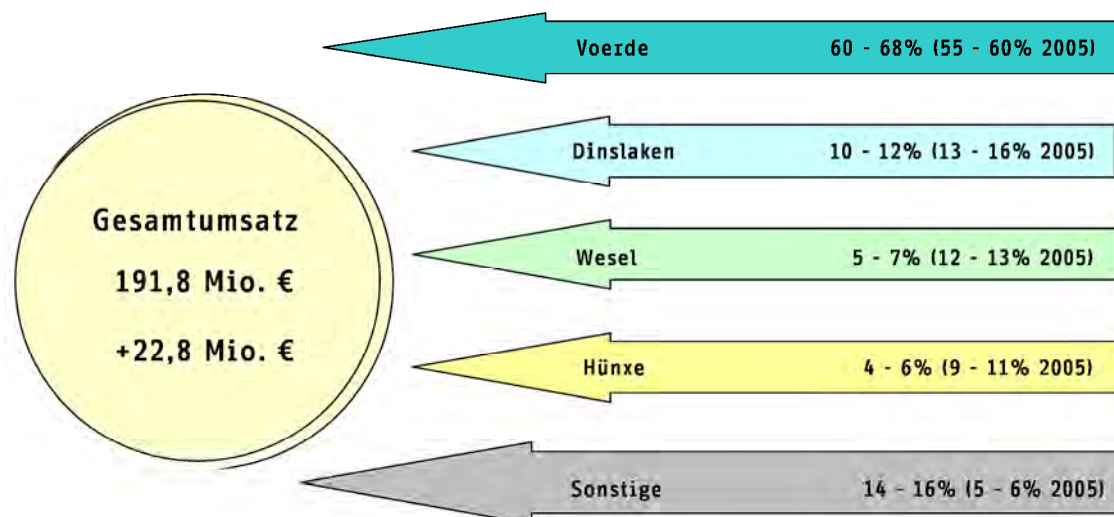
<sup>48</sup> Der Anstieg der Bindungsquote im Sortiment Möbel ist insbesondere auf die Erhöhung der Verkaufsfläche des Möbelhauses im Gewerbegebiet zurückzuführen sowie Umsatzzuwächsen bei diesem Sortiment.



nach Herkunftsbereichen ermitteln (vgl. Abb. 9). Diese Angaben zur Umsatzherkunft wurden im Jahr 2005 ebenfalls im Rahmen der Befragung ermittelt und können somit mit den Angaben aus 2014 verglichen werden.

Rd. 60-68% (2005 rd. 55-60%) des Umsatzes werden mit Kunden aus der Stadt Voerde selbst erzielt. Von außerhalb verzeichnet die Stadt Voerde insbesondere aus der benachbarten Stadt Dinslaken einen Zufluss von Kunden. Rd. 10-12% (2005 rd. 13-16%) des Umsatzes werden durch diese generiert. Aus der Stadt Wesel stammt rd. 5-7% (12-13% 2005) und aus der Gemeinde Hünxe rd. 4-6% (9-11% 2005) des Umsatzes. Aus dem sonstigen Umland stammen rd. 14-16% des Umsatzes (2005 5-6%).

Abb. 9: Umsatzherkunft Stadt Voerde



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August/ September 2014; [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de); IfH; EHI; IFH (2014); Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Seit dem Jahr 2005 haben sich somit nur leichte Veränderungen ergeben. Für den Einzelhandel der Stadt Voerde hat jedoch die Bedeutung der einheimischen Kunden zugenommen. Zudem sind im Vergleich zu 2005 die Umsatzzuflüsse von außen (aus den Nachbarkommunen wie Dinslaken, Wesel und Hünxe) zurückgegangen. Hier drückt sich die zunehmende Wettbewerbssituation im Umfeld aus.

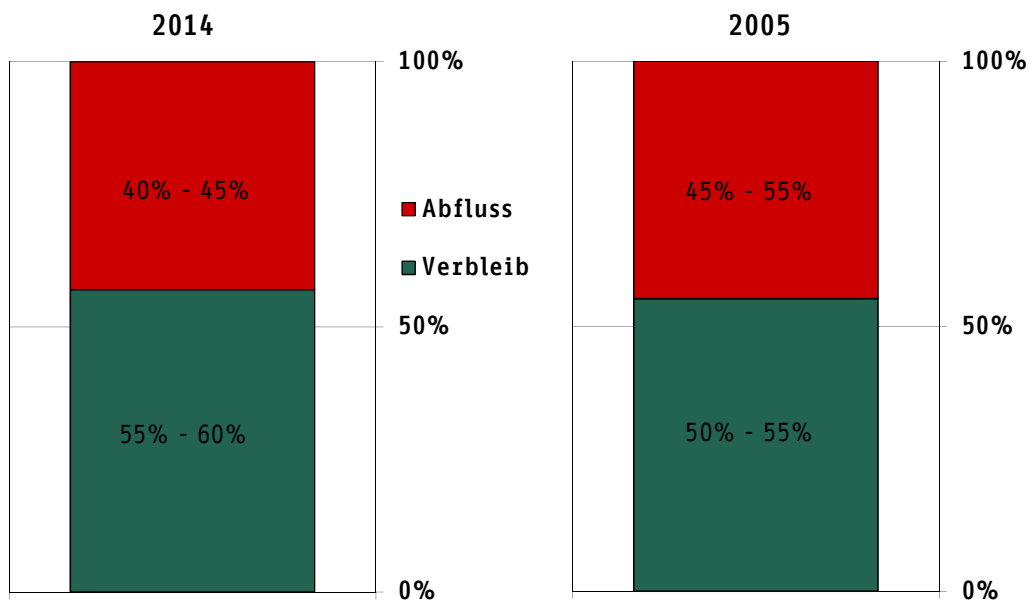
Zusätzlich lässt sich aus den Angaben der Händler zur Kundenherkunft die Verbleibquote ableiten (vgl. Abb. 10)



Die **Verbleibquote** errechnet sich, indem der aus der Stadt Voerde stammende Umsatz in Relation zur Kaufkraft der Stadt Voerde gesetzt wird. Die Verbleibquote gibt damit den Teil der örtlichen Kaufkraft an, der durch den Einzelhandel in der Stadt gebunden werden kann.

Der Einzelhandel der Stadt Voerde kann insgesamt betrachtet rd. 55-60% (rd. 118,7 bis rd. 129,4 Mio. €) der örtlichen Kaufkraft (rd. 215,7 Mio. €) binden. Wie der Abb. 10 auch zu entnehmen ist, hat sich die Verbleibquote der Stadt Voerde seit 2005 nicht wesentlich verändert bzw. ist leicht angestiegen.

Abb. 10: Verbleibquote der Stadt Voerde (Vergleich 2014 und 2005)



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August/ September 2014 ; www. handelsdaten.de; IfH; EHI; IFH (2014); it.nrw; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

#### 4.2.4 Beurteilung der Einzelhandelssituation aus Händlersicht

Die Einzelhändler wurden im Zuge der Befragung gebeten, sich in einer offen gestellten Frage<sup>49</sup> - d.h. ohne vorgegebene Antwortmöglichkeit - zu positiven und negativen Aspekten im Hinblick auf die Einzelhandelssituation in der Stadt Voerde zu äußern.

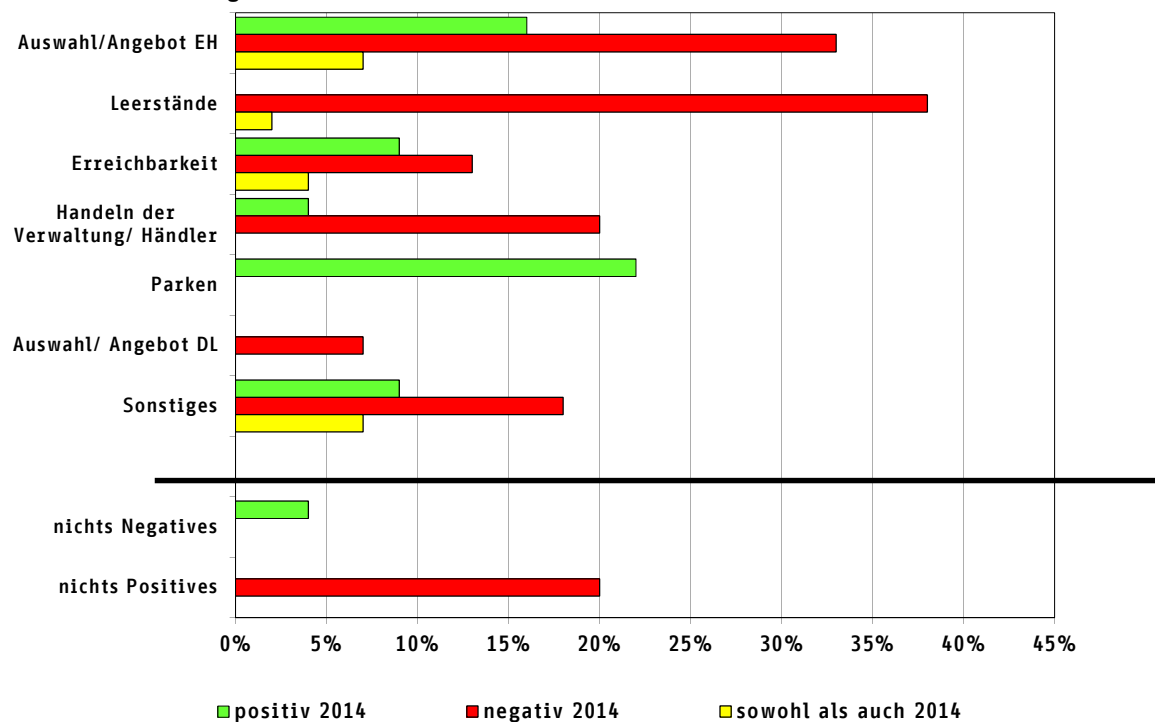
Die Auskünfte der Einzelhändler wurden zu den in Abb. 11 dargestellten Themenfeldern zusammengefasst. Diese Themenfelder entsprechen, mit Ausnahme von "Handeln der Verwaltung/ Händler", den Themenfeldern, die sich auch im Jahr 2005 aus den Ergebnissen der Befragung, heraus kristallisiert haben.

<sup>49</sup> "Was finden Sie an der Einzelhandelssituation in der Stadt Voerde gut bzw. schlecht?"



Für die Interpretation der Ergebnisse ist zu berücksichtigen, dass bei offen gestellten Fragen i.d.R. negative Aussagen überwiegen. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass positive Sachverhalte häufig als selbstverständlich aufgefasst werden, während negative Aspekte präsenter sind und daher spontaner geäußert werden. Folgerichtig ist den positiven Angaben ein größeres Gewicht beizumessen.

Abb. 11: Beurteilung der Einzelhandelssituation in der Stadt Voerde aus Händlersicht (45 Händler)



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August/ September 2014

Die Gesamtstimmungslage der Einzelhändler in der Stadt Voerde ist als eher negativ zu bezeichnen: Rd. 20% der Händler, die sich zu dieser Frage äußerten (insgesamt äußerten sich zu dieser Frage 45 Händler, rd. 80% der teilnehmenden Betriebe), fiel nichts Positives zur Einzelhandelssituation in der Stadt Voerde ein, rd. 4% der Einzelhändler sahen keine Defizite. In allen Themenfeldern überwiegen, außer im Bereich Parken, die negativen Antworten.

In dem am häufigsten thematisierten Bereich **Leerstände** wurde insbesondere die hohe Anzahl an Leerständen innerhalb der Innenstadt von Voerde beklagt (z.B. Immobilie am Rathausplatz) sowie die Schwierigkeiten bei der Aktivierung von möglichen Nachnutzungen.



Ebenfalls häufig genannt wurden Aspekte aus dem Themenfeld **Auswahl/ Angebot im Einzelhandel**.

- Insbesondere die fehlende Auswahl bzw. das geringe Einzelhandelsangebot innerhalb der Innenstadt wurde in diesem Bereich als negativ bezeichnet. Wobei besonders das Fehlen eines Magnetbetriebes negativ aufgefallen ist.
- In den Stadtteilzentren Spellen und Friedrichsfeld hingegen wurde das Angebot vorwiegend als positiv eingeschätzt. Auch das Angebot zur Lebensmittelversorgung wurde in der Gesamtstadt als positiv herausgestellt.
- Die Auswahl im Bereich Dienstleistungen wurde durchweg als negativ bezeichnet. Insbesondere das Fehlen ansprechender Gastronomie mit Außenbestuhlung wurde genannt. Insgesamt wurde jedoch ein Überangebot an Dienstleistungseinrichtungen bemängelt: "An vielen Standorten siedelt sich kein Einzelhandel mehr an, sondern überwiegend Dienstleistungen und Gastronomie des unteren Preissegments" war eine häufige Kritik.

In vielen anderen Städten und Gemeinden, in denen das Büro Dr. Acocella eine derartige Befragung durchführte, wird der begleitende Faktor **Parken** von den Händlern überwiegend negativ beurteilt. In der Stadt Voerde wurde dies durchweg als positiv bezeichnet. Insbesondere die hohe Anzahl an ebenerdigen und kostenfreien Stellplätzen in der Innenstadt wurde in diesem Zusammenhang genannt.

Beim Thema **Erreichbarkeit** wurden sowohl negative als auch positive Nennungen gemacht. Als positiv wurde insbesondere die Anbindung der Innenstadt und der Stadtteile an die umliegenden Städte und Gemeinden genannt. Die Erreichbarkeit der Einzelhandelsstandorte innerhalb der Stadt wurde jedoch häufig als eher schwierig bezeichnet. Dies betrifft vor allem das Angebot innerhalb des Gewerbegebietes Grenzstraße.

Im Themenfeld **Handeln der Verwaltung/ Händler** wurde die teilweise mangelnde Kooperation der Einzelhändler untereinander kritisiert, vor allem aber der geringe Informationsfluss zwischen Einzelhändlern und Stadtverwaltung. Außerdem wurde von den Händlern angemerkt, dass von der Stadtverwaltung zu wenig Aktivitäten/ Maßnahmen durchgeführt würden, um den Einzelhandel in der Innenstadt attraktiver zu machen. Die Kooperation zwischen den Einzelhändlern wurde jedoch von einigen Händlern auch als sehr positiv und gut strukturiert bezeichnet. In diesem Punkt gingen die Ansichten der Befragten teilweise stark auseinander.



Unter **Sonstiges** wurden Äußerungen zusammengefasst, die auf Grund der geringen Anzahl der Nennungen, keine eigenständigen Themenbereiche bilden. Auch hier überwogen die negativen Angaben. Diese entfielen überwiegend auf die allgemein schwierige Einzelhandelssituation in Voerde (Wettbewerbssituation im Umfeld) und das Einkaufsverhalten der Kunden (viele Kunden kaufen außerhalb von Voerde).

#### **4.2.5 Fazit**

Seit der Einzelhandelsuntersuchung von 2005 hat in Voerde eine Entwicklung stattgefunden, die bei ähnlichen Vergleichsuntersuchungen in anderen Städten ebenfalls festgestellt wurde: die Anzahl der Betriebe ist rückläufig, während die Umsätze stagnieren und die Verkaufsflächen geringfügig sinken. Der Rückgang der Einzelhandelsbetriebe fällt jedoch im Vergleich zu anderen Städten deutlicher aus.

Während die Gesamtbindungsquote 2005 noch bei nahezu 100% lag, sind inzwischen bei einer Bindungsquote von 89% per Saldo Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Die Stärke des Einzelhandels der Stadt Voerde liegt weiterhin im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich; hier wird eine rechnerische Vollversorgung erreicht. Auffällig sind die per Saldo erheblichen Kaufkraftzuflüsse im Sortimentsbereich Möbel, die gegenüber 2005, auf Grund einer erheblichen Erweiterung der Verkaufsfläche des Möbelhauses Fahnenbruck, noch gesteigert werden konnten.

Bei den klassischen innenstadtrelevanten Sortimenten (u.a. Bekleidung, Schuhe) weist Voerde - ebenso wie 2005 - per Saldo deutliche Kaufkraftabflüsse auf. Dies ist u.a. auf die vielfältigen Konkurrenzstandorte im Umfeld der Stadt zurückzuführen, wie z.B. das Centro Oberhausen, die Innenstädte von Dinslaken und Duisburg. Zudem weist Voerde eine disperse Siedlungsstruktur mit mehreren zentralen Versorgungsbereichen und einer eher "schwachen" Innenstadt auf.

Die durchgeführte Einzelhändlerbefragung hat ergeben, dass sich die Stimmungslage in der Stadt Voerde gegenüber 2005 verschlechtert hat. Die Händler beklagten insbesondere die Zunahme der Leerstände in der Innenstadt. Die Erhebungen im Rahmen der vorliegenden Einzelhandelsuntersuchung bestätigen die Zunahme der Leerstände in den zentralen Versorgungsbereichen.

Nach Aussagen der Einzelhändler hat sich das Einzugsgebiet der Stadt Voerde nahezu nicht verändert. Der leichte Rückgang des Umsatzanteils mit Kunden von außerhalb verdeutlicht die zunehmende Wettbewerbssituation im Umfeld.



## 5. ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE IN VOERDE

Die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ist durch die Baurechtsnovellen der vergangenen Jahre stärker in den Fokus der Stadtentwicklungsplanung gerückt und stellt einen wichtigen formalen Teil des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Voerde dar<sup>50</sup>. In diesem Kapitel werden die zentralen Versorgungsbereiche in der Ist-Situation dargestellt; d.h. allein anhand der Merkmale, wie sie sich aktuell vor Ort ergeben, so dass zunächst planerische Überlegungen außen vor bleiben. Die perspektivische Abgrenzung, also inklusive möglicher planerisch begründeter räumlicher Entwicklungschancen, aus gutachterlicher Sicht erfolgt im Kap. 9.3, nachdem auch die quantitativen Entwicklungsspielräume für zusätzliche Verkaufsflächen ermittelt wurden.

Welche Bereiche unter diese Kategorie fallen und welche Kriterien diese erfüllen müssen, wird im Folgenden erläutert.

### 5.1 METHODISCHES VORGEHEN - ABGRENZUNG ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICHE UND STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE BESTANDSAUFNAHME

Der Einzelhandel stellt für die Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren nach wie vor die Leitfunktion dar: Zahlreiche Untersuchungen des Büros Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung mit mittlerweile über 40.000 befragten Passanten in verschiedenen Städten unterschiedlicher Größe und regionaler Einbindung ergaben, dass Einkaufen und Bummeln als häufigstes **Motiv für den Besuch einer Innenstadt** bzw. eines Orts-/ Stadtteilzentrums genannt werden. Beides unterstreicht die Bedeutung des Einzelhandels für eine funktionsfähige Innenstadt bzw. ein funktionsfähiges Stadtteilzentrum.

Eine attraktive Innenstadt bzw. ein attraktives Stadtteilzentrum wird jedoch nicht allein durch das Einzelhandelsangebot, sondern auch durch die funktionale Mischung sowie die städtebaulichen und verkehrlichen Bedingungen geprägt und charakterisiert.

Die wichtigste planerische Aufgabe für die Sicherung der Funktionsfähigkeit einer Innenstadt bzw. eines Stadtteilzentrums mit entsprechender funktionaler Vielfalt und städtebaulichen Qualitäten stellt die **Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche** dar, mit der verschiedene Aspekte des Bau- und Planungsrechtes zusammenhängen. Die

---

<sup>50</sup> Vgl. insbesondere §§ 1 (6) Nr. 11, 9 (2a) und (3) BauGB.



städtebaulich-funktionalen Anforderungen für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ergeben sich aus dem entsprechenden Urteil des BVerwG<sup>51</sup> (vgl. Kap. 3.1.1).

### **Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche**

Ein unabdingbares Kriterium, das ein zentraler Versorgungsbereich aufweisen muss, ist eine städtebaulich **integrierte Lage**. Das bedeutet, dass dieser städtebaulich und siedlungsstrukturell eingebunden sein und einen unmittelbaren Bezug bzw. die Nähe zur Wohnbebauung aufweisen muss, sodass auch für eingeschränkt mobile Bevölkerungsgruppen eine möglichst gute Erreichbarkeit - z.T. eine fußläufige Erreichbarkeit - vorhanden ist. Daneben sollte eine gute verkehrliche Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz gegeben sein.

Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches orientiert sich insbesondere am Bestand der Einzelhandelsbetriebe. Obgleich der **Einzelhandel die Leitfunktion** für ein Zentrum wahrnimmt, ist für die Qualifizierung eines Gebietes als zentraler Versorgungsbereich, neben der erforderlichen Einbettung in Wohnsiedlungsstrukturen, das Angebot weiterer Nutzungen von erheblicher Bedeutung. Das Vorhandensein von - in der Regel publikumsorientierten - **Dienstleistungsbetrieben** ist für eine funktionale Vielfalt im Zentrum von erheblicher Wichtigkeit.

Ein zentraler Versorgungsbereich bedarf einer **räumlich-funktionalen Konzentration an Versorgungsangeboten** mit einer entsprechenden Dichte und Kompaktheit, die im Zusammenhang erkennbar ist. Die räumliche Abgrenzung der Ränder derartiger Bereiche erfolgt dort, wo funktionale Brüche infolge anderer baulicher Nutzungen, wie zusammenhängender Wohnbebauung oder Büro/ Gewerbe/ Industrie, auftreten.

Neben funktionalen Kriterien, müssen zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, auch städtebauliche Gegebenheiten berücksichtigt werden. Bei einer Ortsbegehung wurden daher folgende **städtebauliche/ infrastrukturelle Zäsuren** berücksichtigt:

- verkehrliche Barrieren (z.B. Straßen, Bahnlinien),
- natürliche Barrieren (z.B. Gewässer, Topographie, Grünzug),
- bauliche Barrieren (z.B. Wohngebäude, Bürokomplexe),
- städtebauliche Brüche (z.B. Straßenraumgestaltung, Baustruktur).

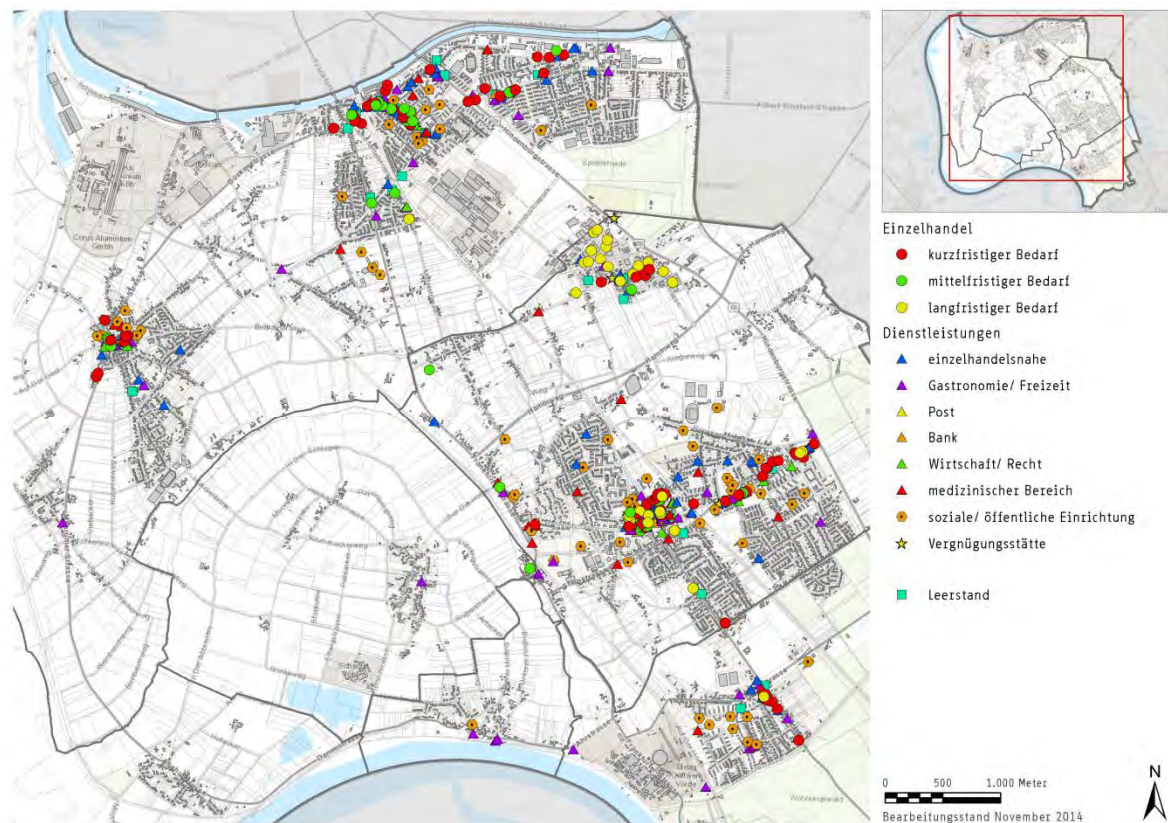
---

<sup>51</sup> Vgl. BVerwG, Urteil 10.11.2007, Az. 4C7/07.



Um den Voraussetzungen nach Kompaktheit und Dichte Rechnung zu tragen, sind überdies städtebauliche Qualitäten aufzunehmen und zu beschreiben. Insbesondere die Gestaltung des öffentlichen Raumes übernimmt je nach Qualität eine unterstützende Wirkung für das Aufsuchen eines Zentrums, das Verweilen und letztlich für eine entsprechende Passantenfrequenz, die für das Funktionieren der Einzelhandelslage eine wichtige Voraussetzung darstellt.

**Karte 2: Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot in Voerde**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung August/ September 2014; Kartengrundlage: Stadt Voerde, Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

In Karte 2 ist die räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebotes in Voerde dargestellt. Auffällig ist die disperse Siedlungsstruktur der Stadt Voerde mit einer Vielzahl an Bereichen, die Konzentrationen an Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz aufweisen.

Im Sinne der o.g. Kriterien sind die Innenstadt von Voerde, die Stadtteilzentren Friedrichsfeld und Spellen als zentrale Versorgungsbereiche zu bezeichnen. Als weite-





res Zentrum ist das Stadtteilzentrum Möllen zu nennen, dies kann jedoch gemäß des oben ausgeführten Urteils des BVerwG rechtlich nicht als zentraler Versorgungsbereich bezeichnet werden, da eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus auf Grund des heutigen Besatzes nicht gegeben ist. Insbesondere städtebaulich zeigt der Bereich Bahnhofstraße keine im Vergleich zu den anderen Standorten „Innenstadt/ Zentrenstruktur“ auf. Auch wenn einzelne Angebote dazu geeignet sein könnten über den Nahbereich hinaus zu wirken, ist die (perspektivische) Strahlkraft räumlich doch eher begrenzt. Daher ist der Bereich Bahnhofstraße unter diesem Blickwinkel eher als Nahversorgungsstandort einzustufen.

**Tab. 2: Vergleich des Einzelhandelsangebotes in den Zentren**

	ZVB Innenstadt	SZ Friedrichsfeld	SZ Spellen	SZ Möllen
Betriebe	34	20	7	5
VKF (qm) <sup>1)</sup>	8.225	2.900	1.500	400

<sup>1)</sup>: Werte auf 25 qm gerundet

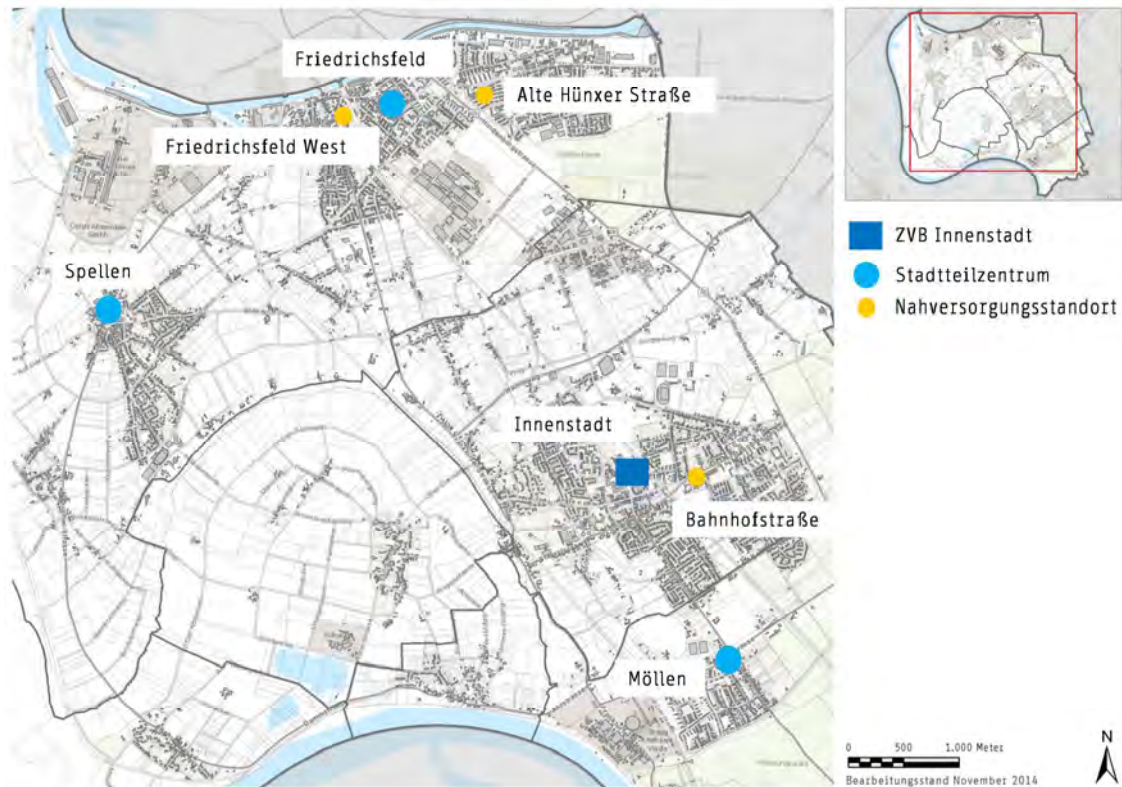
Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August/September 2014

In Karte 3 ist eine räumliche Übersicht der Innenstadt, der Stadtteilzentren und Nahversorgungsstandorte dargestellt (Begriffe siehe auch Glossar).

- Stadtteilzentren sind integrierte Standorte an denen sich (vielfältige) Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen konzentrieren. Baulich und gestalterisch sollte ein Zentrumscharakter ablesbar sein. Anders als bei der Innenstadt ist das Angebot im Wesentlichen auf die Versorgung der Stadtteilbewohner ausgerichtet (keine gesamtstädtische und überörtliche Versorgungsfunktion).
- Nahversorgungsstandorte sind dagegen integriert gelegene Bereiche mit ein oder mehreren der Nahversorgung dienenden Einzelhandelsangeboten. Selbst wenn ein Angebot ggf. über den Stadtteil hinausreichen würde, ist zumindest eine Zuordnung als zentraler Versorgungsbereich fraglich; insbesondere dann, wenn kein „eigener“ Stadtteil versorgt werden kann. Es besteht eine geringere Angebots- und Funktionsvielfalt als in den Stadtteilzentren. Baulich und gestalterisch ist kein zukunftsfähiger Zentrumscharakter erkennbar.



Karte 3: Zentrenübersicht Stadt Voerde



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung August/ September 2014; Karten-  
grundlage: Stadt Voerde, Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO,  
NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong),  
swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

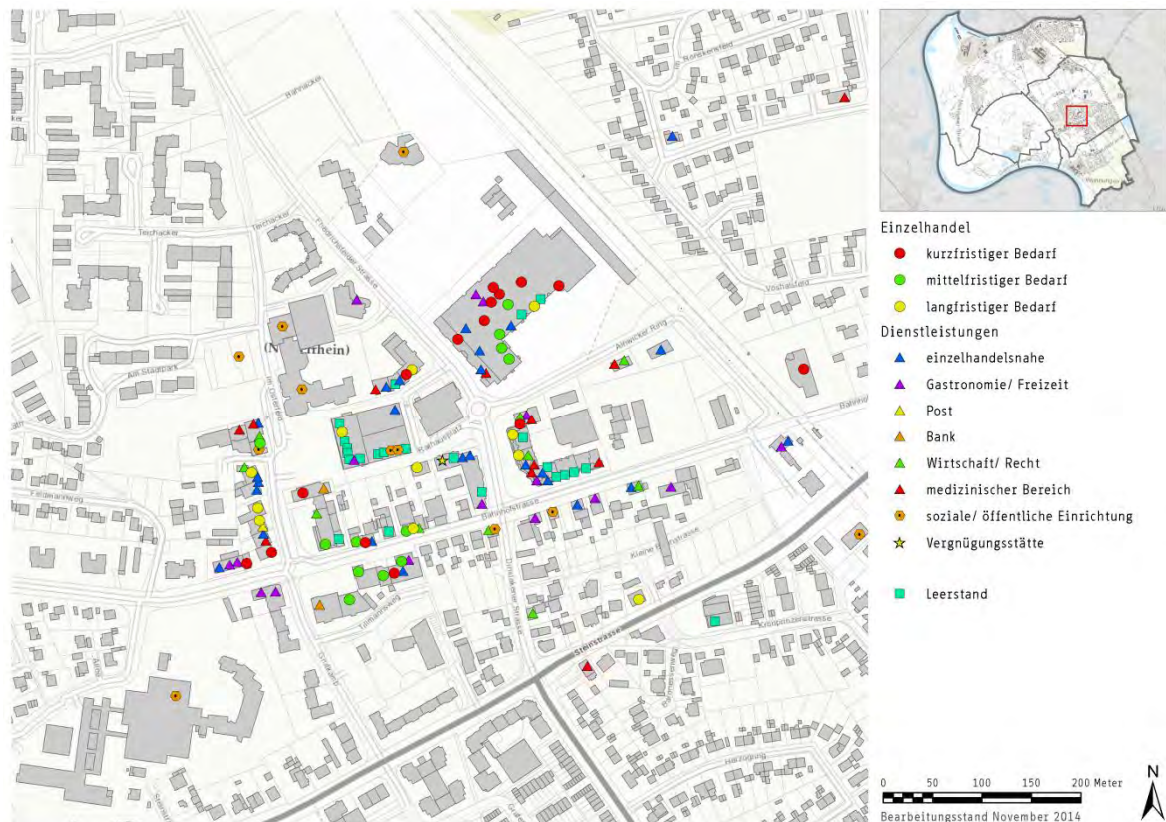
Die städtebaulich-funktionale Situation in den zentralen Versorgungsbereichen wird anhand einer **Stärken-Schwächen-Analyse** veranschaulicht (vgl. Kap.5.2.3 bis 5.5)

## 5.2 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH INNENSTADT

Im Folgenden wird, als ein wesentliches Kriterium zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt, die räumliche Verteilung der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in der Innenstadt dargestellt (vgl. Karte 4).

Das Einzelhandelsangebot erstreckt sich insbesondere entlang der Friedrichsfelder Straße, der Bahnhofstraße und der Straße Im Osterfeld. Gleichzeitig zeigt sich aber auch, dass der Besatz an Einzelhandelsbetrieben teilweise nur einseitig bzw. lückenhaft ist. Das Dienstleistungsangebot verteilt sich analog zum Einzelhandelsangebot innerhalb der Innenstadt.

**Karte 4: Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot in der Innenstadt von Voerde**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung August/ September 2014; Karten-  
grundlage: Stadt Voerde, Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO,  
NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong),  
swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

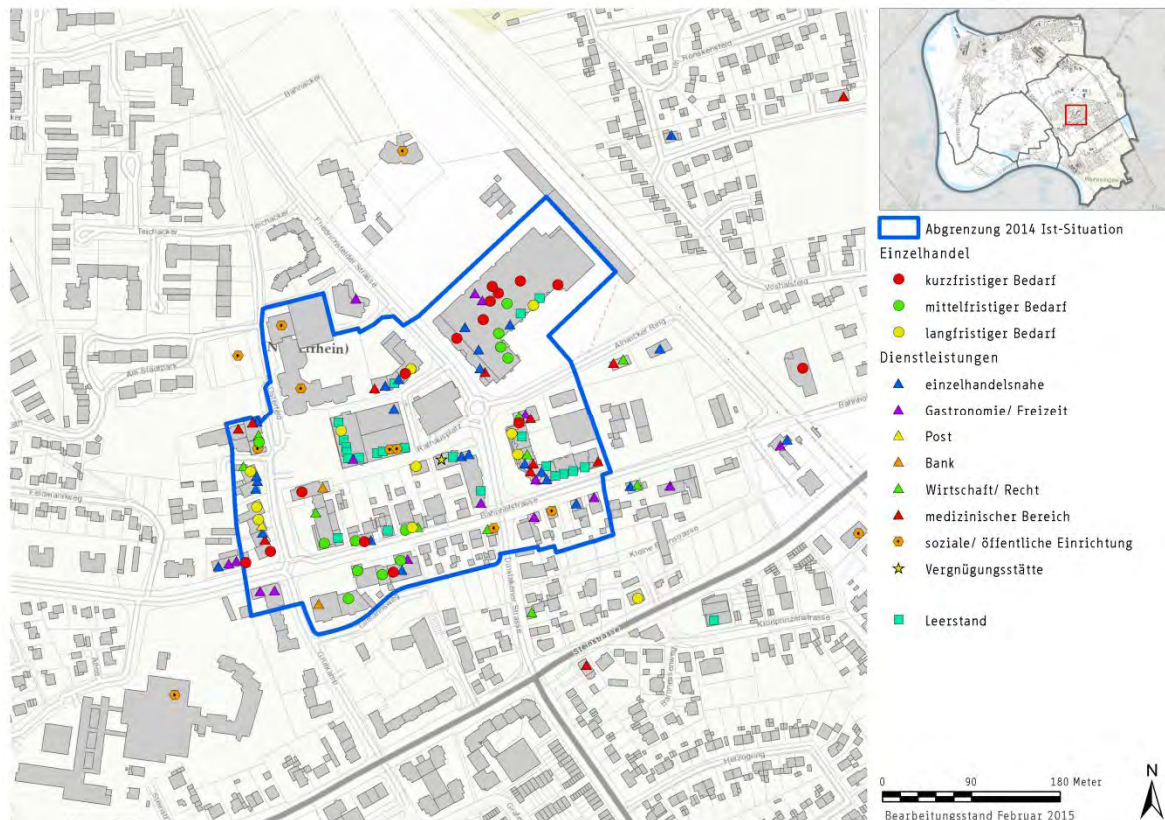
Gegenüber 2005 fallen Leerstandskonzentrationen am Rathausplatz sowie in der östlichen Bahnhofstraße auf.

### 5.2.1 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt

Die Ist-Abgrenzung der Innenstadt von Voerde entspricht annähernd der Abgrenzung wie sie im Gutachten 2005 vorgenommen wurde. Sie umfasst im Wesentlichen den Rathausplatz einschließlich des Rathauses, Teile der Bahnhofstraße, der Friedrichsfelder Straße und der Straße im Osterfeld (vgl. Karte 5). Im Vergleich zur Abgrenzung aus dem Jahr 2005 wurde diese lediglich so geändert, dass sie parzellenscharf vorliegt und ein kleiner Bereich der Bahnhofstraße am östlichen Rand ausgespart wurde, da hier der Einzelhandelsbesatz aussetzt und bauliche Lücken sowie Unterbrechungen durch Wohnnutzungen vorliegen.



**Karte 5: Vorschlag zur Ist-Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches in der Innenstadt von Voerde**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung August/ September 2014; Karten-grundlage: Stadt Voerde, Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

### 5.2.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt von Voerde

Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt befanden sich zum Befragungszeitpunkt 34 der insgesamt 142 Einzelhandelsbetriebe der Stadt Voerde (rd. 24%). Diese Betriebe vereinen eine Verkaufsfläche von rd. 8.225 qm auf sich, was bezogen auf die Verkaufsfläche der Gesamtstadt (rd. 66.450 qm) einen Anteil von rd. 12% ausmacht. Auf dieser Fläche wird ein Umsatz von rd. 33,9 Mio. € generiert, dies entspricht rd. 18% des gesamtstädtischen Umsatzes.

