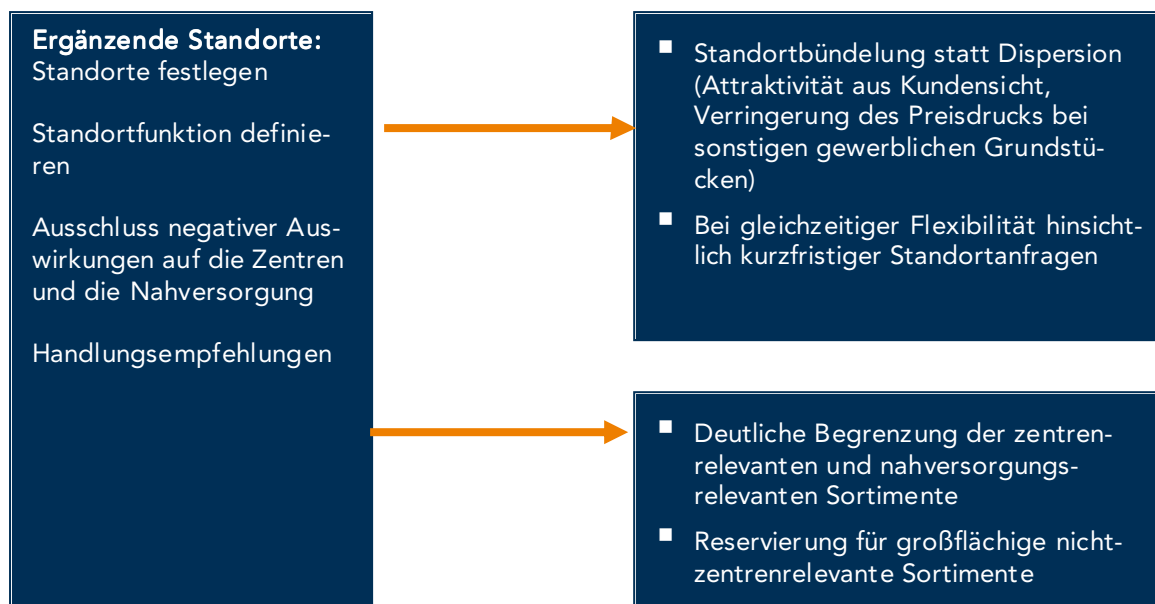


Abbildung 66: Empfehlungen zu den Sonderstandorten

Quelle: eigene Darstellung

Weitere großflächige Betriebe in Einzellage

In Velbert existieren selbstverständlich neben diesen Sonderstandorten weitere Standorte mit großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben als sog. Einzellage (z.B. Baumarkt Metallstraße, Gartenfachmarkt Am Wasserfall etc.). Der Bestand und die marktgerechte Fortentwicklung dieser Betriebe soll gewährleistet werden.

Hinsichtlich Neuansiedlungen wird allerdings davon ausgegangen, dass weitere großflächige Betriebe an diesen Einzelstandorten im Augenblick nicht genügend Fläche vorfinden würden. Insofern ist auf die o.g. Empfehlung zu verweisen, dass neue großflächige Betriebe primär an den genannten Sonderstandorten angesiedelt werden sollten. Sollte im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung erkennbar werden, dass sich ggf. ein weiterer (dritter) Sonderstandort mittelfristig für die gebündelte Aufnahme solcher großen Betriebe anbietet, kann dieser in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes entsprechend berücksichtigt werden.

Regelungen zum kleinflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel

Die Ansiedlungsleitsätze sehen zum kleinflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. kleines Möbel-Spezialgeschäft, Anbieter von Baumarkt-Teilsortimenten wie Parkett etc.) keine Regelungen explizit vor. Daraus ergibt sich, dass diese aus fachgutachterlicher Sicht prinzipiell im gesamten Stadtgebiete zugelassen werden könnten. Dessen ungeachtet sollte dennoch erwogen werden, ob nicht auch solche Betriebe gezielt zur Angebotsbereicherung im Innenstadtzentrum (oder dessen unmittelbar angrenzenden Randlagen) angesiedelt werden können. Zudem sollte auch zugunsten der anderen zentralen Versorgungsbereiche eine solche Standortbündelung im oder am jeweiligen Zentrum stadtentwicklungspolitisch in Erwägung gezogen werden.

5.4 Die Sortimentsliste für Velbert

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Velbert als zentrenrelevant zu bewertenden Sortimente (Sortimentsliste) erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen „Velberter Liste“ kann die Bauleitplanung oder kann im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Ansiedlungsleitsätzen des Einzelhandelskonzeptes über zulässige, begrenzt zulässige oder nicht zulässige Vorhaben entschieden werden.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist die Bestandsstruktur von Bedeutung, also die Verkaufsflächenanteile der Sortimente und die Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen im Zusammenhang mit der Zielperspektive zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Daher können auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in den zentralen Versorgungsbereichen vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen. Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch zu erreichen sein muss. Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich alleine genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Koppelung mit anderen Sortimenten begründet.

Abbildung 67: Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten

<p>Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente, die...</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ prägend für die Innenstadt und Stadtteilzentren sind (Einzelhandelsstruktur) ▪ Besucher anziehen oder selbst auf Frequenzbringer angewiesen sind und Konkurrenz benötigen, um ein entsprechendes Absatzpotenzial zu erreichen (Besuchersfrequenz) ▪ überwiegend einen geringen Flächenanspruch haben (Integrationsfähigkeit) ▪ für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind (Kopplungsaffinität) ▪ vom Kunden gleich mitgenommen werden können („Handtaschensortiment“/ Transportfähigkeit)
<p>Nicht-zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente, die...</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ zentrale Lagen nicht prägen ▪ aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit auch in nicht-integrierten Lagen angeboten werden (z. B. Baustoffe) bzw. aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit nicht für zentrale Lagen geeignet sind (z. B. Möbel)

Quelle: eigene Darstellung, Einzelhandelserlass NRW 1996 (Kap. 2.2.5)

Als rechtliche Vorgaben sind der Einzelhandelserlass NRW⁶² und das Landesentwicklungsprogramm heranzuziehen. Der Einzelhandelserlass NRW unterscheidet zwischen „zentrenrelevanten“, „nahversorgungsrelevanten“ und „in der Regel zentrenrelevanten“ Sortimentsgruppen, wobei einige Sortimente zugleich zentren- als auch nahversorgungsre-

⁶² Stand 1996; derzeit ist eine Fortentwicklung des Einzelhandelserlasses geplant (ein Entwurf ist noch nicht öffentlich)

levant sein können. Das Landesentwicklungsprogramm enthält in § 24a Abs. 2 eine Anlage mit „zentrenrelevanten Leitsortimenten“, die in der Bauleitplanung als Ziel der Landesplanung zu beachten sind.