Wie in der unten stehenden Tabelle abzulesen, kam es seit 2005 innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt zu einem deutlichen Rückgang der Betriebe, der Verkaufsfläche und des Umsatzes. Ein Teil dieses Rückgangs ist auf den Leerzug der



Immobilie am Rathausplatz<sup>52</sup> und die Leerstände im Gebäudekomplex Friedrichsfelder Straße/ Bahnhofstraße (Forum Voerde) zurückzuführen.

**Tab. 3: Vergleich Einzelhandelsangebot Innenstadt Voerde 2014 zu 2005**

	2014 <sup>1)</sup>	2005 <sup>2)</sup>	Änderung 2014 - 2005
Betriebe	30	49	-39%
VKF (qm) <sup>3)</sup>	8.100	12.875	-37%
Umsatz (Mio. €)	30,1	40	-25%

<sup>1)</sup>: ohne Apotheken, Lebensmittelhandwerk und Tankstellen

<sup>2)</sup>: Apotheken, Lebensmittelhandwerk und Tankstellen nicht erhoben

<sup>3)</sup>: Werte auf 25 qm gerundet

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August/September 2014; eigene Einzelhändlerbefragung April 2005; IfH; EHI; [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de); it.nrw, EZB; eigene Berechnungen

Dieser Rückgang des Einzelhandelsangebotes (Schließung: Drogeriemärkte, Supermarkt, Getränkemarkt, Biogeschäft usw.) wirkt sich nachteilig auf die Attraktivität und Anziehungskraft der Innenstadt aus, die damit innerhalb der Stadt Voerde auch an Bedeutung verloren hat.

### "Unechte Bindungsquote"

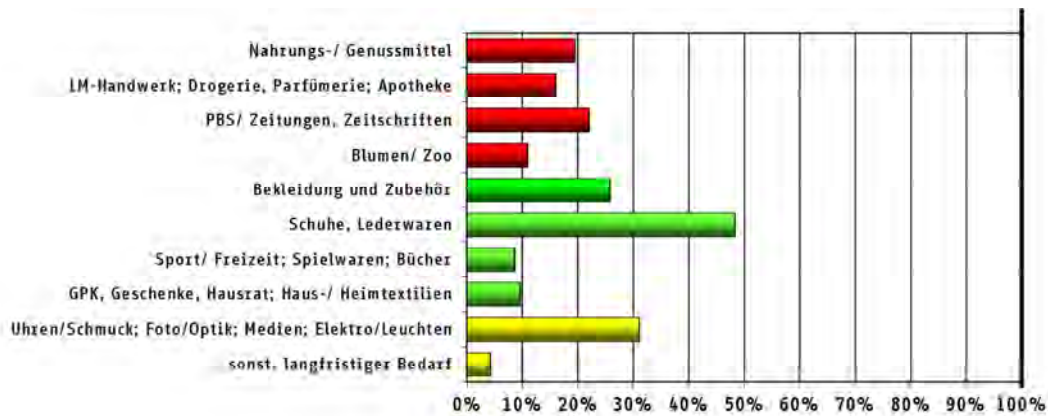
In Kap. 4.2.2 wurde bereits festgestellt, dass die Stadt Voerde mit einer Gesamtbindungsquote von rd. 89% Kaufkraftabflüsse verzeichnet und die Bindungsquote gegenüber 2005 zurückgegangen ist. Die Beurteilung der gesamtstädtischen und überörtlichen Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt erfolgt mittels "unechter Bindungsquoten".

*Die **unechte Bindungsquote** errechnet sich, indem der im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt erzielte Umsatz in Relation zur Kaufkraft der gesamten Stadt Voerde gesetzt wird.*

<sup>52</sup> Die Immobilie am Rathausplatz wurde im Hinblick auf einen Umbau "leer gezogen"; u.a. auf Grund von schwierigen Eigentumsverhältnissen wurde der Umbau nicht durchgeführt. Die Entwicklung dieses Wohn- und Geschäftshauses wird weiterhin angestrebt.



Abb. 12: "unechte Bindungsquoten" zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Voerde



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August/ September 2014; IfH; EHI; [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de); IFH Köln (2014); BBE; it.nrw; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** (rote Balken in der Abb. 12) sind die "unechten Bindungsquoten" wenig aussagekräftig: Hier kommt dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt weder eine gesamtstädtische noch eine überörtliche Versorgungsfunktion zu, da die Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereiches wohnortnah angeboten werden sollten. Demnach sollen lediglich die Einwohner in der Innenstadt und in deren Umfeld mit den Angeboten im kurzfristigen Bedarfsbereich versorgt werden (vgl. Kap.4.2.2).

Bedeutsam für die Bewertung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt sind dagegen die üblicherweise zentrenrelevanten Sortimente des **mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches**.

Bei den innerstädtischen Leitsortimenten Bekleidung, Schuhe/ Lederwaren und Uhren/ Schmuck, Foto/ Optik sind geringe Bindungsquoten (unter 50%) festzustellen.

In allen Sortimenten, mit Ausnahme der überwiegend nicht zentrenrelevanten Gruppen Elektro/ Leuchten, Teppiche/ Bodenbeläge, bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente, Möbel sowie der Bereiche Haus-/ Heimtextilien und Unterhaltungselektronik/ Neue Medien, liegen die Bindungsquoten zwischen 4% und 10%.

Der Vergleich mit den gesamtstädtischen Bindungsquoten (vgl. Kap.4.2.2) zeigt, dass in einigen zentrenrelevanten Sortimenten ein erheblicher Teil der Kaufkraft außerhalb der Innenstadt gebunden wird. Dies betrifft insbesondere die Sortimente Sport/ Freizeit, GPK/ Geschenke/ Hausrat, Haus-/ Heimtextilien und Foto/ Optik.



Die unechte Bindungsquote ist im Sortiment Schuhe/ Lederwaren mit rd. 48% am höchsten, die Werte der anderen Sortimente bleiben ausgenommen, von Uhren/ Schmuck, Foto/ Optik, Medien; Elektro/ Leuchten mit rd. 31% sogar unter 30%.

Diese geringen unechten Bindungsquoten zeigen die, gemessen an der gesamtstädtischen Funktion der Innenstadt von Voerde, Versorgungsschwäche der Innenstadt auf. Auch wenn es keine Soll- oder Mittelwerte für eine angemessene Versorgungsleistung von Innenstädten gibt, weil jede Stadt anders strukturiert ist, sollte eine Innenstadt wie die von Voerde zumindest rechnerisch einen Großteil der örtlichen Kaufkraft bei den mittel-/ langfristigen, zentrenrelevanten Sortimenten binden können.

### **5.2.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse Innenstadt**

Die Stärken-Schwächen-Analyse bildet eine wesentliche Grundlage für die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt (vgl. Kap.9.3.1). Im Gutachten von 2005 erfolgte bereits eine ausführliche städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse, so dass im Rahmen der Fortschreibung nur auf besondere Auffälligkeiten und Veränderungen eingegangen wird.

#### **Stärken**

- In der Innenstadt von Voerde werden - wie bereits im Jahr 2005 - Waren aller Bedarfsbereiche angeboten, allerdings nicht in allen Sortimenten in Konkurrenzsituation, d.h. bei einigen Sortimenten ist lediglich ein Anbieter vorhanden. Diese begrenzte Auswahl kann dazu führen, dass die Kunden ihre Einkäufe grundsätzlich an anderen Orten tätigen, wo die Auswahl größer ist und sie sicher sind, das Gewünschte zu erhalten.
- Im Hinblick auf die Nahversorgung gibt es einen großen Supermarkt (2005 noch SB-Warenhaus) auf der Friedrichsfelder Straße, Betriebe des Lebensmittelhandwerks und einen Wochenmarkt, der dienstags und freitags auf dem Rathausplatz stattfindet. Der Markt trägt durch das Angebot an Lebensmitteln zur Nahversorgung der Wohnbevölkerung in der Umgebung bei und leistet darüber hinaus an den Markttagen einen wichtigen Beitrag zur Belebung der Innenstadt.
- Wichtige publikumsorientierte Dienstleistungsbetriebe, Arztpraxen, Geldinstitute, Post, Gastronomie sowie öffentliche Einrichtungen ergänzen wie auch 2005 das Einzelhandelsangebot und tragen zur Belebung der Innenstadt bei.
- Inhabergeführte Fachgeschäfte wie z.B. Fachgeschäfte für Elektrogeräte, Bücher oder Handarbeitsbedarf sind weiterhin eine besondere Stärke der Innenstadt.



Foto 1: Bahnhofstraße - Fachgeschäft



Quelle: eigenes Foto, August 2014

Foto 2: Im Osterfeld - Fachgeschäft



Quelle: eigenes Foto, August 2014

- In der Innenstadt von Voerde sind deutliche Platzstrukturen zu erkennen. Insbesondere das seit 2005 neu entstandene Café am Rathausplatz mit einer ansprechenden Außenbestuhlung steigert die Aufenthaltsqualität des Bereiches.
- Mit der Errichtung des neuen Sparkassengebäudes an der südwestlichen Ecke des Rathausplatzes konnte gegenüber 2005 ein positiver städtebaulicher und funktionaler Impuls gesetzt werden. Durch den Neubau konnte der Platzbereich besser eingefasst werden. Dieses Projekt zeigt, dass in der Stadt Voerde Investitionsbereitschaft vorhanden ist und kann ein Anstoß zu weiteren baulichen Maßnahmen sein. Das oben beschriebene Café befindet sich neben der Sparkasse und weiteren Nutzungen ebenfalls in diesem neuen Gebäude.

Foto 3: Friedrichsfelder Straße - Platzstruktur



Quelle: eigenes Foto, August 2014

Foto 4: Rathausplatz - Neubau



Quelle: eigenes Foto, August 2014



- In der Innenstadt gibt es, wie im Jahr 2005 weiterhin ein umfangreiches Parkplatzangebot mit ebenerdigen und kostenfreien Parkplätzen. Der westliche Bereich der Bahnhofstraße ist verkehrsberuhigt gestaltet. Die Anbindung an den ÖPNV ist durch zentrale Bushaltestellen und den Bahnhof Voerde als gut zu bezeichnen. Die verkehrliche Situation hat sich seit 2005 nicht verändert.

Foto 5: Bahnhofstraße - Parken



Quelle: eigenes Foto, August 2014

Foto 6: E-Center - Parken



Quelle: eigenes Foto, August 2014

- Am Standort des ehemaligen SB-Warenhauses (2005 Marktkauf) befindet sich heute ein großer Supermarkt (Edeka). Im Rahmen dieser Veränderungen konnten am Standort des neuen Edeka-Centers weitere Nutzungen, wie beispielsweise ein Drogeriemarkt, weitere Bekleidungsgeschäfte etc. integriert werden. Diese Veränderung hat zur Steigerung der Attraktivität dieses Standortes und somit auch der gesamten Innenstadt beitragen. Das Center stellt einen wichtigen Frequenzbringer innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches da.

### Schwächen

- Die Dichte des Einzelhandelsbesatzes ist teilweise sehr gering und stellenweise durch Wohnnutzungen im Erdgeschoss unterbrochen. Durch die Zunahme der Leerstände gegenüber 2005 hat sich dieser Eindruck weiter verstärkt.
- Insbesondere in den beiden Gebäudekomplexen am Rathausplatz (Leerzug wegen angestrebter Sanierung) und an der Friedrichsfelder Straße/ Bahnhofstraße (Forum Voerde) konzentrieren sich Leerstände. Seit 2005 hat sich die Leerstandsquote von rd. 19% auf rd. 39% erhöht. Der Anstieg der Leerstände in der Innenstadt ist vor allem auf die Entwicklung in diesen beiden Gebäudekomplexen zurückzuführen.



Foto 7: Leerstand



Quelle: eigenes Foto, November 2013

Foto 8: heterogene Baustruktur



Quelle: eigenes Foto, November 2013

- Das Einzelhandelsangebot ist - ebenso wie 2005 - überwiegend kleinteilig strukturiert. Größere Betriebe mit deutlicher Magnet- und Frequenzbringerfunktion sind, abgesehen vom Edeka-Center, nicht zu verzeichnen. Durch den Rückgang der Betriebszahlen bzw. die Zunahme an Leerständen sind heute noch weniger Anziehungspunkte gegeben.
- Durch die weiterhin bestehende mangelnde Vernetzung zwischen dem Edeka-Center und dem Rathausplatz kann die übrige Innenstadt kaum von der Anziehungskraft des Edeka-Centers profitieren.
- Das Parkdeck sowie die sanierungsbedürftigen Gebäudekomplexe am Rathausplatz stellen - ebenso wie 2005 - eine deutliche Barriere dar und schränken das Zentrum sowohl städtebaulich als auch funktional ein. Der gesamte Bereich um das Parkdeck wirkt - insbesondere durch die Leerstände - noch negativer als 2005 (Hinterhofatmosphäre/ Angstrraum).

**Foto 9: Friedrichsfelder Straße**



Quelle: eigenes Foto, August 2014

**Foto 10: Fehlende Vernetzung**



Quelle: eigenes Foto, August 2014

- Die durch den Sparkassenneubau ausgelöste positive Entwicklung am Rathausplatz, wurde durch die Leerstände im Wohn- und Geschäftshaus am östlichen Platzbereich konterkariert. Befanden sich hier 2005 u.a. noch ein Lebensmittelmarkt und ein Drogeriemarkt, so sind aktuell nahezu ausschließlich Leerstände zu verzeichnen.
- Auf Grund u.a. schwieriger Eigentumsverhältnisse konnte der ursprünglich geplante Umbau des Gebäudes nicht durchgeführt werden. Ein solcher Umbau wird jedoch weithin angestrebt.

**Foto 11: Gestaltungsmängel**



Quelle: eigenes Foto, November 2013

**Foto 12: Modernisierungsbedarf**



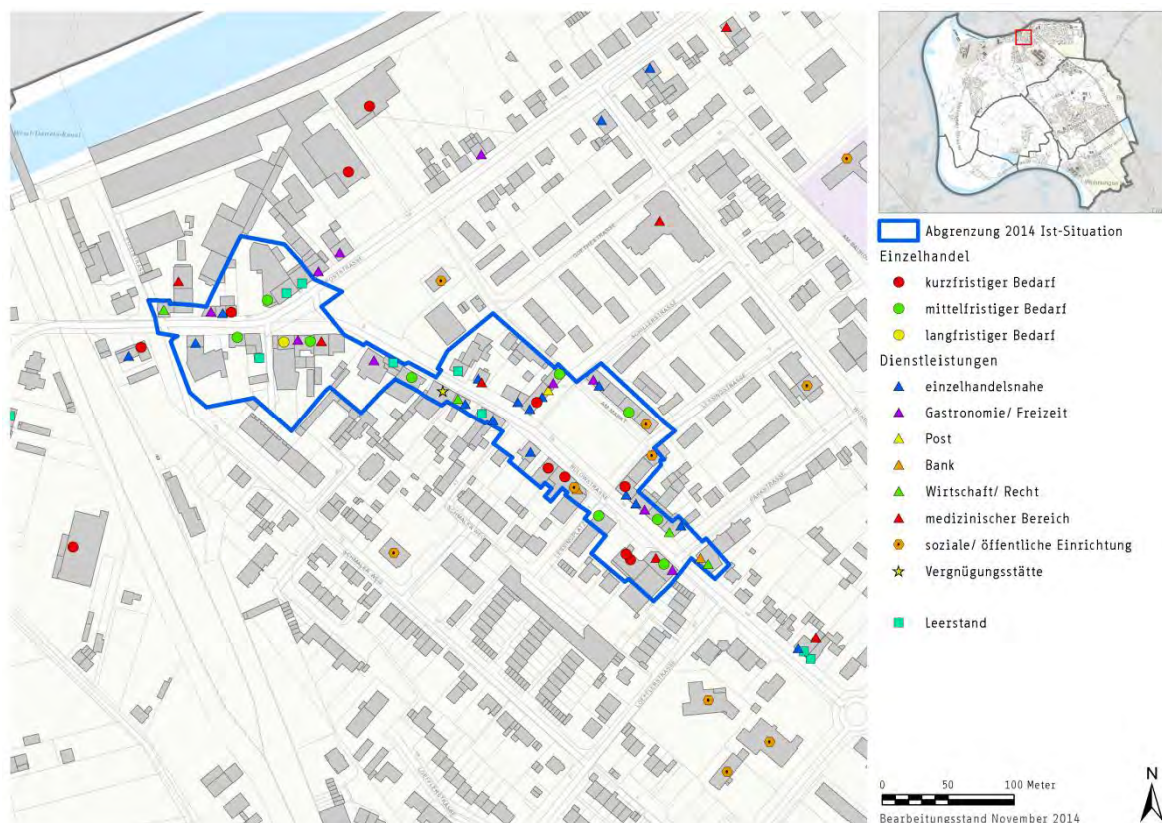
Quelle: eigenes Foto, November 2013



### 5.3 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH STADTTIELZENTRUM FRIEDRICHSFELD

Die Ist-Abgrenzung des Stadtteilzentrums Friedrichsfeld (vgl. Karte 6) entspricht annähernd der Abgrenzung wie sie im Gutachten 2005 vorgenommen wurde. Sie umfasst im Wesentlichen das Einzelhandelsangebot entlang der Bülowstraße zwischen der Loefflerstraße bis zur Poststraße einschließlich des Marktplatzes sowie entlang der Poststraße bis kurz vor dem Bahnhof Friedrichsfeld. Begrenzt wird die Ist-Abgrenzung, anders als im Gutachten von 2005, durch den Kreuzungsbereich Bülowstraße/Poststraße und die dort vorhandene Grünfläche. Der nördlich an der Poststraße gelegene Lebensmitteldiscounter ist auf Grund seiner rückversetzten Lage nicht Bestandteil des Stadtteilzentrums<sup>53</sup>. Zudem besteht durch die gegenüberliegende Grünfläche keine städtebaulich-funktionale Anbindung zu den Nutzungen im Kreuzungsbereich Bülowstraße/Poststraße.

**Karte 6: Vorschlag zur Ist-Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Stadtteilzentrum Friedrichsfeld**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung August/ September 2014; Kartengrundlage: Stadt Voerde, Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

<sup>53</sup> 2005 war der Discounter noch Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches. Durch die rückversetzte Lage nach dem Neubau befindet sich der Discounter nun in deutlicher Entfernung zu den Nutzungen im zentralen Versorgungsbereich.



Im zentralen Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Friedrichsfeld befanden sich zum Befragungszeitpunkt 20 der insgesamt 142 Einzelhandelsbetriebe der Stadt Voerde (rd. 14%). Diese Betriebe vereinen eine Verkaufsfläche von rd. 2.925 qm auf sich, was bezogen auf die Verkaufsfläche der Gesamtstadt (rd. 66.450 qm) einen Anteil von rd. 4% ausmacht. In Friedrichsfeld sind somit im Durchschnitt sehr kleinflächige Betriebe angesiedelt. Auf dieser Fläche wird ein Umsatz von rd. 12,8 Mio. € generiert, dies entspricht rd. 7% des gesamtstädtischen Umsatzes.

2005 waren in Friedrichsfeld rd. 3.300 qm<sup>54</sup> Verkaufsfläche angesiedelt, verglichen mit der heutigen Verkaufsfläche ohne Lebensmittelhandwerk und Apotheken kann ein Rückgang von rd. 400 qm festgestellt werden, dies entspricht rd. 12%<sup>55</sup>.

Im Stadtteilzentrum Friedrichsfeld findet derzeit die Umsiedlung und gleichzeitige Erweiterung des dort ansässigen Supermarktes (Bereich Marktplatz) statt. Zeitgleich wird auch der zentral gelegene Marktplatz, an dem das neue Geschäftshaus liegt, umgestaltet.<sup>56</sup>

### **Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse Friedrichsfeld**

Auch für den zentralen Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Friedrichsfeld wurde eine städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse durchgeführt.

#### **Stärken**

- Im Stadtteilzentrum Friedrichsfeld ist ein ausgeprägtes Lebensmittelangebot vorhanden (Supermarkt, Lebensmittelhandwerk, Wochenmarkt). Dies war auch im Jahr 2005 gegeben. Durch den Neubau/ Verlagerung des Lebensmitteldiscounters in der Poststraße ist dieser nicht mehr Bestandteil des Stadtteilzentrums, dennoch nimmt dieser weiterhin eine Versorgungsfunktion für die Bewohner im Umfeld wahr.

---

<sup>54</sup> ohne Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Tankstellenshops

<sup>55</sup> Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich 2005 ein Lebensmitteldiscounter innerhalb der Abgrenzung befand. Dieser entspricht in etwa der zurückgegangenen Verkaufsfläche. Somit ist die Verkaufsfläche seit 2005 insgesamt etwa identisch geblieben.

<sup>56</sup> Zwischenzeitlich kam es innerhalb des Stadtteilzentrums Friedrichsfeld zur Verlagerung des bestehenden Supermarktes. Dieser hat im September 2015 eröffnet. Zusätzlich wurde auf der ehemaligen Fläche des Supermarktes ein Drogeriemarkt angesiedelt, welcher im März 2016 eröffnete. Da es im Zuge der Verlagerung des Supermarktes zu einer Erweiterung der Verkaufsfläche gekommen ist, kam es insgesamt zu einer deutlichen Steigerung der Gesamtverkaufsfläche im Stadtteilzentrum Friedrichsfeld um rd. 1.500 qm.



- Das Angebot wird weiterhin ergänzt durch inhabergeführte Fachgeschäfte und publikumsorientierte Dienstleister.
- Das Stadtteilzentrum ist sowohl durch eine Buslinie als auch durch eine Regionalbahnstation an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Foto 13: Poststraße - Fachgeschäft



Quelle: eigenes Foto, August 2014

Foto 14: Bülowstraße - Lebensmittelnaheversorgung



Quelle: eigenes Foto, August 2014

- Der Straßenraum und die öffentlichen Wege innerhalb des Zentrums sind sehr ansprechend gestaltet.
- Die geschlossene Bebauung, insbesondere um den Marktplatz, sorgt für eine kompakte Struktur, welche den Zentrumscharakter unterstreicht.

### Schwächen

- Als Schwäche im Stadtteilzentrum Friedrichsfeld ist insbesondere die hohe Leerstandsquote zu nennen. Wie in der Innenstadt ist diese seit 2005 deutlich angestiegen (von rd. 8% auf rd. 23%). Besonders entlang der Poststraße konnten vermehrt Leerstände festgestellt werden.
- Fehlende Dichte konnten im Stadtteilzentrum Friedrichsfeld bereits 2005 festgestellt werden. Diese wird nun durch die zusätzlichen Leerstände noch verstärkt. Lediglich im Bereich des Marktplatzes kann eine etwas höhere Dichte an Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen festgestellt werden.
- Mit rd. 460 Metern weist das Stadtteilzentrum eine relativ hohe Ausdehnung auf. Diese hat sich seit dem Jahr 2005 nicht wesentlich verändert und wurde bereits damals als problematisch bezeichnet.

- Durch die Schließung des Drogeriemarktes und eines der beiden Lebensmittel-discounter hat sich die Angebotsvielfalt im Nahversorgungsbereich gegenüber 2005 verringert.

Foto 15: Bülowstraße - Leerstand (ehm. Schlecker)



Quelle: eigenes Foto, August 2014

Foto 16: Marktplatz



Quelle: eigenes Foto, August 2014

- Der zentrale Marktplatz, in dessen Umfeld zwar eine hohe funktionale Dichte zu finden ist, weist jedoch außer an Markttagen keine Aufenthaltsqualität auf. Der Platz wird weiterhin überwiegend zum Parken genutzt und kommt so seiner Funktion als zentraler Anlaufpunkt innerhalb des Zentrums nicht nach. Er weist deutliche gestalterische Mängel hinsichtlich Begrünung, Pflasterung etc. auf. Die Fassaden der Gebäude sowie die öffentlichen Grünflächen im gesamten zentralen Versorgungsbereich weisen heute hohe Gestaltungsmängel auf<sup>57</sup>.

#### 5.4 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH STADTTEILZENTRUM SPELLEN

Das Einzelhandelsangebot im Stadtteilzentrum Spellen konzentriert sich entlang der der Friedrich-Wilhelm-Straße zwischen der Mehrumer Straße und der Schweizer Straße.

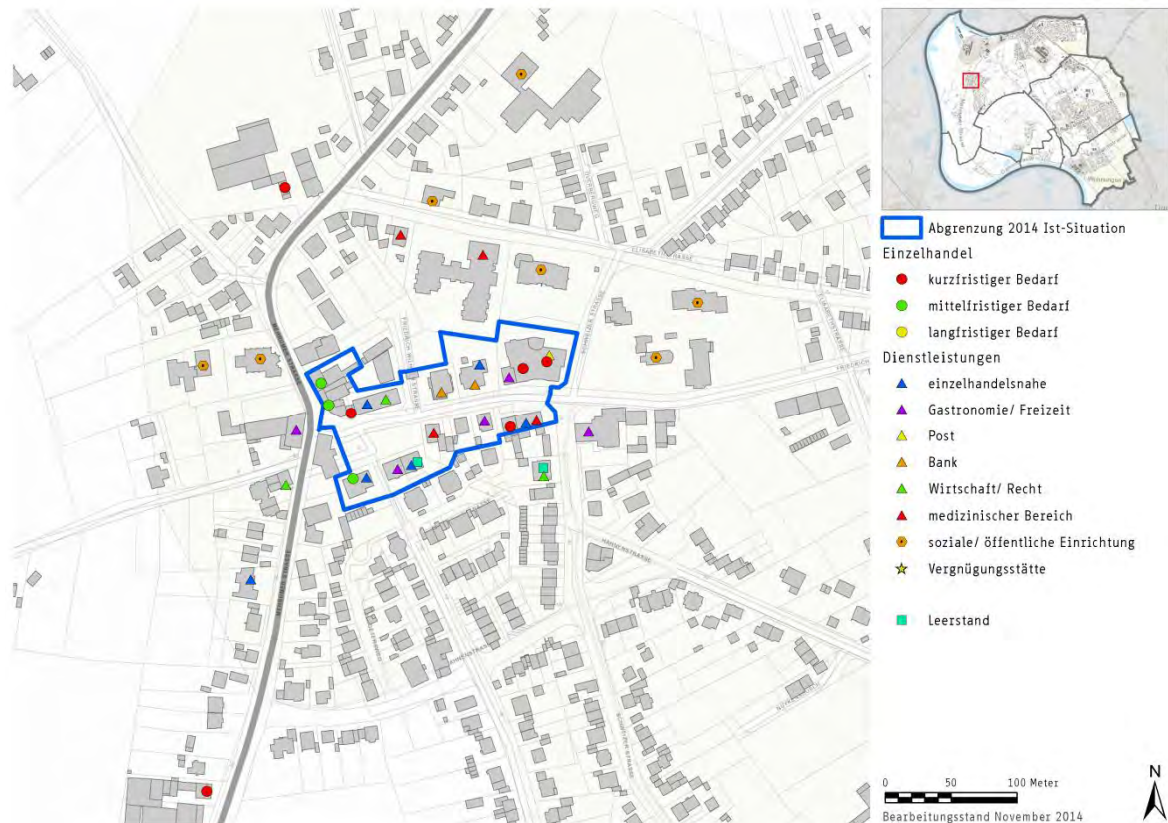
Die Abgrenzung des Stadtteilzentrums Spellen (vgl. Karte 7) entspricht der Abgrenzung aus dem Gutachten von 2005, da sich keine, die Abgrenzung beeinflussende, Veränderungen ergeben haben. Lediglich wurde, gemäß der neuen Rechtslage, die Abgrenzung so verändert, dass sie parzellenscharf vorliegt.

---

<sup>57</sup> Nach der Begehung, die im Rahmen der Erstellung des Gutachtens durchgeführt worden ist, wurden bereits Pläne zur Neugestaltung des Platzes entwickelt, die im Zusammenhang mit der Umsiedlung des vorhandenen Supermarktes stehen. Wobei der Platz weiterhin hauptsächlich als Parkplatz fungiert. vgl. dazu auch Kap. 9.3.2



**Karte 7: Vorschlag zur Ist-Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Stadtteilzentrum Spellen**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung August/ September 2014; Karten-  
grundlage: Stadt Voerde, Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO,  
NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong),  
swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Im Stadtteilzentrum Spellen befanden sich zum Befragungszeitraum sieben der insgesamt 142 Einzelhandelsbetriebe der Stadt Voerde (rd. 5%). Diese Betriebe vereinen eine Verkaufsfläche von rd. 1.475 qm auf sich, was bezogen auf die Verkaufsfläche der Gesamtstadt (rd. 66.450 qm) einen Anteil von rd. 2% ausmacht. Auf dieser Fläche wird ein Umsatz von rd. 8,7 Mio. € generiert, dies entspricht rd. 5% des gesamtstädtischen Umsatzes.

2005 befanden sich im Stadtteilzentrum Spellen rd. 1.375 qm Verkaufsfläche,<sup>58</sup> womit sich im Vergleich zur heutigen Verkaufsflächenausstattung keine Veränderung ergeben hat. Trotz der Schließung des Drogeriemarktes ist die Verkaufsfläche gegenüber 2005 insgesamt konstant geblieben, da einzelne Betriebe ihre Verkaufsfläche erweitert haben, insbesondere der Supermarkt.

<sup>58</sup> ohne Lebensmittelhandwerk, Apotheken



## Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse Spellen

Die Stärken-Schwächen-Analyse des Stadtteilzentrums Spellen hat die nachfolgenden Stärken und Schwächen ergeben.

### Stärken

- Im Stadtteilzentrum Spellen ist ein ausreichendes Nahversorgungsangebot in Form eines Supermarktes, eines Bäckers und einer Apotheke gegeben. Dieses wird durch einen wöchentlich stattfindenden Bauernmarkt ergänzt. Durch die Erweiterung des Supermarktes konnte die Schließung des Drogeriemarktes zumindest in Bezug auf die Verkaufsfläche weitgehend ausgeglichen werden.
- Hinzu kommen vereinzelte Fachgeschäfte, u.a. ein Haushaltswarengeschäft und eine Buchhandlung<sup>59</sup>.
- Eine Vielzahl von ergänzenden publikumsorientierten Dienstleistungsanbietern rundet das Angebot ab. Dieses ergänzende Angebot lag bereits im Jahr 2005 vor.
- Durch eine Buslinie ist das Zentrum an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Foto 17: Moderne Platzgestaltung



Quelle: eigenes Foto, August 2014

Foto 18: Friedrich-Wilhelm-Straße - Fachgeschäft



Quelle: eigenes Foto, August 2014

- Das Stadtteilzentrum, welches eine dörfliche Struktur aufweist, besitzt eine hohe Aufenthaltsqualität.
- Eine ansprechende, moderne Platzgestaltung sowie eine ansprechende Gestaltung der sonstigen öffentlichen Bereiche tragen deutlich zu dieser Aufenthaltsqualität bei. Der Platz befand sich im Jahr 2005 noch in der Bauphase.

<sup>59</sup> Es wurde mitgeteilt, dass diese Buchhandlung (vgl. auch Foto 18) während der Erstellung des vorliegenden Gutachtens geschlossen wurde.



- Des Weiteren zeichnet sich das Zentrum, wie auch 2005 durch ebenerdige, integrierte Parkmöglichkeiten aus.

### Schwächen

- Durch die Schließung des Drogeriemarktes ist gegenüber 2005 ein Nahversorgungsbetrieb entfallen. Insgesamt hat sich das Nahversorgungsangebot insbesondere durch die Erweiterung des Supermarktes jedoch nur geringfügig verschlechtert. Im Supermarkt werden Drogeriewaren zumindest auch angeboten, wenn auch in geringerem Umfang.
- Das Einzelhandelsangebot im Stadtteilzentrum Spellen ist außerhalb der nahversorgungsrelevanten Sortimente nicht sehr ausgeprägt. Nur vereinzelte Fachgeschäfte (Buchhandlung und Haushaltwarengeschäft) haben eine Versorgungsfunktion, die über die umliegenden Wohnquartiere hinausgeht. Die heute vorhandene Angebotsstruktur entspricht weitestgehend der von 2005.
- Im Vergleich zum Einzelhandelsangebot ist innerhalb des Stadtteilzentrums ein hohes Angebot an Dienstleistungsbetrieben festzustellen. Dieses Dienstleistungsangebot hat im Vergleich zu 2005 noch einmal zugenommen, da leerstehende Einzelhandelsbetriebe von Dienstleistungsbetrieben besetzt wurden.
- Einzelne Leerstände sowie Wohnnutzungen im Erdgeschoss unterbrechen den funktionalen Besatz<sup>60</sup>.

Foto 19: Friedrich-Wilhelm-Straße - Leerstand



Quelle: eigenes Foto, August 2014

Foto 20: Friedrich-Wilhelm-Straße - Wohnnutzungen



Quelle: eigenes Foto, August 2014

- Aus städtebaulicher Sicht ist die heterogene Baustruktur des Zentrums als Schwäche zu nennen. Insbesondere die Gebäude mit reiner Wohnnutzung stechen aus dem üb-

<sup>60</sup> Angesichts des geringen Angebots ist eine Leerstandsquote nicht darstellbar.



rigen Bestand heraus. Diese Baustruktur hat sich seit 2005 nicht verändert, da innerhalb des zentralen Bereiches außer der Platzgestaltung kaum bauliche Veränderungen vorgenommen wurden.

## **5.5 STADTTEILZENTRUM MÖLLEN**

Der Stadtteil Möllen grenzt im Süden an die Kernstadt Voerde an. Das Stadtteilzentrum Möllen liegt im Kreuzungsbereich der Dinslakener Straße und der Straße Auf dem Bänder und nimmt eine - ebenso wie schon 2005 - wichtige Kommunikations- und Identifikationsfunktion für die Bewohner des Stadtteils wahr. Im Gutachten von 2005 wurde keine Abgrenzung des Stadtteilzentrums Möllen vorgenommen. Wie in Karte 8 dargestellt, wird vorgeschlagen eine Abgrenzung entsprechend des Kreuzungsbereiches vorzunehmen, in die alle vorhandenen Einzelhandelsnutzungen sowie die ergänzenden Dienstleistungen bis hin zur Rahmstraße einbezogen werden.

Anhand der oben genannten Kriterien (vgl. Kap. 5.1) kann das Stadtteilzentrum Möllen nicht als zentraler Versorgungsbereich gemäß der Rechtsprechung des BVerwG bezeichnet werden. Insbesondere angesichts der dispersen Siedlungsstruktur der Stadt Voerde und der großen Bedeutung des Einzelhandelsangebotes an diesem Standort für den einheitlich strukturierten und selbständigen Stadtteil sowie der wichtigen Nahversorgungsfunktion, wird es dennoch als Stadtteilzentrum betrachtet.



**Karte 8: Vorschlag zur Ist-Abgrenzung des Stadtteilzentrums Möllen**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung August/ September 2014, Kartengrundlage: Stadt Voerde, Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Das Stadtteilzentrum Möllen weist ein geringes Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot auf. Neben einem Lebensmittelmarkt sind u.a. ein Bäcker, eine Apotheke, eine Tankstelle sowie eine Postannahmestelle und ein Geldinstitut angesiedelt. Seit 2005 hat sich keine wesentlichen Veränderungen des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes sowie der baulichen Struktur im Stadtteilzentrum Möllen ergeben.

### **Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse Spellen**

Die Stärken-Schwächen-Analyse für das Stadtteilzentrums Möllen hat die nachfolgenden Stärken und Schwächen ergeben.

#### **Stärken**

- Es ist ein, für die umliegende Wohnbevölkerung wichtiges Nahversorgungsangebot in Form eines Lebensmittelmarktes, einer Apotheke sowie eines Bäckers und einer Tankstelle innerhalb des Stadtteilzentrum zu finden.



- Einzelne publikumsorientierte Dienstleistungen (Postannahmestelle, Geldinstitut) ergänzen das Angebot.
- Durch die umfangreiche tlw. hochgeschossige Wohnbebauung im Umfeld des Zentrums ist ein relativ großes Kundenpotenzial vorhanden.
- Durch eine Buslinie ist das Zentrum an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Foto 21: Apotheke



Quelle: eigenes Foto, August 2014

Foto 22: Lebensmittelmarkt



Quelle: eigenes Foto, August 2014

- Neben der Versorgungsfunktion nimmt das Stadtteilzentrum für die umliegende Wohnbevölkerung eine wichtige Treffpunkt- und Identifikationsfunktion ein.
- Des Weiteren zeichnet sich das Zentrum, wie auch 2005 durch ebenerdige, integrierte Parkmöglichkeiten aus.
- Das Zentrum ist über die Dinslakener Straße sowohl an die Innenstadt als auch an das benachbarte Dinslaken angebunden und liegt daher verkehrsgünstig.

### Schwächen

- Das Zentrum ist von einer sehr kleinteiligen Struktur geprägt. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Magnetfunktion sind hier nicht zu finden.
- Die Versorgungsfunktion des Stadtteilzentrums geht nicht über das unmittelbare Wohnumfeld hinaus.
- Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe verfügen über keine ausreichende Angebotsbreite und -tiefe um die Bewohner mit allen Waren des täglichen Bedarfs zu versorgen.
- Es besteht Modernisierungs- und Erweiterungsbedarf bei der überwiegenden Anzahl der vorhandenen Betriebe.



Foto 23: Fehlende städtebauliche Prägung



Quelle: eigenes Foto, August 2014

Foto 24: Kreuzungsbereich



Quelle: eigenes Foto, August 2014

- Das Zentrum verfügt über eine geringe Aufenthaltsqualität. Aufenthaltsbereiche sind praktisch nicht vorhanden. So sind z.B. keine Platzstrukturen oder Sitzgelegenheiten vorhanden.
- Eine städtebaulich kompakte Zentrenstruktur ist nicht zu erkennen.
- Die öffentlichen Bereiche (Grünflächen und Straßenraum) verfügen über einen deutlichen Aufwertungsbedarf.

## 5.6 EHEMALIGES NAHVERSORGUNGSZENTRUM KÖNIGSBERGER STRAÙE

Das ehemalige Nahversorgungszentrum Königsberger Straße liegt im Stadtteil Möllen, in geringer Entfernung zum Stadtteilzentrum Möllen. Es weist keine Versorgungsfunktion auf und kann dementsprechend nicht mehr als Nahversorgungszentrum eingestuft werden.

Es ist von Leerständen, einem Imbiss und vereinzelt Dienstleistern geprägt. Zudem sind in dem Komplex keine Entwicklungsmöglichkeiten zu erkennen.

Foto 25: ehemaliges Nahversorgungszentrum Königsberger Straße - Leerstand



Quelle: eigenes Foto, August 2014

Foto 26: ehemaliges Nahversorgungszentrum Königsberger Straße - Imbiss



Quelle: eigenes Foto, August 2014



## 5.7 FAZIT

In Voerde existieren mit der Innenstadt, den Stadtteilzentren Spellen und Friedrichsfeld drei zentrale Versorgungsbereiche. Mit dem Stadtteilzentrum Möllen gibt es einen weiteren wichtigen Versorgungsstandort mit Zentrumscharakter, wenngleich dieser aufgrund der auf das unmittelbare Umfeld begrenzten Versorgungsfunktion nicht als zentraler Versorgungsbereich eingestuft werden kann.

Eine deutlich disperse Siedlungsstruktur und das Fehlen einer starken Innenstadt stellt die Stadt Voerde vor besondere Herausforderungen.

Die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche entsprechen weitgehend den der Abgrenzungen aus dem Jahr 2005.

Seit dem Jahr 2005 haben sich folgende Veränderungen innerhalb der Zentren ergeben:

- In allen zentralen Versorgungsbereichen kam es zu einem Anstieg der Leerstände. In der Innenstadt kam es zu einem erheblichen Rückgang der Betriebszahlen und der Verkaufsfläche.
- Die Schließung der Schleckermärkte führte in Friedrichsfeld, Spellen und an der Bahnhofstraße zu einer Angebotslücke im Sortiment Drogeriewaren und hatte zum Teil Auswirkungen auf die gesamte Versorgungsstruktur/ Versorgungsfunktion der Zentren.
- Zuwächse haben seit 2005 in Voerde vor allem an den nicht integrierten Standorten und nicht in den zentralen Versorgungsbereichen stattgefunden (vgl. Kap.6.2).
- In einigen Zentren konnten seit 2015 positive Entwicklungen (z.B. Sparkassengebäude in der Innenstadt, Platzgestaltung Spellen) festgestellt werden.

Seit 2005 kam es zu folgenden Veränderungen in der Zentrenhierarchie der Stadt Voerde:

- Am Standort des ehemaligen Nahversorgungszentrums Königsberger Straße ist kein Einzelhandelsbesatz mehr vorhanden, sodass dies nicht mehr als zentraler Bereich und auch nicht als Nahversorgungsstandort bezeichnet werden kann. Auch dieser Standort war von der Schließung eines Schleckermarktes betroffen.
- Das ehemalige Nahversorgungszentrum Alte Hünxer Straße (vgl. Kap. 6.1.3), weist heute nur noch einen sehr geringen Einzelhandelsbesatz auf und wird daher nun als Nahversorgungsstandort eingestuft.



- Auf Grund der neuen rechtlichen Kriterien wird das Stadtteilzentrum Möllen nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich bezeichnet. Anders als im Gutachten aus dem Jahr 2005 wurde dennoch eine Abgrenzung des Bereiches vorgenommen, um eine Entwicklung hin zu einem zentralen Versorgungsbereich zu unterstützen.
- Das ehemalige Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße wird insbesondere auf Grund seiner Entwicklungsperspektive zum Nahversorgungsstandort abgestuft.

Auf die Nahversorgungsstandorte Alte Hünxer Straße und Bahnhofstraße wird im folgenden Kapitel eingegangen.



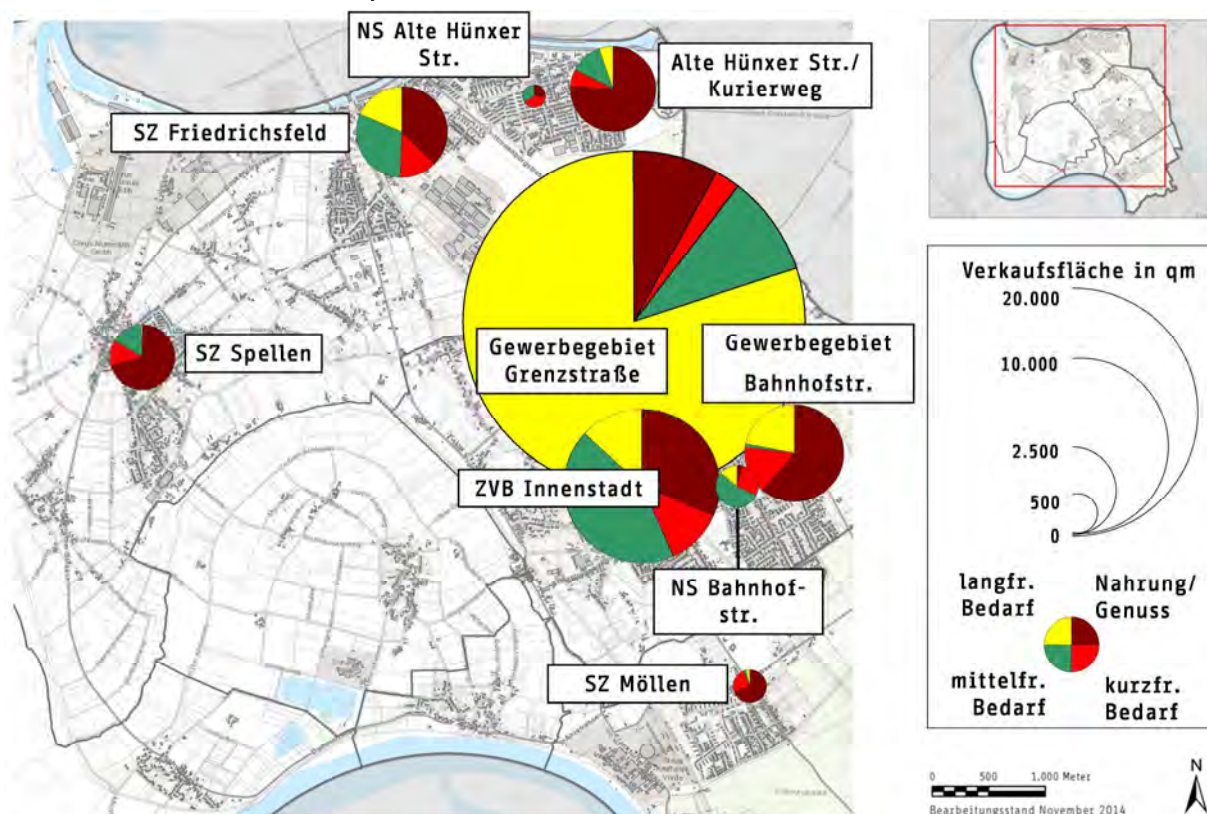
## 6. RÄUMLICHE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES

Während sich das Kap. 5 mit dem Thema zentrale Versorgungsbereiche und sonstige ehemalige Zentren beschäftigt hat, wird in Kap. 6 die räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebotes der Stadt Voerde betrachtet. In Kap. 6.3 wird auf Grund der besonderen Bedeutung für die Nahversorgung der Bevölkerung die räumliche Verteilung des Lebensmittelangebotes gesondert dargestellt.

### 6.1 BEDEUTENDE INTEGRIERTE UND NICHT INTEGRIERTE EINZELHANDELSSTANDORTE

Neben den zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt, Spellen und Friedrichsfeld und dem Stadtteilzentrum Möllen beschreiben die Einzelhandelskonzentration Gewerbegebiet Bahnhofstraße sowie die Nahversorgungsstandorte Bahnhofstraße, Friedrichsfeld-West und Alte Hünxer Straße integrierte Standorte in Voerde. Bedeutende nicht integrierte (bzw. teilweise nicht integrierte) Einzelhandelsstandorte sind das Gewerbegebiet Grenzstraße sowie der Einzelhandelsschwerpunkt Alte Hünxer Straße/ Kurierweg.

Karte 9: Einzelhandelsschwerpunkte und Zentren in Voerde



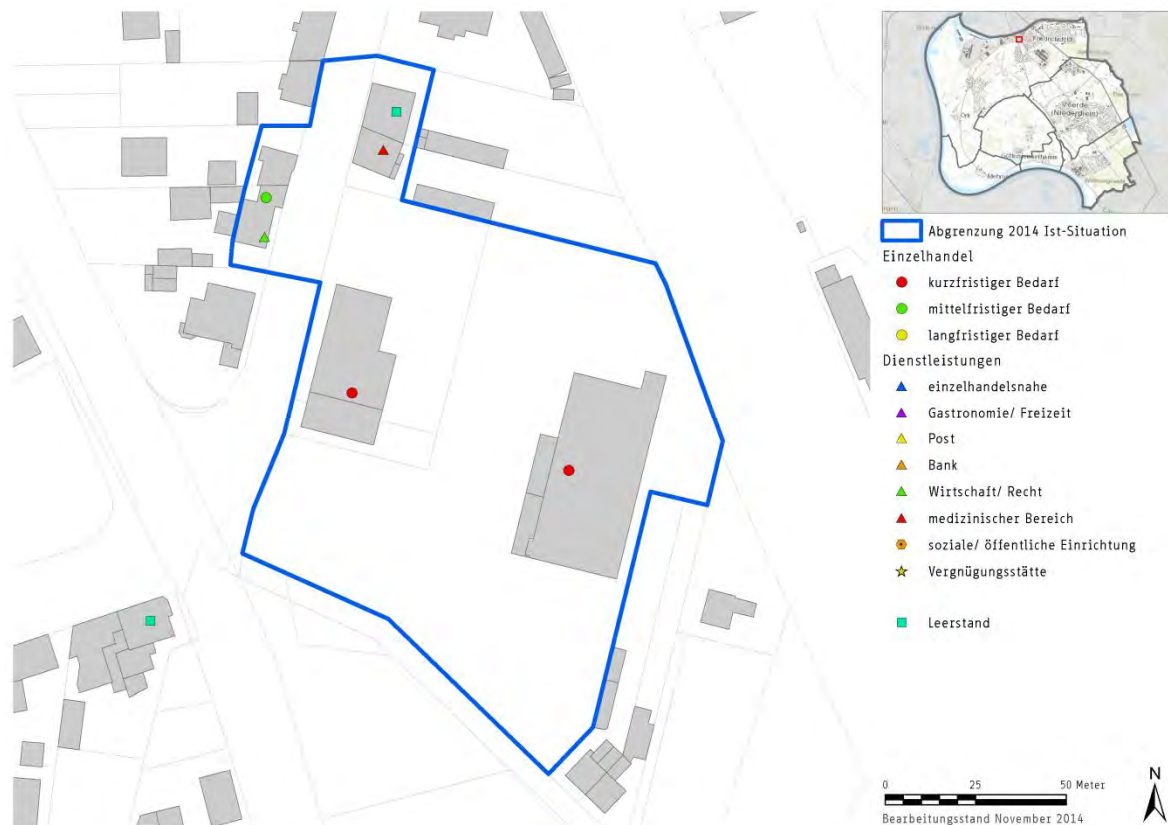
Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung August/ September 2014, Kartengrundlage: Stadt Voerde, Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community



### 6.1.1 Nahversorgungsstandort Friedrichsfeld-West

Der Standort Friedrichsfeld-West liegt nahe des Stadtteilzentrums Friedrichsfeld außerhalb des Stadtkerns und beschreibt einen teilweise integrierten, autokundenorientierten Standort.

Karte 10: Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot Nahversorgungsstandort Friedrichsfeld-West



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung August/ September 2014, Kartengrundlage: Stadt Voerde, Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Im Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2005 wurde festgehalten, dass in Friedrichsfeld westlich der Bahnlinie eine Nahversorgungslücke besteht. Daher wurde vorgeschlagen innerhalb dieses Bereiches einen neuen Nahversorgungsstandort zu entwickeln. Um dies umzusetzen, hat die Stadt Voerde einen Bebauungsplan (Nr. 110 Teilbereich A) für den Bereich beschlossen, an dem heute der Nahversorgungsstandort zu finden ist. An diesem Standort war zunächst nur ein Getränkemarkt angesiedelt. Später erfolgte die Verlagerung eines Discounters aus dem übrigen Stadtgebiet. Der Getränkemarkt und der Discounter bestimmen auch heute noch diesen Standort; sie sind an einem gemeinsamen Parkplatz angesiedelt. Diese Betriebe sind in Einfachbauweise errichtet.



Dies trägt neben dem Parkplatz und dem fehlenden funktionalen Besatz dazu bei, dass keine Zentrenstruktur zu erkennen ist.

Der Standort ist teilweise von Wohnbebauung umgeben, in direkter Nachbarschaft befinden sich jedoch auch Gewerbe- und Freiflächen.

### **6.1.2 Nahversorgungsstandort Bahnhofstraße**

Das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot des Nahversorgungsstandortes Bahnhofstraße erstreckt sich linear entlang der Bahnhofstraße auf einer Strecke von rd. 280 Metern.

Die Abgrenzung des Nahversorgungsstandortes Bahnhofstraße (vgl. Karte 11) umfasst alle entlang der Häuserzeile gelegenen Einzelhandelsbetriebe. Dies entspricht der Abgrenzung aus dem Jahr 2005.

Im Jahr 2007 wurde der Bereich vom Rat der Stadt Voerde zudem als Standort für die Nahversorgung beschlossen (Nahversorgungskonzept). Bereits zu diesem Zeitpunkt wurde davon ausgegangen, dass der Standort durch die Nähe zum Einzelhandelschwerpunkt Gewerbegebiet Bahnhofstraße langfristig geschwächt wird.

Im Nahversorgungsstandort Bahnhofstraße befanden sich zum Befragungszeitpunkt sechs der insgesamt 142 Einzelhandelsbetriebe der Stadt Voerde (rd. 4%). Auf rd. 650 qm (rd. 1%) erzielten diese einen Umsatz von rd. 4,1 Mio. € (rd. 2%).

Im Jahr 2005 wurden im Nahversorgungsstandort Bahnhofstraße rd. 975 qm Verkaufsfläche festgestellt. Verglichen mit der heutigen Verkaufsfläche ohne Lebensmittelhandwerk und Apotheken (rd. 575 qm) ergibt sich ein deutlicher Rückgang von rd. 41% der Verkaufsfläche. Insbesondere die Schließung des Drogeriemarktes hat zu diesem Rückgang geführt und somit auch zu einem Rückgang der Nahversorgungsfunktion.



Karte 11: Vorschlag zur Ist-Abgrenzung des Nahversorgungsstandorts Bahnhofstraße



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung August/ September 2014; Karten-  
grundlage: Stadt Voerde, Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO,  
NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong),  
swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Im Nahversorgungsstandort Bahnhofstraße konnten die folgenden Stärken und Schwächen ermittelt werden.

### Stärken

- Durch einen Bekleidungsmarkt des unteren Preissegmentes, welcher bereits 2005 vorhanden war, verfügt der Bereich über eine Versorgungsfunktion die über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehen kann<sup>61</sup>.
- Ergänzend dazu sind einige publikumsorientierte Dienstleister am Standort angesiedelt (u.a. Geldinstitut, Reinigung, Gastronomie). Die Ausstattung mit Dienstleistungsangeboten hat sich seit 2005 kaum verändert.
- Durch integrierte Parkmöglichkeiten vor den Ladenlokalen sind diese problemlos anzusteuern.

<sup>61</sup> Es wurde mitgeteilt, dass während der Erarbeitung des vorliegenden Gutachtens im ehemaligen Schlecker ein Beleuchtungsgeschäft eröffnet hat.

- Die geschlossene und kompakte Bebauung, welche seit 2005 unverändert ist, trägt erheblich dazu bei, dass der Standort noch als eine Art Zentrum wahrgenommen wird, das allerdings in dieser Form und vor dem Hintergrund der Wettbewerbssituation gegenüber Innenstadt und Gewerbegebiet Bahnhofstraße auf Dauer kaum stabil zu halten sein wird.

Foto 27: Bahnhofstraße - integriertes Parken



Quelle: eigenes Foto, August 2014

Foto 28: Bahnhofstraße - Nahversorgung



Quelle: eigenes Foto, August 2014

## Schwächen

- Die Nahversorgungsfunktion wird durch einen Kiosk und eine Apotheke übernommen. Seit der Schließung des Drogeriemarktes hat die Nahversorgungsfunktion deutlich abgenommen.
- Im für die Nahversorgung so wichtigen Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel ist am Standort weiterhin kein Angebot zu finden.
- Innerhalb des Nahversorgungsstandortes sind einige Leerstände vorhanden. Auch an der Bahnhofstraße haben diese seit 2005 zugenommen.
- Die Nähe zur Einzelhandelskonzentration Gewerbegebiet Bahnhofstraße (Discounter, Tierfuttermarkt, Matratzengeschäft, vgl. Kap. 6) stellt ein deutliches Entwicklungshemmnis für den Nahversorgungsstandort Bahnhofstraße dar. Da dieser Standort seit 2005 (vor Beschluss des Einzelhandelskonzeptes) erweitert wurde, hat sich der Einfluss der Einzelhandelskonzentration auf den Nahversorgungsstandort ggf. seit 2005 noch einmal erhöht. Das Angebot am Standort Gewerbegebiet Bahnhofstraße trägt erheblich zur Schwächung des Nahversorgungsstandortes bei.
- Es sind deutliche Investitionsrückstände in Bezug auf die Fassaden der Gebäude festzustellen. Durch nicht durchgeführte bauliche Maßnahmen hat sich der Zustand



der Gebäude aber auch des Straßenraumes, der Fußwege und Grünflächen seit 2005 deutlich verschlechtert.

- Durch die angesiedelte Spielhalle, die Qualität einiger Angebote und die Leerstände sind Trading-Down-Tendenzen festzustellen.

**Foto 29: Bahnhofstraße - mangelhafte Außen-  
gastronomie**



Quelle: eigenes Foto, August 2014

**Foto 30: Bahnhof - Vergnügungsstätten**



Quelle: eigenes Foto, August 2014

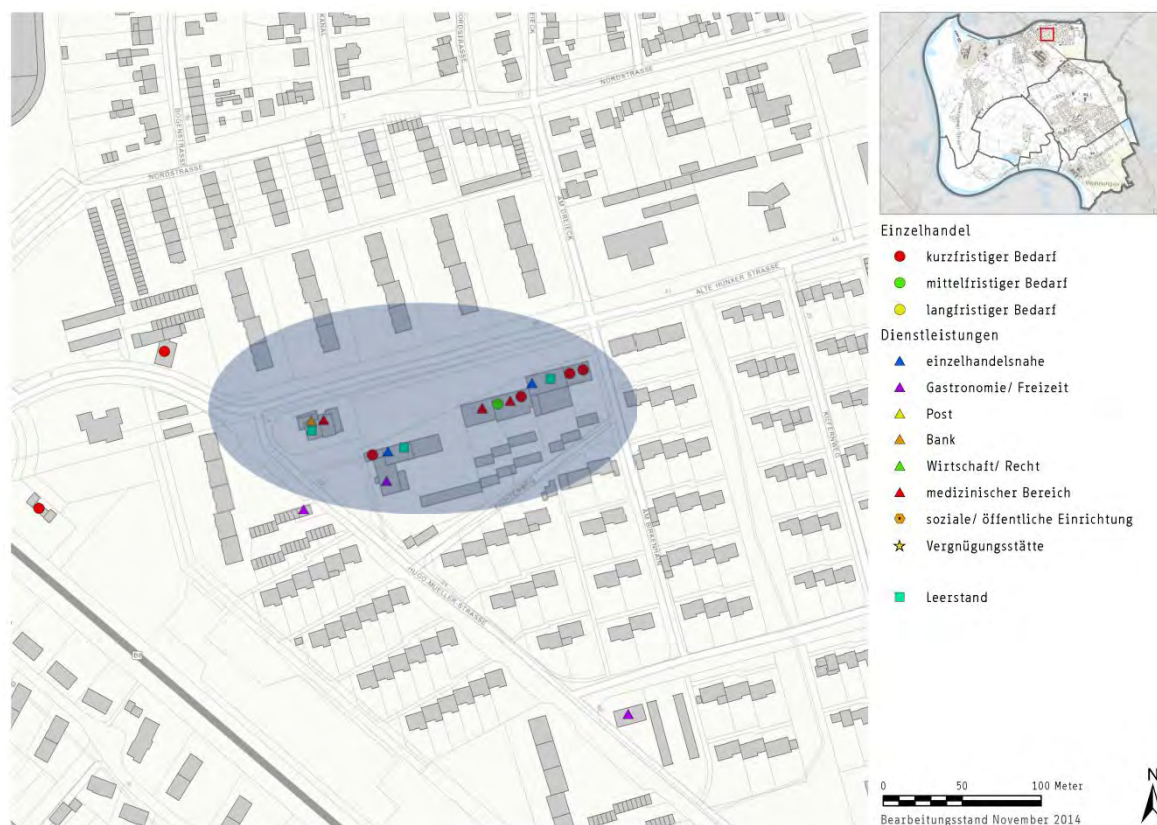
### 6.1.3 Nahversorgungsstandort Alte Hünxer Straße

Der Nahversorgungsstandort Alte Hünxer Straße liegt im Stadtteil Friedrichsfeld und stellt das ehemalige Nahversorgungszentrum Alte Hünxer Straße dar. Seit 2005 ist die Zahl der Einzelhandelsbetriebe deutlich zurückgegangen. Dies ist anhand der Vielzahl von Leerständen abzulesen.

Im Jahr 2007 hat der Rat der Stadt Voerde den Standort Alte Hünxer Straße als Standort für die Nahversorgung beschlossen (Nahversorgungskonzept). Schon zu diesem Zeitpunkt war der Rückgang des Einzelhandelsangebotes feststellbar.

Der Standort besteht aus aneinandergereihten Ladenlokalen und einer parallel dazu verlaufenden Parkplatzfläche entlang der Alten Hünxer Straße.

**Karte 12: Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot Nahversorgungsstandort Alte Hünxer Straße**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung August/ September 2014, Karten-  
grundlage: Stadt Voerde, Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO,  
NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong),  
swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Der Bereich stellt einen Identifikationspunkt für die Bevölkerung der umliegenden hochgeschossigen Wohnbebauung dar. Als Lebensmittelnahversorgungsbetrieb ist an diesem Standort jedoch lediglich eine Bäckerei angesiedelt. Ergänzt wird die Nahversorgung darüber hinaus nur von einer Apotheke und einem Kiosk. Schon 2005 befand sich in geringer Entfernung zum Standort ein Lebensmitteldiscounter mittels dem sich die Wohnbevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs versorgt hat. Dieser wurde zwischenzeitlich in ein neues benachbartes Gebäude verlagert. Zusätzlich befindet sich nördlich direkt benachbart ein weiterer Discounter und ein Getränkemarkt (Einzelhandelskonzentration Alte Hünxer Straße/ Kurierweg). Diese Angebote stellen ein erhebliches Entwicklungshemmnis für den Nahversorgungsstandort Alte Hünxer Straße dar.



### 6.1.4 Einzelhandelskonzentration Gewerbegebiet Bahnhofstraße

Die siedlungsstrukturell integriert gelegene Einzelhandelskonzentration Gewerbegebiet Bahnhofstraße befindet sich mit rd. 330 Metern Entfernung in geringem Abstand zum Nahversorgungsstandort Bahnhofstraße. Gegenüber 2005 mussten auf Grund der planungsrechtlichen Gegebenheiten weitere Einzelhandelsangebote (vor allem ein Discounter) entlang der Bahnhofstraße zugelassen werden. Seit der Erhebung des Einzelhandelsbesatzes im August und September 2014 ist dagegen am Standort Bahnhofstraße ein Lebensmitteldiscounter geschlossen worden.

Karte 13: Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot Gewerbegebiet Bahnhofstraße



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung August/ September 2014, Kartengrundlage: Stadt Voerde, Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Der Bereich ist durch eine Aneinanderreihung von Lebensmitteldiscountern geprägt, welche in Einfachbauweise errichtet sind. Ergänzt wird das Angebot durch weitere Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittelhandwerk und Betriebe mit vorwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimenten). Durch vorgelagerte Parkplätze, ist die überwiegende Zahl der Betriebe von der Bahnhofstraße zurückgesetzt angesiedelt. Obwohl der Be-





reich teilweise von Wohnbebauung umgeben ist und sich somit in integrierter Lage befindet, weist er eine deutliche Autokundenorientierung auf.

Sowohl für den Nahversorgungsstandort Bahnhofstraße, als auch für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt stellt dieser Standort durch das große Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel eine erhebliche Konkurrenz dar. Der Standort erzielt im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel einen Umsatz von rd. 14,5 Mio. €; dies entspricht rd. 18% des gesamtstädtischen Umsatzes. Rein rechnerisch versorgt dieser Standort somit rd. 7.550 Einwohner im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel, das entspricht knapp 21% der Bevölkerung von Voerde. Der Umsatz des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel liegt bei rd. 13,6 Mio. €.

#### **6.1.5 Einzelhandelskonzentration Alte Hünxer Straße/ Kurierweg**

Beim Standort Alte Hünxer Straße/ Kurierweg handelt es sich um eine Einzelhandelskonzentration die sich teilweise in integrierter und teilweise in nicht integrierter Lage befindet. Der an der Alten Hünxer Straße gelegene Lebensmitteldiscounter ist vorwiegend von Wohnnutzungen umgeben, wohingegen der nördlich benachbarte Bereich am Kurierweg zum größten Teil von Gewerbeflächen umgeben ist. Die Einzelhandelskonzentration befindet sich in rd. 400 Metern Entfernung zum Nahversorgungsstandort Alte Hünxer Straße.

Die Einzelhandelskonzentration besteht aus zwei Lebensmitteldiscountern und einem Getränkemarkt sowie einem Fahrradmarkt. Der überwiegende Teil der Konzentration befindet sich in rückwärtiger Lage um einen Parkplatz am Kurierweg. Der Standort weist insgesamt eine hohe Autokundenorientierung in Verbindung mit einem großen Angebot an nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf. Der an der Alten Hünxer Straße gelegene Discounter nimmt auf Grund seiner Nähe zur Wohnbebauung eine wichtige Nahversorgungsfunktion (fußläufig) für die umliegende Wohnbevölkerung wahr.



Karte 14: Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot Alte Hünxer Straße/ Kurierweg



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung August/ September 2014, Karten-  
grundlage: Stadt Voerde, Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO,  
NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong),  
swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Im Vergleich zum Jahr 2005 hat sich ein Discounter, welcher an der Alte Hünxer Straße gelegen ist, in ein neues Gebäude, auf einem angrenzenden Grundstück verlagert. Dadurch steht bis heute das ehemalige Geschäftsgebäude leer. An diesem Standort besteht somit ein hoher Nachnutzungsdruck.

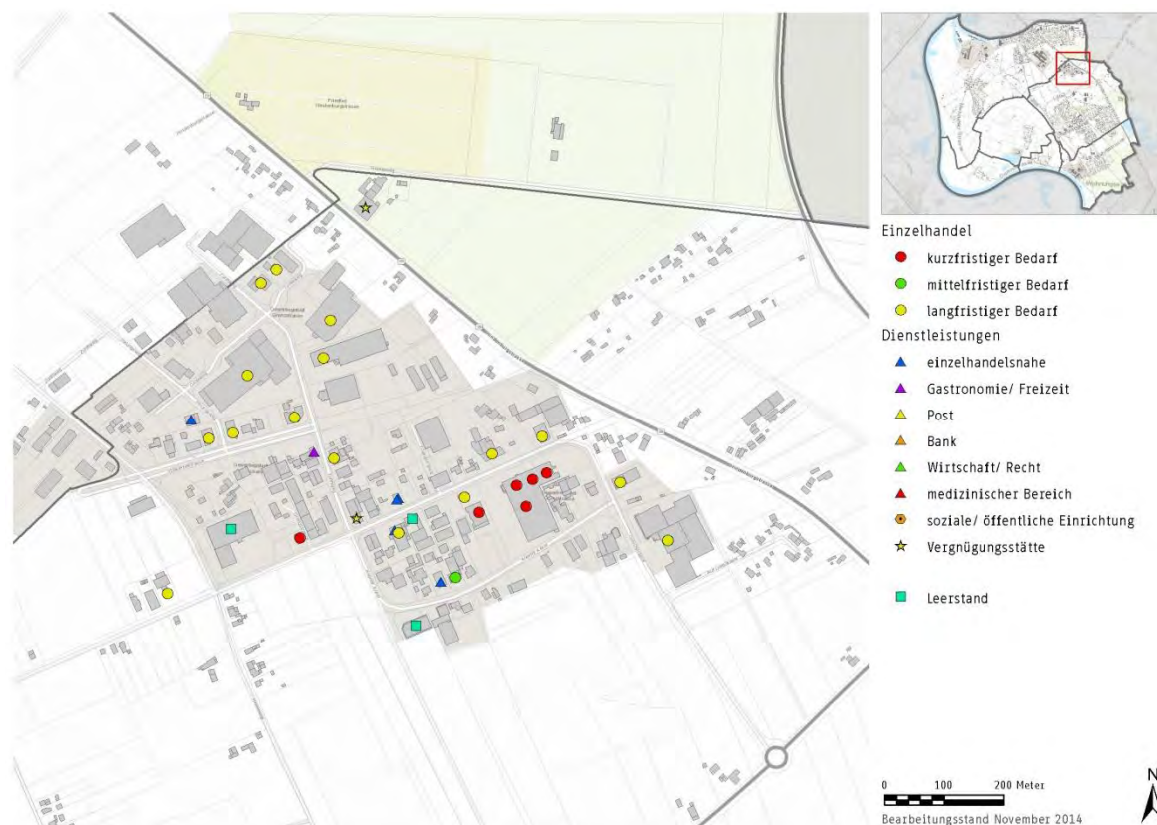
### 6.1.6 Gewerbegebiet Grenzstraße (nicht integrierter Standort)

Das Gewerbegebiet Grenzstraße liegt nördlich des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt, mittig zwischen den Stadtteilen Voerde und Friedrichsfeld. Auf das Gewerbegebiet Grenzstraße entfallen über 60% der gesamtstädtischen Verkaufsfläche, die sich größtenteils auf den langfristigen Bedarfsbereich konzentriert. Die Betriebe mit einem überwiegenden Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich befinden sich fast ausschließlich in einem Gebäudekomplex. Dabei handelt es sich um ein SB-Warenhaus mit ergänzenden Einzelhandelsbetrieben, wie einem Bäcker. Im Gewerbegebiet sind des Weiteren u.a. ein - in Bezug auf die Stadt Voerde - vergleichsweise großes Möbelge-

schäft, sowie ein Bau- und Gartenmarkt, ein Tierfuttermarkt und weitere überwiegend großflächige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt.

Im Vergleich zum Jahr 2005 hat sich die im Gewerbegebiet Grenzstraße angesiedelte Verkaufsfläche um rd. 30% erhöht. Dies ist insbesondere auf die erhebliche Verkaufsflächenerweiterung des dort ansässigen Möbelhauses Fahrenbruck zurückzuführen.

**Karte 15: Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot Gewerbegebiet Grenzstraße (nicht integrierter Standort)**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung August/ September 2014, Kartengrundlage: Stadt Voerde, Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

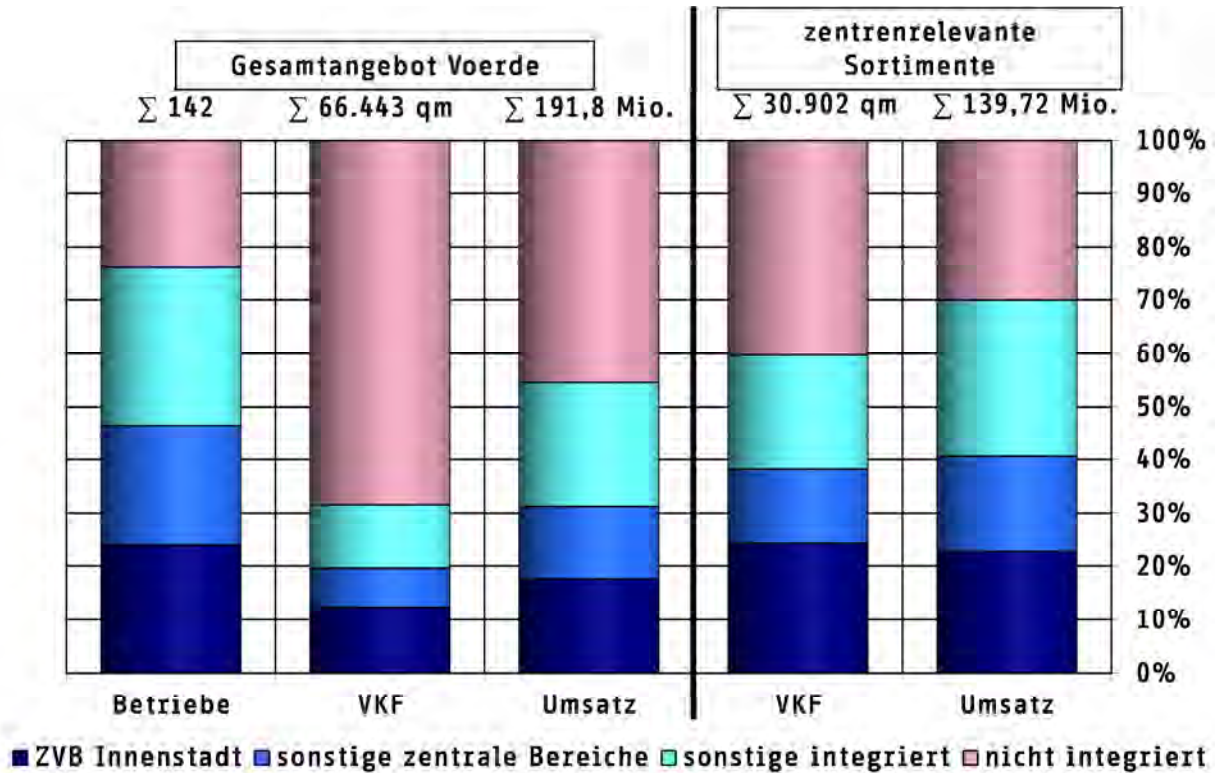
Innerhalb des Gewerbegebietes sind, neben den in Karte 15 dargestellten Einzelhandelsbetrieben, auch Autohäuser und Großhandelsbetriebe, produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe angesiedelt.



## 6.2 RAUMSTRUKTURELLE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES

Im Folgenden werden die bisher dargestellten Ergebnisse zur Einzelhandelssituation differenziert nach Standorttyp der Betriebe aufgezeigt. Es wird differenziert nach Innenstadt, sonstigen zentralen Bereichen (inkl. Möllen), sonstigen integrierten Lagen und nicht integrierten Lagen (Begriffsdefinitionen siehe Glossar).

Abb. 13: Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile in Voerde nach Lage



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung August/September 2014; IfH; EHI; [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de); it.nrw; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Die Darstellung des Einzelhandelsangebotes nach Standorttyp zeigt:

Gemessen an der Zahl der Betriebe sind rd. 24% innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt angesiedelt; in nicht integrierten Lagen befinden sich ebenfalls rd. 24% der Betriebe. Wird jedoch die Verteilung der Verkaufsfläche betrachtet, so entfallen rd. 68% auf nicht integrierte Lagen und nur rd. 12% auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt. Dies zeigt, dass an den nicht integrierten Standorten größere Betriebe zu finden sind als in der Innenstadt.

Werden nur die zentrenrelevanten Sortimente betrachtet (und somit der große Anteil an Verkaufsfläche der Möbelhäuser etc. ausgeklammert), so ist der Anteil (gemessen an Verkaufsfläche und Umsatz) an nicht integrierten Standorten immer noch größer als im

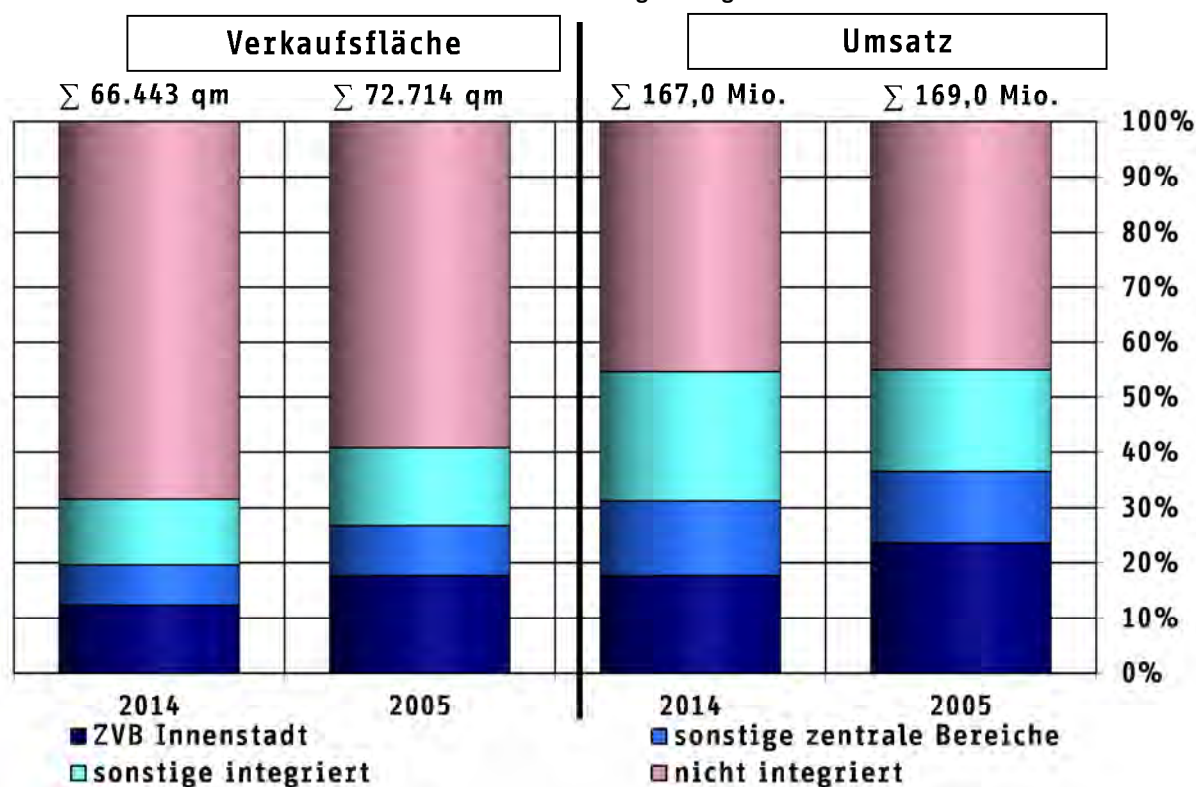


zentralen Versorgungsbereich Innenstadt. Bezogen auf die zentrenrelevanten Sortimente ist somit ein Ungleichgewicht zwischen Innenstadt und nicht integrierten Lagen zu Lasten der Innenstadt zu konstatieren.

In Abb. 14 ist die Entwicklung der Verkaufsflächen- und der Umsatzanteile nach Lagen für die Zeitpunkte 2005 und 2014 dargestellt, wobei Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Tankstellenshops bei den aktuellen Daten unberücksichtigt bleiben:

- Der Anteil der Innenstadt ist, gemessen an der Verkaufsfläche und am Umsatz, jeweils um rd. 6% zurückgegangen: Von rd. 18% auf rd. 12% bzw. von rd. 24% auf rd. 18%.

Abb. 14: Verkaufsflächen- und Umsatzanteile nach Lage: Vergleich 2005 und 2014



\*) wg. Vergleichbarkeit nur Einzelhandel i.e.S. (ohne LM-Handwerk, Apotheken und Tankstellenshops)

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung August/September 2014; eigene Einzelhändlerbefragung April 2005; IfH; EHI; [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de); it.nrw; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

- Die nicht integrierten Lagen haben insbesondere in Bezug auf die Verkaufsfläche deutliche Anteile gewonnen (Anstieg der Verkaufsfläche von rd. 43.050 qm auf rd. 45.475 qm). Dies ist vor allem auf den Anstieg der Verkaufsfläche im Gewerbegebiet Grenzstraße zurückzuführen (vgl. Kap. 6.1). Der Anteil ist insgesamt von rd. 59% auf



rd. 68% gestiegen. Auch der Umsatzanteil der nicht integrierten Lagen am Gesamtumsatz der Stadt Voerde hat seit 2005 zugenommen.

- Der Anteil in den sonstigen zentralen Bereichen ist, gemessen an der Verkaufsfläche, nur leicht von rd. 9% auf rd. 8% gesunken. Hinsichtlich des Umsatzes ist ein Anstieg des Anteils von rd. 13% auf 18% festzustellen.
- Überdies ist der Anteil in sonstigen integrierten Lagen, gemessen an der Verkaufsfläche, zurückgegangen: von rd. 14% auf rd. 11%, gemessen am Umsatz, ist der Anteil allerdings von rd. 18% auf rd. 19% angestiegen.



### **6.3 BEURTEILUNG DES LEBENSMITTELANGEBOTES HINSICHTLICH DER RÄUMLICHEN NAHVERSORGUNGSSITUATION**

Neben der Untersuchung des Nahversorgungsangebotes im Rahmen der Erstellung des Gutachtens als Grundlage für das Einzelhandelskonzept der Stadt Voerde im Jahr 2005, folgte im Jahr 2007 eine weitere Betrachtung des Nahversorgungsangebotes seitens der Stadt Voerde (Nahversorgungskonzept). Dabei wurde ein besonderes Augenmerk auf die Festlegung der Standorte zur Nahversorgung gelegt. Als Standorte zur Nahversorgung wurden die Bereiche Bahnhofstraße Ost (vgl. Kap. 6.1.2), Alte Hünxer Straße (vgl. Kap. 9.3.5.1) und Friedrichsfeld/ Poststraße West (vgl. Kap. 6.1.1) vom Rat beschlossen.

Es wurde bereits festgestellt, dass im - für die Nahversorgung besonders bedeutsamen - Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel der Einzelhandel der Stadt Voerde bei einer Bindungsquote von rd. 113% mehr als eine rechnerische Vollversorgung für die Bevölkerung leistet (vgl. Kap. 4.2.2).