Über die Benennung zentren- und nicht zentrenrelevanter Sortimente hinaus hat sich im Rahmen der Planungspraxis die Konkretisierung nahversorgungsrelevanter Sortimente bewährt. Wenngleich diese aufgrund ihrer Charakteristik nahezu immer auch zentrenrelevant sind, kommt diesen Sortimentsgruppen eine besondere Aufgabe im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge im Hinblick auf die Gewährleistung einer möglichst wohnungsnahen Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs zu. Zur Gewährleistung dieses Versorgungsziels werden im folgenden Kapitel konkrete Entwicklungsleitsätze für Einzelhandelsansiedlungen oder -erweiterungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten formuliert.

Im Ergebnis der Sortimentsanalyse ergibt sich die folgende Liste zentren- bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Velbert als sog. „Velberter Liste“.

Tabelle 32: Sortimentsliste für die Stadt Velbert („Velberter Liste“)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2003 ⁶³	Bezeichnung nach WZ 2003
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	52.49.3	Augenoptiker
Bekleidung (Sportbekleidung unter Sportartikel)	52.42	Einzelhandel mit Bekleidung
Briefmarken/Münzen	aus 52.48.2	aus 52.48.2 (nur: Sammlerbriefmarken und -münzen)
Bücher	aus 52.47.2	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR: Bücher)
Computer (PC-Hardware und -Software)	52.49.5	Einzelhandel mit Computern, Computerteilen, peripheren Einheiten und Software
Elektrokleingeräte	aus 52.45.1	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten und elektrotechnischen Erzeugnissen, anderweitig nicht genannt (NUR Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten sowie Näh- und Strickmaschinen)
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	52.49.4	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/Porzellan/Keramik	52.44.4	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Kinderwagen	aus 52.44.6	Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (daraus nur: Kinderwagen)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	52.41.2	Einzelhandel mit Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 52.41.1	Einzelhandel mit Haushaltstextilien (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bettwaren und Matratzen)
Heimtextilien/Gardinen	52.44.7	Einzelhandel mit Heimtextilien
Hausrat	aus 52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bedarfsartikeln für den Garten, Möbeln und Grillgeräten für Garten und Camping, Kohle-, Gas- und Öl-öfen)
Medizinische und orthopädische Geräte	52.32.0	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Geräten
Musikinstrumente und Musikalien	52.45.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier/Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und	52.47.1	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln

⁶³ WZ 2003 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2003

Bastelbedarf	aus 52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel (NUR: Einzelhandel mit Organisationsmitteln für Büro Zwecke)
Schuhe, Lederwaren	52.43	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	52.48.6	Einzelhandel mit Spielwaren
Sport- und Campingartikel (Campingmöbel: s. Möbel)	52.49.8	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel)
Telekommunikationsartikel	52.49.6	Einzelhandel mit Telekommunikationsendgeräten und Mobiltelefonen
Uhren/Schmuck	52.48.5	Einzelhandel mit Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
Unterhaltungselektronik	52.45.2	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik und Zubehör
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel a.n.g. (daraus nur: Einzelhandel mit Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräten)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	aus 52.48.2 aus 52.44.6	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (darunter NICHT: Möbel aus Holz, Kork, Flechtwerk oder Korbwaren)
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Blumen	aus 52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (NUR: Blumen)
Drogerie, Kosmetik/Parfümerie	52.33 aus 52.49.9	Einzelhandel mit Parfümeriewaren und Körperpflegemitteln Sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Waschmitteln für Wäsche, Putz- und Reinigungsmitteln, Bürstenwaren und Kerzen)
Nahrungs- und Genussmittel	52.11.1 52.2	Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren, ohne ausgeprägten Schwerpunkt Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	52.31.0	Apotheken
Zeitungen/Zeitschriften	aus 52.47.2 52.47.3	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR: Fachzeitschriften) Einzelhandel mit Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
Nicht zentrenrelevante Sortimente		
Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne	aus 52.46 und aus 52.44.3 und aus 52.48.1 und aus 52.45.1	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus nicht: Garten- und Campingartikel, Kfz- und Fahrradzubehör) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Kohle-, Gas- und Ölöfen) Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen (daraus nicht: Einzelhandel mit Teppichen) Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten und elektrotechnischen Erzeugnissen (daraus nur: anderweitig nicht)

		<i>genannte elektrotechnische Erzeugnisse)</i>
Bettwaren	<i>aus 52.41.1</i>	<i>Einzelhandel mit Haushaltstextilien (daraus nur: Einzelhandel mit Bettwaren)</i>
Elektro Großgeräte	<i>aus 52.45.1</i>	<i>Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus nur: Elektro Großgeräte)</i>
Fahrräder und Zubehör	<i>52.49.7</i>	<i>Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör</i>
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	<i>aus 52.44.3</i>	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten)</i>
	<i>und aus 52.46.1</i>	<i>Einzelhandel mit Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)</i>
Kfz-Zubehör	<i>50.30.3</i>	<i>Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör</i>
Leuchten/Lampen	<i>52.44.2</i>	<i>Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln</i>
Möbel	<i>52.44.1</i>	<i>Einzelhandel mit Wohnmöbeln</i>
	<i>und aus 52.49.9</i>	<i>Sonstiger Facheinzelhandel (daraus nur: Einzelhandel mit Büromöbeln)</i>
	<i>und aus 52.44.3</i>	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Möbel für Garten und Camping)</i>
	<i>und aus 52.44.6</i>	<i>Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (daraus nur: Einzelhandel mit Korbmöbeln)</i>
	<i>und aus 52.50.1</i>	<i>Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen</i>
Pflanzen/Samen	<i>aus 52.49.1</i>	<i>Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (daraus nur: Einzelhandel mit Pflanzen und Saatgut)</i>
Teppiche (ohne Teppichböden)	<i>aus 52.48.1</i>	<i>Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen (daraus nur: Einzelhandel mit Teppichen)</i>
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	<i>52.49.2</i>	<i>Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren</i>