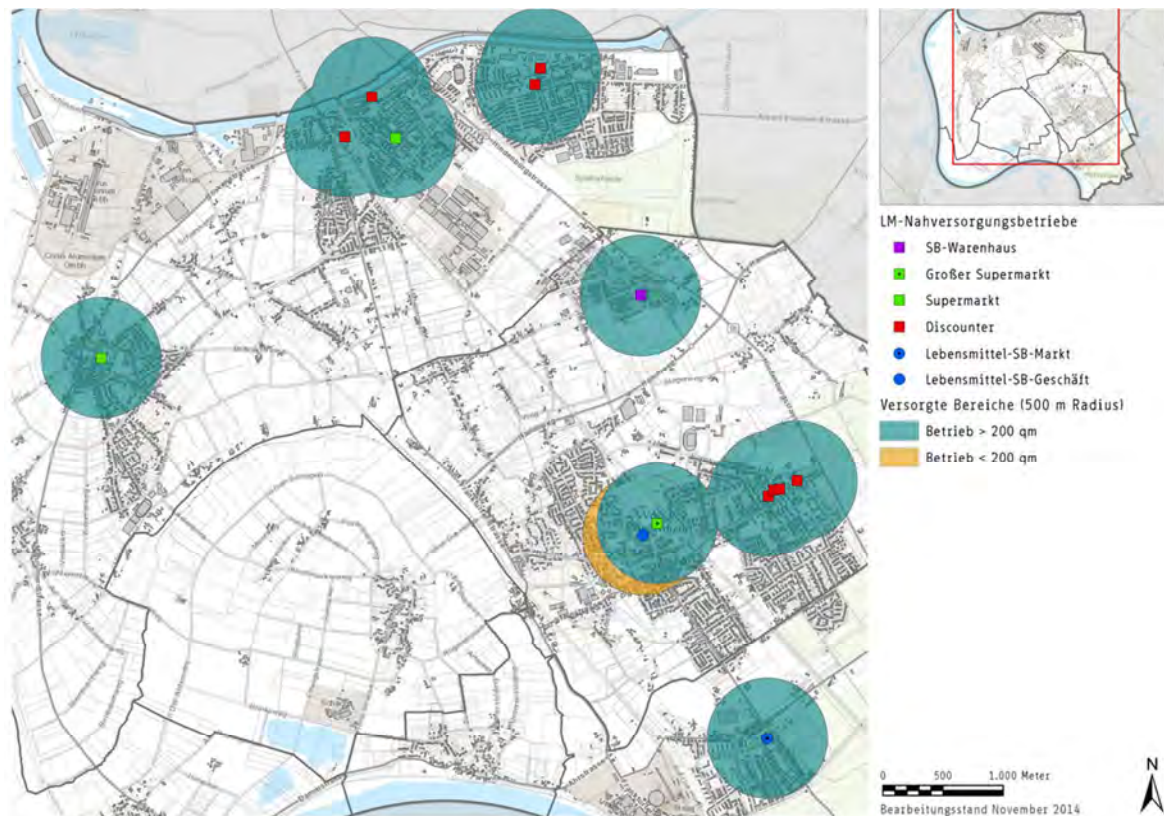
Neben dem quantitativen Aspekt, wie er in den Bindungsquoten zum Ausdruck kommt, ist für die Beurteilung des Einzelhandelsangebotes jedoch, insbesondere im kurzfristigen Bedarfsbereich, auch die Frage nach dessen räumlicher Verteilung von Bedeutung.

Im Folgenden wird daher der Frage nachgegangen, welcher Teil der Einwohner in der Stadt Voerde in der Lage ist, ein entsprechendes Angebot auch zu Fuß zu erreichen. Zur Verdeutlichung der Nahversorgungssituation im räumlichen Sinne sind daher in

Karte 16 die in der Gesamtstadt Voerde ansässigen Lebensmittelbetriebe dargestellt.



Karte 16: (Lebensmittel-)Nahversorgungsangebot in Voerde



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhändlerbefragung August/ September 2014, Kartengrundlage: Stadt Voerde, Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Insgesamt können 13 Standorte von Lebensmittelbetrieben mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel und einer Verkaufsfläche von über 200 qm<sup>62</sup> identifiziert werden. Ergänzend dazu ist ein Betrieb mit einer Verkaufsfläche unter 200 qm vorhanden, der zusätzlich einen Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung leistet.

Um Betriebe mit einer Verkaufsfläche von weniger als 200 qm wurde ein gelber und um Betriebe mit einer Verkaufsfläche ab 200 qm wurde ein grüner Kreis mit einem Radius von je 500 Metern gezogen.

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Bevölkerung, die in einer Entfernung von bis zu 500 Metern (Luftlinie) zu einem solchen Einzelhandelsbetrieb wohnt, sich

<sup>62</sup> In der Regel kann erst bei Lebensmittelbetrieben ab einer Verkaufsfläche von 200 qm davon ausgegangen werden, dass das vorhandene Angebot die nahversorgungsspezifischen Bedarfe ausreichend abdeckt. Es ist jedoch nicht generell auszuschließen, dass auch kleinere Lebensmittelbetriebe eine wichtige Nahversorgungsfunktion für (zumindest temporär) immobile Menschen besitzen.





durch diesen zu Fuß mit Lebensmitteln versorgen kann. Im konkreten Fall beeinflussen topographische, infrastrukturelle und andere räumliche Aspekte die tatsächliche Zugänglichkeit.

### **Bewertung**

In der Stadt Voerde stellt sich die räumliche Nahversorgungssituation mit wenigen Veränderungen gegenüber 2005 dar.

In der Gesamtstadt Voerde gibt es vereinzelte Siedlungsbereiche die nicht nahversorgt sind:

- Dazu zählen insbesondere die Siedlungsbereiche nördlich und südlich der Innenstadt sowie südlich der Bahnhofstraße in der Kernstadt. Die räumliche Konzentration der Lebensmittelbetriebe am Standort Gewerbegebiet Bahnhofstraße steht hier einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung entgegen.
- Im Stadtteil Spellen ist der Siedlungsbereich südlich des Stadtteilzentrums Spellen nicht nahversorgt.

Im Stadtteil Friedrichsfeld besteht weiterhin - quantitativ betrachtet- ein großes Angebot an Lebensmittelbetrieben. Die räumliche Nahversorgungssituation des südlichen Bereiches von Friedrichsfeld hat sich auf Grund der Umsiedlung eines Lebensmittelbetriebes in den Norden leicht verschlechtert. Somit haben die Bewohner der südlichen Siedlungskörpers keine Möglichkeit sich zu Fuß mit Lebensmitteln zu versorgen.

Insgesamt kann die Nahversorgungssituation in der Stadt Voerde als gut bezeichnet werden. Zum einen ist eine rechnerische Vollversorgung im Bereich Nahrungs-/Genussmittel gegeben (vgl. Kap. 4.2.2), zum anderen ist auf Grund der dispersen Siedlungsstruktur und der damit verbundenen Ausstattung der Stadtteilzentren mit Nahversorgungsangeboten eine gute räumliche Verteilung des Angebotes vorhanden. Im Zusammenhang damit ist festzuhalten, dass eine vollständige flächendeckende Nahversorgung angesichts der Betriebsgrößen im Lebensmitteleinzelhandel nahezu ausgeschlossen ist. In Voerde besteht in nahezu allen größeren Siedlungsbereichen ein Nahversorgungsangebot<sup>63</sup>.

---

<sup>63</sup> Bei ähnlichen Untersuchungen in anderen Städten gibt es teilweise außerhalb der Kernstadt gelegene Siedlungsbereiche, die keinerlei Nahversorgungsangebote aufweisen. Die Bevölkerung ist hier auf Angebote außerhalb des Siedlungsbereiches bzw. des Stadtteils angewiesen.



## 6.4 FAZIT

In der Stadt Voerde ist es seit dem Jahr 2005 zu keiner grundlegenden Veränderung der räumlichen Einzelhandelsstruktur gekommen. Jedoch hat eine Verschiebung des Einzelhandelsbestandes bzw. der Verkaufsflächenausstattung der einzelnen Lagen stattgefunden.

Innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der zentralen Bereiche hat ein Rückgang der Betriebszahlen und der Verkaufsflächen stattgefunden, insbesondere im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt. Die Stadt Voerde hat somit das im Einzelhandelskonzept von 2005 formulierte Ziel "Die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche" nicht erreichen können.

An den nicht integrierten Standorten ist dagegen seit 2005 ein Verkaufsflächen- und Umsatzanstieg zu verzeichnen. Die Innenstadt und die sonstigen integrierten Standorte haben im gesamtstädtischen Vergleich an Bedeutung verloren.

In Bezug auf die Nahversorgungssituation besteht in Voerde weiterhin eine gute rechnerische Versorgungssituation. Die räumliche Verteilung des Angebotes ist insgesamt ebenfalls als gut zu bezeichnen, da in allen größeren Siedlungsbereichen Lebensmittelangebote bestehen. Räumliche Nahversorgungslücken liegen vor allem im Bereich der Kernstadt.



## 7. ÜBERPRÜFUNG DES ZIELKATALOGES

Das vorhandene Baurecht ermöglicht mittels Bauleitplanung, auf der Basis der Baunutzungsverordnung, die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Voerde auf Grund städtebaulicher Zielsetzungen räumlich zu steuern. Auch wenn der neue § 34 (3) BauGB die Problematik ungewollter Entwicklungen in Innenbereichen reduziert, können die Kommunen dabei nur reaktiv handeln. Für eine aktive Steuerung sind Bebauungspläne und die entsprechenden Festsetzungen unerlässlich.

Voraussetzung für ein Konzept zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels bildet ein Zielsystem für die funktionale Entwicklung der Stadt Voerde insgesamt und der zentralen Versorgungsbereiche. Dabei hat die Erfahrung mit der Erarbeitung zahlreicher Gutachten als Grundlage für Einzelhandelskonzepte für unterschiedliche Städte und Gemeinden gezeigt, dass die Oberziele für die verschiedenen Kommunen weitgehend übereinstimmen.

Dementsprechend wird im Folgenden der Vorschlag für einen Zielkatalog vorgestellt, welcher der künftigen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Voerde zugrunde gelegt werden sollte. Gleichzeitig dienen diese Zielvorschläge als Grundlage für das planungsrechtliche Konzept.

Der Zielkatalog entspricht dabei weitestgehend den Zielen des Einzelhandelskonzeptes von 2005; die bestehenden Ziele wurden überprüft und entsprechend angepasst.

Die weitgehende Übereinstimmung der nachfolgenden Ziele mit denen von 2005 ist insbesondere darin begründet, dass sich die grundlegenden Tendenzen nicht wesentlich verändert haben, wie z.B. Funktionssicherung der Zentren auf Grund der Vorteile für die nutzenden Menschen und der Gewerbetreibenden, Bedeutung der Nahversorgung auf Grund der Bevölkerungsstrukturentwicklung zu Gunsten älterer Menschen, wachsende planungsrechtliche Probleme bei der Neusauweisung von gewerblichen Bauflächen bei gleichzeitig steigender Anforderung der Standortbedingungen gewerblicher Unternehmen.

### **ERHALTUNG/ STÄRKUNG DER VERSORGFUNKTION DER STADT VOERDE ALS MITTELZENTRUM**

Ein wichtiges Ziel liegt in der Erhaltung und Stärkung der durch die Landesplanung zugewiesenen mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Voerde.



Die Stadt Voerde besitzt auf Grund ihrer Lage in geringer Entfernung zu einer Vielzahl von Mittel- und Oberzentren nur einen geringen räumlichen Einzugsbereich. Wie in Kap. 4.2.3 dargestellt stammen jedoch rd. 32-40% der Kunden aus umliegenden Gemeinden. Da die Stadt Voerde heute jedoch, wie auf Grund geringer Bindungsquoten festzustellen ist (vgl. Kap. 4.2.2), ihrer Funktion als Mittelzentrum bisher kaum nachkommt, gilt es diese Funktion auszubauen.

#### **ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER EINZELHANDELS-/ FUNKTIONSVIELFALT SOWIE DER ZENTRALITÄT DER INNENSTADT VON VOERDE**

Die Versorgungsfunktion von Voerde wird nur zu einem sehr geringen Teil vom zentralen Versorgungsbereich Innenstadt übernommen. Ein erheblicher Teil der Kaufkraft der zentrenrelevanten Sortimente wird an nicht integrierten Standorten gebunden (vgl. Kap. 5.2.2 und Kap. 6.2). Die Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente sollte zukünftig innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt zu dessen Stärkung erfolgen.

Neben der Zentralität - einer vorrangig quantitativen Komponente - soll auch die Vielfalt an Funktionen, d.h. die im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt bestehende Mischung von Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur und Wohnen erhalten und ausgebaut werden. Daneben sollte der Einzelhandel von verschiedenen Betriebstypen geprägt sein, welche die eigene Identität des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt formen. Die funktionale Vielfalt, sowohl bezüglich unterschiedlicher Branchen als auch hinsichtlich Betriebstypen, ist im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt weiter zu optimieren.

Dieses Ziel erfordert ein konzeptionelles und transparentes Vorgehen bei Ansiedlungsentscheidungen, anstatt einzelfallbezogener Entscheidungen.

#### **ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER EINZELHANDELS-/ FUNKTIONSVIELFALT DER STADTTEILZENTREN UND NAHVERSORGUNGSSTANDORTE**

Ergänzend zu den Zielen 2005 erscheint es im Rahmen der Fortschreibung als unabdingbar, der Erhaltung und Stärkung der Stadtteilzentren und Nahversorgungsstandorte besondere Beachtung zu schenken. Angesichts der dispersen Siedlungsstruktur der Stadt Voerde kommen den Stadtteilzentren und Nahversorgungsstandorten wichtige



Nahversorgungs- und Identifikationsfunktionen zu. Daher gilt es diese in Zukunft insbesondere zu erhalten, zu stärken und keine Ansiedlungen/ Entwicklungen zuzulassen, die zu einer Schwächung dieser Zentren beitragen könnte.

#### **ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER KURZEN WEGE ("STADT DER KURZEN WEGE")**

Kompakte zentrale Versorgungsbereiche mit kurzen Wegen sind wichtige Voraussetzungen für Dichte und Frequenz und damit unabdingbar für die Entwicklung und das Entstehen lebendiger Räume. Weiterhin ist eine Stadt der kurzen Wege für weniger mobile Bevölkerungsgruppen von wesentlicher Bedeutung, insbesondere angesichts des demographischen Wandels.

Zudem wird durch das Prinzip der kurzen Wege überflüssiger Verkehr weitgehend vermieden und die entstehenden Umweltbelastungen eingedämmt.

#### **ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER NAHVERSORGENGSFUNKTION**

Die Verkürzung der Wege dient auch einer flächendeckenden Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs (Nahversorgung), insbesondere im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel: Es soll eine wohnungsnaher Versorgung ermöglicht werden.

Die Stadt Voerde weist insgesamt eine relativ gute Nahversorgungssituation auf. In der überwiegenden Zahl der Stadtteile sind Nahversorgungsangebote zu finden, dennoch sind auch kleinere räumliche Versorgungslücken festzustellen. Daher sollte insbesondere diese positive Nahversorgungssituation in Zukunft erhalten und nicht durch neue Ansiedlungen an Standorten welche nicht zum Ausbau der Nahversorgung beitragen, geschwächt werden.

Die bestehenden kleineren Versorgungslücken können dabei durch alternative Nahversorgungsangebote wie Quartiersversorger (Nachbarschaftsläden, Trinkhallen mit zusätzlichem Angebot etc.) zumindest tlw. behoben werden. Daher sind solche Ansiedlungen zu fördern.

#### **ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER IDENTITÄT DER VOERDER INNENSTADT**

Die unverwechselbare Identität einer Innenstadt wird durch verschiedene Faktoren (Einzelhandels- und Dienstleistungsmix, Architektur etc.) geprägt, die es zu erhalten und zu stärken gilt. Vor allem im Hinblick auf den zunehmenden interkommunalen Wettbewerb, welcher im Umfeld der Stadt Voerde besonders ausgeprägt ist, ist die Ent-



wicklung bzw. Stärkung eines klaren Profils von wesentlicher Bedeutung. Das äußere Erscheinungsbild (Städtebau und Architektur) der Innenstadt gewinnt angesichts der stetig zunehmenden Filialisierung im Handel und der damit verbundenen Uniformität der Waren- bzw. Geschäftspräsentation an Gewicht.

Daher sollte es Ziel der Stadt Voerde sein ein Alleinstellungsmerkmal heraus zu arbeiten und sich mittels diesem von den umgebenden konkurrierenden Innenstädten zu unterscheiden. Insbesondere vor dem Hintergrund der mangelnden historischen Prägung der Voerder Innenstadt ist eine langfristige Stärkung der Identität der Innenstadt von besonderer Bedeutung.

#### **SCHAFFUNG VON INVESTITIONSSICHERHEIT (NICHT RENDITESICHERHEIT)/ ENTSCHEIDUNGS- SICHERHEIT FÜR STÄDTEBAULICH ERWÜNSCHTE INVESTITIONEN**

Jede potenzielle Investition ist in erheblichem Ausmaß von den Rahmenbedingungen abhängig, die z.T. von der jeweiligen Stadt geschaffen werden können. Dabei werden Investitionen wahrscheinlicher, wenn (politische) Risiken "ungerechtfertigter Wettbewerbsvorteile" vermieden werden. Damit kann selbstverständlich keine Renditesicherheit erreicht werden: Im wettbewerblichen Wirtschaftssystem bleibt jede Investition mit unternehmerischen Risiken verbunden. Wenn also mit einem Einzelhandelskonzept ein Schutz der zentralen Versorgungsbereiche assoziiert wird, so nur in dem Sinne, dass diese vor "unfairem Wettbewerb" geschützt werden sollen. Ansonsten hat das Planungsrecht wettbewerbsneutral zu sein. Eng damit verbunden ist die Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen (z.B. Gebäudesanierung). Zur Förderung solcher Investitionen ist ebenfalls ein verlässlicher Rahmen erforderlich.

#### **SICHERUNG VON GEWERBEGEBIETEN FÜR HANDWERK UND PRODUZIERENDES GEWERBE**

Ein weiteres wichtiges Ziel ist es, die mit Hilfe des Baurechtes geschaffenen Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, nämlich dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe vorzuhalten. Die Standortentscheidungen zur Erweiterung bestehender Betriebe bzw. zur Investition der bestehenden Betriebe hängen häufig auch von den Perspektiven flächenbezogener Entwicklungsoptionen ab. Für Neuansiedlungen ist es wichtig, möglichst zeitnah und kostengünstig an Flächen zu gelangen, die auch räumliche Entwicklungsoptionen enthalten. Insofern ist der Bodenpreis ein Faktor, der dazu führen kann, dass physisch vorhandene Flächen aus Sicht der potenziellen Nutzer faktisch nicht vorhanden sind. Diese können häufig nicht mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden mithalten.



## 8. PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENENTWICKLUNGSSPIELRAUMES

Das auf dem vorliegenden Gutachten basierende fortgeschriebene Einzelhandelskonzept soll die Basis für eine mittel- bis langfristige städtebaulich-funktionale Entwicklungskonzeption für den Einzelhandel in der Stadt Voerde darstellen: Die zukünftige Entwicklungs- und Funktionsfähigkeit der Innenstadt sowie der Stadtteilzentren und Nahversorgungsstandorte hängt auch davon ab, ob, wie und wo weitere Einzelhandelsflächen angesiedelt werden. Es ist deshalb notwendig, neben der Beschreibung der Ist-Situation, mögliche quantitative und räumliche Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen. Zur Quantifizierung des Entwicklungsspielraumes wurde daher eine Verkaufsflächenprognose durchgeführt. Räumliche Entwicklungsperspektiven werden in Kap. 9.3 beschrieben. Grundlage für das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept sind die in Kap. 7 dargestellten Ziele, die mit einem solchen Konzept erreicht werden sollen.

### 8.1 METHODISCHES VORGEHEN

In diesem Kapitel wird die Methodik der Verkaufsflächenprognose dargelegt; hier sind auch die auf die Stadt Voerde bezogenen grundlegenden Annahmen enthalten.

Wesentliche Bestimmungsgründe der Verkaufsflächenprognose sind die Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung. Für die Ermittlung der branchenspezifischen Potenziale waren die allgemeinen, branchenbezogenen Trends im Einzelhandel zu berücksichtigen. Diese basieren u.a. auf den absehbaren Trends der Einzelhandelsentwicklung, der Veränderung der Bevölkerungsstruktur und dem erreichten Ausstattungsgrad der Bevölkerung mit einzelnen Gütern<sup>64</sup>.

Neben diesen nachfrageseitigen Determinanten, sind allgemeine Entwicklungstrends im Einzelhandel sowie angebotsseitige Veränderungen zu berücksichtigen. Dafür ist entscheidend, ob und inwieweit die Position der Stadt Voerde im Hinblick auf ihr Einzelhandelsangebot gehalten bzw. gestärkt werden kann. Diese Positionierung der Stadt Voerde wiederum ist - zumindest teilweise - auch von der künftigen räumlichen Entwicklung abhängig.

Der Entwicklungsspielraum wurde aus diesen ökonomischen Berechnungen abgeleitet. Die städtebaulich und funktional sinnvolle räumliche Verteilung dieser zusätzlichen Verkaufsflächen hängt einerseits von den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels-

---

<sup>64</sup> Vgl. z.B. Statistisches Bundesamt: Ausstattungsgrad privater Haushalte mit ausgewählten Gebrauchsgütern.



konzeptes (vgl. Kap. 7 und Kap. 9.2) und andererseits von den verfügbaren Flächen (vgl. Kap. 9.3) ab.

Der abgeleitete quantitative Entwicklungsspielraum ist einer räumlichen Steuerung zugänglich: Es ist eher die Ausnahme, dass in einer stagnierenden Situation Verbesserungen in der Handelsstruktur erreicht werden können, da der Bestand kaum zu lenken ist<sup>65</sup>.

Zur Darstellung der Prozesshaftigkeit der Entwicklungen wurden - wie 2005 - zwei Prognosehorizonte ausgewählt: Eine kurzfristige Perspektive bis zum Jahr 2020, deren Ergebnisse weitgehend als aktueller Entwicklungsspielraum angesehen werden können, sowie eine mittel- bis langfristige Prognose bis zum Jahr 2025.

Wegen der Unsicherheiten, mit denen Prognosen behaftet sind, wurden eine obere und eine untere Variante erarbeitet, sodass sich als Prognoseergebnis ein Entwicklungskorridor ergibt, der die Prognoseunsicherheiten reduziert (vgl. Kap. 8.2). Damit haben zu treffende Entscheidungen zugleich eine sicherere Grundlage.

Um die Gefahren nicht prognostizierbarer Einbrüche aufzuzeigen, wurden verschiedene Szenarien zugrunde gelegt (vgl. Kap. 8.2).

Da Apotheken und Lebensmittelhandwerk hinsichtlich ihrer Umsatz- und Verkaufsflächenentwicklung anderen Gesetzmäßigkeiten folgen (bei diesen Betriebsformen ist die Korrelation zwischen Verkaufsfläche und Umsatz gering), beschränkt sich die Prognose auf den Einzelhandel i.e.S.<sup>66</sup>.

### **8.1.1 Annahmen zur Entwicklung der Nachfrage**

Als Hintergrund für die Entwicklung der Nachfrageseite ist die bisherige Einwohnerentwicklung von Bedeutung (vgl. Abb. 15). Diese ist seit 2002 ausschließlich durch Rückgänge geprägt. Als Grundlage für die künftige Einwohnerentwicklung wurde die Vorusberechnung des it.nrw (mit Wanderungen, Basisjahr 2010) herangezogen, nach der sich eine weitere deutliche Abnahme der Einwohnerzahl ergibt.

In der folgenden Abbildung ist diese Entwicklung dargestellt.

---

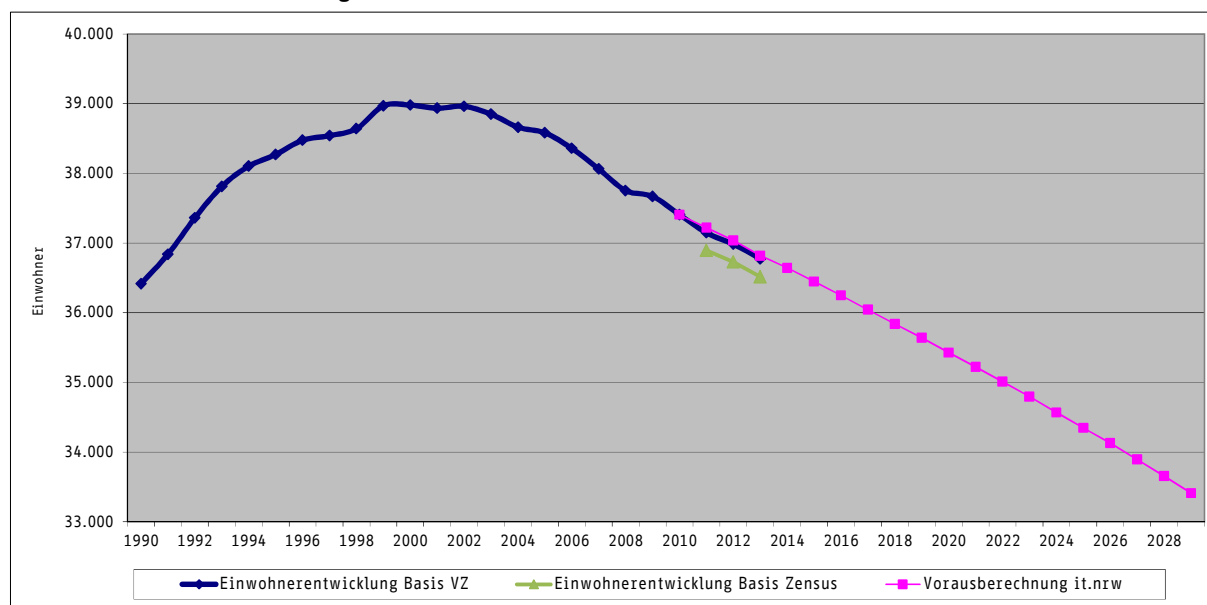
<sup>65</sup> Ausnahmen hiervon sind allenfalls durch eine freiwillige bzw. seitens der Verwaltung aktive Umsiedlung bestehender Einzelhandelsbetriebe möglich, wobei für den bisherigen Standort das Baurecht entsprechend geändert werden müsste.

<sup>66</sup> Ohne Lebensmittelhandwerk, Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffe sowie Apotheken.





**Abb. 15: Einwohnerentwicklung in der Stadt Voerde 1990 bis 2013 (tatsächliche Entwicklung) und 2010 bis 2029 (Prognosewerte)**



Quelle: Information und Technik NRW

Es zeigt sich, dass die tatsächliche Entwicklung bis 2013, geringfügig schlechter verlief als entsprechend der Vorausberechnung des it.nrw erwartet; durch die Umstellung der Fortschreibung auf den Zensus 2011 (zuvor: Volkszählung 1987) hat sich eine Reduzierung der Einwohnerzahlen ergeben.

Weil die Stadtverwaltung Voerde es jedoch für möglich hält, dass es in den kommenden Jahren durch Zuzüge und Migration zu einer Stabilisierung der Einwohnerentwicklung kommt, wurde für die obere Variante eine Stagnation der Bevölkerungszahl angenommen. Für die untere Variante wurden die Werte des it.nrw herangezogen; um zu berücksichtigen, dass mit zunehmender zeitlicher Entfernung die Unsicherheiten von Prognosen zunehmen, wurden im Sinne einer Schwankungsbreite 50 Einwohner für das Jahr 2020 und 75 Einwohner für das Jahr 2025 in Abzug gebracht. Die Prognosewerte wurden auf 25 gerundet, um die Prognoseunschärfe zu verdeutlichen.

Im Jahr 2020 ist in der Stadt Voerde damit von 35.075 bis 36.500 Einwohnern und 2025 von 33.975 bis 36.500 Einwohnern und somit über den gesamten Betrachtungszeitraum gesehen von einem Bevölkerungsrückgang um rd. 7% in der unteren Variante bzw. der unterstellten Stagnation der Bevölkerungszahl in der oberen Variante auszugehen.

Im Hinblick auf die andauernde Euro-/ Staatsschuldenkrise und deren Auswirkungen ist es derzeit äußerst schwierig, verlässliche Prognosen über die künftige Einzelhandels-



entwicklung abzugeben. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass auch in den vergangenen Jahren der Einzelhandel von gesamtwirtschaftlichen Zuwächsen nur teilweise profitieren konnte. Daher ist davon auszugehen, dass selbst bei fortdauerndem gesamtwirtschaftlichem Wachstum und einer Steigerung der Konsumausgaben dem Einzelhandel allenfalls leichte Umsatzsteigerungen bevorstehen: Auch bei Zunahme des privaten Verbrauches kann der Anteil einzelhandelsrelevanter Ausgaben weiter zurückgehen. Dabei muss zugleich berücksichtigt werden, dass die einzelnen Branchen von der Entwicklung in der Vergangenheit sehr unterschiedlich betroffen waren: In einigen Branchen waren auch in "mageren Jahren" reale Umsatzzuwächse zu verzeichnen.

Für die Kaufkraftentwicklung wurde vor diesem Hintergrund in der unteren Variante für den gesamten Prognosezeitraum eine Stagnation der einzelhandelsrelevanten Ausgaben je Einwohner unterstellt; in der oberen Variante wurde bis zum Jahr 2016 von einem jährlichen Zuwachs der einzelhandelsrelevanten Ausgaben je Einwohner um 0,5% und für den übrigen Zeitraum bis zum Jahr 2025 von einem jährlicher Zuwachs um 1% ausgegangen. Explizit ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei diesen Werten um die Entwicklung des stationären Einzelhandels handelt; die zunehmende Bedeutung des Internethandels (der aber nicht zu überschätzen ist) zusätzlich zum bisherigen Versandhandel ist dadurch bereits berücksichtigt.

In Anbetracht der weitgehenden Stagnation im deutschen Einzelhandel ist insbesondere die obere Variante als Hoffnung anzusehen, dass dem Einzelhandel der "Ausbruch" aus dieser Entwicklung gelingen kann und er mithin an der konjunkturellen Entwicklung (wenn auch weiterhin unterdurchschnittlich) partizipieren kann.

Da übereinstimmend von allen Instituten eine weitere Abnahme des Anteiles der Ausgaben im Einzelhandel an den Einkommen prognostiziert wird, sind die getroffenen Annahmen zur Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gleichbedeutend mit der Unterstellung eines deutlich über diesen Werten liegenden gesamtwirtschaftlichen Wachstums.



Die Annahmen zur Entwicklung der Nachfrageseite und das sich daraus ergebende einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial in der Stadt Voerde sind in Tab. 4 als Übersicht dargestellt. Der Prognoserahmen wurde mit der projektbegleitenden Arbeitsgruppe diskutiert und abgestimmt.

**Tab. 4: Annahmen zu Nachfrageentwicklung und Kaufkraftpotenzial im Überblick**

Kaufkraftentwicklung	untere Variante	obere Variante
Einwohner 2020	35.075	36.500
Einwohner 2025	33.975	36.500
Kaufkraftzuwachs 2014 - 2016	0,0% p.a.	0,5% p.a.
Kaufkraftzuwachs 2016 - 2025	0,0% p.a.	1,0% p.a.
Kaufkraftzuwachs 2014 - 2025 insgesamt <sup>1)</sup>	0,0%	10,5%
Kaufkraft/ Einwohner (Voerde) 2014 (ohne Lebensmittelhandwerk, Apotheken)	5.059 €	
Kaufkraft/ Einwohner (Voerde) 2020	5.059 €	5.318 €
Kaufkraft/ Einwohner (Voerde) 2025	5.059 €	5.589 €
Kaufkraftpotenzial Voerde 2014	184,7 Mio. €	
Kaufkraftpotenzial Voerde 2020	177,5 Mio. €	194,1 Mio. €
Änderung gegenüber 2014	-3,9%	+ 5,1%
Kaufkraftpotenzial Voerde 2025	172 Mio. €	204 Mio. €
Änderung gegenüber 2014	-7%	+ 10%

<sup>1)</sup> Da es sich um einen Wachstumsprozess handelt, entspricht der gesamte Zuwachs nicht der Summe der jährlichen Zuwächse ("Zinseszinsseffekt").

Quelle: it.nrw; IFH Köln (2014); Arbeitskreis; eigene Berechnungen

Für die Ableitung des Kaufkraftpotenziales nach Sortimenten wurden vorhersehbare Verschiebungen in der Nachfragestruktur berücksichtigt. Dieses ist tabellarisch im Anhang dargestellt (vgl. Tab. A - 6).

### 8.1.2 Annahmen zur Entwicklung der Angebotsseite

Es wird davon ausgegangen, dass Kaufkraftveränderungen zu veränderten Umsätzen führen und diese Umsatzveränderungen wiederum Auswirkungen auf die Verkaufsflächenentwicklung haben<sup>67</sup>. Die Entwicklung ergibt sich somit aus dem zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial bzw. aus den Umsatzerwartungen im Einzelhandel zu den jeweiligen Prognosezeitpunkten.

<sup>67</sup> Dies bedeutet, dass die ermittelte Entwicklung aus einer Nachfragebetrachtung abgeleitet wird. Das daneben auch angebotsseitig (z.B. durch Anstrengungen zur Vergrößerung des Einzugsbereiches, wie dies bei der Ansiedlung von Magnetbetrieben erreicht werden könnte) zusätzlicher Flächenzuwachs entstehen kann, sei hier bereits angemerkt.



Für die Ermittlung der aus dem Kaufkraftpotenzial abzuleitenden Flächenentwicklung wurden zwei Prognoseszenarien berechnet. Ferner wurde zum Vergleich eine Status-quo-Prognose berechnet, um die Abhängigkeit der quantitativen Entwicklung vom Handeln in der Stadt Voerde aufzeigen zu können.

Die **Status-quo-Prognose** beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren unter Fortschreibung der bestehenden Rahmenbedingungen, d.h. die derzeit erreichten Bindungsquoten (vgl. Kap. 4.2.2) werden fortgeschrieben: Die Umsatzentwicklung folgt der Nachfrageentwicklung im gleichen Ausmaß.

Diese Prognosevariante dient *ausschließlich* der Identifikation desjenigen Teiles des Entwicklungsspielraumes, der auf Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung zurückzuführen ist<sup>68</sup>.

1. Die **Entwicklungsprognose** beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren unter Annahme gezielter Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung, durch die die Versorgungssituation in Voerde in den Sortimentsbereichen gestärkt werden kann, in denen derzeit nur gering erscheinende Bindungsquoten erreicht werden. Dies bedeutet, dass Reaktionen des Angebotes auf "freie Nachfragepotenziale" angenommen werden.

- In den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs sollte jede Gemeinde - unabhängig von ihrer zentralörtlichen Funktion - in der Lage sein, die eigenen Einwohner selbst zu versorgen: Die Bindungsquote sollte den Selbstversorgungswert von 100% erreichen. Da die Bindungsquoten mit Ausnahme des Bereichs Nahrungs-/Genussmittel deutlich unter diesem Selbstversorgungswert liegen, kommt eine Steigerung als Ziel in den meisten Sortimentsbereichen zum Tragen.
- Im mittel- und langfristigen Bedarf sind grundsätzlich auch die zentralörtliche Funktion als Mittelzentrum und die sich daraus ergebende Versorgungsaufgabe für den mittelzentralen Verflechtungsbereich zu berücksichtigen. Da die Stadt Voerde sich jedoch in einer deutlichen Wettbewerbssituation mit benachbarten Mittel- und Oberzentren befindet und in einer Vielzahl an Sortimenten eine Bindungsquote von weniger als 50% ausweist, wurde hier eine "Zielbindungsquote" für das Jahr 2025 von 50% angenommen. Ausnahmen erschienen in den Sortimentsberei-

---

<sup>68</sup> Ohnehin ist diese Variante keinesfalls so zu verstehen, dass die entsprechende Entwicklung sozusagen "automatisch", ohne eigene Anstrengungen in Voerde erreicht würde: Nichtstun ist gleichbedeutend mit einem relativen Zurückfallen, da andere nicht untätig sein werden. Auch das Halten der derzeitigen Kaufkraftbindung erfordert Anstrengungen.



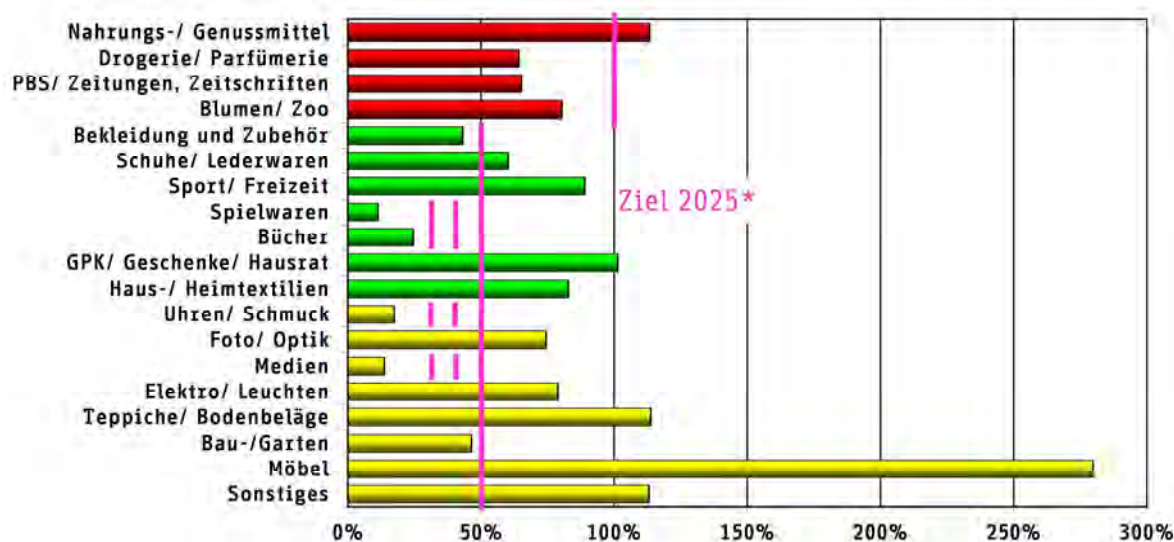
chen erforderlich, wo eine solche Steigerung als zu anspruchsvoll anzusehen wäre: Für Spielwaren, Bücher, Uhren/Schmuck und Medien wurden "Zielbindungsquoten" von 30% (untere Variante) bis 40% (obere Variante) angesetzt.

Es wurde angenommen, dass die entsprechenden Steigerungen bis zum Jahr 2025 erreicht werden können; in den Sortimentsbereichen, in denen schon derzeit höhere Bindungsquoten erreicht werden, wurde unterstellt, dass diese auch zukünftig gehalten werden können.

Für die im Jahr 2025 zu erwartende Bindungsquote bedeuten die Änderungen, dass diese insgesamt von derzeit rd. 90%<sup>69</sup> dann auf rd. 96 bis 98% gesteigert würde.

Abb. 16 zeigt die aktuell erreichten und die für das Jahr 2025 angesetzten Bindungsquoten bei einer Entwicklung entsprechend der Entwicklungsprognose.

Abb. 16: Bindungsquoten in Voerde nach Sortimenten im Ist-Zustand und für 2025 angesetzte Mindestwerte für die Entwicklungsprognose



\*: Ausnahmen: Spielwaren, Bücher, Uhren/Schmuck, Medien

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August/ September 2014; IfH; EHI; [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de); IFH Köln (2014); it.nrw; eigene Berechnungen

2. Die **Wettbewerbsprognose** beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren bei ebenfalls ergriffenen Maßnahmen zur Verbesserung der Einzelhandelsentwicklung, allerdings unter der Annahme ungünstiger, aber nicht vorhersehbarer Entwicklungen der externen Rahmenbedingungen (politische Ereignisse, stärkerer Bedeutungszuwachs des Internet als unterstellt, Änderungen in den

<sup>69</sup> Ohne Lebensmittelhandwerk und Apotheken.



Nachbargemeinden o.ä.). Dabei wurde von einem Umsatzrückgang um 10% gegenüber dem bei der Entwicklungsprognose erreichbaren Niveau ausgegangen.