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05-06/2007

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründung) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelskonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen.⁶⁴ Hierbei sollten gleichzeitig die Sortimente mit den angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

⁶⁴ Vgl. Kuschnerus 2007: Rn. 531

5.5 Ansiedlungsleitsätze

Im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze soll die „Ziel-Trias“ der Velberter Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 4.3) konkretisiert werden und so eine angemessene Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft sicherstellen. Die folgenden Ansiedlungsleitsätze enthalten Regelungen zu einem ausgewogenen Verhältnis der folgenden drei Ziele untereinander:

1. Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche
2. maßvolle Sicherung und Weiterentwicklung von flächendeckenden Nahversorgungsangeboten in den Wohngebieten
3. gezielte Fortentwicklung von Sonderstandorten für großflächige nicht zentrenrelevante Einzelhandelsangebote

Zwar wurden bisher Entwicklungsleitlinien, absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume, das künftige Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzept sowie nicht zuletzt die Velberter Spezifizierung zentrenrelevanter Sortimente vorgestellt. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Leistungsbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Ansiedlungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

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

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Ansiedlungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Velberter Sortimentsliste zu einer in hohem Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und von Bauleitplänen bei und garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber noch nicht in Velbert ansässiger Einzelhandelsbetriebe.⁶⁵

Die in den Ansiedlungsleitsätzen gefassten Steuerungsempfehlungen differenzieren Einzelhandelsbetriebe nach

- zentrenrelevanten, zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimenten (Sortimentsstruktur)
- städtebaulichen Lagen bzw. Standorttypen
- Verkaufsflächenumfang

⁶⁵ Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung der in diesem Einzelhandelskonzept enthaltenen Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ist die politisch gestützte Bekräftigung dieser Inhalte, verbunden mit einer konsequenten künftigen Anwendung. Auf diese Weise entfalten die Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ihre Potenziale für die Rechtssicherheit kommunaler Instrumente, für die Investitionssicherheit sowie für die Sicherung und strategische Weiterentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Velbert, insbesondere des Innenstadtzentrums.

- Haupt- und Randsortimenten

Folgende Ansiedlungsleitsätze werden für Velbert empfohlen:

Leitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment nur in den zentralen Versorgungsbereichen.

- Im Innenstadtzentrum unbegrenzt.⁶⁶
- In den Nebenzentren Neviges und Langenberg bis zur Schwelle der Großflächigkeit.
- Sehr begrenzt in den Nahversorgungszentren und in sonstigen integrierten Lagen, sofern das geplante Angebot ausschließlich auf die Versorgung des (engeren) Gebietes bezogen ist.

Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment sollen grundsätzlich im zentralen Versorgungsbereich des Innenstadtzentrums zulässig sein. Damit kann das Innenstadtzentrum in seiner heutigen Attraktivität gesichert und weiter ausgebaut werden. Gleichzeitig wird erstens eine Streuung solcher wichtiger Einzelhandelsangebote, zweitens ein Ungleichgewicht der Sonderstandorte gegenüber der Innenstadt sowie drittens die potenzielle Gefährdung des Zentrums verhindert.

Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume dienen im Innenstadtzentrum nur als Leitlinie, deren Überschreiten im Innenstadtzentrum im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebots beitragen kann. Die Entwicklungsspielräume stellen für das Innenstadtzentrum daher keine Entwicklungsgrenze dar, da es sich bei der Innenstadt um einen stadtentwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort handelt.

Gemäß Leitsatz I sollen Vorhaben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch in den beiden Nebenzentren Langenberg und Neviges zulässig sein, sofern sie nicht die Grenze zur Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO überschreiten. Diese Begrenzung begründet sich aus dem Schutz des Innenstadtzentrums vor einem zu deutlichen Standortgewicht in den hierarchisch nur nachgeordneten Nebenzentren.

Zusätzlich können kleinere Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch in den Nahversorgungszentren in begrenztem Maße zulässig sein, um das überwiegend auf die Nahversorgung bezogene Angebot um weitere Sortimente zu ergänzen. In den städtebaulich integrierten Lagen (vgl. Glossar) gilt die Regelung analog. Der empfohlene Bezug auf die Versorgungsaufgabe „des engeren Gebietes⁶⁷“ zielt darauf, dass an diesen beiden Standortkategorien keine Fachmärkte entstehen, die gegenüber dem Innenstadtzentrum und den Nebenzentren zu einem zu großen Gewicht der Nahversorgungszentren und sonstigen integrierten Lagen führen würde. Demzufolge zielt diese Regelung auf die Zulässigkeit kleiner Fachgeschäfte, die bereits heute in den Nahversorgungszentren in dieser begrenzten Größenordnung vorhanden sind.

⁶⁶ Sofern nicht landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen) für eine (Teil-)Begrenzung sprechen.

⁶⁷ Der Gebietsbegriff ist hierbei nicht gleichbedeutend mit den funktional zugeordneten Stadtteilen gem. LEPro (gem. Kap. 5.1), sondern mit dem Gebietsbegriff der BauNVO (vgl. zur Zulässigkeit von Betrieben in Baugebieten nach BauNVO u.a. Kuschnerus 2007, Rn. 192-194).

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

- In den zentralen Versorgungsbereichen, sofern negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden.⁶⁸ In den Neben- und Nahversorgungszentren ist ergänzend die Obergrenze der Kaufkraft der funktional zugeordneten Stadtteile nach § 24a LEPro zu beachten.
- Außerhalb der zentralen Versorgungsbereichen an sonstigen integrierten Standorten zur Versorgung des Gebietes, sofern negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden. Verkaufsflächenobergrenze für Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment: 800 m² (ggf. darüber bei zusätzlicher Anwendung der Kriterien der AG Strukturwandel⁶⁹).

Aufgrund der hohen Bedeutung, die die nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen haben, sowie mit Blick auf die begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment primär nur in den zentralen Versorgungsbereichen selbst angesiedelt werden. Zur Gewährleistung der Sicherungs- und Entwicklungsziele für alle zentralen Versorgungsbereiche ist eine Obergrenze im Einzelfall zu empfehlen, die - wie oben formuliert – der zugeordneten Kaufkraft entspricht.

In den übrigen Wohnsiedlungsgebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kann ein Nahversorgungsangebot zugunsten der (engeren) Gebietsversorgung zugelassen werden. Hierdurch soll (gemäß der „Ziel-Trias“) die flächendeckende Nahversorgung gestärkt werden, ohne dabei die zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen oder in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu beeinträchtigen.

Leitsatz III: Großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel im Innenstadtzentrum und an den im Zentrenkonzept ausgewiesenen Sonderstandorten.

Großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen zur Angebotsbereicherung primär im Innenstadtzentrum (oder in unmittelbarer räumlicher Nähe dazu) angesiedelt werden. Alternativ sollen sie auf die im Einzelhandel- und Zentrenkonzept gekennzeichneten Sonderstandorte fokussiert werden, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und einer Dispersion des Einzelhandelsstandort-

⁶⁸ In der Regel kann in Nahversorgungszentren für Ansiedlungen von Nahrungs- und Genussmitteln im Hauptsortiment bei Vorhaben von bis zu 800m² VKF bei Discountern und bis zu 1.200 m² VKF bei Supermärkten davon ausgegangen werden, dass derartige negative Auswirkungen nicht vorliegen. In der Regel kann im Innenstadtzentrum und in den Nebenzentren für Ansiedlungen von Nahrungs- und Genussmitteln im Hauptsortiment bei Vorhaben von bis zu 1.000 m² bei Discountern und bis zu 1.500 m² bei Supermärkten davon ausgegangen werden, dass derartige negative Auswirkungen nicht vorliegen.

⁶⁹ Bericht der „Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ beim Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) 2002; NuG: Nahrungs- und Genussmittel

gefüges auch im Interesse der Standortsicherung für produzierende und Handwerksbetriebe entgegenzuwirken.

Nicht großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen prinzipiell an allen Standorten im Stadtgebiet zugelassen werden. Zugunsten der oben genannten Faktoren ist im Einzelfall die Ansiedlung in den zentralen Versorgungsbereichen oder eine Standortbündelung an den Sonderstandorten nahe zu legen.

Leitsatz IV: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Randsortiment begrenzt zulässig.

- Bis zu max. 10 % der VKF, max. 2.500 m² VKF gem. LEPro NRW.⁷⁰
- Im Innenstadtzentrum keine Beschränkung des zentrenrelevanten Randsortimentes.⁷¹

Zur Steigerung ihrer Attraktivität aus Kundensicht ergänzen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment dieses häufig durch sog. Randsortimente, die oftmals auch zentrenrelevante Sortimente umfassen.

Diese zentrenrelevanten Randsortimente beinhalten jedoch je nach Verkaufsflächenumfang das Potenzial einer Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere des Innenstadtzentrums sowie das potenzielle Hemmnis einer Fortentwicklung dessen. Um die zentralen Versorgungsbereiche vor diesen gemäß den Velberter Entwicklungszielen ungewünschten Beeinträchtigungen zu schützen, um künftige Ansiedlungspotenziale für die zentralen Versorgungsbereiche nicht zu verringern und um gleichzeitig jedoch auch städtebaulich nicht integrierten Einzelhandelsbetrieben eine marktübliche Mindestattraktivität im Wettbewerbsumfeld zu ermöglichen, sollen zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment auch jenseits der zentralen Versorgungsbereiche in begrenztem Umfang zugelassen werden.

Diese Begrenzung soll bei 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 2.500 m² Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Randsortimente liegen.

Da diese Schwellenwerte die unterschiedliche Sensitivität der zentrenrelevanten Sortimente nicht ausreichend berücksichtigen kann, die sich aus ihrer jeweils unterschiedlichen sortimentspezifischen Angebotsstruktur in den zentralen Versorgungsbereichen ergibt, sollen Verkaufsflächenbegrenzungen für Randsortimente *je Sortimentsgruppe* nach einer Prüfung im Einzelfall⁷² ggf. auch unterhalb der genannten Grenzen vorgenommen werden.

Zudem soll stets eine deutliche *Zuordnung* des Randsortiments zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungsgegenstände als Randsortiment zu Möbeln, Zooartikel als Randsortiment im Gartenmarkt, nicht jedoch z. B. Unterhaltungselektronik). Hierdurch wer-

⁷⁰ Im Einzelfall ist der Nachweis zu erbringen, dass die Teilverkaufsflächengröße einzelner oder mehrerer zentrenrelevanter Randsortimente zu keinen schädlichen Auswirkungen führen.

⁷¹ Sofern nicht landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen) für eine (Teil-)Begrenzung sprechen.

⁷² Ein Einzelfallnachweis der Unschädlichkeit gerade der zentrenrelevanten Randsortimente ist bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen der erforderlichen vorhabenbezogenen Verträglichkeitsbewertung nach § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. § 34 Abs. 3 BauGB zu leisten.

den Vorhaben aus Kundensicht klar definiert und es wird eine Angebotsdiversität jenseits der zentralen Versorgungsbereiche vermieden.

Zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment in Vorhaben *im Innenstadtzentrum* sollen regelmäßig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden, sofern Grundsatz I gewahrt bleibt.

Nicht zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment sollen ebenfalls regelmäßig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden, sofern die übrigen Empfehlungen dieses Einzelhandelskonzeptes eingehalten werden (u.a. strategischer Einsatz auch nicht zentrenrelevanter Sortimente zur Stärkung der Innenstadt, Standortbündelung, Vermeidung einer Angebotsdiversität außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche).