Bei sämtlichen voranstehend beschriebenen Prognosevarianten wurde angenommen, dass die Flächenleistungen lediglich bei positiverer wirtschaftlicher Entwicklung (obere Variante) in den kommenden Jahren wieder geringfügig ansteigen werden<sup>70</sup>. Bei der unteren Variante ist hingegen kein Anstieg der Flächenleistungen zu erwarten. Auch diese Annahmen zur Entwicklung der Angebotsseite wurden in der projektbegleitenden Arbeitsgruppe abgestimmt.

Im Hinblick auf die getroffenen Annahmen kann es dabei nicht ausschließliches Ziel sein, quantitativ Selbstversorgung bzw. eine bestimmte Quote zu erreichen. Vielmehr lautet die Leitfrage nach der Ermittlung des Entwicklungsspielraumes, wo vor dem Hintergrund einer langfristigen Erhaltung und Steigerung der Attraktivität der Innenstadt, der Erhaltung und Stärkung der Stadtteilzentren/ Nahversorgungsstandorte sowie der Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung, insbesondere zentrenrelevanter Einzelhandel, angesiedelt bzw. nicht angesiedelt werden sollte (vgl. Kap. 9.2f.).

Einschränkend ist zu bemerken, dass die Bindungsquoten nur gehalten bzw. gesteigert werden können, wenn eine hohe Identifikation mit Voerde und insbesondere mit der Innenstadt, ein attraktives Angebot des Einzelhandels sowie eine insgesamt gute funktionale Mischung (auch hinsichtlich Dienstleistungen und Gastronomie) erreicht wird. Dies verdeutlicht die Abhängigkeit des Entwicklungsspielraumes vom Handeln in der Stadt.

## 8.2 PROGNOSEERGEBNISSE

### 8.2.1 Entwicklungsspielräume insgesamt

Aus den branchendifferenzierten Kaufkraftprognosen und der sich daraus ergebenden Umsatzentwicklung wurden, unter Berücksichtigung der Entwicklung der Flächenproduktivität, **Verkaufsflächenpotenziale** für die Stadt Voerde prognostiziert.

---

<sup>70</sup> Nach dem Rückgang der Flächenproduktivitäten in den vergangenen Jahren ist zu erwarten, dass bei positiver wirtschaftlicher Entwicklung - vor einer Ausweitung der Flächen - zunächst die Produktivitäten steigen werden.



Der **Entwicklungsspielraum** ergibt sich aus der Differenz von Potenzial und vorhandener Fläche und ist eine Netto-Größe<sup>71</sup>. Infolge

- Einwohnerrückgangs in der unteren Variante,
  - des bei der Wettbewerbsprognose in einigen Sortimentsbereichen angenommenen Rückgangs der Kaufkraftbindung,
  - der zu erwartenden Verschiebungen in der Nachfragestruktur sowie
  - der in der oberen Variante angenommenen Steigerung der Flächenleistungen
- können sich in einzelnen Sortimenten rechnerisch auch negative Werte ergeben. Hier wurde zunächst unterstellt, dass diese nicht zu tatsächlichen Flächenabgängen, sondern zu einer geringeren Steigerung bzw. einem Rückgang der Flächenleistung führen werden.

Der auf diese Weise abgeleitete Entwicklungsspielraum ist insofern wettbewerbsneutral, als davon ausgegangen werden kann, dass der bestehende Einzelhandel bei einer über den Prognosezeitraum verteilten Realisierung zusätzlicher Verkaufsflächen in dieser Größenordnung keine Einbußen erfahren muss: Er ist vorrangig auf **nachfrageseitige** Änderungen zurückzuführen.

Sofern bereits ein Angebot vorhanden ist - und dies ist in allen Sortimentsbereichen in der Stadt Voerde der Fall - kann dieser Spielraum auch für Geschäftserweiterungen genutzt werden. Insofern ist der sortimentspezifische Spielraum nicht auf seine wirtschaftliche Tragfähigkeit hin zu prüfen.

Die Ergebnisse der Entwicklungs- und der Wettbewerbsprognose sind in Abb. 17 (folgende Seite) zusammengefasst dargestellt. Zur Verdeutlichung der Abweichungen ist ergänzend ein Entwicklungskorridor abgebildet.

Unter den dargestellten Rahmenbedingungen ergibt sich bis zum Jahr 2020 für die Stadt Voerde ein Entwicklungsspielraum von rd. 1.325 bis 5.700 qm (**Entwicklungsprognose**; vgl. Tab. A - 8 im Anhang). Bis zum Jahr 2025 erhöht sich dieser Verkaufsflächenspielraum auf rd. 2.300 bis 10.150 qm. Dies entspräche im Vergleich zur der-

---

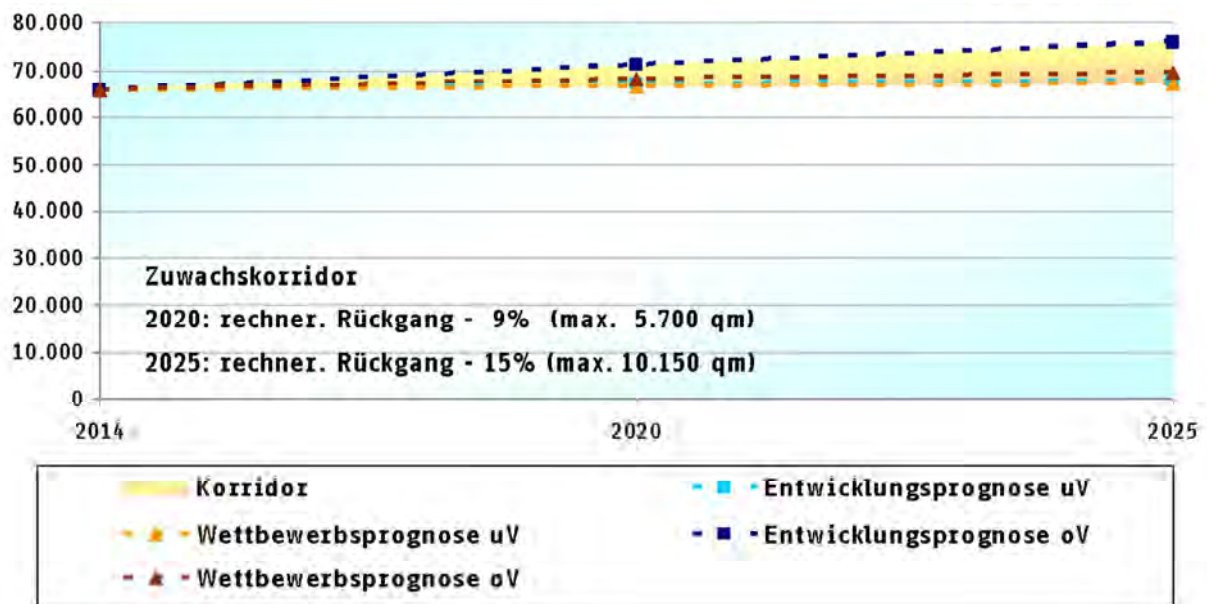
<sup>71</sup> In der Zwischenzeit, d.h. nach der Einzelhändlerbefragung im August/ September 2014, auftretende Abgänge von Flächen, die nicht weiter mit Einzelhandel belegt sind, ergeben einen darüber hinausgehenden (Brutto-)Entwicklungsspielraum. Beispielsweise kam es inzwischen zur Schließung des Lebensmitteldiscounters Norma im Gewerbegebiet Bahnhofstraße.



zeitigen Verkaufsfläche (ohne Lebensmittelhandwerk und Apotheken) von rd. 65.650 qm einer Steigerung um rd. 4 bis 15%. Auf das Jahr umgerechnet bedeutet dies einen Zuwachs von rd. 200 bis 925 qm.

Diese Spannweite zeigt, welche Bedeutung die - zum größten Teil - außerhalb des Einflussbereiches der Stadt Voerde liegenden Entwicklungen auf die potenzielle Flächenentwicklung haben.

Abb. 17: Verkaufsflächenentwicklungskorridor 2014 - 2025 Gesamtpotenzial (in qm)



Quelle: eigene Berechnung, Legendenerläuterung: uV (untere Variante), oV (obere Variante)

Wird dies mit dem Flächenspielraum der Status-quo-Prognose verglichen (in der unteren Variante jeweils ein rechnerischer Rückgang, in der oberen Variante rd. 3.300 qm bis 2020 bzw. 5.625 qm bis 2025; vgl. Tab. A - 7 im Anhang), so zeigt sich, dass in der unteren Variante der gesamte Entwicklungsspielraum und in der oberen Variante knapp die Hälfte des Entwicklungsspielraumes auf die verbesserte Kaufkraftbindung zurückzuführen ist.

Dies zeigt, welche Bedeutung die - zum größten Teil - im Einflussbereich der Stadt Voerde (einschließlich der Einzelhändler) liegenden Entwicklungen auf die potenzielle Flächenentwicklung haben.

Sollte der Einzelhandelsumsatz wegen nicht vorhersehbarer Entwicklungen der externen Rahmenbedingungen um 10% einbrechen (**Wettbewerbsprognose**), reduziert sich der Verkaufsflächenspielraum deutlich. Maximal rd. 3.800 qm wären gemäß der oberen





Variante der Wettbewerbsprognose bis zum Jahr 2025 möglich. In der unteren Variante ergeben sich sogar rechnerische Rückgänge (vgl. Tab. A - 9 im Anhang)<sup>72</sup>.

Dies verdeutlicht die Abhängigkeit des Einzelhandels in Voerde von Faktoren, die nicht im Einflussbereich der Stadt selbst liegen.

Eine Ausweitung der Flächen über den prognostizierten Entwicklungsspielraum hinaus ist nur dann ohne Verdrängung bestehenden Einzelhandels möglich, wenn diese die Attraktivität des Einzelhandels in der Stadt Voerde derart erhöht, dass über die hier angenommenen künftigen Bindungsquoten hinaus weitere Kaufkraft in die Stadt gezogen bzw. die örtliche Kaufkraft stärker an den Ort gebunden werden kann.

Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass bei einer Entwicklung entsprechend der Entwicklungsprognose (eigentliche Prognose) von einem Entwicklungsspielraum von rd. 200 bis 925 qm pro Jahr auszugehen ist.

Sofern eine Entwicklung entsprechend der Wettbewerbsprognose erfolgen sollte, reduziert sich der jährliche Spielraum, selbst bei Ergreifen von Maßnahmen zur Steigerung der Kaufkraftbindung, auf nur noch maximal rd. 350 qm.

**Dies unterstreicht die Notwendigkeit, die räumliche Einzelhandelsentwicklung konsequent an den Zielen auszurichten.**

Das Ergebnis der Prognose ist lediglich ein **Orientierungswert** für die künftige Einzelhandelsentwicklung: Die abgeleiteten Werte stellen weder Ziele noch einen "Deckel" für die künftige Entwicklung des Einzelhandels dar. Außerdem erfordert die unterstellte Steigerung der Bindungsquoten bei der Entwicklungs- aber auch der Wettbewerbsprognose eine Änderung von Kaufkraftströmen; diese erfolgt in einem längerfristigen Prozess.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass der prognostizierte Spielraum im Laufe von gut einem Jahrzehnt entsteht und nicht in vollem Umfang zum jetzigen Zeitpunkt realisiert werden kann. Ansonsten besteht die Möglichkeit, dass die damit verbundene zusätzli-

---

<sup>72</sup> Käme es - entgegen den bisher getroffenen Annahmen - bei einem rechnerischen Rückgang der Verkaufsfläche nicht ausschließlich zu einem Rückgang der Flächenleistung, sondern nur zur Hälfte zu einem solchen Rückgang, zur anderen Hälfte hingegen zu einem tatsächlichen Rückgang der Verkaufsfläche, reduziert sich der Entwicklungsspielraum (vgl. Tab. A - 11 im Anhang).



che Konkurrenz - entgegen den für die Prognose getroffenen Annahmen - auch zu einer Verdrängung bestehenden Einzelhandels führen könnte.

Allerdings bedeutet die Realisierung eines konkreten Projektes regelmäßig (ab einer bestimmten Größe) auch eine **angebotsseitige** Änderung: Durch die damit zunehmende Attraktivität des Einzelhandels kann i.d.R. davon ausgegangen werden, dass auch die Kaufkraftzuflüsse nach Voerde gesteigert werden. Entsprechend kann bei der Realisierung eines neuen Projektes nicht einfach die neu realisierte Verkaufsfläche vom prognostizierten Entwicklungsspielraum abgezogen werden.

### **8.2.2 Verkaufsflächenpotenziale nach Zentrenrelevanz: Räumliche Verteilung des nachfrageseitigen Entwicklungsspielraumes**

Die voranstehend dargestellten Gesamt-Prognosewerte sind nur bedingt von Interesse. Wesentlich bedeutsamer ist die Frage, an welchen Stellen die räumliche Realisierung dieses Entwicklungsspielraumes erfolgen sollte (vgl. Kap. 9.2 f.).

Bei der räumlichen Verteilung des für Voerde insgesamt ermittelten Entwicklungsspielraumes sind insbesondere die Zielsetzungen einer Funktionsstärkung der Innenstadt und der Stadtteilzentren/ Nahversorgungsstandorte, sowie die Erhaltung und Stärkung der Nahversorgung zu berücksichtigen (vgl. Kap. 7). Entsprechend diesen Zielen sollte an nicht integrierten Standorten - und auch an größeren integrierten Standorten wie dem Gewerbegebiet Bahnhofstraße - auch künftig kein zentrenrelevanter Einzelhandel (vgl. Kap. 9.1.3) mehr zugelassen werden (vgl. Kap. 9.2).

Um aufzuzeigen, für welche Standortbereiche der prognostizierte Flächenspielraum genutzt werden kann, ist im Folgenden dargestellt, wie sich der prognostizierte Entwicklungsspielraum überschlägig auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (kurzfristiger Bedarf), die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente (mittelfristiger Bedarf und Teile des langfristigen Bedarfes) sowie auf die nicht zentrenrelevanten Sortimente verteilt.

Im Bereich der **nahversorgungsrelevanten Sortimente** ergibt sich bis 2020 ein Entwicklungsspielraum von maximal rd. 1.500 qm. Dieser erhöht sich über den gesamten



Prognosezeitraum auf maximal rd. 2.950, wovon rd. 975 qm<sup>73</sup> auf den Bereich Nahrungs-/ Genussmittel entfallen<sup>74</sup>. Letzteres entspricht der Realisierung von höchstens einem zusätzlichen Lebensmittelbetrieb bzw. weniger Bestandsflächenerweiterungen oder Verlagerungen mit gleichzeitiger Verkaufsflächenerweiterung etc. und bedarf daher einer genauen Analyse potenzieller Ansiedlungsstandorte. Bei einem maximalen Entwicklungsspielraum von ebenfalls rd. 975 qm im Sortiment Drogerie/ Parfümerie lässt sich - neben Erweiterungen bestehender Angebote (auch in Lebensmittelbetrieben) - ein zusätzlicher Drogeriemarkt verwirklichen<sup>75</sup>.

Möglichkeiten zur Verbesserung der Nahversorgungssituation bestehen somit allenfalls mittelfristig und vor allem bei einer positiven Entwicklung entsprechend der oberen Variante und insbesondere dann, wenn es nicht zu einem unerwarteten Umsatzeinbruch kommt. Bei einer Bindungsquote von teilweise deutlich weniger als 100% im kurzfristigen Bedarfsbereich ist jedoch eine stärkere Bindung der Kaufkraft der Einwohner von Voerde durchaus möglich.

Dieser Spielraum sollte möglichst wohnortnah realisiert werden, so dass eine Verbesserung der Nahversorgungssituation (vgl. Kap. 9.3.6) erfolgt.

---

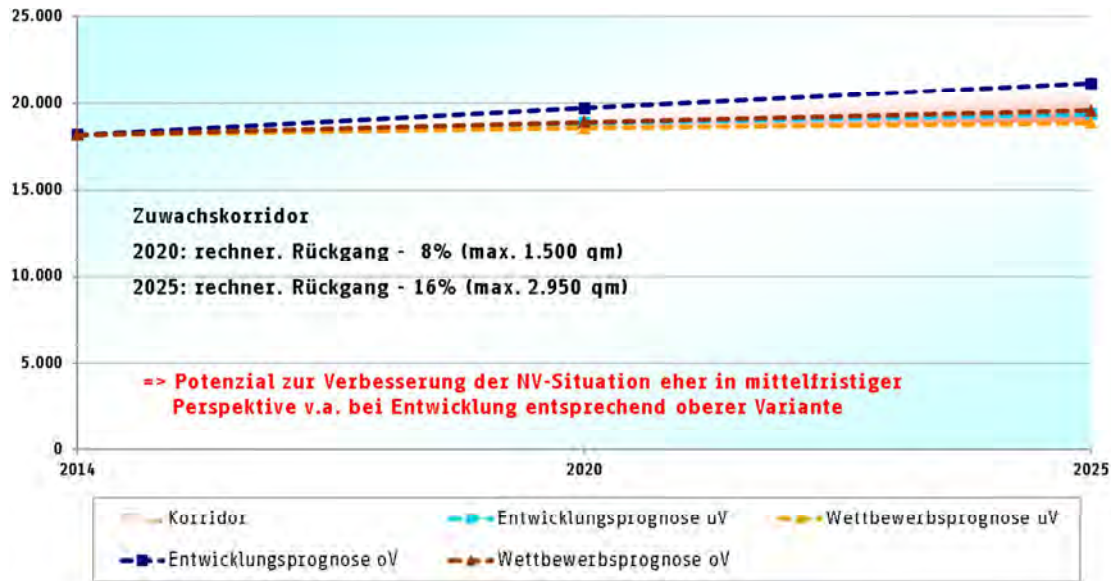
<sup>73</sup> Seit der Erhebung der Verkaufsflächen im Rahmen der Einzelhändlerbefragung kam es zur Schließung des Lebensmitteldiscounters Norma. Wie bereits oben beschrieben, stellt dies eine Erhöhung des Entwicklungsspielraumes dar.

<sup>74</sup> Bei einem Umsatzeinbruch entsprechend der Wettbewerbsprognose wäre im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel selbst bei einer Entwicklung entsprechend der oberen Variante kein Entwicklungsspielraum zu erwarten; insbesondere in der unteren Variante besteht die Gefahr des Abschmelzens vorhandener Angebote (vgl. Tab. A - 11 im Anhang). Selbst in der unteren Variante der Entwicklungsprognose ergibt sich rechnerisch ein Verkaufsflächenrückgang (vgl. Tab. A - 10 im Anhang).

<sup>75</sup> Nach der Erstellung der Verkaufsflächenprognose kam es zur Ansiedlung eines neuen Drogeriemarktes im Stadtteilzentrum Friedrichsfeld. Dadurch verringert sich der Verkaufsflächenspielraum für das Sortiment Drogeriewaren. Dennoch kann von dem ermittelten Verkaufsflächenspielraum nicht einfach "eins zu eins" die Verkaufsfläche des "neuen" Drogeriemarktes (von rd. 750 qm) abgezogen werden, da durch Neuansiedlungen sich auch immer die Attraktivität des Einzelhandels einer Stadt erhöht und damit möglicherweise neue Potenziale ergeben. Dennoch ist davon auszugehen, dass sich der Verkaufsflächenspielraum im Sortiment Drogerie/ Parfümerie soweit verringert, dass keine Neuansiedlung über diesen zusätzlichen Drogeriemarkt hinaus, mehr möglich ist. Erweiterungen, Verlagerungen oder Modernisierungen im Bestand lässt ein verbleibender Verkaufsflächenspielraum jedoch weiterhin in einem geringen Maße zu.



Abb. 18: Potenzialkorridore in qm nach Zentrenrelevanz - nahversorgungsrelevante Sortimente



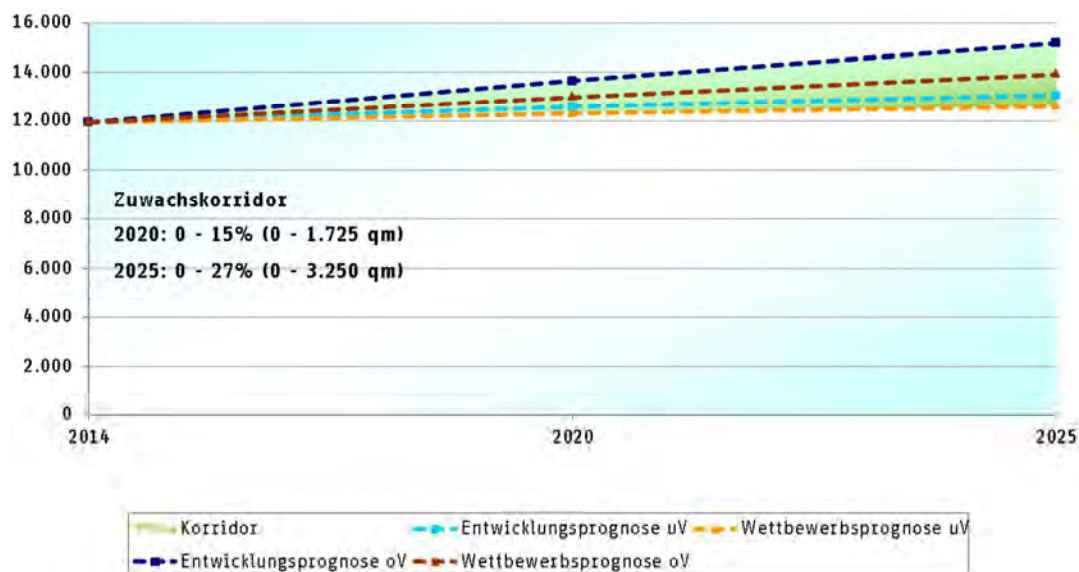
Quelle: eigene Berechnung, Legendenerläuterung: uV (untere Variante), oV (obere Variante)

Im Bereich der **sonstigen zentrenrelevanten Sortimente** entsteht bis zum Jahr 2025 ein Entwicklungsspielraum von maximal rd. 3.250 qm (obere Variante der Entwicklungsprognose). Entsprechende Angebote sollten vorrangig in der Innenstadt, aber auch in den Stadtteilzentren untergebracht werden (vgl. Kap. 9.2).

Wird dieser Entwicklungsspielraum mit der derzeitigen Verkaufsfläche der Innenstadt (rd. 8.225 qm) verglichen, so zeigt sich, dass in der oberen Variante bis zum Jahr 2025 ein deutliches Potenzial zur Stärkung der Innenstadt gegeben ist. Zentrenrelevante Sortimente sollten, neben der Innenstadt, jedoch auch zu einem gewissen Maße in den Stadtteilzentren angesiedelt werden. Um diese zu erhalten und zu stärken sollte ein Teil des Verkaufsflächenspielraumes dieser Sortimente auch in diesen Zentren realisiert werden. (Die Wettbewerbsprognose ergibt hingegen nur ein deutlich geringeres Potenzial zur Stärkung der Innenstadt und der Stadtteilzentren).



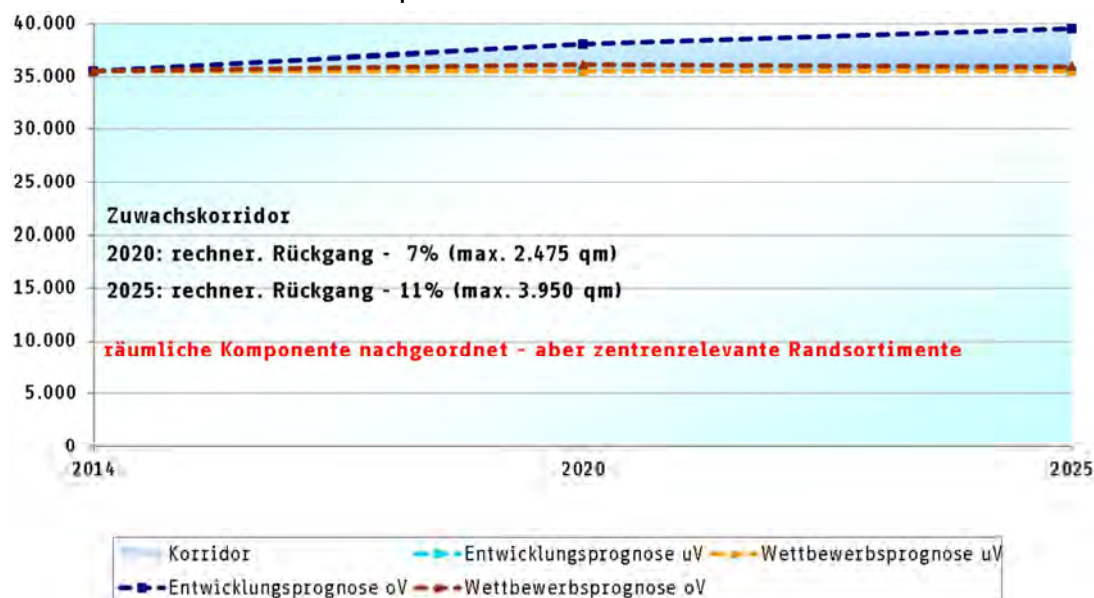
Abb. 19: Potenzialkorridore in qm nach Zentrenrelevanz - sonstige zentrenrelevante Sortimente



Quelle: eigene Berechnung, Legendenerläuterung: uV (untere Variante), oV (obere Variante)

Im Bereich der **nicht zentrenrelevanten Sortimente** (v.a. Möbel sowie bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente) ergibt sich bis zum Jahr 2025 ein Entwicklungsspielraum von maximal rd. 3.950 qm (obere Variante der Entwicklungsprognose).

Abb. 20: Potenzialkorridore in qm nach Zentrenrelevanz - nicht zentrenrelevante Sortimente



Quelle: eigene Berechnung, Legendenerläuterung: uV (untere Variante), oV (obere Variante)

Bei diesem Teil des Entwicklungsspielraumes ist die räumliche Komponente im Hinblick auf die zentren-/ nahversorgungsbezogenen Ziele des Einzelhandelskonzeptes von



nachgeordneter Bedeutung. Allerdings ist bei einer Ansiedlung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere an nicht integrierten Standorten, auf die üblicherweise angebotenen zentrenrelevanten Randsortimente zu achten (vgl. Kap. 9.2.2). Mit Blick auf die Sicherung von Gewerbeflächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe (vgl. Kap. 7) kann es dennoch auch sinnvoll sein, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel in Gewerbegebieten auszuschließen; d.h. auch bei nicht zentrenrelevanten Angeboten ist die räumliche Komponente nicht ohne Relevanz, um den Flächenverbrauch zu Lasten von Handwerk und produzierendem Gewerbe zu minimieren.

### 8.2.3 Fazit Prognoseergebnis

Es hat sich gezeigt, dass bei einer Entwicklung entsprechend der Entwicklungsprognose ein gewisses Potenzial zur Verbesserung der Nahversorgungssituation vorhanden ist: In mittelfristiger Perspektive ist die Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittlers bei einer Entwicklung entsprechend der oberen Variante möglich; ein zusätzlicher Drogeriemarkt könnte auch bei einer Entwicklung entsprechend der unteren Variante angesiedelt werden.

Bei den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten zeigt sich bereits kürzerfristig bei einer solchen Entwicklung Potenzial zur Stärkung der Innenstadt und der Stadtteilzentren, wobei die räumliche Unterbringung entsprechender Angebote zu klären ist. Dabei ist zu beachten, dass die Innenstadt und die Stadtteilzentren nicht in eine zu starke Konkurrenz zueinander treten (Steuerung über Grundsätze vgl. Kap. 9.2).

Bei einem Umsatzeinbruch (Wettbewerbsprognose), ist hingegen nur bei positiver Entwicklung (obere Variante) eine Verbesserung der Nahversorgungssituation möglich und es ergibt sich ebenfalls nur bei positiver Entwicklung Potenzial zur Stärkung der Innenstadt und der Stadtteilzentren<sup>76</sup>.

Bei der Realisierung zusätzlicher Verkaufsflächen sollte berücksichtigt werden, dass

- die Prognosewerte lediglich Orientierungswerte darstellen,
- Umsatzumverteilungen bei der Realisierung von deutlich mehr Verkaufsfläche zu erwarten sind,

---

<sup>76</sup> Dabei ist zu beachten, dass auch ohne einen Entwicklungsspielraum durch eine aktive Umsiedlung bestehender Einzelhandelsbetriebe sowohl eine Verbesserung der Nahversorgung als auch eine Stärkung der Zentren möglich ist; vgl. Fußnote 65 (S. 89).



- sofern Umsatzrückgänge zur Hälfte zu Verkaufsflächenrückgängen führen würden, Rückgänge der Verkaufsflächen im Bereich der nahversorgungsrelevanten sowie der nicht zentrenrelevanten Sortimente möglich wären,
- Ansiedlungen zentrenrelevanter Angebote an städtebaulich "richtigen" Standorten erfolgen sollten (welche Standorte städtebaulich "richtig" sind, wird in Kap. 9 erläutert) und
- eine kurzfristige Realisierung des gesamten bis zum Jahr 2025 ermittelten Entwicklungsspielraumes vermieden werden sollte.



## 9. INSTRUMENTELLES KONZEPT ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSSTEUERUNG

In diesem Arbeitsschritt wird ein entsprechendes planerisches Konzept erarbeitet, durch das eine räumliche Lenkung des Einzelhandels ermöglicht - und damit ein wichtiger Teil der Zentrenentwicklung langfristig gesichert - werden kann.

Wichtiger Bestandteil dieses Konzeptes ist die **Sortimentsliste**, die nach der Zentrenrelevanz einzelner Sortimente unterscheidet. Die bisherige Sortimentsliste wurde auf Grundlage der Bestandserfassung überprüft, wobei auch allgemeine Kriterien zur Einstufung von Sortimenten hinzugezogen wurden.

Auf Grundlage der Ist-Situation (vgl. Kap. 4) sowie vor dem Hintergrund der Ziele (vgl. Kap.7), des quantitativen Entwicklungspotenziales (vgl. Kap.8) und der auf den Zielen basierenden **Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung** (vgl. Kap. 9.2) werden **räumliche Entwicklungsmöglichkeiten**, für die zentralen Versorgungsbereiche abgeleitet (vgl. Kap. 9.3.1 bis 9.3.3). Diese sollen die spezifischen Erfordernisse des Einzelhandels berücksichtigen und die dargestellten Ziele unterstützen.

Neben diesen Entwicklungsmöglichkeiten werden die Möglichkeiten einer **Verbesserung der Nahversorgungssituation** dargestellt (vgl. Kap. 9.3.4 und 9.3.6).

Wenn nachgewiesen ist, dass es räumliche Entwicklungsmöglichkeiten für die zentralen Versorgungsbereiche in Voerde gibt, dann ist eine wesentliche Voraussetzung für das Verfolgen eines Einzelhandelskonzeptes gegeben. Da mittels dieses Konzeptes die Entwicklungsmöglichkeiten an die "richtigen" Standorte gelenkt werden können, in dem an den "falschen" Standorten Einzelhandel konzeptionell begründet und bauleitplanerisch gesichert teilweise oder ganz ausgeschlossen wird.

Abschließend wird ein **Verfahrensvorschlag** unterbreitet, welcher ein verwaltungstechnisches und politisches Umsetzen des Planungskonzeptes ermöglicht. Auf Grund der Erfahrungen aus vergleichbaren Untersuchungen werden Formulierungen für bauplanungsrechtliche Festsetzungen in Bebauungsplänen vorgeschlagen.





## 9.1 ÜBERPRÜFUNG DER SORTIMENTSLISTE

Im Rahmen der Grundsätze für die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 9.2) sind die Kategorien nahversorgungsrelevante, sonstige zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente bedeutsam. Als Basis für die räumliche Beschränkung der Genehmigungsfähigkeit von Einzelhandelsvorhaben ist es notwendig, eine Sortimentsliste zu erstellen, welche die Sortimente entsprechend differenziert<sup>77</sup>.

Die Einordnung der Sortimente nach zentrenrelevant bzw. nicht zentrenrelevant, ist in Nordrhein-Westfalen durch den Landesentwicklungsplan bzw. durch die entsprechende Anlage 1 grundsätzlich vorgegeben<sup>78</sup>. Für die räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung ist jedoch zu beachten, dass die Übertragung einer allgemeinen Sortimentsliste rechtlich nicht ausreichend ist. Dies entspricht der Maßgabe und den Erkenntnissen, nach denen das Büro Dr. Acocella seit seinem Bestehen (1993) arbeitet.

### 9.1.1 Kriterien

Auf Grund zahlreicher Erfahrungen hat sich für die Zuordnung der Sortimente der folgende Kriterienkatalog herausgebildet:

Zentrenrelevante Sortimente werden untergliedert in nahversorgungsrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevante Sortimente.

#### **Nahversorgungsrelevante Sortimente:**

- sind zentrenrelevante Sortimente, die täglich bzw. häufig und periodisch nachgefragt werden;
- der fußläufigen, wohnungsnahen Grundversorgung dienen; eine Ansiedlung außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches - aber innerhalb von Wohnlagen - kann daher sinnvoll sein.

#### **Sonstige zentrenrelevante Sortimente:**

- werden regelmäßig nachgefragt;
- erfüllen eine bestimmte Funktion am Standort - z.B. als Frequenzbringer;
- können vom Kunden gleich mitgenommen werden ("Handtaschensortiment");

---

<sup>77</sup> Vgl. Birk (1998), a.a.O., S 288.

<sup>78</sup> Vgl. Landesentwicklungsplan NRW (2013), Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel



- bedürfen einer zentralen Lage, weil sie auf Frequenzbringer angewiesen sind;
- benötigen Konkurrenz, um ein entsprechendes Absatzpotenzial zu erreichen;
- sind für einen attraktiven Branchenmix notwendig,
- sind in den zentralen Versorgungsbereichen am stärksten vertreten.

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind immer auch zentrenrelevant, sonstige zentrenrelevante Sortimente sind hingegen nicht nahversorgungsrelevant.

**Nicht zentrenrelevant** dagegen sind vor allem Sortimente, die

- die zentralen Standorte nicht prägen;
- auf Grund ihrer Größe und Beschaffenheit bzw. wegen der Notwendigkeit eines Pkw-Transportes überwiegend an gewerblichen Standorten angeboten werden (z.B. Baustoffe);
- auf Grund ihres hohen Flächenbedarfes nicht für zentrale Lagen geeignet sind (z.B. Möbel);
- eine geringe Flächenproduktivität aufweisen.

### 9.1.2 Räumliche Verteilung der Sortimente in Voerde

Neben funktionalen Bedeutungen einzelner Sortimente wird somit *auch* die momentane räumliche Verteilung des Angebotes in Voerde für die Zuordnung der Sortimente herangezogen. Dabei dürfen, städtebaulich begründet, auch solche Sortimente als zentrenrelevant eingestuft werden, die heute nicht mehr/ noch nicht in den zentralen Versorgungsbereichen zu finden sind: Solche Sortimente können an Standorten außerhalb, mit dem Ziel ausgeschlossen werden, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem Zentrum zuzuführen<sup>79</sup>.

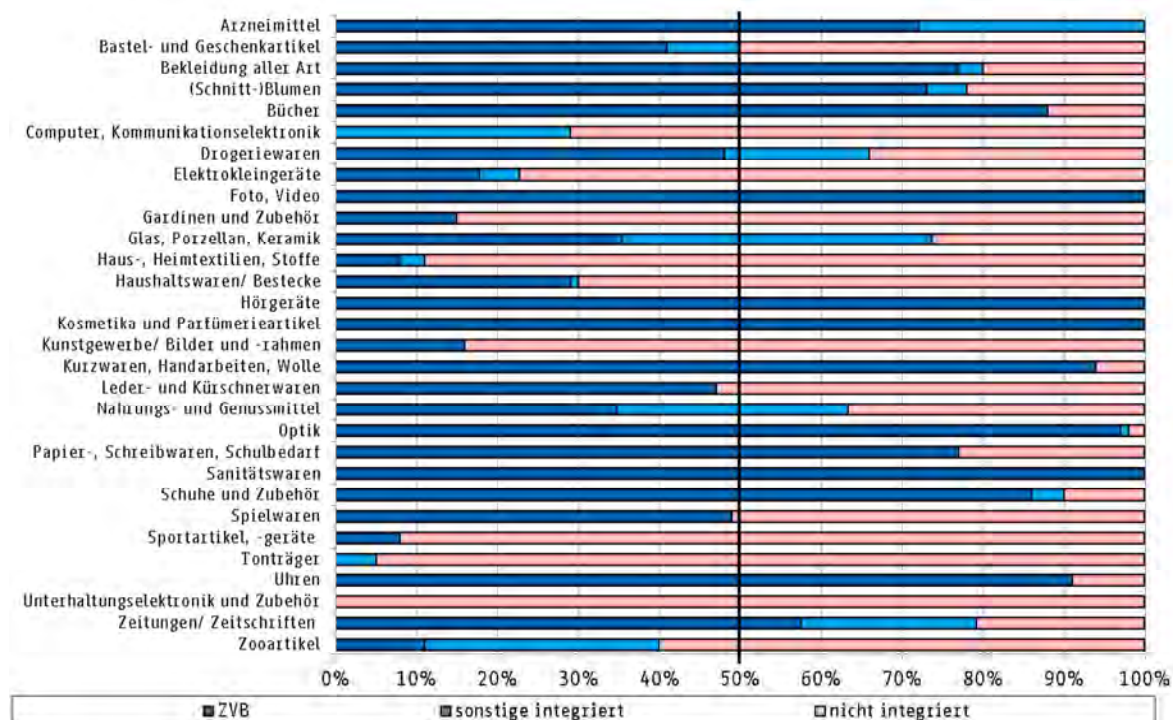
#### **Verteilung zentrenrelevanter Sortimente**

In Abb. 21 wird die Verteilung zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen in Voerde illustriert. Dabei zeigt sich, dass ein hoher Anteil der zentrenrelevanten Sortimente an sonstigen integrierten und nicht integrierten Standorten angesiedelt ist.

---

<sup>79</sup> Vgl. BVerwG: Beschluss vom 10.11.2004, Az. 4 BN 33/04.

Abb. 21: Verkaufsflächenverteilung zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen in Voerde



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August/ September 2014; Legendenerläuterung: ZVB (zentraler Versorgungsbereich), s.i. (sonstig integriert), n.i. (nicht integriert)

Überwiegend in den zentralen Versorgungsbereichen und an sonstigen integrierten Standorten sind die Sortimente Glas/ Porzellan/ Keramik, Nahrungs- und Genussmittel, Zeitungen und Zeitschriften angesiedelt.

Die Sortimente Computer, Kommunikationselektronik, Elektrokleingeräte, Gardinen und Zubehör, Haus-, Heimtextilien und Stoffe, Haushaltswaren und Bestecke, Kunstgewerbe/ Bilder und Bilderrahmen, Sportartikel, Sportgeräte, Tonträger und Unterhaltungselektronik und Zubehör werden zu einem überwiegenden Teil an nicht integrierten Standorten in Voerde angeboten. Da diese Sortimente jedoch deutliche Frequenzbringer für eine Innenstadt bzw. sonstige Zentren sind und überwiegend zum Handtaschensortiment zählen, wird vorgeschlagen diese Sortimente auch weiterhin als zentrenrelevant einzustufen. Darüber hinaus sind sie laut Anlage 1 LEP NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel grundsätzlich zentrenrelevant (mit Ausnahme von Computer, Gardinen, Kunstgewerbe/ Bilder und Bilderrahmen).

Die Sortimente Spielwaren (ebenfalls in Anlage 1 LEP genannt), Bastel- und Geschenkartikel sowie Leder- und Kürschnerwaren werden in Voerde etwa zur Hälfte in den zentralen Versorgungsbereichen angeboten und zur anderen Hälfte in nicht integrier-



ten Lagen. Auch bei diesen Sortimenten wird vorgeschlagen die gegenwertige Einstufung als zentrenrelevante Sortimente beizubehalten, auch wenn sie rein rechnerisch nicht als eindeutig zentrenrelevant zu bezeichnen sind. Dennoch weisen diese Sortimente ebenfalls wesentliche Kriterien von zentrenrelevanten Sortimenten auf.