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

Ausnahmsweise sollen Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben zugelassen werden („Handwerkerprivileg“), wenn

- eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb
- die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang
- eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist
- und wenn die Grenze der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.

Die Zulässigkeit von Verkaufsstellen an landwirtschaftlichen Betrieben bemisst sich im Übrigen nach §§ 35 bzw. 201 BauGB.

Zwischenfazit

In der Zusammenschau der aus der räumlichen Entwicklungsleitlinie der Velberter „Ziel-Trias“ abgeleiteten Ziele und deren weiterer Differenzierung innerhalb der Leitsätze ergibt sich ein Bewertungsinstrument für spezifizierte Einzelhandelsvorhaben sowie ein Anwendungsrahmen für die Bauleitplanung, und zwar bezogen auch auf die im Zentren- und Standortkonzept gekennzeichneten Standortziele. In der konsequenten Anwendung ergeben sich für geplante Einzelhandelsvorhaben je nach Sortiments- und Größenstruktur empfohlene oder abzulehnende Standorte sowie innerhalb möglicher Standorte eine teils mit Prioritäten versehene Empfehlung.

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

Eine exemplarische Anwendung der Ansiedlungsleitsätze findet im Rahmen der Bewertung von Einzelstandorten statt (vgl. folgendes Kapitel).

5.6 Kurzbewertung ausgewählter Standorte

Die Standortbewertungen werden als Einzelprüfung von potenziellen oder bestehenden Einzelhandelsstandorten in Velbert durchgeführt. Bewertet werden – unter Anwendung der o. g. Ansiedlungsleitsätze – fünf Standorte im Stadtgebiet, die derzeit in der aktuellen Diskussion stehen bzw. für die derzeit Bauleitplanverfahren vorbereitet oder durchgeführt werden.

Die Bewertung basiert auf der Anwendung der „Ziel-Trias“, die die übergeordnete Zielstellung für die künftige Entwicklung des Einzelhandels in Velbert ausdrückt (vgl. 4.3). Untersucht werden im Einzelnen u. a.:

- die Eignung des Standorts für verschiedene Einzelhandelsangebote
- die Einbindung des Standorts in das Zentren- und Standortgefüge der Stadt
- fachgutachterlich erkennbare Anforderungen an einzelhandelsbezogene Nutzungskonzepte

Die Prüfungen erfolgen primär aus der Sicht einer *einzelhandelsbasierten* Untersuchung; insofern sollten weitere, im Rahmen dieses Einzelhandelskonzeptes nicht vorliegende Aspekte (etwa der generellen Stadtentwicklungsplanung, der Verkehrsplanung etc.) in eine vollständige Gesamtbewertung zusätzlich eingestellt werden.

Diejenigen zwei Standorte (Kleestraße und City-Park/Woeste), die sich auf die Weiterentwicklung der Zentrenstruktur berufen, werden in den beiden folgenden Kapiteln näher untersucht und mit Empfehlungen versehen.

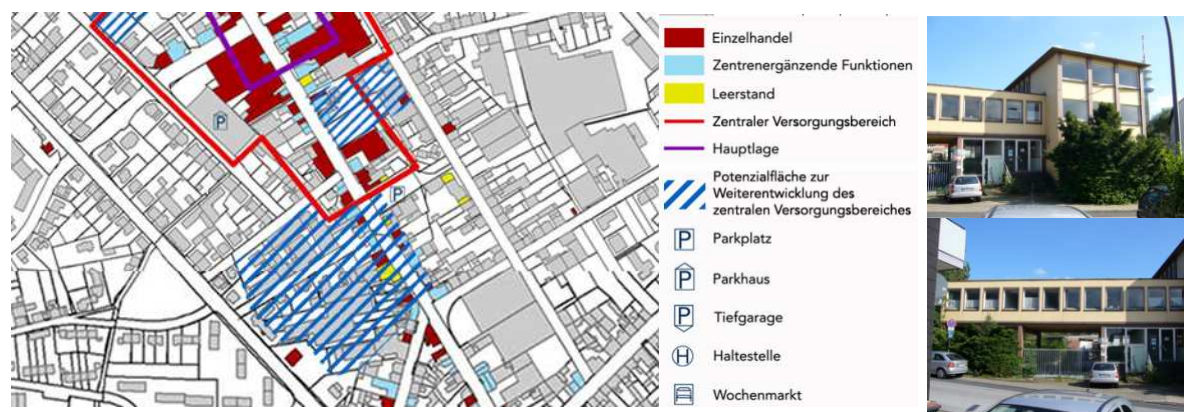
Empfehlungen zu den drei übrigen Standorten (Schloßstraße, Rosenhügel/Siepen, Heiligenhauser Straße/M.-Arndt-Straße) werden jeweils in „Steckbriefen“ zusammengefasst, die im Anhang dieses Berichts zu finden sind.

5.6.1 Kurzbewertung des Vorhabenstandorts Kleestraße

Wie bereits in Kap. 5.1.2 dargestellt, bestehen zur räumlichen Erweiterung des Innenstadt-einzelhandels mehrere Potenzialflächen. Darunter befindet sich auch der Bereich Kleestraße, für den bereits ein Ratsbeschluss zu einer Neunutzung mit einem SB-Warenhaus besteht.⁷³

⁷³ Vgl. Beschluss des Rates vom 13.12.2005 (Vorlage 509/2005)

Abbildung 68: Potenzielle räumliche und funktionale Erweiterung des Innenstadtzentrums am Standort Kleestraße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05-06/2007 und auf der Grundlage der amtlichen Geodaten; präsentiert mit Genehmigung der Techn. Verwaltungsdienste - Geodaten und Vermessung - der Stadt Velbert vom 25.05.2007; eigene Aufnahmen

Das Ziel, den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum durch eine solche Ansiedlung räumlich wie funktional zu ergänzen, wird aus fachgutachterlicher Sicht aus folgenden Gründen insgesamt befürwortet:

- Der Standort stellt eine Fortentwicklung der vorhandenen linearen Grundstruktur dar und ist insofern an den grundlegenden Standortmerkmalen der Innenstadt orientiert. Er grenzt räumlich unmittelbar an den zentralen Versorgungsbereich in seiner Bestandsausprägung. Entlang der Friedrichstraße grenzen zudem weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen an, allerdings in einer weniger dichten Ausprägung als im zentralen Versorgungsbereich.
- Diese von dem Vorhaben ausgehende südliche Fortentwicklung der Grundstruktur stärkt den bisherigen äußeren Pol (Magnetbetrieb Hertie), trägt zu dessen langfristiger Sicherung bei und stärkt wiederum die gesamte mikroräumlich benachbarte Nutzungsstruktur (u.a. den Bereich zwischen der Sparkasse und Hertie).
- Die Dichte und Vielfalt der Einzelhandelsnutzungen und der Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen ist nicht nur bis zur Einmündung Kleestraße, sondern auch darüber hinaus groß. Insofern kann das Vorhaben mikroräumlich positive Effekte auf die nahräumlichen Nutzungen bewirken, darunter Potenziale für großflächige Einzelhandelsansiedlungen im Bestand. Die Nähe zu weiteren Potenzialflächen für neu zu entwickelnde Einzelhandelsnutzungen ist positiv zu bewerten, um den südöstlichen Pol der Innenstadt durch die Nachbarschaft mehrerer großflächiger Anbieter zueinander insgesamt nachhaltig zu stabilisieren.
- Ein in Velbert derzeit nicht vorhandenes SB-Warenhaus stellt zunächst grundsätzlich eine Ergänzung des gesamtstädtischen Betriebstypenmixes dar. Angesichts der stadtreionalen Konkurrenzsituation, insbesondere zu den benachbarten Kommunen Wülfrath und Heiligenhaus, stellt es zudem einen wichtigen Faktor im Systemwettbewerb dar und kann dazu beitragen, spezifische Kaufkraftabflüsse zu binden.
- Als Standort für ein SB-Warenhaus in der Größenordnung von rd. 5.000 m² VKF kann vor dem Hintergrund der Ziele zur Einzelhandelsentwicklung gemäß diesem Konzept

nur ein Standort innerhalb des Innenstadtzentrums empfohlen werden. Neben den in Rede stehenden möglichen Auswirkungen auf das Zentrengefüge und die wohnungsnaher Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln sind unter anderem die positiven Synergieeffekte für das Standortumfeld des SB-Warenhauses aufgrund der mit diesem verbundenen Kundenfrequenzen besonders hervorzuheben. Dies gilt insbesondere, sofern mit der Errichtung eines SB-Warenhauses ein umfangreiches Parkplatzangebot am äußeren Pol der linearen Innenstadtstruktur einhergeht.

- Die Anforderungen des LEPro NRW an zentrale Versorgungsbereiche (Nutzungs-dichte und -vielfalt, Lage im allgemeinen Siedlungsbereich sowie gute ÖPNV-Anbindung) können bei Realisierung des Vorhabens am Standort nachgewiesen werden.

Hinzuweisen ist aus fachgutachterlicher Sicht auf mehrere Aspekte, die bei einer Beplanung des Areals mit Blick auf die städtebaulich-funktionale Integration des Vorhabens zur Stabilisierung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs berücksichtigt werden sollten:

- Das Vorhaben stellt durch die geplante Größenordnung von rund 5.000 m² Verkaufsfläche eine wesentliche Innenstadtmaßnahme dar, mittels der rund 14 % der vorhandenen Innenstadtverkaufsfläche neu entstehen. Insofern sind der funktionalen wie auch der städtebaulich-gestalterischen Anbindung an die Hauptlage eine besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Es empfiehlt sich, den Bereich zwischen der Kleestraße und Hertie durch weitere Ansiedlungen oder Nachverdichtungen im Bestand zu stärken und eine kürzestmögliche sowie baulich ansprechende Gestaltung der inneren Erschließung des Vorhabens zur Friedrichstraße zu erreichen.
- Die Lagegünstigkeit des Standorts Kleestraße ist für ein SB-Warenhaus und für nahversorgungsrelevante Sortimente grundsätzlich zu erkennen. Zur Stabilisierung des südöstlichen Bereichs des Innenstadtzentrums ist es wichtig, den Standort Kleestraße mit einem Vorhaben zu entwickeln, was genügend „Magnetwirkung“ besitzt, um auch alleine bestehen zu können. Hierfür erscheint die Fokussierung auf nahversorgungsrelevante Sortimenten mit einer nachrangigen Ergänzung weiterer Sortimente gut geeignet. Großflächige Ansiedlungen von zentrenrelevanten Sortimenten benötigen i.d.R. ein deutliches Gewicht durch Bündelung von solchen Verkaufsflächen, um eine eigenständige Ausstrahlung zu erreichen. Daher sollten zentrenrelevante Angebote deutlicher im Kern des zentralen Versorgungsbereichs gestärkt werden. Für ein Vorhaben mit Schwerpunkt zentrenrelevanter Sortimente an diesem Standort stünde bestünde die Gefahr, dass die Angebote entweder nicht umfangreich genug wären und somit eine Unter- und Fehlnutzung drohen würde oder aber bei entsprechendem Umfang ein so starkes Eigengewicht darstellen würde, mit dem ein ggf. mehr als unerheblicher Funktionsverlust an anderen Stellen des zentralen Versorgungsbereichs einhergehen könnte.
- Angesichts der Größenordnung des Vorhabens und der anzunehmenden Entwicklungsrahmens im Sinne zusätzlicher Ansiedlungspotenziale bei Nahrungs- und Genussmitteln sollten folgende Aspekte vorhabenbezogen geprüft und in die Abwägung zur Bauleitplanung eingestellt werden: Umsatzumverteilung und mögliche Auswirkungen auf die Standortstruktur in anderen zentralen Versorgungsbereichen

und an sonstigen Standorten, die zur wohnortnahen Versorgung beitragen, sowie auch über das Stadtgebiet hinaus; hinsichtlich ggf. geplanter zentrenrelevanter Sortimente in größerem Umfang mögliche Auswirkungen auf die Kernlagen des Innenstadtzentrums, und zwar jeweils bezogen auf einzelne in diesen zentralen Versorgungsbereichen angesiedelten Betriebe mit gleichen Sortimentsgruppen⁷⁴ sowie unter Berücksichtigung von bereits vorhandenen städtebaulich-funktionalen Strukturproblemen wie etwa Leerstände⁷⁵.