Das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel wird in der Stadt Voerde zu je rd. einem Drittel in den zentralen Versorgungsbereichen, an sonstigen integrierten Lagen und nicht integrierten Lagen angeboten. Das Sortiment wird jedoch häufig - d.h. täglich oder wöchentlich - nachgefragt und weist damit eine hohe Nahversorgungsrelevanz auf. Da insbesondere Lebensmittel möglichst flächendeckend in wohnungsnaher Entfernung angeboten werden sollen, wird dieses Sortiment als nahversorgungsrelevant (und somit auch zentrenrelevant) eingestuft. Hinzu kommt, dass das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel ebenfalls in Anlage 1 des LEP NRW genannt wird.

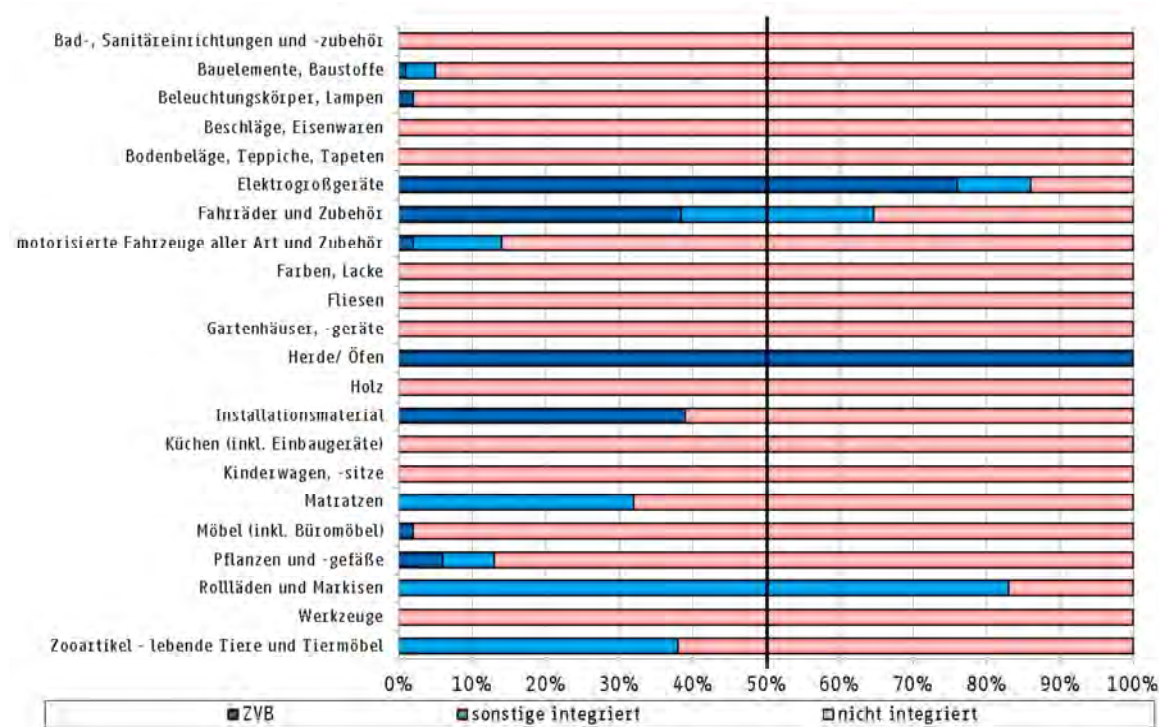
**Getränke** werden ebenfalls häufig nicht mehr als zentrenrelevant angesehen, da diese häufig in Kisten und in größeren Mengen eingekauft werden. In diesem Fall ist das Herauslösen nachvollziehbar, da mit dem Betrieb eines Getränkemarktes eine Reihe störender Faktoren einhergeht (An- und Ablieferverkehr mit Lkws, Be- und Entladen im Kundenverkehr etc.). Eine Definition als nicht zentrenrelevantes Sortiment ist dennoch problematisch, da damit eine Artikelgruppe und nicht mehr ein Sortiment bewertet wird. Es ist deshalb eine planungsrechtliche Möglichkeit zu finden (z.B. über eine Ausnahmeregelung), die der Besonderheit dieses Artikels Rechnung trägt, die Zuordnung des Sortiments Lebensmittel aber nicht insgesamt in Frage stellt“.

**Zooartikel** sind als Bestandteil des kurzfristigen Bedarfes i.d.R. zentrenrelevant. Hier bietet es sich an, dieses Sortiment weiter in **Tiernahrung und -zubehör** sowie **lebende Tiere und Tiermöbel** zu untergliedern, anders als in der Sortimentsliste aus dem Jahr 2005. Das Sortiment Tiernahrung und -zubehör kann als nahversorgungsrelevant eingestuft werden, da dieses häufig auch von Lebensmittelbetrieben als Randsortiment angeboten wird. Das Sortiment lebende Tiere und Tiermöbel sollten hingegen als nicht zentrenrelevant eingestuft werden, auch da dieses Sortiment einen hohen Flächenbedarf aufweist.

## Verteilung der nicht zentrenrelevanten Sortimente

Abb. 22 zeigt die Verteilung der nicht zentrenrelevanten Sortimente. Dabei ist festzustellen, dass der überwiegende Teil der in Voerde vorhandenen nicht zentrenrelevanten Sortimente an nicht integrierten Standorten angesiedelt ist. Die Sortimente Elektrogroßgeräte, Herde/ Öfen, Rollläden und Markisen sind derzeit hingegen überwiegend in den zentralen Versorgungsbereichen und an sonstigen integrierten Standorten angesiedelt. Dennoch wird aus gutachterlicher Sicht empfohlen, diese Sortimente als nicht zentrenrelevant einzustufen, da es sich hier um klassische nicht zentrenrelevante Sortimente handelt. In der Sortimentsliste aus dem Jahr 2005 sind diese Sortimente nicht gesondert aufgeführt. Zur Vervollständigung der Sortimentsliste sollten diese jedoch neu hinzugefügt werden.

**Abb. 22: Verkaufsflächenverteilung nicht zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen in Voerde**



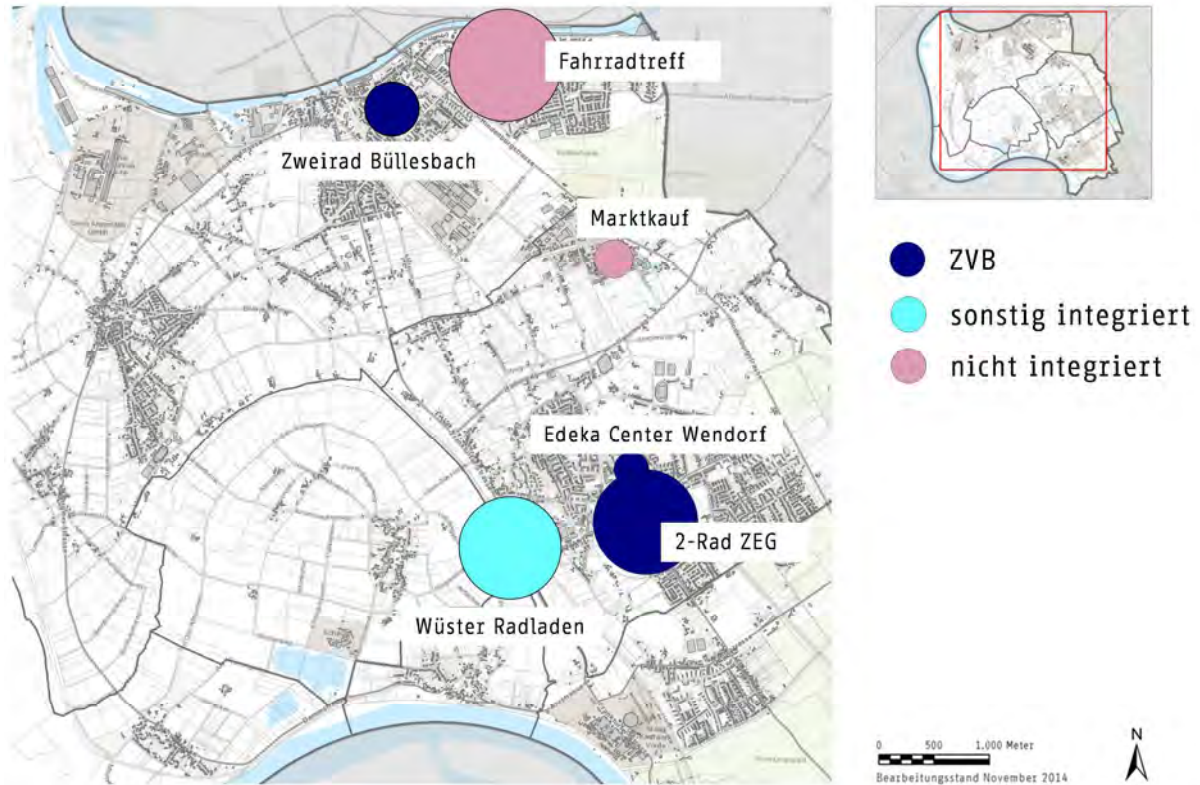
Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August/ September 2014; Legendenerläuterung: ZVB (zentraler Versorgungsbereich), s.i. (sonstig integriert), n.i. (nicht integriert)

Das Sortiment **Fahrräder und Zubehör** ist nicht grundsätzlich und eindeutig den zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Die Verteilung dieses Sortimentes ist in verschiedenen Städten und Gemeinden unterschiedlich. In der Stadt Voerde ist dieses Sortiment überwiegend innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und an sonstigen integrierten Lagen angesiedelt und sollte daher auch



als zentrenrelevantes Sortiment eingestuft werden. 2005 war dieses Sortiment noch nicht eigenständig in der Sortimentsliste aufgeführt. Nachfolgend wird beispielhaft dargestellt wo konkret und in welchem Umfang das Sortiment in Voerde vertreten ist.

**Karte 17: Verteilung des Sortimentes Fahrräder und Zubehör**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhändlerbefragung August/ September 2014, Kartengrundlage: Stadt Voerde, Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

### 9.1.3 Vorschlag für eine Sortimentsliste

Nachfolgend wird der gutachterliche Vorschlag für die Sortimentsliste für Voerde (vgl. Tab. 5) dargestellt. Diese wurde auf Basis der räumlichen Verteilung des Angebotes in Voerde, der o.g. allgemeinen Merkmale und anhand Anlage 1 LEP NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel erstellt und ist somit ortsspezifisch.



Tab. 5: Vorschlag für die Sortimentsliste Voerde

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
<b>sonstige zentrenrelevante Sortimente</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bastel- und Geschenkartikel</li> <li>• Bekleidung aller Art inkl. Wäsche/ Miederwaren/ Bademoden</li> <li>• Bücher</li> <li>• Computer, Kommunikationselektronik</li> <li>• Elektrokleingeräte</li> <li>• Fahrräder und Zubehör</li> <li>• Foto, Video</li> <li>• Gardinen und Zubehör</li> <li>• Glas, Porzellan, Keramik</li> <li>• Haus-, Heimtextilien, Stoffe</li> <li>• Haushaltswaren/ Bestecke</li> <li>• Hörgeräte</li> <li>• Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen</li> <li>• Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle</li> <li>• Kosmetika und Parfümerieartikel</li> <li>• Leder- und Kürschnerwaren</li> <li>• Nähmaschinen</li> <li>• Musikalienhandel</li> <li>• Optik</li> <li>• Sanitätswaren</li> <li>• Uhren/ Schmuck</li> <li>• Unterhaltungselektronik und Zubehör</li> <li>• Schuhe und Zubehör</li> <li>• Spielwaren</li> <li>• Sportartikel einschl. Sportgeräte</li> <li>• Tonträger</li> <li>• Waffen, Jagdbedarf</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör</li> <li>• Bauelemente, Baustoffe</li> <li>• Beleuchtungskörper, Lampen</li> <li>• Beschläge, Eisenwaren</li> <li>• Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten</li> <li>• Boote, Bootszubehör</li> <li>• Büromaschinen (ohne Computer)</li> <li>• Elektrogroßgeräte</li> <li>• Farben und Lacke</li> <li>• motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör</li> <li>• Fliesen</li> <li>• Gartenbedarf, Gartenhäuser, -geräte</li> <li>• Installationsmaterial</li> <li>• Küchen (inkl. Einbaugeräte)</li> <li>• Kinderwagen/ -sitze</li> <li>• Matratzen</li> <li>• Möbel (inkl. Büromöbel)</li> <li>• Pflanzen und -gefäße</li> <li>• Rollläden und Markisen</li> <li>• Werkzeuge</li> <li>• Zooartikel - Tiermöbel und Lebewesen</li> </ul>
<b>nahversorgungsrelevante Sortimente</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Arzneimittel</li> <li>• (Schnitt-)Blumen</li> <li>• Drogeriewaren</li> <li>• Nahrungs- und Genussmittel inkl. Tabakwaren</li> <li>• Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf</li> <li>• Reformwaren</li> <li>• Zeitungen/ Zeitschriften</li> <li>• Zooartikel - Tiernahrung und Zubehör</li> </ul>	

Quelle: mit projektbegleitender Arbeitsgruppe abgestimmter Vorschlag; Die ehemals aufgeführten Teilsortimente Herde/ Öfen und Holz wurden den Hauptsortimenten Elektrogroßgeräte bzw. Baustoffe zugeordnet.

Die wesentlichen Veränderungen zur bisherigen Sortimentsliste sind:

- Untergliederung der zentrenrelevanten Sortimente in sonstige zentrenrelevante Sortimente und nahversorgungsrelevante Sortimente.
- Fahrräder werden gesondert aufgeführt (bisher unter Sport- und Freizeit) und den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet.



- Zooartikel werden in Tiernahrung und -zubehör sowie lebende Tiere und Tiermöbel untergliedert. Tiernahrung und -zubehör wird als nahversorgungsrelevant und lebende Tiere und Tiermöbel als nicht zentrenrelevant eingestuft.
- Die Sortimente Kinderwagen und Kindersitze, Matratzen, und Elektrogroßgeräte werden als eigene Sortimente in die Sortimentsliste aufgenommen.

Die Sortimentsliste stellt einen Vorschlag dar und unterliegt dem Abwägungsvorbehalt des Rates; eine Abweichung vom gutachterlichen Vorschlag ist jedoch inhaltlich zu begründen. Dabei sind "Umstufungen" von als nicht zentrenrelevant vorgeschlagenen Sortimenten in die Kategorie zentrenrelevante Sortimente relativ unproblematisch, da dies eine politische Willensbekundung darstellt.

## 9.2 ÜBERPRÜFUNG DER GRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDESENTWICKLUNG

Um die in Kap. 7 aufgeführten Ziele zu erreichen, werden als Strategie zur langfristigen Sicherung der Versorgungsstrukturen für künftige Einzelhandelsansiedlungen die folgenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung vorgeschlagen. Diese entsprechen den Grundsätzen des Gutachtens aus dem Jahr 2005 und wurden hier nur überprüft und gegebenenfalls ergänzt.

### 9.2.1 Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel

#### **Grundsätze:**

#### **Zentrenrelevante Sortimente ohne flächenmäßige Beschränkung nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt**

- a. Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt: großflächige Einzelhandelsbetriebe (> 800 qm VKF) regelmäßig möglich
- b. Stadtteilzentren mit zentralen Versorgungsbereichen: zentrenrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel regelmäßig möglich/ Lebensmittelbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung auch großflächig
- c. Stadtteilzentren ohne zentralen Versorgungsbereich (aktuell nur Möllen): zentrenrelevanter Einzelhandel zur Gebietsversorgung/ Stadtteilversorgung regelmäßig zulässig (größere Betriebe bis zur Großflächigkeit, auch wenn planungsrechtlich zulässig, nicht empfohlen) nahversorgungsrelevanter, nicht großflächiger Einzel-





handel regelmäßig möglich/ Lebensmittelbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung auch großflächig

**d.** Ausnahme für sonstige integrierte Lagen:

- nahversorgungsrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise möglich<sup>80</sup>
- Lebensmittelbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung im Einzelfall ausnahmsweise auch großflächig möglich; hierbei ist allerdings der vorhandene Bestand zu berücksichtigen<sup>81</sup>

**e.** Ausnahme für nicht integrierte Lagen: Zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente

**Zentrenrelevante Sortimente** (vgl. Tab. 5) sollen als Hauptsortimente von Einzelhandelsbetrieben künftig vorrangig im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich Innenstadt angesiedelt werden. Dies bedeutet aber nicht, dass diese Sortimente ausschließlich in der Innenstadt angesiedelt werden sollen, denn auch das Stadtteilzentrum Friedrichsfeld hat eine über die Nahversorgung hinausreichende Versorgungsfunktion.

In den **Stadtteilzentren** soll die Ansiedlung von Betrieben mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment nur unterhalb der Großflächigkeit regelmäßig zugelassen werden. Betriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs-/ Genussmittel sollen bei standortgerechter Dimensionierung auch oberhalb der Großflächigkeit möglich sein, um die Versorgungsfunktion der Stadtteilzentren zu erhöhen.

Die **Stadtteilzentren für die Nahversorgung** (Möllen) haben den Zweck die wohnortnahe Grundversorgung, der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung sicherzustellen. Daher soll auch die Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten unterhalb der Großflächigkeit zur Gebietsversorgung in diesen ermöglicht werden. Betriebe die zwar nicht großflächig sind, aber deren Versorgungsgrad über den Stadtteil des Stadtteilzentrums hinausreicht, sollen dort möglichst nicht angesiedelt werden, da ansonsten die Tragfähigkeit in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadtteilzentren nicht mehr gegeben sein könnte. Betriebe zur Nahversorgung (z.B. Drogerie, Zeitschriften)

---

<sup>80</sup> Wenn das Flächenpotenzial durch einen vorhandenen Betrieb bereits vollständig ausgeschöpft wurde, ist die standortgerechte Dimensionierung Null qm Verkaufsfläche.

<sup>81</sup> siehe Fußnote 80



sollen regelmäßig zulässig sein, wobei Lebensmittelbetriebe im Speziellen auch großflächig möglich sein sollen, falls bei entsprechenden Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen die Verkaufsfläche standortgerecht dimensioniert ist.

Die entsprechenden räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Innenstadt, der Stadtteilzentren mit perspektivischen zentralen Versorgungsbereichen Friedrichsfeld und Spellen sowie des Stadtteilzentrums Möllen sowie der weiteren bedeutenden Einzelhandelsstandorte werden in Kap. 9.3 aufgezeigt.

Bei nahversorgungsrelevantem, nicht großflächigem Einzelhandel kann jedoch geprüft werden, ob eine Ansiedlung auch an **sonstigen integrierten Standorten** ausnahmsweise zulässig ist, sofern diese zur Verbesserung der Nahversorgungssituation beiträgt. Außerdem muss bei entsprechenden Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen die Verkaufsfläche standortgerecht dimensioniert sein.

Die Zulässigkeit von großflächigen Lebensmittelbetrieben an sonstigen integrierten Standorten ist im Einzelfall zu prüfen, da in jedem Fall eine Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. bereits bestehender Strukturen, die zur Nahversorgung der Bevölkerung beitragen, zu vermeiden ist (Schutz zentraler Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung)<sup>82</sup>.

In **nicht integrierten Lagen** sollen zentrenrelevante Sortimente grundsätzlich nicht angesiedelt werden. Ausnahmsweise können sie als Randsortimente in Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment in einer Größenordnung von maximal 10% der Verkaufsfläche - insgesamt maximal 800 qm (als Grenze zur Großflächigkeit)<sup>83</sup> - zulässig sein, sofern ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist. 2005 wurde noch von 700 qm als Grenze zur Großflächigkeit ausgegangen. Da sich jedoch in den vergangenen Jahren eine Grenze von 800 qm herauskristallisiert hat wird dies im vorliegenden Gutachten angepasst.

---

<sup>82</sup> Angesichts der geringen quantitativen Entwicklungsspielräume, der z.T. geschwächten Zentren und der eher geringen räumlichen Nahversorgungslücken erscheint in Voerde die Ansiedlung großflächiger Lebensmittelbetriebe an sonstigen integrierten Standorten momentan eher unwahrscheinlich. Bei der Schließung eines bestehenden Betriebes, z.B. in einem Stadtteil außerhalb der Kernstadt, könnte dies jedoch im Hinblick auf die Sicherung der Nahversorgung der Stadtteilbewohner relevant werden.

<sup>83</sup> Im LEP NRW ist in Grundsatz 6 eine weitere Regelung zu zentrenrelevanten Randsortimenten festgehalten: "Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortiment soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten."



## 9.2.2 Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel

### Grundsätze:

**Nicht zentrenrelevante Sortimente in den zentralen Versorgungsbereichen und außerhalb (sonstige integrierte und nicht integrierte Lagen)**

- Sensibler Umgang mit Ansiedlungswünschen: "Leerstandsdomino" vermeiden.

**Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel** kann grundsätzlich im **gesamten Stadtgebiet**, wo Einzelhandel zulässig ist, angesiedelt werden. Dabei sollte jedoch behutsam mit Flächenbereitstellungen für den Einzelhandel in Gewerbegebieten umgegangen werden, da ansonsten u.U. die Standortqualität bezogen auf andere gewerbliche Nutzungen sinken könnte bzw. die Bodenpreise für andere Nutzungen zu stark erhöht werden könnten. Im Übrigen stellt sich die Frage, ob es sich die Stadt Voerde leisten kann/will dem Einzelhandel gewerbliche Flächen zur Verfügung zu stellen bzw. den Einzelhandel in Gewerbegebieten zu fördern. Daher wird empfohlen auch die Einzelhandelsentwicklung in den Gewerbegebieten planerisch zu steuern. Neuansiedlungen sollten im Hinblick auf die Zielsetzungen und Entwicklungspotenziale für den jeweiligen Planstandort überprüft werden (vgl. Kap. 9.3.7).

Für nicht zentrenrelevante Sortimente sollte sich die Flächenbereitstellung am ermittelten quantitativen Entwicklungsspielraum orientieren und insgesamt eher zurückhaltend erfolgen.

Auch wenn die Konkurrenz am Standort gefördert werden soll, kann es daher städtebaulich sinnvoll sein, in Zukunft Ansiedlungswünsche - soweit planungsrechtlich möglich - abzuwehren, wenn ersichtlich ist, dass dadurch keine zusätzliche Zentralitätssteigerung erfolgt, sondern lediglich die Position traditioneller Einzelhandelslagen, insbesondere in der Innenstadt von Voerde sowie der Stadtteilzentren und Nahversorgungsstandorte, aber auch an bestehenden nicht integrierten Standorten (z.B. Gewerbegebiete), geschwächt wird. Neue Ansiedlungsvorhaben sollen sich an den städtebaulichen Zielen für die Innenstadt/ Zentren und für die Gewerbegebiete orientieren, was auch die Ablehnung von Vorhaben an vor diesem Hintergrund unerwünschten Standorten zur Folge haben muss; dies kann sich auf neue Einzelhandelsstandorte oder auf die damit möglicherweise unerwünschte Stärkung bestehender Standorte beziehen.



### **Ausnahme: "Leerstandsdomino"**

Bei der Genehmigung von neuen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist zu beachten, dass - auch bei grundsätzlicher Verträglichkeit - nur eine bestimmte Tragfähigkeit für einzelne Angebote besteht. Wird diese überschritten, so ergibt sich die Gefahr eines "Leerstandsdominos": Ein reiner Verdrängungswettbewerb führt zu vermehrten Leerständen in gewerblich genutzten Gebieten. Ein ehemaliger Einzelhandelsstandort mit einer sich daran orientierenden Umgebungsnutzung lässt sich nur langsam zu einem (hochwertigen) Gewerbestandort für sonstige Gewerbebetriebe umwidmen. Zudem entsteht auf solchen Flächen, die bislang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel besetzt wurden, üblicherweise ein Nachnutzungsdruck durch zentrenrelevante Sortimente, dem zwar planerisch begegnet werden kann, der aber dennoch immer wieder (unnötige) Diskussionen auslösen kann.

### **Ausnahme: Randsortimente an nicht integrierten Standorten**

Problematisch bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (z.B. an nicht integrierten Standorten) ist das inzwischen übliche Angebot von zentrenrelevanten Randsortimenten in solchen Betrieben (z.B. Haushaltswaren in Möbelgeschäften). Dadurch sind Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich möglich.

Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen eines Einzelhandelskonzeptes entgegensteht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich dieser Angebotstyp bereits in vielen Branchen etabliert hat. Jedoch sollten die zentrenrelevanten Randsortimente nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment besteht (z.B. nicht Lebensmittel im Baumarkt), zulässig sein (vgl. Kap. 9.2.1).

Bisher hat sich eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf rd. 10% der gesamten Verkaufsfläche als praktikabel erwiesen. Darüber hinaus ist die Festlegung einer absoluten Obergrenze zu empfehlen; für die Stadt Voerde werden 800 qm Verkaufsfläche (als Grenze zur Großflächigkeit) vorgeschlagen.

Unabhängig von der Größe der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente sollte sichergestellt werden, dass diese nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. Dies bedeutet, dass zusätzlich angegeben werden sollte, welche Größe die Fläche für ein einzelnes Sortiment maximal aufweisen darf. Gleichzeitig ist darauf



zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems genutzt wird, welches einem Einkaufszentrum gleich käme.

### **9.3 RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSOPTIONEN**

Wie in Kap. 8.2.1 dargestellt, ergibt sich für Voerde bis zum Jahr 2025 aus der Entwicklungsprognose ein Verkaufsflächenspielraum von rd. 2.300 qm bis 10.150 qm; in der oberen Variante der Wettbewerbsprognose ergibt sich ein Entwicklungsspielraum von rd. 3.800 qm. Nachfolgend wird dargestellt, an welchen konkreten Standorten in der Stadt Voerde räumliche Entwicklungen sinnvoll möglich sind.

Die Verkaufsflächenprognose für die Stadt Voerde ergab für die zentrenrelevanten Sortimente (ohne nahversorgungsrelevante) (vgl. Kap. 8.2.2) bis 2025 einen Entwicklungsspielraum von rd. 1.125 qm bis 3.250 qm (Entwicklungsprognose); selbst in der oberen Variante der Wettbewerbsprognose ergibt sich ein Entwicklungsspielraum von rd. 2.000 qm. Dieser sollte insbesondere im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt realisiert werden.

#### **9.3.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (Perspektive)**

Die Attraktivität eines Zentrums ist, neben städtebaulichen Qualitäten, in erheblichem Umfang von einer bestimmten Nutzungsdichte, Frequenz und einer insgesamt lebendigen Atmosphäre abhängig. Sie wird darüber hinaus durch die Entfernungen, die innerhalb eines Zentrums zurückzulegen sind, bestimmt. Erfahrungsgemäß ist die Wahrnehmung von Entfernungen von der Ortsgröße und der Attraktivität des Besatzes abhängig: Mit abnehmender Ortsgröße und Attraktivität des Besatzes verringert sich die Bereitschaft, Distanzen zu überwinden. In der Stadt Voerde ist innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt eine geringe Nutzungsdichte erkennbar sowie auch eine vergleichsweise niedrige Besucherfrequenz (vgl. Kap.5.2.3).

Vor diesem Hintergrund sollte der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt in Voerde keine räumliche Ausdehnung erfahren. Vielmehr sollten räumliche Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der bestehenden Abgrenzung aktiviert werden. Dazu sollte der zentrale Versorgungsbereich verdichtet werden, Barrieren zwischen den einzelnen Bereichen und Nutzungen sollten beseitigt und Verbindungen zwischen diesen geschaffen bzw. deutlicher herausgearbeitet werden.



Im Rahmen der Innenentwicklung und städtebaulichen Nachverdichtung sollten die vorhandenen Leerstände (vgl. Kap. 5.2.2) genutzt und aktiv Nachmieter gesucht werden. Ergänzend sollten Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen erfolgen, um attraktivere Verkaufsflächen zu schaffen.

Es sollte geprüft werden, ob Möglichkeiten zur Zusammenlegung von Verkaufsflächen bestehen, um größere und somit auch attraktivere Flächen bereitstellen zu können. Auch die Potenziale zur Entwicklung von untergenutzten Flächen sollten herausgestellt werden.

**Karte 18: Perspektivische Abgrenzung und Entwicklungsoptionen zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Voerde**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung August/ September 2014, Kartengrundlage: Stadt Voerde, Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

### Konkrete Standorte in der Voerder Innenstadt

- Das überwiegend leer stehende Wohn- und Geschäftshaus am Rathausplatz (in Karte 18 als Nr. 1 gekennzeichnet) und das angrenzende Parkdeck (in Karte 18 als Nr. 2 gekennzeichnet) stellen eine Potenzialfläche an zentraler Stelle dar. Die Stadt Voerde bemüht sich bereits seit längerem diesem Geschäftshaus eine adäquate Nutzung zu-



zuführen. Allerdings steht die Stadt Voerde angesichts der Eigentumsverhältnisse vor großen Herausforderungen.

- Die ungenutzten rückwärtigen Bereiche, welche zum Rathausplatz gelegen sind, stellen ebenfalls Potenzial zur Nachverdichtung dar (in Karte 18 als Nr. 3 gekennzeichnet).
- Das Geschäftshaus an der Friedrichsfelder Straße (in Karte 18 als Nr. 4 gekennzeichnet) Forum Voerde stellt ebenfalls ein Potenzial zur Aktivierung von Einzelhandelnutzungen in der Innenstadt dar. Eine Vielzahl von Leerständen sowie Dienstleistungsbetriebe an einer vergleichsweise stark frequentierten Stelle, bedarf einer deutlichen Aufwertung. In diesem Geschäftshaus sollte geprüft werden, ob möglicherweise Ladenlokale zusammengelegt werden könnten, um größere Verkaufsflächen zu realisieren.

### **Konsequenz und Kommunikation**

Wie Positivbeispiele in anderen Städten (u.a. Rees und Weeze) gezeigt haben, ist die Bereitschaft bei Immobilieneigentümern und Investoren auch in innerstädtische Projekte zu investieren durchaus vorhanden, sofern entsprechende Investitionssicherheit besteht. Wesentlich hierfür ist die konsequente Verfolgung eines Einzelhandelskonzeptes durch Politik und Verwaltung.

Gleichzeitig sollten die örtlichen Akteure in Voerde (Immobilieneigentümer, Händler, Gastronomen, Investoren) durch die Stadt für diese Innenentwicklung sensibilisiert und regelmäßig aktiviert werden. Dazu gehört u.a. auch, dass die Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens öffentlich vorgestellt und erläutert werden.

### **Maßnahmen zur Stärkung der Innenstadt**

Folgende Maßnahmen sollten aus Gutachtersicht durchgeführt werden, um den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu stärken (vgl. Karte 18). Die Maßnahmen wurden z.T. bereits im Gutachten von 2005 empfohlen:

- Die Plätze - Rathausplatz, der Platzbereich an der Bahnhofstraße<sup>84</sup> (vor der Volksbank) sowie an der Friedrichsfelder Straße vor dem Forum Voerde sollten attraktiver gestaltet und in das Umfeld mit einbezogen werden.

---

<sup>84</sup> Dies ist bereits in Planung.



- In Zusammenhang mit den oben beschriebenen Flächenpotenzialen und Nachverdichtungsmöglichkeiten sollte das in die Jahre gekommene und wenig genutzte Parkdeck überplant und abgebrochen werden. Diese Maßnahme wurde so bereits im Jahr 2005 empfohlen.
- Auch das angrenzende durch Leerstände geprägte Wohn- und Geschäftshaus am Rathausplatz sollte zumindest modernisiert werden. In diesem Zusammenhang sollten die Fußwege (momentan Angsträume) deutlich aufgewertet werden.
- Entlang dieser Wege, aber auch entlang der Bahnhofstraße zwischen dem Bahnhof und der Straße Im Osterfeld, sollten lesbare Wege- und Sichtbeziehungen gestaltet werden. Dies kann zum einen durch Hinweisschilder ermöglicht werden, zum anderen aber auch durch eine einheitliche Pflasterung des Bodens, einem Beleuchtungskonzept oder einer entsprechenden Bepflanzung. Einzelne Gestaltungselemente sind in der Innenstadt in Teilbereichen (Bahnhofstraße) sogar bereits vorhanden, sollten jedoch auch auf andere Abschnitte ausgedehnt und besser wahrnehmbar sein.
- Entlang der Friedrichsfelder Straße sollte die Querung für Fußgänger durch verkehrsberuhigende Maßnahmen und/ oder Fußgängerüberwege erleichtert werden. Dies sollte insbesondere auf dem Abschnitt nördlich des Kreisverkehrs erfolgen. Im südlichen Abschnitt würden zusätzliche Querungsmöglichkeiten ggf. die dort vorhandene Begrünung des Straßenraums zerschneiden.

In der Stadt Voerde wurden bereits Schritte durchgeführt, um Teile der oben beschriebenen Maßnahmen umzusetzen. So wurde für die Innenstadt von Voerde bereits ein integriertes Handlungskonzept erstellt "Lebendige Innenstadt Voerde", mittels dessen Städtebaufördermittel aus dem Förderprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren der Bezirksregierung aktiviert werden konnten. Durch diese Fördermittel konnte u.a. bereits im Dezember 2013 der Prozess zur Umgestaltung des Rathausplatzes in Form eines Planerwettbewerbes und eines Beteiligungsprozesses angestoßen werden. Die Umbaumaßnahme zur Neugestaltung ist für 2016 geplant.

### **9.3.2 Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Friedrichsfeld (Perspektive)**

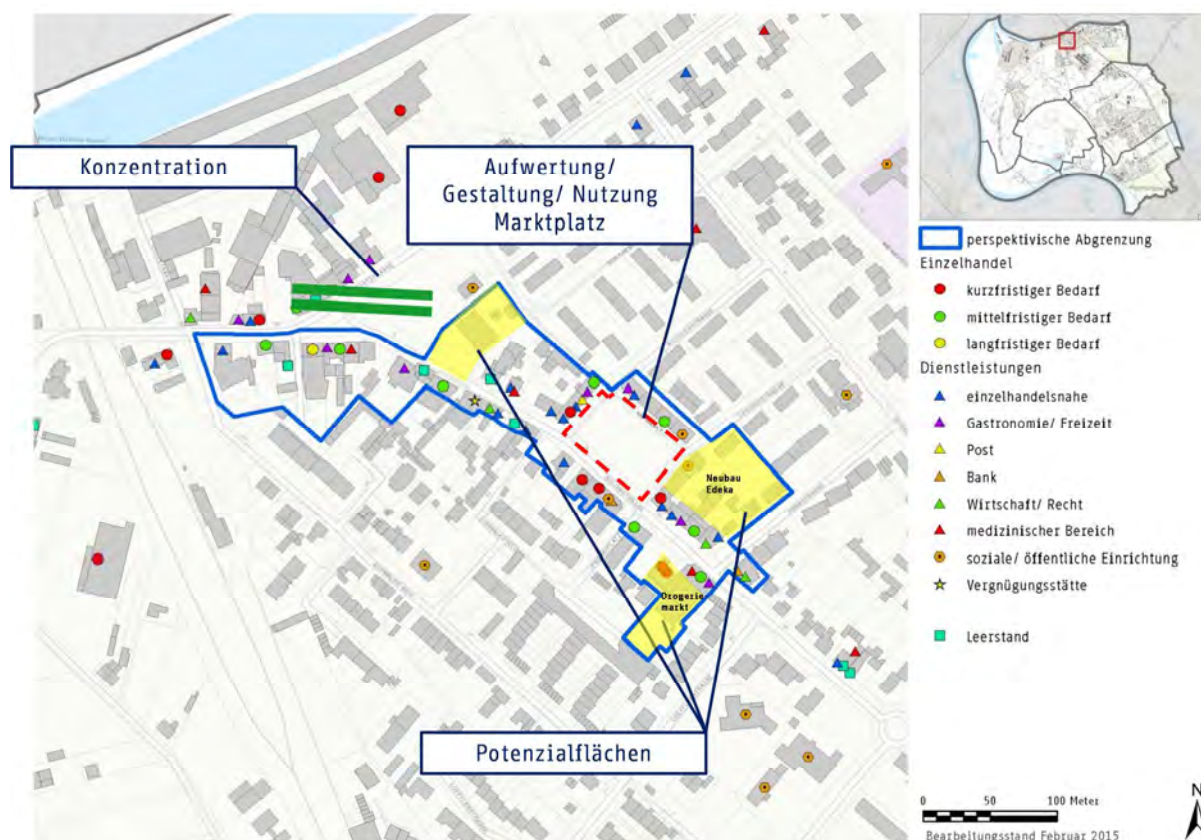
#### Variante 1: Gutachterempfehlung

Das Stadtteilzentrum Friedrichsfeld stellt insgesamt ein ansprechendes und attraktives Stadtteilzentrum dar (vgl. Kap. 5.3). Entlang der Randbereiche sind jedoch erhebliche



Ausdünnungen des Bestandes und Leerstände zu verzeichnen. Aus diesem Grund wird aus Gutachtersicht empfohlen die Abgrenzung entlang der Poststraße etwas kleiner zu fassen. Dadurch wird eine Konzentration auf den schon heute starken Marktplatz erreicht. Auf Grund der bereits vorhandenen Leerstände in den Randbereichen des Stadtteilzentrums und der bestehenden Größe ist es für die langfristige Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches zu empfehlen, einen möglichst kompakten und zusammenhängenden Bereich abzugrenzen. Innerhalb dieser Abgrenzung bestehen dennoch verschiedene räumliche Entwicklungsoptionen. Diese stellen sich auf Grund aktueller Entwicklungen (Verlagerung Edeka und damit verbundenes Freiwerden der bestehenden Fläche siehe unten) heute anders dar als im Jahr 2005.

**Karte 19: Perspektivische Abgrenzung und Entwicklungsoptionen zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Friedrichsfeld – gutachterliche Empfehlung**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung August/ September 2014, Kartengrundlage: Stadt Voerde, Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

### Konkrete Standorte im Stadtteilzentrum Friedrichsfeld

- Am Marktplatz im Kreuzungsbereich Bülowstraße/ Lessingstraße ist bereits eine Überplanung des Gebäudebestandes im Gange. An dieser Stelle erfolgt ein Neubau



für den heute an der Bülowstraße (in wenigen Metern Entfernung) gelegenen Supermarkt Edeka. Am neuen Standort ist eine deutliche Vergrößerung der Verkaufsfläche (über die 800 qm hinaus) geplant. Somit wird der Supermarkt eine noch deutlichere Magnet- und Versorgungsfunktion innerhalb des Stadtteilzentrums einnehmen.<sup>85</sup>

- Die derzeitige Fläche des Supermarktes sollte einer geeigneten Nutzung zugeführt werden. Ein weiterer Magnetbetrieb, welcher zu Belebung des Zentrums beiträgt, wäre ideal. Eine standortgerechte Dimensionierung (vgl. Kap. 9.2) sollte dabei jedoch beachtet werden. Der Eigentümer ist an diesem Standort bereits in Verhandlungen bezüglich der Ansiedlung eines Nachfolgebetriebes. Auf Grund des vorhandenen Entwicklungsspielraumes im Sortiment Drogeriewaren (vgl. Kap. 8.2.2) wäre an dieser Stelle zur Vervollständigung des Angebotes ein Drogeriemarkt möglich.<sup>86</sup> Bei einer solchen Ansiedlung sollte jedoch entsprechend der Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 9.2.1) die standortgerechte Dimensionierung beachtet werden.
- Falls es zu einer Verlagerung des dort angesiedelten gewerblichen Betriebes kommt, wäre es auf dem Gelände der Heinrich Matten Druckerei an der Bülowstraße langfristig ebenfalls denkbar, einen weiteren größeren Einzelhandelsbetrieb anzusiedeln.
- Eine Vielzahl von Leerständen innerhalb des Stadtteilzentrums, insbesondere entlang der Bülowstraße zwischen Marktplatz und Poststraße, sollten wenn möglich wiederbelebt und gegebenenfalls zusammengelegt werden, um attraktivere Ladenlokale zu schaffen. Auf der Baufläche des neuen Supermarktes ist eine solche Neuordnung bereits geglückt. Erweiterungsmöglichkeiten entlang der Bülowstraße und der Poststraße wurden bereits im Gutachten 2005 als mögliche Entwicklungsoptionen genannt.