- Aus stadtentwicklungspolitischen Gründen ist zur Sicherung der Ziele dieses Einzelhandelskonzepts zu empfehlen, die *Gesamtverkaufsfläche* durch den Bebauungsplan abhängig von den Ergebnissen dieser Vorhabenprüfung, auch für die jeweiligen nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Begrenzungen der *Teilverkaufsflächen* vorzunehmen.
- Die städtebauliche Anbindung an den bestehenden zentralen Versorgungsbereich sollte sowohl gestalterisch als auch funktional gesichert werden. Hierzu gehören unter anderem die gute fußläufige Anbindung des Vorhabens an den zentralen Versorgungsbereich, mindestens an den beiden Ecken der Frontseite zur Friedrichstraße, die Einbindung der Stellplätze am Standort in ein gesamtstädtisches Konzept sowie die stadtgestalterisch angemessene Würdigung der entstehenden Eingangssituation zum Innenstadtzentrum an der südöstlichen Friedrichstraße.

Bei positivem Ergebnis der zuvor genannten Aspekte können im Standortbereich Kleestraße die Ansiedlungsleitsätze bereits in der Form angewendet werden, als handele es sich bei dem Standort um den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum. In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes sollte der Standortbereich nach erfolgter Bebauung mit einem SB-Warenhaus in die Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs einbezogen werden.

5.6.2 Kurzbewertung des Vorhabenstandortes Woeste (NVZ Süd/City-Park)

Wie in Kap. 3.4.7 beschrieben, kann der Standort City-Park aufgrund seiner Ausstattungsmerkmale rein aus dem Bestand heraus (noch) nicht als zentraler Versorgungsbereich bewertet werden, wenngleich – wie ebenfalls dargestellt – ein deutlicher Ansatz einer Einzelhandelsagglomeration mit ergänzenden Zentrenfunktionen im Umfeld bereits vorhanden ist. Die Stadt Velbert verfolgt mit dem vorliegenden Ratsbeschluss⁷⁶ das Ziel, den Standort City-Park unter Berücksichtigung weiterer Aspekte als zentralen Versorgungsbereich mit einer Schwerpunktfunktion im Bereich der Nahversorgung zu entwickeln.

⁷⁴ Das OVG Münster (Urteil 10 A 3914/04 vom 17.10.2007) stellt darauf ab, dass bei Verträglichkeitsuntersuchungen die Bewertung eines aus Gründen der Gesamttattraktivität eines zentralen Versorgungsbereichs erhaltenswerten *Betriebstypenmixes* sowie bedeutender Magnetbetriebe im zentralen Versorgungsbereich vorzunehmen ist.

⁷⁵ Zur Notwendigkeit des Einbezugs von im Einzelfall bereits vorhandenen Strukturproblemen eines zentralen Versorgungsbereichs wie etwa Leerständen in eine Verträglichkeitsuntersuchung vgl. Urteil 4 C 7.07 des BVerwG vom 11.10.2007

⁷⁶ Vgl. Ratsbeschluss vom 19.06.2007 gem. Vorlage 192/2007

Nutzungsmischung, -vielfalt und -dichte

Die vorhandene Einzelhandelsagglomeration (15 Betriebe verschiedener Fristigkeitsstufen und Größenordnungen) wird durch rund 25 identifizierbare zentrenergänzende Funktionen in seiner Gesamtfunktionalität und -attraktivität bereichert; hierzu zählen soziale Einrichtungen (Kindergarten), eine Kirche, eine Bank sowie nicht zuletzt verschiedene gastronomische Angebote.

Neben der Nutzungsmischung und -vielfalt ist insbesondere bei der Wohnnutzung im engeren Umfeld auch eine deutliche Nutzungsdichte feststellbar: Die Wohngebäude östlich der Berliner Straße bzw. Nevigeser Straße sind durchschnittlich viergeschossig, und unmittelbar westlich der Berliner Straße sind achtgeschossige Punkthochhäuser angesiedelt. Auch das Geschäftsgebäude unmittelbar am Kreisel Berliner Straße/Nevigeser Straße trägt mit fünf Geschossen (überwiegend Büronutzung) zur städtebaulichen Verdichtung bei.

Abbildung 69: Städtebauliche Nutzungsdichte am City-Park



Quelle: eigene Aufnahmen

Städtebaulich-funktionale Einbindung

Die städtebauliche Einbindung in vorhandene Wohnsiedlungsbereiche ist insbesondere in westliche bzw. südliche Richtung gegeben. Die Stadt Velbert beabsichtigt – und dies wird durch eine entsprechende Rahmen- sowie Bauleitplanung aktuell umsetzungsbezogen vorbereitet – die städtebauliche Einbindung auch des östlichen Standortbereichs unter Einbezug der ehemaligen Gießereifläche (Woeste) deutlich zu verbessern.

In das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist der Standort an dessen westlichem Bereich sehr gut eingebunden: An den Haltestellen Berliner Straße bzw. Deller Straße verkehren vier bzw. drei Buslinien, zwei davon mit überörtlicher Bedeutung (Verbindungen nach Wuppertal bzw. Wülfrath). Der MIV erreicht den Standort über zwei Landesstraßen, so dass auch für den Individualverkehr die Erreichbarkeit gut gewährleistet wird.

Im Regionalplan ist der gesamte Siedlungsbereich westlich der Berliner Straße und nördlich der Schmalenhofer Straße als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) dargestellt. Sofern die Einzelhandelsfunktion am Standort ausgebaut werden soll, muss entsprechend § 24 a Abs. 2 LEPro eine Änderung des Regionalplans erwirkt werden (Ziel: „Allgemeiner Siedlungsbereich“ ASB). Die Stadt Velbert hat einen entsprechenden Antrag auf Einleitung eines Änderungsverfahrens bereits bei der Landesplanungsbehörde eingereicht.