Durch den Umzug und die Erweiterung des bestehenden Supermarktes und eines möglichen weiteren Betriebes auf der Bestandsfläche des Supermarktes, wird eine deutliche Steigerung der Anziehungskraft des Marktplatzes erreicht. Der heutige Zustand des Marktplatzes ist verglichen mit dem insgesamt attraktiven Zentrum als negativ zu bezeichnen (vgl. Kap. 5.3). Die Stadt Voerde hat im Zusammenhang mit der Überplanung

---

<sup>85</sup> Der Supermarkt wurde an dieser Stelle im September 2015 eröffnet.

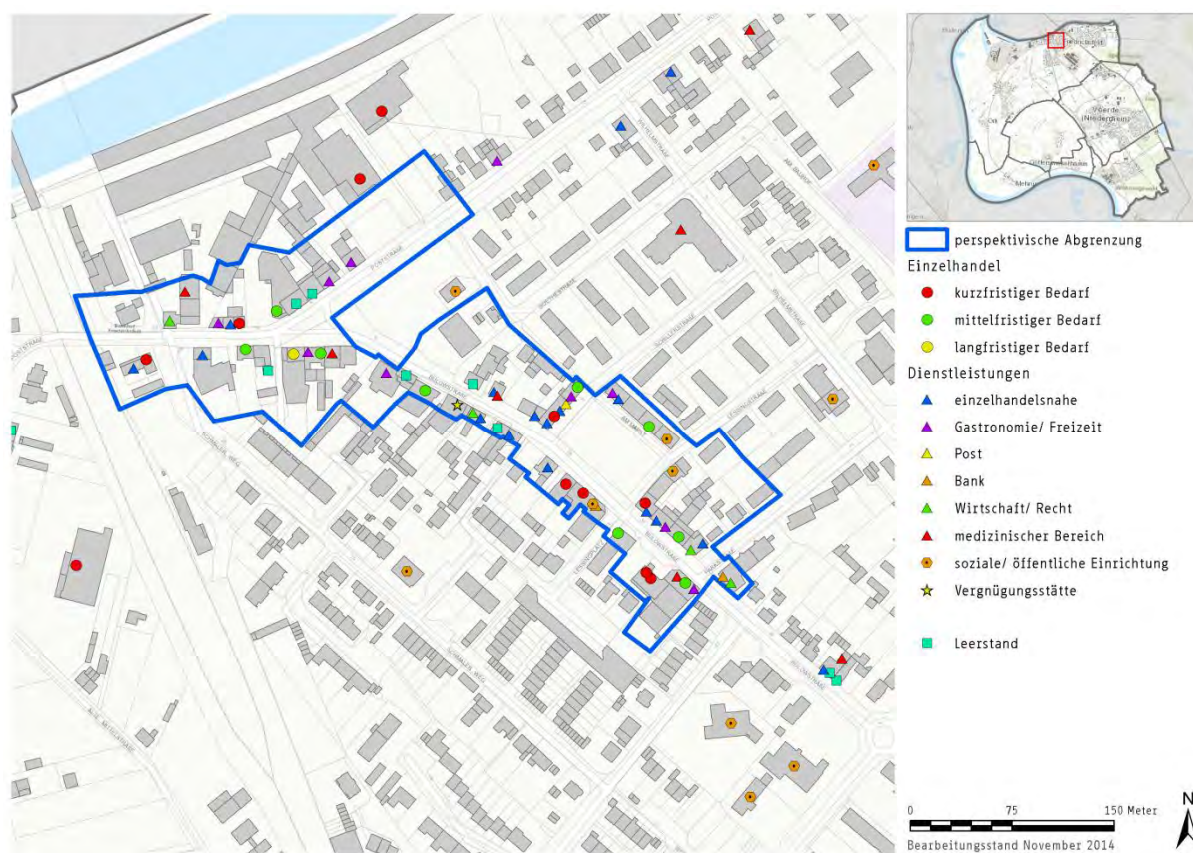
<sup>86</sup> Ein entsprechender Drogeriemarkt wurde auf dieser Fläche im März 2016 eröffnet.

der Gebäude für den Neubau des Supermarktes jedoch bereits mit der Planung zur Neugestaltung des Marktplatzes begonnen.

### Variante 2: Planungspolitische Empfehlung

Im Rahmen der Bürgeranhörung wurde insbesondere von Seiten der potenziell Betroffenen eine Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches nach Norden unter Einbeziehung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe ins Gespräch gebracht.

**Karte 20: Perspektivische Abgrenzung und Entwicklungsoptionen zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Friedrichsfeld – planungspolitische Empfehlung**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung August/ September 2014, Kartengrundlage: Stadt Voerde, Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Auch wenn es, wie beschrieben, gutachterlich nicht empfohlen werden kann, so ist es dennoch als planerische Entwicklungsoption denkbar, den vorhandenen Bestand auch perspektivisch in die Planungsüberlegungen zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches einzubeziehen.

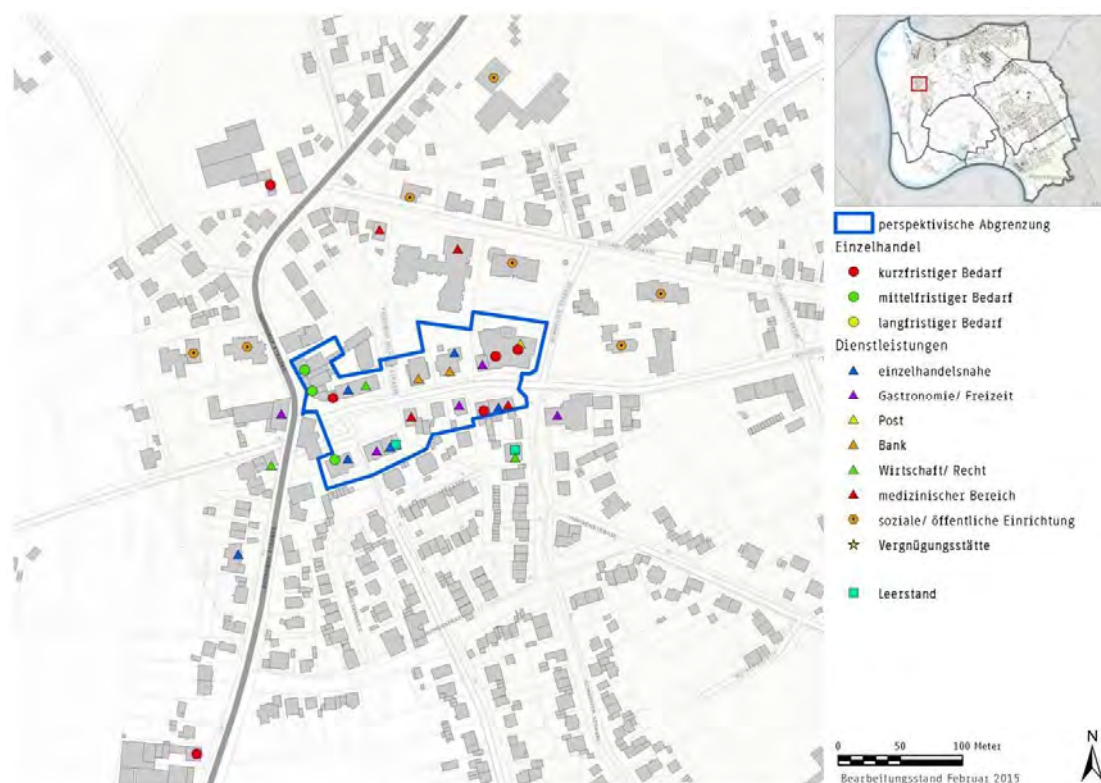


In diesem Fall ist allerdings darauf zu achten, dass damit nicht die bisherigen Erfolge in der städtebaulich-funktionalen Entwicklung des Marktplatzes konterkariert werden. Dazu ist es angezeigt, auf der Basis einer Bauleitplanung ggf. unterschiedliche funktionale Zielsetzungen für einzelne Teilbereiche des zentralen Versorgungsbereiches Friedrichsfeld festzulegen und sicherzustellen. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist darauf zu achten, dass die erweiterte Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches nicht allein auf der planungsgrafischen Ebene verharrt, sondern die räumliche städtebaulich-funktionale Planungsabsicht sich auch in städtebaulichen Vorgaben für die baulich-räumliche Entwicklung widerspiegelt. Zur Sicherstellung einer städtebaulich und qualitativ angemessenen Entwicklung wird – für den Fall, dass die erweiterte Abgrenzung angestrebt wird, dringend empfohlen, einen städtebaulichen Rahmenplan mit entsprechenden Festlegungen zu entwickeln und ebenfalls als sonstige städtebauliche Entwicklungskonzeption gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB zu beschließen.

### **9.3.3 Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Spellen (Perspektive)**

Das Stadtteilzentrum Spellen stellt einen kompakten und attraktiven zentralen Versorgungsbereich dar. Hauptziel sollte es sein, die bestehenden Betriebe in Spellen zu halten und standortgerechte Erweiterungen im Bestand möglich zu machen. Aus diesem Grund sollte aus Gutachtersicht perspektivisch keine Veränderung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Stadtteilzentrum Spellen erfolgen.

**Karte 21: Perspektivische Abgrenzung und Entwicklungsoptionen zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Spellen**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung August/ September 2014, Kartengrundlage: Stadt Voerde, Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Innerhalb des Zentrums sind keine Potenzialflächen identifiziert worden. Jedoch konnte im Rahmen der Begehung ein Leerstand festgestellt werden sowie ein Überangebot an Dienstleistungseinrichtungen. Langfristig sollte versucht werden die Zahl der Einzelhandelsbetriebe in Spellen zu erhöhen. Eine behutsame (standortgerechte) Erweiterung des bestehenden Supermarktes wäre ebenfalls denkbar um diesen langfristig zu sichern, da dieser im Stadtteilzentrum Spellen eine erhebliche Magnetfunktion einnimmt.

### 9.3.4 Stadtteilzentrum Möllen (Perspektive)

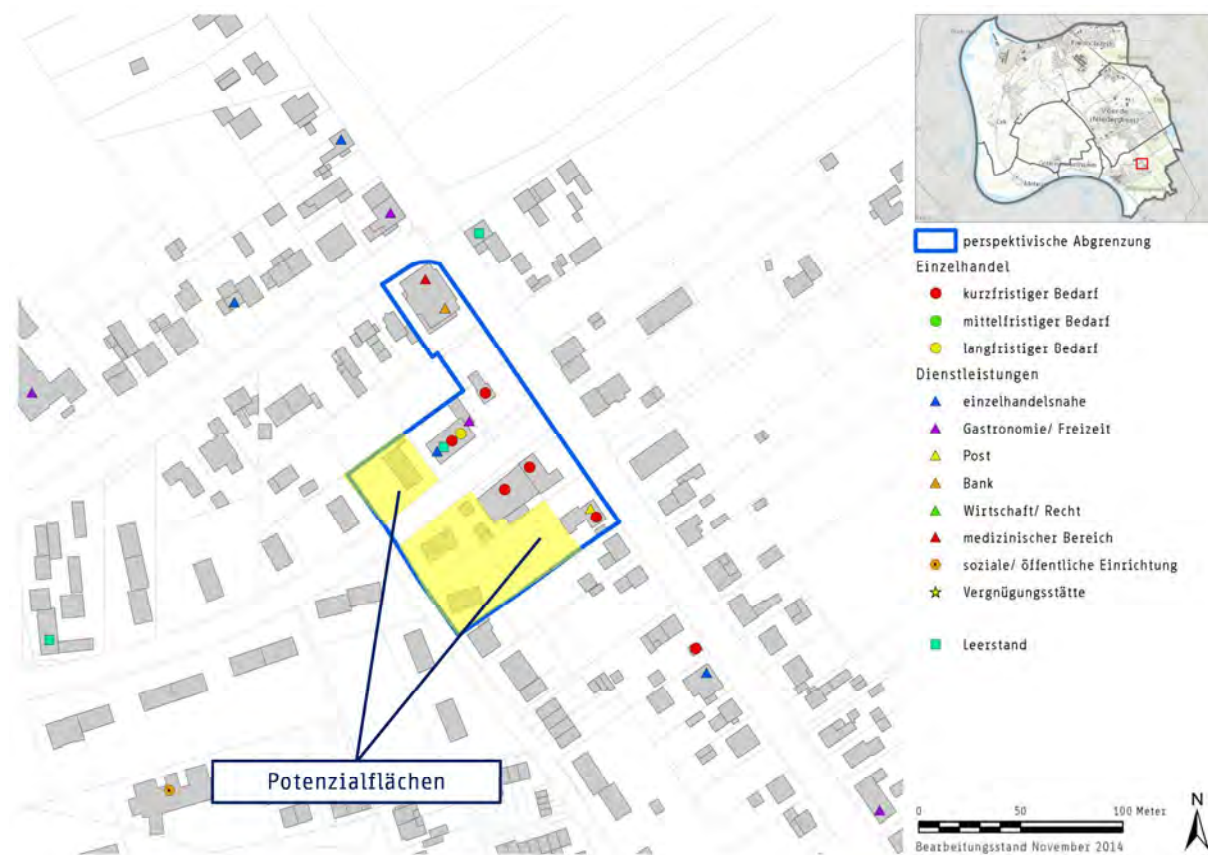
Im Stadtteilzentrum Möllen konnte eine sehr geringe Verkaufsflächenausstattung festgestellt werden. Ziel sollte deshalb ein Ausbau der Versorgungsfunktion des Stadtteilzentrums im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches sein.



Eine Erweiterung (standortgerechte Dimensionierung) des bestehenden Lebensmittelmarktes und/ oder die Neuansiedlung eines zusätzlichen ergänzenden Nahversorgungsbetriebes (Lebensmittelhandwerk, Blumengeschäft etc.) sollten angestrebt werden. Die entsprechende räumliche Erweiterung des Stadtteilzentrums ist daher gegebenenfalls nötig.

Nach Rücksprache mit der Stadtverwaltung wurde festgehalten, dass ggf. eine Erweiterung des heute abgegrenzten Bereiches erfolgen kann. Dies ist jedoch abhängig davon, welche der in Karte 22 dargestellten Potenzialflächen für eine Erweiterung oder Neuansiedlung eines kleineren zusätzlichen Betriebes genutzt werden kann; ggf. werden auch beide Flächen zur Stärkung des Zentrum genutzt. Je nach Entwicklung ist bei einer späteren Überprüfung diese hinsichtlich der Abgrenzung neu zu bewerten.

**Karte 22: Räumliche Entwicklungsoptionen des Stadtteilzentrums Möllen**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung August/ September 2014, Kartengrundlage: Stadt Voerde, Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community



Zur Aktivierung dieser Potenzialflächen ist eine enge Kommunikation zwischen Immobilieneigentümern, der Stadt und den Einzelhändlern aus Möllen bzw. potenziellen Einzelhändlern notwendig. Eine Zusammenlegung von Flächen könnte in diesem Zusammenhang sinnvoll sein, um adäquate Flächengrößen zu erreichen.

Der Zentrencharakter des Stadtteilzentrums Möllen sollte durch beispielsweise die Schaffung eines Platzbereiches, der Aufwertung und Gestaltung des Straßenraumes sowie der Schaffung von Aufenthaltsmöglichkeiten erhöht werden.

Vor dem Hintergrund des geringen prognostizierten Verkaufsflächenspielraumes ist jedoch auch im Stadtteilzentrum Möllen zu beachten, dass der Entwicklungsspielraum insgesamt sehr gering ist. Eine Stärkung des Zentrums kann daher fast ausschließlich über Bestandserweiterungen erfolgen. Wobei die Ansiedlung eines oder mehrerer zusätzlicher kleiner Betriebe (beispielsweise Metzger etc.) eher unproblematisch ist.

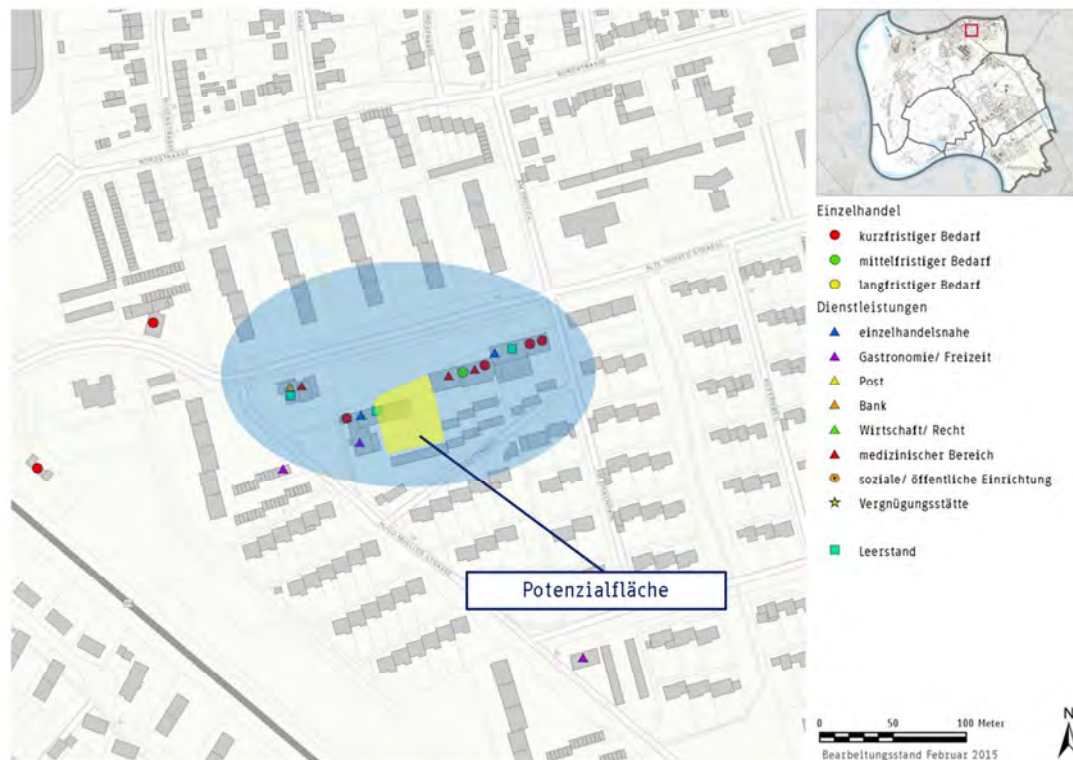
### **9.3.5 Bedeutende integrierte und nicht integrierte Einzelhandelsstandorte (Perspektive)**

#### **9.3.5.1 Nahversorgungsstandort Alte Hünxer Straße**

Der Nahversorgungsstandort Alte Hünxer Straße hat für die Wohnbevölkerung des näheren dicht bebauten Umfeldes eine Treffpunkt- und Identifikationsfunktion. Die Ausstattung mit Einzelhandelsbetrieben und ergänzenden Nahversorgungsfunktionen (Post, Bank etc.) ist jedoch sehr gering. Da der geringe Verkaufsflächenspielraum - gemäß den Zielen - zunächst zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche genutzt werden soll, sollte die Erhaltung der bestehenden Nutzungen im Mittelpunkt der künftigen Entwicklungsstrategie stehen.



Karte 23: Räumliche Entwicklungsoptionen des Standortes Alte Hünxer Straße



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung August/ September 2014, Karten-  
grundlage: Stadt Voerde, Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO,  
NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong),  
swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Zu bedenken ist außerdem, dass der Standort in einer Wettbewerbssituation zur nahe gelegenen Einzelhandelskonzentration Alte Hünxer Straße/ Kurierweg steht. Das ausgeprägte Nahversorgungsangebot an diesem Standort stellt ein deutliches Entwicklungshemmnis für den Nahversorgungsstandort Alte Hünxer Straße dar.

### 9.3.5.2 Nahversorgungsstandort Bahnhofstraße

Im Nahversorgungsstandort Bahnhofstraße konnte zum Zeitpunkt der Einzelhändlerbefragung nur ein geringes Einzelhandelsangebot festgestellt werden. Zur langfristigen Erhaltung des Nahversorgungsstandortes wäre ein Ausbau dieses Angebotes notwendig.

Jedoch stellt die in geringer Entfernung zum Nahversorgungsstandort Bahnhofstraße gelegene Einzelhandelskonzentration Gewerbegebiet Bahnhofstraße ein erhebliches Entwicklungshemmnis dar. Darüber hinaus sind innerhalb des Nahversorgungsstandortes Bahnhofstraße kaum Möglichkeiten zum Ausbau des Angebotes vorhanden. Die vorhandene Struktur ist sehr kleinteilig. Zur Schaffung von zusätzlichem Angebot besteht



daher hauptsächlich die Möglichkeit die vorhandenen Leerstände neu zu belegen<sup>87</sup>, die Anzahl der vorhandenen Dienstleister langfristig zu reduzieren und Flächen zusammenzulegen um größere Verkaufsflächen zu erhalten.

Innerhalb der bestehenden Abgrenzung ist derzeit nur eine Ansiedlung von kleinflächigen Betrieben (deutlich unter 800 qm Verkaufsfläche) denkbar. Bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben sollte jedoch generell sowohl die standortgerechte Dimensionierung gemäß der Grundsätze (vgl. Kap. 9.2) als auch der prognostizierte Verkaufsflächenspielraum (vgl. Kap. 8.2.2) berücksichtigt werden.

**Karte 24: Perspektivische Abgrenzung Nahversorgungsstandort Bahnhofstraße**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung August/ September 2014, Kartengrundlage: Stadt Voerde, Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

<sup>87</sup> Es wurde durch die Stadt Voerde mitgeteilt, dass während der Erarbeitung des vorliegenden Gutachtens im ehemaligen Schlecker ein Beleuchtungsgeschäft eröffnet hat.



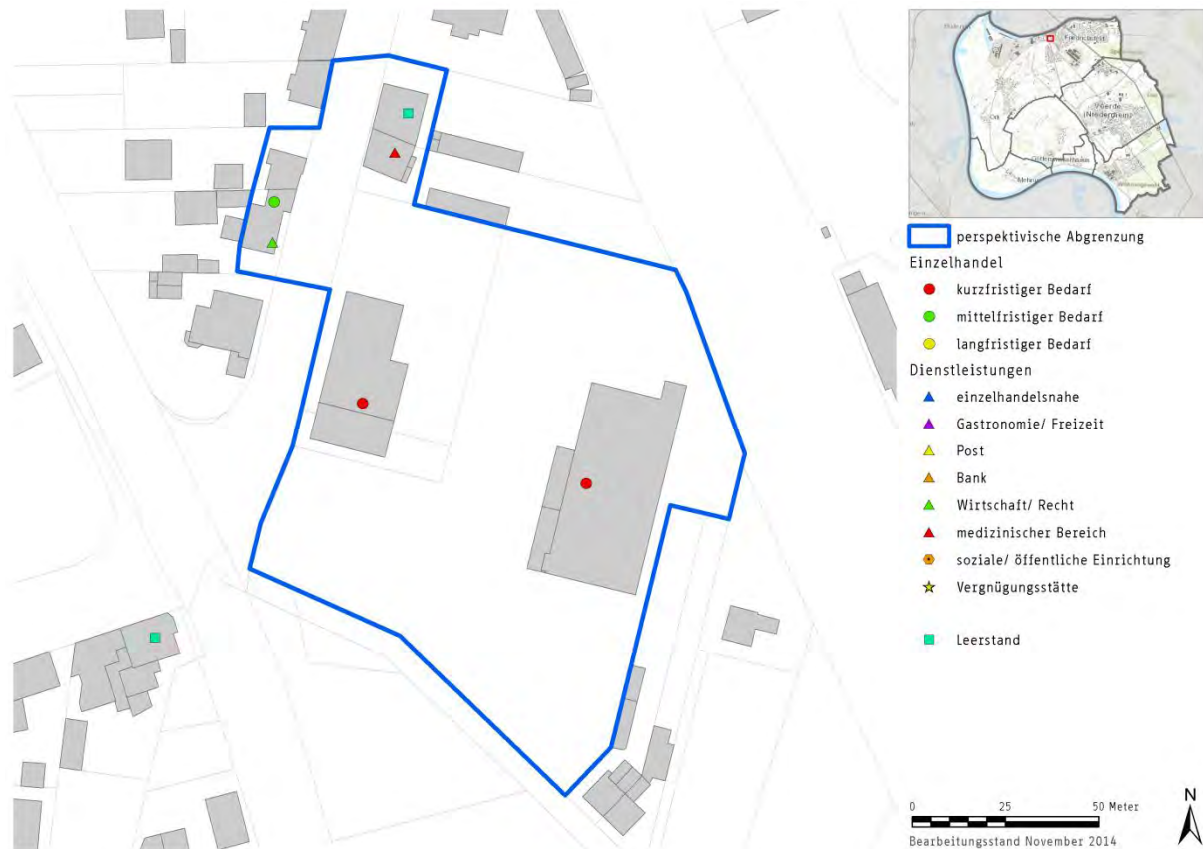
Sollte durch erhebliche bauliche Maßnahmen (ähnlich wie im Stadtteilzentrum Friedrichsfeld), durch Abbruch oder Schließung von Baulücken sowie dem Zusammenlegen von Grundstücken, Fläche geschaffen werden können, auf der ein neuer größerer Einzelhandelsbetrieb (im Idealfall eine Lebensmittelbetrieb) angesiedelt werden könnte, ist zu empfehlen, dass ein bestehender Betrieb von einem städtebaulich ungünstigeren Standort (z.B. Gewerbegebiet Bahnhofstraße oder Kurierweg) in den Nahversorgungsstandort verlagert wird. In einem solchen Fall, müsste die Aufstufung zum zentralen Versorgungsbereich neu überprüft werden.

Dennoch besteht die Gefahr, dass sich dieser Nahversorgungsstandort, insbesondere auf Grund der Lage zwischen der Innenstadt und dem Gewerbegebiet Bahnhofstraße nicht qualitativ weiterentwickeln, im schlimmsten Fall nicht dauerhaft bestehen bleiben wird, so dass es zur Sicherung des jetzigen Standards schon erheblicher Anstrengungen bedarf.

#### **9.3.5.3 Nahversorgungsstandort Friedrichsfeld West**

Innerhalb des Nahversorgungsstandortes Friedrichsfeld West befand sich zum Zeitpunkt der Einzelhändlerbefragung nur ein kleines Einzelhandelsangebot. Geprägt wird der Bereich durch den ansässigen Discounter sowie den benachbarten Getränkemarkt. Zur Wohnortnahen Versorgung der umliegenden Wohnbebauung solle das vorhandene Einzelhandelsangebot langfristig erhalten bleiben. Um das benachbarte Stadtteilzentrum Friedrichsfeld in seiner derzeitigen positiven Entwicklung nicht zu gefährden, sollte der Nahversorgungsstandort Friedrichsfeld West jedoch nicht ausgebaut bzw. erweitert werden. Maximal die Ansiedlung kleinflächiger Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ist an diesem Standort erwünscht.

**Karte 25: Perspektivische Abgrenzung Nahversorgungsstandort Friedrichsfeld West**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung August/ September 2014, Karten-  
grundlage: Stadt Voerde, Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO,  
NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong),  
swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

#### 9.3.5.4 Einzelhandelskonzentration Gewerbegebiet Bahnhofstraße

Die in integrierter Lage befindliche Einzelhandelskonzentration Gewerbegebiet Bahnhofstraße stellt einen quantitativ bedeutsamen Versorgungsstandort im Bereich Lebensmitteleinzelhandel innerhalb der Voerder Einzelhandelslandschaft dar. Da der autokundenorientierte Standort den Zielen des Einzelhandelskonzeptes entgegensteht (u.a. Konzentration mehrerer Lebensmittelbetriebe), ist eine Weiterentwicklung des Standortes mit zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich nicht anzustreben. Der Standort stellt zudem eine erhebliche Konkurrenz zur nahe gelegenen und verkehrlich gut angebundenen Innenstadt dar.

Für bestehende Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gilt jedoch Bestandsschutz mit entsprechenden Erweiterungsmöglichkeiten. Dennoch ist eine langfristige Reduzierung des bestehenden Einzelhandelsbesatzes vor dem Hintergrund der Ziele (Stärkung



der Innenstadt, Stadtteilzentren und Nahversorgungsstandorte) anzustreben. Im Zusammenhang damit wäre auch eine Verlagerung der dort angesiedelten Betriebe in geeignetere Lagen (zentrale Versorgungsbereiche) wünschenswert.

Auch sollten die Prognoseergebnisse (vgl. Kap. 8.2.2) und mögliche zentrenrelevante Randsortimente in Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment beachtet werden. Auf Grund des geringen Verkaufsflächenspielraumes auch im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente ist jedoch auch hier eine Ansiedlung neuer großflächiger Einzelhandelsbetriebe nicht zu empfehlen.

#### **9.3.5.5 Einzelhandelskonzentration Alte Hünxer Straße/ Kurierweg**

Der Standort Alte Hünxer Straße/ Kurierweg kann sich in Bezug auf die zentrenrelevanten Sortimente lediglich im Rahmen des Bestandschutzes weiter entwickeln, da der Bebauungsplan dort jeglichen weiteren Einzelhandel ausschließt. In diesem Gebiet soll keine die Zentren ergänzende Einzelhandelsfunktion im Bereich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente erfüllt werden. Der Ansiedlung von nicht zentrenrelevanten Angeboten stünde insofern nichts entgegen, da diese Angebote außerhalb der Zentren, diese nicht beeinträchtigen, sondern ggf. sogar ergänzen. In diesem Fall würde es jedoch diesen Standort durch die dann erreichte Angebotsvielfalt zu Lasten anderer zentraler Bereiche stärken, was jedoch der Gesamtzielsetzung des Einzelhandelskonzeptes widerspricht. Die Gebietsprägung bleibt – auch ungeachtet des Bestandes - insofern auch gewahrt, da ansonsten alle anderen verträglichen gewerblichen Nutzungen von diesem so ausgerichtetem Einzelhandelsausschluss nicht berührt sind. Für den Abschnitt an der Alten Hünxer Straße, welcher sich in integrierter Lage befindet (Netto) würden die Regelungen gemäß der Grundsätze für sonstige integrierte Standorte gelten. So wären dort Neuansiedlungen oder Erweiterungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise möglich (Lebensmittelbetriebe ausnahmsweise auch großflächig); der Bestand ist bei dieser Betrachtung zu berücksichtigen.

Auf Grund der Nähe zum Nahversorgungsstandort Alte Hünxer Straße und zum Stadtteilzentrum Friedrichsfeld ist vor dem Hintergrund der Ziele (Erhaltung und Stärkung Stadtteilzentren und Nahversorgung) jedoch jegliche Ansiedlung von Einzelhandel nicht zu empfehlen.



Eine Verlagerung des dort vorhandenen Angebotes an nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Discounter und Getränkemarkt Kurierweg) an einen städtebaulich geeigneteren Standort (integrierte Lage) sollte angestrebt werden. Insbesondere die Verlagerung in zentrale Versorgungsbereiche oder an Nahversorgungsstandorte wäre vor dem Hintergrund des relativ geringen Verkaufsflächenspielraumes gemäß Prognose sinnvoll, um die dortige Versorgungsfunktion zu stärken.

#### **9.3.5.6 Gewerbegebiet-Grenzstraße**

Der nicht integrierte Standort GE-Grenzstraße stellt einen erheblichen Schwerpunkt im Einzelhandelsgefüge der Stadt Voerde dar. Bereits heute ist dieser überwiegend von Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment geprägt. Die Ansiedlung von zusätzlichen Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten wäre grundsätzlich möglich. Dabei sollte für die Einzelhandelsentwicklung im Gewerbegebiet Grenzstraße die bisherige eindeutige Orientierung in Richtung Wohnen und Bauen weiter verfolgt werden.

Auf Grund des geringen Verkaufsflächenspielraumes gemäß der Prognose (von maximal rd. 4.000 qm bezogen auf nicht zentrenrelevante Sortimente) ist dies jedoch nicht zu empfehlen. Der gegebene Spielraum sollte daher im Wesentlichen zur Erweiterung der bestehenden Betriebe genutzt werden. Auch im Gewerbegebiet Grenzstraße ist grundsätzlich auf die Gefahr des oben beschriebenen Leerstandsdominos hinzuweisen. Die Neuansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ist hingegen gemäß den Grundsätzen nicht möglich. Die bestehenden Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment genießen jedoch Bestandsschutz.

Grundsätzlich ist die Umsiedlung bestehender Betriebe aus dem Gewerbegebiet Grenzstraße in die zentralen Versorgungsbereiche zu begrüßen. Dies ist allerdings nur durch eine freiwillige bzw. seitens der Verwaltung aktive Umsiedlung bestehender Einzelhandelsbetriebe möglich, wobei für den bisherigen Standort das Baurecht entsprechend geändert werden müsste.

#### **9.3.5.7 Ehemaliges Nahversorgungszentrum Königsberger Straße**

Angesichts der allgemeinen Entwicklungen im Handelsbereich, der Einzelhandelsstruktur in Voerde und der konkreten baulichen und funktionalen Situation im ehemaligen Nahversorgungszentrum Königsberger Straße, erscheint eine Revitalisierung unrealistisch. Die Leerstände sollten im Hinblick auf Unterbringung von Dienstleistungsnutzen



gen geprüft werden. Ein Rückbau der bestehenden Ladenlokale sollte dabei auch in Betracht gezogen werden.

### **9.3.6 Maßnahmenvorschläge zur Nahversorgung**

Der Themenbereich Nahversorgung wird gerade im Zusammenhang mit der demografischen Entwicklung, den steigenden Energiepreisen und den damit einhergehenden wachsenden Mobilitätskosten immer bedeutsamer. Die Nahversorgung im planerischen Sinne, insbesondere mit Lebensmitteln, aber auch mit nahversorgungsrelevanten Dienstleistungen, wie Post, Bank, medizinische Einrichtungen, wird zunehmend zur Herausforderung.

In der Stadt Voerde wird eine Bindungsquote von rd. 113% im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel erreicht, sodass rein rechnerisch eine Vollversorgung besteht.

Wie in der Analyse dargestellt (vgl. Kap. 6.3) ist auch die räumliche Verteilung des Lebensmittelangebotes in Voerde als positiv zu bezeichnen. Die disperse Siedlungsstruktur weist relativ viele Stadtteilzentren und Nahversorgungsstandorte auf.

Entsprechend der Prognose ergeben sich nur eingeschränkte Entwicklungsspielräume für den Bereich Nahrungs-/ Genussmittel. Bis zum Jahre 2025 sind maximal die Ansiedlung eines zusätzlichen größeren Lebensmittelmarktes und vereinzelte Flächenerweiterungen wettbewerbsneutral möglich.

Daher sollte innerhalb der Zentren besonders auf den Erhalt der bestehenden Nahversorgungsstrukturen geachtet und ggf. Erweiterungen dieser ermöglicht werden. Durch die Umsiedlung bestehender Nahversorgungsbetriebe von Standorten die außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegen, (beispielsweise Einzelhandelskonzentration Bahnhofstraße oder Kurierweg) mit teilweise sogar einer räumliche Überversorgung, in die Zentren, kann die Nahversorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche gestärkt werden.

Die künftige Ansiedlungs- bzw. Erweiterungspolitik bei Lebensmittelmärkten sollte auf Standorte ausgerichtet sein, die zu einer Verbesserung der räumlichen Nahversorgung beitragen bzw. zu einer Stärkung der Zentren. Die bestehenden Nahversorgungslücken bieten jedoch kaum ausreichendes Einwohnerpotenzial zur Ansiedlung eines neuen Le-



bensmitteldiscounters oder Supermarktes ohne, dass Kaufkraft aus anderen Bereichen abgezogen werden würde.

Eine Erweiterung des Nahversorgungsbestandes sollte sich somit - unter Berücksichtigung der Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 9.2) - auf die Stadtteilzentren und Nahversorgungsstandorte konzentrieren. Durch die Stärkung und die Erhaltung des Bestandes in den Stadtteilzentren und Nahversorgungsstandorten, wird auf Grund der räumlichen Verteilung auch die wohnortnahe Nahversorgungssituation gestärkt und erhalten.

Innerhalb der Innenstadt besteht bereits ein großes Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel. Die bestehenden Flächenpotenziale sollten dort vor allem zur Ansiedlung von sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten genutzt werden. Die Ansiedlung von einem zusätzlichen Angebot im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ist damit jedoch nicht ausgeschlossen.

### **9.3.7 Gewerbegebiete**

Neben den bereits bestehenden Gewerbegebieten sollten für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel keine weiteren Standorte ermöglicht werden. Bei der Neuansiedlung von Betrieben an bestehenden gewerblichen Einzelhandelsstandorten sollte eine Begrenzung der branchenüblichen zentrenrelevanten Randsortimente erfolgen (vgl. Kap. 9.2.1) und auf eine möglichst effiziente Nutzung der verfügbaren Fläche geachtet werden.

Die bestehenden zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe sollten weitgehend auf ihren Bestand festgeschrieben werden.

An denjenigen Standorten, an denen bisher keine Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind, sollte Baurecht dahingehend geschaffen werden, dass dort auch zukünftig kein Einzelhandel zulässig ist. Generell sollten die Gewerbeflächen die noch nicht durch Einzelhandel geprägt sind der gewerblichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden.



## 9.4 VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG

Als Grundlagen für das Konzept zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels dienen die dargestellten Arbeitsschritte:

- zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (vgl. Kap. 5),
- zur Entwicklung der Sortimentszuordnung (vgl. Kap. 9.1.3),
- zu den räumlichen Entwicklungsoptionen (vgl. Kap. 9.3) und
- zur Verkaufsflächenprognose (vgl. Kap. 8.2)

Im Folgenden wird die Vorgehensweise für Verwaltung/ Politik für die Aufstellung eines Einzelhandelskonzeptes und die sich daran anschließenden Arbeitsschritte dargestellt.

### 9.4.1 Öffentliche Information

Damit das Einzelhandelskonzept seine planungsrechtliche Wirkung voll entfalten kann - dies betrifft z.B. die Berücksichtigungspflicht der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Bauleitplanung im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4 BauGB ist u.E. eine öffentliche Information in Anlehnung an § 3 BauGB erforderlich.

Im Übrigen ist in der Außenwirkung ein Bezug auf den § 2 (2) Satz 2 BauGB nur möglich, wenn die zentralen Versorgungsbereiche entsprechend der aktuellen gerichtlichen Anforderungen an deren Abgrenzung räumlich definiert wurden. Zusätzlich müssen Bebauungspläne das Einzelhandelskonzept entsprechend § 1 (6) Nr. 11 BauGB berücksichtigen.

Eine öffentliche Beteiligung sollte zumindest durch eine Auslegung des Gutachtens als *Entwurfs eines Einzelhandelskonzeptes* erfolgen. Die eingehenden Anregungen, welche auch aus dem Rat kommen können, sollten dann einer Würdigung unterzogen und im Hinblick auf die daraus abgeleiteten Konsequenzen gewertet werden.

Das *endgültige Einzelhandelskonzept* kann dann vom Rat beschlossen werden, wobei die Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung in die Abwägung eingehen. Das Einzelhandelskonzept selbst beinhaltet vor allem die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche mit den räumlichen Entwicklungsoptionen, die Sortimentsliste, die Ziele und





Grundsätze zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels; der Rest des Gutachtens ist Erläuterung und Ableitung der Ergebnisse.

Unabhängig von dieser Frage ergibt sich für die Umsetzung die im Weiteren dargestellte Vorgehensweise.

#### **9.4.2 Festlegen einer Sortimentsliste**

Die in Kap. 9.1 beschriebene örtliche Sortimentsliste, die eine Unterscheidung der Sortimente in zentren-/ nahversorgungs- bzw. nicht zentrenrelevant vornimmt, stellt zunächst einen Vorschlag dar, der u.E. der Öffentlichkeitsbeteiligung zugänglich gemacht werden sollte.

Der Rat sollte letztlich diese - nach Abwägung, der ggf. durch Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung geänderte - Liste beschließen, damit für jeden Betroffenen (z.B. zukünftige Investoren, vorhandene Betriebe) die Verbindlichkeit und damit die Bedeutung als investitionssicherndes Instrument deutlich wird. Mit einem solchen Beschluss wird deren zentraler Stellenwert signalisiert.

Mit diesen Einstufungen - und insbesondere mit der politischen Verabschiedung einer solchen Sortimentsliste - signalisiert die Stadt Voerde, welcher Einzelhandel aus städtebaulichen Gründen in Zukunft in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden soll. Allerdings muss das Konzept auch planungsrechtlich in Form von Bebauungsplänen umgesetzt werden.

Diese Sortimentsliste muss zukünftig Teil der Bebauungspläne mit Aussagen zur Steuerung von Einzelhandel sein, wenn in diesen Aussagen zur Begrenzung von Einzelhandel hinsichtlich seiner Zentrenrelevanz enthalten sind. Die Bestandsbebauungspläne sind sukzessive an das Konzept anzupassen.



### 9.4.3 Festlegen von Gebieten zur Zulässigkeit von Einzelhandel

In Verbindung mit der o.g. Sortimentsliste ist deutlich zu machen, an welchen Standorten der Stadt welche Art von Einzelhandel auch künftig noch zulässig sein wird. Dafür wurden im vorliegenden Gutachten Vorschläge für die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen unterbreitet, diese entsprechen den zentralen Versorgungsbereichen gemäß BauGB und sind seitens der Stadt nach Beschluss gleichsam parzellenscharf darzustellen.<sup>88</sup>

Darüber hinaus bietet sich an, Festsetzungstypen für die jeweiligen Bereiche zu entwickeln (vgl. Vorschläge für gewerblich geprägte Standorte unten).

Sofern die u.E. erforderliche Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt wird, sind die Abgrenzungen sowie evtl. vorgesehene Komplettausschlüsse von Einzelhandel in bestimmten Gebieten und die Festsetzungstypen zunächst im Entwurf zu erstellen.

Auch die Abgrenzungen, die Entscheidung über einen vollständigen/ teilweisen Ausschluss von Einzelhandel in bestimmten Bereichen und die Typen sind letztlich vom Rat zu beschließen.

Auf diese Weise können An- und Umsiedlungsanträge sehr schnell bewertet werden: Grundsätzlich zulässige Betriebe können entsprechend schnell weiterbearbeitet werden, sodass dieses Vorgehen auch zur Verfahrensbeschleunigung bzw. zur Erhöhung der Effizienz im Verwaltungshandeln dient.

Die Grundsätze zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels (vgl. Kap. 9.2) beziehen sich im Wesentlichen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Voerde und auf das Gewerbegebiet bzw. auf entsprechend zu definierende unbeplante Innenbereiche gemäß § 34 BauGB. Eine konkrete bauplanungsrechtliche Definition der zukünftigen einzelhandelsbezogenen Nutzungen ist nur durch eine Einzelbeurteilung des jeweiligen Standortes möglich. Im Grundsatz lassen sich jedoch folgende *Festsetzungstypen für gewerblich geprägte Standorte* (§ 34 BauGB bzw. § 8 oder 9 BauNVO) unterscheiden, wobei die Festsetzung von großflächigen Betrieben in SO-Flächen erfahrungsgemäß eine Einzelfallbetrachtung erforderlich macht:

---

<sup>88</sup> BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07.



1. **Festsetzungstyp** *Einzelhandel ist gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.*
2. **Festsetzungstyp** *Einzelhandel ist gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise ist gemäß § 1 (9) BauNVO der Handel mit Kraftfahrzeugen, Kraftfahrzeugzubehör (Lkw, Pkw, Motorräder) sowie Mineralölen, Brennstoffen zulässig. (Typische Vertreter der ausnahmsweise zulässigen atypischen Handelsbetriebe, die auch großflächig sein können, stellen neben Autohäusern, der Reifenhandel sowie Betriebe mit Autoteilen und -zubehör dar.)*
3. **Festsetzungstyp** *Gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO ist ausschließlich nicht zentrenrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel zulässig. Ausnahmsweise sind branchentypische zentrenrelevante Randsortimente<sup>89</sup> bis 10% der Fläche zulässig.  
Ein Beispiel für einen derartigen Einzelhandelsbetrieb wäre ein Anbieter von Bodenbelägen und Tapeten mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 qm, der als Ergänzungs- bzw. Randsortiment Haus-/ Heimtextilien oder Gardinen anbietet.*
4. **Festsetzungstyp** *Festsetzungstypen 1 bis 3 zusätzlich: Ausnahmsweise ist für Betriebe des Handwerks der Verkauf von selbst hergestellten oder eingekauften Waren auf einer untergeordneten Fläche bis zu xxx qm zulässig (Handwerkerprivileg)<sup>90</sup>. Dies gilt jedoch nicht für das Lebensmittelhandwerk<sup>91</sup> (z.B. Bäcker, Metzger, Konditor).*
5. **Festsetzungstyp** *Festsetzungen entsprechend dem § 1 (10) BauNVO - "Fremdkörperfestsetzung": Dies könnte beispielsweise in einem Gewerbegebiet angewendet werden, in dem künftig Einzelhandel ausgeschlossen werden soll. Ein bereits vorhandener Einzelhandelsbetrieb (z.B. Lebensmitteldiscounter) kann dann über die Fremdkörperfestsetzung in seiner Existenz gesichert werden.*

Insbesondere bei der Überplanung von Baugebieten im Bestand sind sonstige rechtliche Aspekte (Fristen, Genehmigungsansprüche, Baurechte etc.) zu beachten. Bevor entsprechende Überplanungen vorgenommen werden, sind die relevanten B-Pläne im Hin-

---

<sup>89</sup> Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind städtebaulich ohne Belang.

<sup>90</sup> Da nur Anlagentypen festgesetzt werden dürfen oder die qm-Begrenzung städtebaulich begründet werden muss, ist hierzu u.E. eine gesonderte Prüfung notwendig.

<sup>91</sup> In gewerblichen Gebieten dienen kleine Bäckereien mit angeschlossenen Imbiss der Versorgung des Gebietes. Diese Betriebe können als gastronomische Betriebe zugelassen werden. Nahversorgung im klassischen Sinn kann es definitionsgemäß z.B. im GE nicht geben, weil dort nicht gewohnt werden darf (Ausnahme Betriebsleiter etc.).



blick auf z.B. Entschädigungspflichten im Rahmen einer Baurechtsanalyse zu prüfen: z.B. können Überplanungen von B-Plänen, die jünger als 7 Jahre alt sind, ggf. erhebliche Schadensersatzansprüche (in der Regel im Rahmen der Bodenwertdifferenz) auslösen, Baurechte können nicht durch Überplanungen von B-Plänen aufgelöst werden etc.

Üblicherweise werden lediglich gewerblich geprägte Baugebiete im Hinblick auf eine städtebaulich begründete räumliche Steuerung des Einzelhandels überprüft und ggf. überplant. Außer Acht gelassen werden die Mischgebiete (§ 6 BauNVO), die u.U. im Hinblick auf eine zentrenorientierte Einzelhandelssteuerung ebenso eine bedeutende Rolle spielen können. Für Mischgebiete sollte überprüft werden, ob auch in diesen zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen werden sollte. Auch ist dies mit dem vorhandenen Planungsinstrumentarium möglich.

In Voerde erscheint beispielsweise dann ein Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel in Mischgebieten sinnvoll, wenn die Gefahr besteht, dass mögliche Ansiedlungen von Betrieben über die Nahversorgung eines Gebietes hinausgehen und/ oder die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. des Stadtteilzentrums Möllen beeinträchtigen. Auch kann die Verhinderung einer weiteren Stärkung eines vorhandenen Standortes außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches oder eines Nahversorgungsstandortes zur Sicherung anderer wichtiger zentraler Versorgungs-/ Nahversorgungsbereiche notwendig sein. Dies vor allem dann, wenn der Standort im Hinblick auf seine Versorgungsfunktion im Stadtgefüge eine unangemessene Dimension erreicht hat bzw. erreichen könnte.

Für Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO), allgemeine sowie besondere Wohngebiete (§ 4 bzw. 4a BauNVO) und Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) gilt dies ebenfalls.

Mit dem Beschluss des Rates wird das Einzelhandelskonzept zu einem städtebaulichen Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist. Damit besteht auch die Möglichkeit der Anwendung von § 9 (2a) BauGB für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB).

#### **9.4.4 Bauleitplanerische Umsetzung von Zielvorstellungen**

Damit nicht "versehentlich" Entwicklungen möglich sind, die den Zielsetzungen entgegenstehen, ist zu prüfen, welche Bereiche in der Stadt Voerde durch die bisherigen



bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (überplante Bereiche, § 30/ 31 BauGB) oder auch das Fehlen solcher (unbeplante Innenbereiche, § 34 BauGB) im Sinne der Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes gefährdet sind. Die entsprechenden Regelungen sind so dann entsprechend anzupassen. Bei bestehenden Bebauungsplänen reicht u.U. eine Umstellung auf die aktuelle BauNVO bzw. ein vereinfachtes Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB aus. Bei einer reinen Umstellung auf die aktuelle BauNVO ist allerdings zu beachten, dass damit dennoch jeglicher Einzelhandel bis zur Großflächigkeit allgemein zulässig ist, sofern keine anderen Regelungen bestehen. Bei § 34-Gebieten ist die Aufstellung eines Bebauungsplans oder die Anwendung des § 9 (2a) BauGB zu überprüfen, - da nur so beispielsweise durch § 34 (3) BauGB nicht steuerbare Betriebe entsprechend den Zielsetzungen behandelt werden können.

Für den Fall eines akuten Handlungsbedarfes stehen nach einem Aufstellungs-/ Änderungsbeschluss die im Baurecht vorgesehenen Sicherungsinstrumente "Zurückstellung von Baugesuchen" (§ 15 BauGB) bzw. "Veränderungssperren" (§ 14 BauGB) zur Verfügung. Insbesondere bei Veränderungssperren muss deutlich gemacht werden, dass alle Veränderungen, die den planerischen Zielen nicht zuwiderlaufen ausnahmsweise zulässig sein können (§ 14 (2) BauGB).

Die Begründung in den Bebauungsplänen, in denen auf den Einzelhandel bezogene Regelungen vorgenommen werden, muss auf das Einzelhandelskonzept und insbesondere auf die damit verfolgten Ziele sowie auf die verfolgte räumliche Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche Bezug nehmen.



## Glossar

Die **Bindungsquote** bezeichnet das Verhältnis zwischen Umsatz und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet (auch Zentralität genannt). Sie zeigt an, ob per Saldo Kaufkraft zufließt (Quote größer als 100%) oder abströmt (Quote kleiner als 100%) (siehe auch Kaufkraftverbleib). Als "unechte Bindungsquote" wird im vorliegenden Gutachten die Relation des Umsatzes in einem Gebiet (hier im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt) zur Kaufkraft in einem anderen Gebiet (hier in der Stadt Voerde) bezeichnet.

Der **Discounter** (von engl. *discount* = *Preisnachlass*) stellt eine Betriebsform des Einzelhandels dar, die ein auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Angebot führt und die Verbraucher insbesondere über seine Niedrigpreispolitik anspricht. Charakteristika dieser Unternehmen sind ein enges und flaches Warensortiment, eine einfache Warenpräsentation und der Verzicht auf Nebenleistungen (z.B. Beratung, Transport), die Kosteneinsparungen und somit die geringere Preise ermöglichen. Differenziert werden können zum einen als Lebensmittel-Selbstbedienungsgeschäft der Lebensmittel-Discountmarkt, zum anderen der Non-Food-Discountmarkt.

**Einzelhandel** im engeren Sinne ist der Einzelhandel in Ladengeschäften ohne Apotheken, Handel mit Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffen und ohne Bäckereien und Metzgereien (Lebensmittelhandwerk).

Darüber hinaus wurden allerdings auch Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Tankstellenshops, soweit diese überwiegend Sortimente wie der Einzelhandel im engeren Sinne - vor allem Nahrungs-/ Genussmittel - führen, in die vorliegende Untersuchung einbezogen: Diese Angebotsformen wandeln sich zunehmend zu Handelsbetrieben.

**Fachgeschäfte** sind Einzelhandelsbetriebe, die ein branchenspezifisches oder bedarfsgruppenorientiertes Sortiment in großer Auswahl und in unterschiedlichen Qualitäten und Preislagen mit ergänzenden Dienstleistungen (z.B. Kundendienst) anbieten.

**Fachmärkte** sind Einzelhandelsbetriebe, die ein breites und oft auch tiefes Sortiment aus einem Warenbereich, z.B. Bekleidungs- und Schuhfachmarkt, einem Bedarfsbereich, z.B. Sport- und Baufachmarkt oder einem Zielgruppenbereich, z.B. Möbel- und Haushaltswarenfachmarkt für design-orientierte Kunden, in übersichtlicher Warenpräsentation bei tendenziell niedrigem bis mittlerem Preisniveau anbieten. Der Standort ist



in der Regel autokundenorientiert, entweder isoliert oder in gewachsenen und geplanten Zentren. Bei einigen Sortimenten, z.B. Drogeriemarkt, werden überwiegend zentrale Lagen in der Innenstadt gewählt. Die Verkaufsverfahren sind Selbstbedienung und Vorwahl, meist mit der Möglichkeit einer fachlichen und sortimentspezifischen Beratung auf Wunsch der Kundinnen und Kunden.

Eine **integrierte Lage** im Sinne dieser Untersuchung liegt vor, wenn ein Standort städtebaulich eingebunden ist. Wichtig für die Einstufung als integriert ist die umgebende Wohnbebauung. Die Bezeichnung stellt einen Oberbegriff für Innenstadt/ zentrale Versorgungsbereiche und sonstige integrierte Lagen dar.

Als **nicht integrierte Lagen** sind entsprechend sämtliche Standorte zu bezeichnen, die nicht in Zusammenhang mit Wohnbebauung stehen (z.B. Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten oder sonstige autokundenorientierte Standorte ohne Zusammenhang mit Wohnbebauung). Aber auch Gewerbegebiete, die mit Wohnbebauung durchsetzt sind, sind diesen Standorten zuzurechnen.

Einzelhandel in **sonstigen integrierten Lagen** ist überall dort vorhanden, wo die Dichte/ Konzentration nicht ausreicht, den entsprechenden Bereich als sonstigen zentralen Versorgungsbereich (vgl. unten) einzustufen. Es handelt sich also um funktional und städtebaulich integrierte Einzelstandorte außerhalb der Innenstadt/ der zentralen Versorgungsbereiche.

Als **Innenstadt** ist das Gebiet einer Gemeinde zu verstehen, in dem sich die bedeutsamen Funktionen konzentrieren. Da für die städtebauliche Begründung für eine begrenzte Zulässigkeit von Einzelhandel der zentrale Versorgungsbereich entscheidend ist, liegt der Schwerpunkt bei der Abgrenzung auf der Konzentration des Einzelhandels. Daneben ist die Konzentration von Angeboten im Dienstleistungsbereich (z.B. Lebensmittelhandwerk, Reisebüros, Reinigungen etc.) von Bedeutung. Neben der Bestandsdichte als wesentliches Kriterium sind infrastrukturelle und funktionale Zäsuren sowie städtebauliche Merkmale zur Abgrenzung der Innenstadt/ des Ortszentrums heranzuziehen. Die Abgrenzung ist damit unabhängig von statistischen oder historischen Bezeichnungen in einer Gemeinde.



Die **Kaufkraft** beschreibt die (nominale) Geldsumme, die einem privaten Haushalt in einem bestimmten Zeitraum zum Verbrauch zur Verfügung steht. Die Kaufkraft wird auf Basis der Lohn- und Einkommenssteuerstatistiken ermittelt. (s.a. Nachfrage)

**Kaufkraftkennziffern** stellen Indexzahlen dar, mit deren Hilfe regionale Teilmärkte hinsichtlich ihrer Kaufkraft bewertet werden. Sie ergeben sich aus dem Quotienten der Kaufkraft einer Region und dem entsprechenden gesamtdeutschen Wert. IFH Retail Consultants prognostiziert auf der Grundlage von Lohn- und Einkommenssteuerstatistiken die (einzelhandelsrelevante) Kaufkraft der Einwohner nach regionalen Gliederungen. Die Kaufkraftkennziffer je Einwohner zeigt, welche Gebietseinheit bei der Pro-Kopf-Kaufkraft über oder unter dem Bundesdurchschnitt (= 100) liegt.

Der **Kaufkraftverbleib** bezeichnet den Teil der Kaufkraft in einem Gebiet, der in diesem ausgegeben wird. Der **Kaufkraftabfluss** kennzeichnet den Teil der Kaufkraft in einem Gebiet, der außerhalb dieses Gebietes ausgegeben wird. Der **Kaufkraftzufluss** entspricht der Summe aller Kaufkraftanteile, die aus anderen Gebieten dem betrachteten Gebiet zufließen.

Die **Verbleibquote** ergibt sich dadurch, dass der Verbleib in Relation zur Kaufkraft in dem Gebiet gesetzt wird, in dem sie verbleibt.

Der Umsatz in einem Gebiet (U) ergibt sich aus der Kaufkraft in diesem Gebiet (KK), vermindert um Abflüsse in andere Regionen (A), vermehrt um Zuflüsse von außerhalb (Z):  $U = KK - A + Z$ .

Die am Ort verbleibende Kaufkraft (V) ist die Differenz zwischen vorhandener Kaufkraft und Kaufkraftabflüssen in andere Gebiete:  $V = KK - A$ .

Entsprechend ergibt sich der Umsatz auch als Summe aus am Ort verbleibender Kaufkraft und Kaufkraftzuflüssen von außerhalb:  $U = V + Z$ .

Die **einzelhandelsrelevante Nachfrage** entspricht dem Teil der Verbrauchsausgaben der privaten Haushalte, der im Einzelhandel ausgegeben wird, d.h. die Nachfrage nach Dienstleistungen wird nicht berücksichtigt. (s.a. Kaufkraft)

Als **Stadtteilzentrum/ sonstiger zentraler Bereich** werden Gebiete bezeichnet, in denen eine Konzentration von zentrenbedeutsamen Funktionen in einer städtebaulich verdichteten Situation festzustellen ist. Da wiederum dem Einzelhandel juristisch besondere Bedeutung zukommt, sind Einzelhandelsangebote besonders wichtig. Aber auch Angebote im Dienstleistungsbereich können für die Frage der Existenz eines zentralen





Bereiches bedeutsam sein. Daneben können auch bei dieser Abgrenzung die bei der Innenstadt genannten infrastrukturellen und funktionalen Zäsuren (vgl. oben) sowie städtebauliche Merkmale herangezogen werden. Das so bezeichnete funktionale Zentrum muss nicht mit dem städtebaulichen Zentrum übereinstimmen.

Das Stadtteilzentrum bzw. der zentrale Bereich kann aus sich heraus oder im Verbund mit anderen Betrieben über das nähere Umfeld und zum Teil über den eigenen Stadtteil hinaus eine Anziehungskraft zum Einkauf erzeugen.

Dabei muss nicht jeder Stadtteil ein Zentrum haben; umgekehrt können einzelne Stadtteile mehrere zentrale Bereiche haben.

**Supermärkte** sind Einzelhandelsbetriebe, die auf einer Verkaufsfläche von mindestens 400 qm Lebensmittel einschließlich Frischwaren (z.B. Obst, Gemüse, Südfrüchte, Fleisch) und ergänzend Waren des täglichen Bedarfs anderer Branchen vorwiegend in Selbstbedienung anbieten. Nach der amtlichen Statistik hat der Supermarkt höchstens eine Verkaufsfläche von 1.000 qm, nach internationalen Panelinstituten von 800 qm und nach der Abgrenzung des Europäischen Handelsinstituts von 1.500 qm.

**Verbleibquote** (s. Kaufkraftverbleib)

**Zentraler Versorgungsbereich** (s. Innenstadt/ Ortszentrum).

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches z.B. im Sinne der §§ 9 (2a) und 34 BauGB kann mehr als der Begriff des (einzelhandelsbezogenen) zentralen Bereiches umfassen: Wenn nämlich zentrale Einrichtungen außerhalb des zentralen Bereiches, aber angrenzend an diesen zu finden sind.

In keinem Fall aber kann ein zentraler Versorgungsbereich weniger als den unter Einzelhandelsaspekten abgegrenzten zentralen Bereich umfassen.

Umgekehrt *muss nicht* jeder zentrale Bereich einen zentralen Versorgungsbereich darstellen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die über den Nahbereich hinausreichende Versorgungsfunktion nicht (umfassend) erfüllt ist.

Auch bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen kommt dem Einzelhandel (als einer zentralen Einrichtung) herausgehobene Bedeutung zu - aber allein die Tatsache einer Konzentration von Einzelhandel reicht nicht aus, einen zentralen Versorgungsbereich zu begründen<sup>92</sup>.

---

<sup>92</sup> Vgl. hierzu BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07.



## Abkürzungsverzeichnis:

a.a.O.	am angeführten Ort
Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
Az.	Aktenzeichen
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayVGH	Bayerischer Verwaltungsgerichtshof
Bd.	Band
B-Plan	Bebauungsplan
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise
d.h.	das heißt
DIY	Do it yourself
EAG Bau	Europarechtsanpassungsgesetz Bau
E-Artikel	Elektroartikel
ebd.	ebenda
EHI	EHI Retail Institut e.V.
et al.	et alii
etc.	et cetera
EZB	Europäische Zentralbank
f.	folgend
ff.	folgende
FNP	Flächennutzungsplan
G	gewerbliche Bauflächen
GE-Gebiet	Gewerbegebiet
GF	Geschossfläche
ggf.	gegebenenfalls
GI-Gebiet	Industriegebiet
GPK	Glass Porzellan Keramik
ha	Hektar
i.d.R.	in der Regel
i.e.S.	im engeren Sinne
i.S.	im Sinne



IfH.	Institut für Handelsforschung
IHK	Industrie- und Handelskammer
inkl.	inklusive
IS	Innenstadt
it.nrw	Information und Technik Nordrhein-Westfalen
Kap.	Kapitel
Kfz.	Kraftfahrzeug
LEP	Landesentwicklungsplan
LEPro	Landesentwicklungsprogramm
Lkw	Lastkraftwagen
LM	Lebensmittel
max.	maximal
MI-Gebiet	Mischgebiet
Mio.	Millionen
Mrd.	Milliarden
n.F.	neue Fassung
n.i.	nicht integriert
Nov.	Novelle
Nr.	Nummer
NRW.	Nordrhein-Westfalen
NV	Nahversorgung
o.ä.	oder ähnliches
o.g.	oben genannte
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
oV	obere Variante
OVG	Oberverwaltungsgericht
PBS	Papier Büro Schreibwaren
Pkw	Personenkraftwagen
qm	Quadratmeter
RB	Randnummer
rd.	Rund
rechner.	rechnerisch
REK	Regionales Einzelhandelskonzept westliches Ruhrgebiet und Düsseldorf



RRÖP	Regionales Raumordnungsprogramm
S.	Seite
s.a.	siehe auch
s.i. ´	sonstig integriert
s.o.	siehe oben
s.u.	siehe unten
SB-Warenhaus	Selbstbedienungs-Warenhaus
SO	Sondergebiete
sog.	Sogenannt
Sort.	Sortiment
Tab.	Tabelle
Telekomm.	Telekommunikation
u.a.	unter anderem
u.E.	unseres Erachtens
u.U.	unter Umständen
U-Elektronik	Unterhaltungselektronik
usw.	und so weiter
uV	untere Variante
v.a.	vor allem
Var.	Variante
VGH	Verwaltungsgerichtshof
vgl.	vergleiche
VKF	Verkaufsfläche
W	Wohnbauflächen
wg.	wegen
z.B.	zum Beispiel
z.T.	zum Teil
ZVB	zentraler Versorgungsbereich



## Anhang

**Tab. A - 1: Betriebe nach Größenklassen in der Stadt Voerde: Anzahl und Verkaufsfläche**

VKF in qm	Anzahl	Anteil	VKF in qm <sup>1)</sup>	Anteil
bis 50 qm	48	34%	1.025	2%
50 bis 100 qm	27	19%	1.775	3%
100 bis 200 qm	18	13%	2.450	4%
200 bis 400 qm	14	10%	3.675	6%
400 bis 800 qm	25	18%	14.625	22%
800 bis 2.000 qm	4	3%	3.625	5%
>= 2.000 qm	6	4%	39.250	59%
<b>Gesamt</b>	<b>142</b>	<b>100%</b>	<b>66.450</b>	<b>100%</b>

<sup>1)</sup>: Werte auf 25 qm gerundet

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August/ September 2014

**Tab. A - 2: Betriebe nach Größenklassen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Voerde: Anzahl und Verkaufsfläche**

VKF in qm	Anzahl	Anteil	VKF in qm <sup>1)</sup>	Anteil
bis 50 qm	9	27%	200	3%
50 bis 100 qm	8	24%	500	6%
100 bis 400 qm	8	24%	1.275	15%
400 bis über 2.000 qm	9	27%	6.225	76%
<b>Gesamt</b>	<b>34</b>	<b>100%</b>	<b>8.225</b>	<b>100%</b>

<sup>1)</sup>: Werte auf 25 qm gerundet

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

aus Datenschutzgründen können die Betriebe mit 200 bis 400 qm sowie Betriebe bis 2000 qm und mehr Verkaufsfläche nicht differenziert ausgewiesen werden

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August/ September 2014



**Tab. A - 3: Einzelhandelssituation: Umsatz, Kaufkraft (je in Mio. €) und Bindungsquoten in der Gesamtstadt Voerde**

Sortimente	Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	79,2	69,9	113%
Lebensmittelhandwerk	5,8	10,3	57%
Drogerie/ Parfümerie	5,8	9,0	64%
Apotheke	19,0	20,7	92%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	2,0	3,0	65%
Blumen/ Zoo	3,1	3,9	80%
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>114,9</b>	<b>116,8</b>	<b>98%</b>
Bekleidung und Zubehör	8,1	18,9	43%
Schuhe, Lederwaren	2,9	4,9	60%
Sport/ Freizeit	3,2	3,6	89%
Spielwaren, Babyausstattung	0,5	4,2	11%
Bücher	0,9	3,6	25%
GPK, Geschenke/, Hausrat	2,3	2,3	101%
Haus- und Heimtextilien	2,2	2,6	83%
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>20,1</b>	<b>40,1</b>	<b>50%</b>
Uhren/ Schmuck	0,4	2,5	17%
Foto/ Optik	2,5	3,4	74%
Medien	1,7	12,7	14%
Elektro/ Leuchten	4,4	5,5	79%
Teppiche, Bodenbeläge	1,5	1,3	114%
baumarkt-/ gartencenterspezifische Sort.	6,6	14,3	46%
Möbel	30,2	10,8	280%
Sonstiges	9,4	8,3	113%
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>56,8</b>	<b>58,8</b>	<b>97%</b>
<b>Summe</b>	<b>191,8</b>	<b>215,7</b>	<b>89%</b>

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August/ September 2014; IfH; EHI; [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de); IFH Köln (2014); it.nrw; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen



**Tab. A - 4: Einzelhandelssituation im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt: Umsatz und Kaufkraft (Gesamtstadt) (je in Mio. €) sowie "unechte Bindungsquoten"**

Sortimente	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft	unechte BQ in %
Nahrungs-/ Genussmittel	13,6	69,9	20%
Lebensmittelhandwerk, Drogerie/Parfümerie, Apotheke	6,4	40,0	16%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	0,7	3,0	22%
Blumen/ Zoo	0,4	3,9	11%
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>21,2</b>	<b>116,8</b>	<b>18%</b>
Bekleidung und Zubehör	4,9	18,9	26%
Schuhe, Lederwaren	2,4	4,9	48%
Sport/ Freizeit; Spielwaren; Bücher	1,0	11,5	9%
GPK, Geschenke, Hausrat; Haus-/Heimtextilien	0,5	4,9	10%
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>8,7</b>	<b>40,1</b>	<b>22%</b>
Uhren/ Schmuck; Foto/ Optik	1,8	5,9	31%
sonstiger langfristiger Bedarf	2,2	52,9	4%
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>4,1</b>	<b>58,8</b>	<b>7%</b>
<b>Gesamt</b>	<b>33,9</b>	<b>215,7</b>	<b>16%</b>

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

aus Datenschutzgründen wurden Sortimente zu Sortimentsgruppen zusammengefasst

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August/ September 2014IfH; EHI; [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de); IFH Köln (2014); it.nrw; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen



**Tab. A - 5: Einzelhandelsangebot in der Stadt Voerde nach Lage:  
Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet**

Sortimente	ZVB IS	sonstige zentrale Bereiche	sonstige integriert	nicht integriert	Gesamt
Nahrungs-/ Genussmittel	2.525	2.350	4.150	5.300	14.325
Lebensmittelhandwerk, Drogerie/ Parfümerie, Apotheken	625	625	450	475	2.200
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	175	225	50	125	600
Blumen/ Zoo	250	225	325	1.125	1.900
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>3.575</b>	<b>3.425</b>	<b>4.975</b>	<b>7.025</b>	<b>19.025</b>
Bekleidung und Zubehör	1.750	525	***	***	2.950
Schuhe, Lederwaren	925	50	***	***	1.175
Sport/ Freizeit; Spielwaren; Bücher	550	375	***	1.450	2.625
GPK, Geschenke, Hausrat; Haus-/ Heimtextilien	350	600	***	2.725	4.125
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>3.575</b>	<b>1.550</b>	<b>825</b>	<b>4.925</b>	<b>10.875</b>
Uhren/ Schmuck; Foto/ Optik	325	200	***	125	650
sonstiger langfristiger Bedarf	750	475	1.100	33.600	35.925
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>1.075</b>	<b>675</b>	<b>1.100</b>	<b>33.725</b>	<b>36.575</b>
<b>Gesamt</b>	<b>8.225</b>	<b>5.625</b>	<b>6.900</b>	<b>45.700</b>	<b>66.450</b>

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

\*\*\* aus Datenschutzgründen nicht ausweisbar

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August/ September 2014





Tab. A - 6: Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten 2020 und 2025 in Mio. €

Sortiment	Jahr	2020		2025	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		66,5	72,8	64,0	76,0
Drogerie/ Parfümerie		8,8	9,6	8,0	10,0
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften		2,9	3,2	3,0	3,0
Blumen/ Zoo		3,7	4,0	4,0	4,0
<b>kurzfristiger Bedarf</b>		<b>81,9</b>	<b>89,6</b>	<b>79,0</b>	<b>94,0</b>
Bekleidung und Zubehör		18,3	20,0	18,0	21,0
Schuhe/ Lederwaren		4,7	5,1	5,0	5,0
Sport/ Freizeit		3,5	3,8	3,0	4,0
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente		4,2	4,5	4,0	5,0
Bücher		3,5	3,8	3,0	4,0
GPK/ Geschenke/ Hausrat		2,1	2,3	2,0	2,0
Haus-/ Heimtextilien		2,5	2,7	2,0	3,0
<b>mittelfristiger Bedarf</b>		<b>38,8</b>	<b>42,4</b>	<b>38,0</b>	<b>45,0</b>
Uhren/ Schmuck		2,5	2,7	2,0	3,0
Foto/ Optik und Zubehör		3,3	3,6	3,0	4,0
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien		12,0	13,2	12,0	14,0
Elektro/ Leuchten		5,3	5,8	5,0	6,0
Teppiche/ Bodenbeläge		1,2	1,3	1,0	1,0
baumarkt-/ gartencenterspezifische Sort.		13,7	15,0	13,0	16,0
Möbel		10,8	11,8	10,0	12,0
Sonstiges		8,0	8,7	8,0	9,0
<b>langfristiger Bedarf</b>		<b>56,8</b>	<b>62,1</b>	<b>55,0</b>	<b>65,0</b>
<b>Gesamt</b>		<b>177,5</b>	<b>194,1</b>	<b>172,0</b>	<b>204,0</b>

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas Porzellan/ Keramik

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: it.nrw; IFH Köln (2014); BBE; eigene Berechnungen



**Tab. A - 7: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 bei Status-quo-Prognose**  
 - Angaben in qm, auf 25 qm gerundet

Sortiment	Jahr	2020		2025	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		---	450	---	975
Drogerie/ Parfümerie		---	75	---	125
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften		---	25	---	50
Blumen/ Zoo		---	50	---	125
<b>kurzfristiger Bedarf</b>		<b>0</b>	<b>600</b>	<b>0</b>	<b>1.275</b>
Bekleidung und Zubehör		---	150	---	250
Schuhe/ Lederwaren		---	25	---	75
Sport/ Freizeit		---	125	---	200
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente		0	25	---	25
Bücher		---	25	---	25
GPK/ Geschenke/ Hausrat		---	50	---	125
Haus-/ Heimtextilien		---	50	---	125
<b>mittelfristiger Bedarf</b>		<b>0</b>	<b>450</b>	<b>0</b>	<b>825</b>
Uhren/ Schmuck		0	0	0	0
Foto/ Optik und Zubehör		---	25	---	50
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien		---	0	---	25
Elektro/ Leuchten		---	75	---	150
Teppiche/ Bodenbeläge		---	25	---	75
baumarkt-/ gartencenterspezifische Sort.		---	250	---	450
Möbel		---	1.825	---	2.675
Sonstiges		---	50	---	100
<b>langfristiger Bedarf</b>		<b>0</b>	<b>2.250</b>	<b>0</b>	<b>3.525</b>
<b>Gesamt</b>		<b>0</b>	<b>3.300</b>	<b>0</b>	<b>5.625</b>

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas Porzellan/ Keramik

---: rechnerisch negativer Entwicklungsspielraum

Quelle: eigene Berechnungen



**Tab. A - 8: Verkaufsflächenbedarf bis 2025 bei Entwicklungsprognose  
- Angaben in qm, auf 25 qm gerundet**

Sortiment	Jahr	2020		2025	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		---	450	---	975
Drogerie/ Parfümerie		375	525	650	975
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften		150	200	250	375
Blumen/ Zoo		150	325	275	625
<b>kurzfristiger Bedarf</b>		<b>675</b>	<b>1.500</b>	<b>1.175</b>	<b>2.950</b>
Bekleidung und Zubehör		150	425	275	775
Schuhe/ Lederwaren		---	25	---	75
Sport/ Freizeit		---	125	---	200
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente		225	375	375	725
Bücher		25	150	50	250
GPK/ Geschenke/ Hausrat		---	50	---	125
Haus-/ Heimtextilien		---	50	---	125
<b>mittelfristiger Bedarf</b>		<b>400</b>	<b>1.200</b>	<b>700</b>	<b>2.275</b>
Uhren/ Schmuck		25	75	50	125
Foto/ Optik und Zubehör		---	25	---	50
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien		225	425	375	800
Elektro/ Leuchten		---	75	---	150
Teppiche/ Bodenbeläge		---	25	---	75
baumarkt-/ gartencenterspezifische Sort.		0	500	0	950
Möbel		---	1.825	---	2.675
Sonstiges		---	50	---	100
<b>langfristiger Bedarf</b>		<b>250</b>	<b>3.000</b>	<b>425</b>	<b>4.925</b>
<b>Gesamt</b>		<b>1.325</b>	<b>5.700</b>	<b>2.300</b>	<b>10.150</b>

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren, GPK = Glas Porzellan/ Keramik

Quelle: eigene Berechnungen



**Tab. A - 9: Verkaufsflächenbedarf bis 2025 bei Wettbewerbsprognose**  
 - Angaben in qm, auf 25 qm gerundet

Sortiment	Jahr	2020		2025	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		---	---	---	---
Drogerie/ Parfümerie		250	400	450	725
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften		100	150	175	275
Blumen/ Zoo		25	175	50	375
<b>kurzfristiger Bedarf</b>		<b>375</b>	<b>725</b>	<b>675</b>	<b>1.375</b>
Bekleidung und Zubehör		---	225	---	400
Schuhe/ Lederwaren		---	---	---	---
Sport/ Freizeit		---	0	---	---
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente		175	325	325	625
Bücher		0	100	0	200
GPK/ Geschenke/ Hausrat		---	---	---	---
Haus-/ Heimtextilien		---	---	---	---
<b>mittelfristiger Bedarf</b>		<b>175</b>	<b>650</b>	<b>325</b>	<b>1.225</b>
Uhren/ Schmuck		25	50	50	100
Foto/ Optik und Zubehör		---	0	---	0
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien		175	350	300	675
Elektro/ Leuchten		---	---	---	---
Teppiche/ Bodenbeläge		---	---	---	---
baumarkt-/ gartencenterspezifische Sort.		---	125	---	250
Möbel		---	500	---	175
Sonstiges		---	---	---	---
<b>langfristiger Bedarf</b>		<b>200</b>	<b>1.025</b>	<b>350</b>	<b>1.200</b>
<b>Gesamt</b>		<b>750</b>	<b>2.400</b>	<b>1.350</b>	<b>3.800</b>

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren, GPK = Glas Porzellan/ Keramik

---: rechnerisch negativer Bedarf

Quelle: eigene Berechnungen



Tab. A - 10: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 bei Entwicklungsprognose mit Abgängen - Angaben in qm, auf 25 qm gerundet

Sortiment	Jahr	2020		2025	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		-350	450	-550	975
Drogerie/ Parfümerie		375	525	650	975
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften		150	200	250	375
Blumen/ Zoo		150	325	275	625
<b>kurzfristiger Bedarf</b>		<b>325</b>	<b>1.500</b>	<b>625</b>	<b>2.950</b>
Bekleidung und Zubehör		150	425	275	775
Schuhe/ Lederwaren		-25	25	-50	75
Sport/ Freizeit		-25	125	-50	200
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente		225	375	375	725
Bücher		25	150	50	250
GPK/ Geschenke/ Hausrat		-75	50	-100	125
Haus-/ Heimtextilien		-50	50	-75	125
<b>mittelfristiger Bedarf</b>		<b>225</b>	<b>1.200</b>	<b>425</b>	<b>2.275</b>
Uhren/ Schmuck		25	75	50	125
Foto/ Optik und Zubehör		0	25	-25	50
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien		225	425	375	800
Elektro/ Leuchten		-50	75	-75	150
Teppiche/ Bodenbeläge		-50	25	-50	75
baumarkt-/ gartencenterspezifische Sort.		0	500	0	950
Möbel		0	1.825	-350	2.675
Sonstiges		-25	50	-50	100
<b>langfristiger Bedarf</b>		<b>125</b>	<b>3.000</b>	<b>-125</b>	<b>4.925</b>
<b>Gesamt</b>		<b>675</b>	<b>5.700</b>	<b>925</b>	<b>10.150</b>

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas Porzellan/ Keramik

Quelle: eigene Berechnungen



Tab. A - 11: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 bei Wettbewerbsprognose mit Abgängen - Angaben in qm, auf 25 qm gerundet

Sortiment	Jahr	2020		2025	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		-725	-175	-1.225	-275
Drogerie/ Parfümerie		250	400	450	725
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften		100	150	175	275
Blumen/ Zoo		25	175	50	375
<b>kurzfristiger Bedarf</b>		<b>-350</b>	<b>550</b>	<b>-550</b>	<b>1.100</b>
Bekleidung und Zubehör		0	225	-25	400
Schuhe/ Lederwaren		-50	-25	-100	-25
Sport/ Freizeit		-75	0	-150	0
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente		175	325	325	625
Bücher		0	100	0	200
GPK/ Geschenke/ Hausrat		-125	-50	-200	-50
Haus-/ Heimtextilien		-100	-25	-150	-25
<b>mittelfristiger Bedarf</b>		<b>-175</b>	<b>550</b>	<b>-300</b>	<b>1.125</b>
Uhren/ Schmuck		25	50	50	100
Foto/ Optik und Zubehör		-25	0	-50	0
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien		175	350	300	675
Elektro/ Leuchten		-100	-25	-150	-25
Teppiche/ Bodenbeläge		-75	-25	-125	-25
baumarkt-/ gartencenterspezifische Sort.		-175	125	-300	250
Möbel		-625	500	-1.450	175
Sonstiges		-75	0	-125	-25
<b>langfristiger Bedarf</b>		<b>-875</b>	<b>975</b>	<b>-1.850</b>	<b>1.125</b>
<b>Gesamt</b>		<b>-1.400</b>	<b>2.075</b>	<b>-2.700</b>	<b>3.350</b>

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas Porzellan/ Keramik

Quelle: eigene Berechnungen