Empfehlungen zur *funktionalen* Festlegung des Nahversorgungszentrums Süd/City-Park

Für jeden zentralen Versorgungsbereich – und als solcher soll für die Zukunft auch das Nahversorgungszentrum Süd/City-Park bewertet werden – werden in diesem Einzelhandels- und Zentrenkonzept Versorgungsaufgaben und funktional zugeordnete Siedlungsbereiche definiert (vgl. Kap. 5.1). Für das NVZ Süd/City-Park wird folgende Versorgungsaufgabe empfohlen:

- im Schwerpunkt Nahversorgungsfunktion, ergänzt um Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs im Rahmen der o. g. Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kap. 5.5)

Funktional zugeordnete Stadtteile (i.S.v. § 24a Abs. 2 LEPro NRW) sind die Bezirke 123, 124 und 125 sowie rund die Hälfte⁷⁷ der Einwohner aus Bezirk 121; dieses entspricht der Kaufkraft von ungefähr 6.300 Einwohnern.⁷⁸ Eine über diese Größenordnung hinaus gehende siedlungsräumliche Zuordnung ist nicht zu empfehlen, da es ansonsten zu Überschneidungen mit bereits den Nahversorgungszentren West/Am Berg sowie Tönisheide zugeordneten Siedlungsbereichen käme. Die Sicherungs- und Entwicklungsziele für diese zentralen Versorgungsbereiche könnten dann in ihrer Umsetzung beeinträchtigt werden.

Eine Ausweisung als *Nebenzentrum* sollte für diesen Standort nicht erfolgen, wenn der o.g. Ratsbeschluss auf den Ausbau der nahversorgungsrelevanten Sortimente zielt. Zudem würde durch eine Klassifizierung als Nebenzentrum die Perspektive eröffnet, dass

- auch die zukünftige Neuansiedlung von Vorhaben mit zentrenrelevanten Sortimente in deutlich größerem Umfang als für ein Nahversorgungszentrum vor dem Hintergrund der dargestellten Entwicklungsziele und Zentrenhierarchie erstrebenswert werden würden, und dass
- vermehrt weitere zentrenergänzende Funktionen (im Sinne der nach LEPro NRW in einem solchen Fall erforderlichen Nutzungsvielfalt und -dichte) neben den Einzelhandelsnutzungen angesiedelt werden sollen.

Durch diese Angebotskoppelungen und -ergänzungen würde der Standort innerhalb des Zentren- und Standortgefüges in Velbert aus Kundensicht eine deutliche Aufwertung erfahren, die sich gegenüber dem nahe gelegenen Innenstadtzentrum als nicht unerhebliche Konkurrenz darstellen würde. Eine solche Entwicklung ist für den Standort City-Park stadtentwicklungspolitisch zur Wahrung von Sicherungschancen und Entwicklungsmöglichkeiten für das Innenstadtzentrum angesichts der unterschiedlichen verkehrlichen Erreichbarkeit und den ökonomischen Entwicklungsparametern der Standorte im Vergleich nicht zu empfehlen.

Die Ansiedlung zusätzlicher Fachmärkte in Velbert kann zwar – wenngleich angesichts der regionalen Wettbewerbssituation i.d.R. nur in relativ geringem Umfang – dazu beitragen, Kaufkraft auch aus Nachbargemeinden sowie bisher in Nachbargemeinden abfließende Velberter Kaufkraft in Velbert zu binden. Dies gilt insbesondere, wenn solche Vorhaben den derzeit in Velbert vorhandenen Betriebstypenmix ergänzen und attraktiv weiterentwickeln,

⁷⁷ Bezirk 121 wird je zur Hälfte dem Innenstadtzentrum sowie dem NVZ Süd/City-Park zugerechnet.

⁷⁸ Quelle: Einwohnerdaten der Stadt Velbert, Stand Januar 2008

wie beispielsweise durch ein SB-Warenhaus. Über die Attraktivität des Betriebes hinaus steht zur Erreichung der städtebaulichen Entwicklungsziele bei der zukünftigen Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben die Frage der Standortzuordnung eine entscheidende Rolle. Daher sollten insbesondere solche, in besonderem Maße zur Gesamtattraktivität des Standortes Velbert beitragende Anbieter von zentrenrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment gemäß der Ansiedlungsleitsätze zukünftig primär auf das Innenstadtzentrum (und in geringerem Umfang auf die beiden Nebenzentren in Neviges und Langenberg) konzentriert werden.

Die Festlegung als Nahversorgungszentrum beinhaltet den in Velbert politisch gewollten Entwicklungs- und Ergänzungsspielraum über die vorhandenen Nahversorgungsangebote am Standort hinaus. Die erarbeiteten Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kap. 5.5) eröffnen hierzu angemessene Entwicklungsmöglichkeiten. Grundsätzlich ist zudem anzumerken, dass für die Einzelhandelsbetriebe in zentralen Versorgungsbereichen eine Fortentwicklung im Rahmen ihrer Versorgungsfunktion nachfragegerecht und zeitgemäß hinsichtlich Betriebsform und -größe möglich sein soll.

Hinsichtlich konkreter Ansiedlungsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sind die Ansiedlungsleitsätze zu beachten. Die in den funktional zugeordneten Teilräumen jeweils vorhandene Kaufkraft wird für das NVZ Süd/City-Park wie für sämtliche anderen zentralen Versorgungsbereiche Velberts in Tabelle 33 sortimentspezifisch gegliedert im Anhang abgebildet.

Empfehlungen zur *räumlichen* Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs

Der heutige Standortbereich City-Park soll zum zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Süd/City-Park“ weiterentwickelt werden.⁷⁹ Hierzu bestehen prinzipiell mehrere räumliche Entwicklungsoptionen im Detail. Für die Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums unter Einbeziehung der Nutzungsmischung und -dichte sind dabei zwei Aspekte für die zukünftige Umsetzung anzustreben:

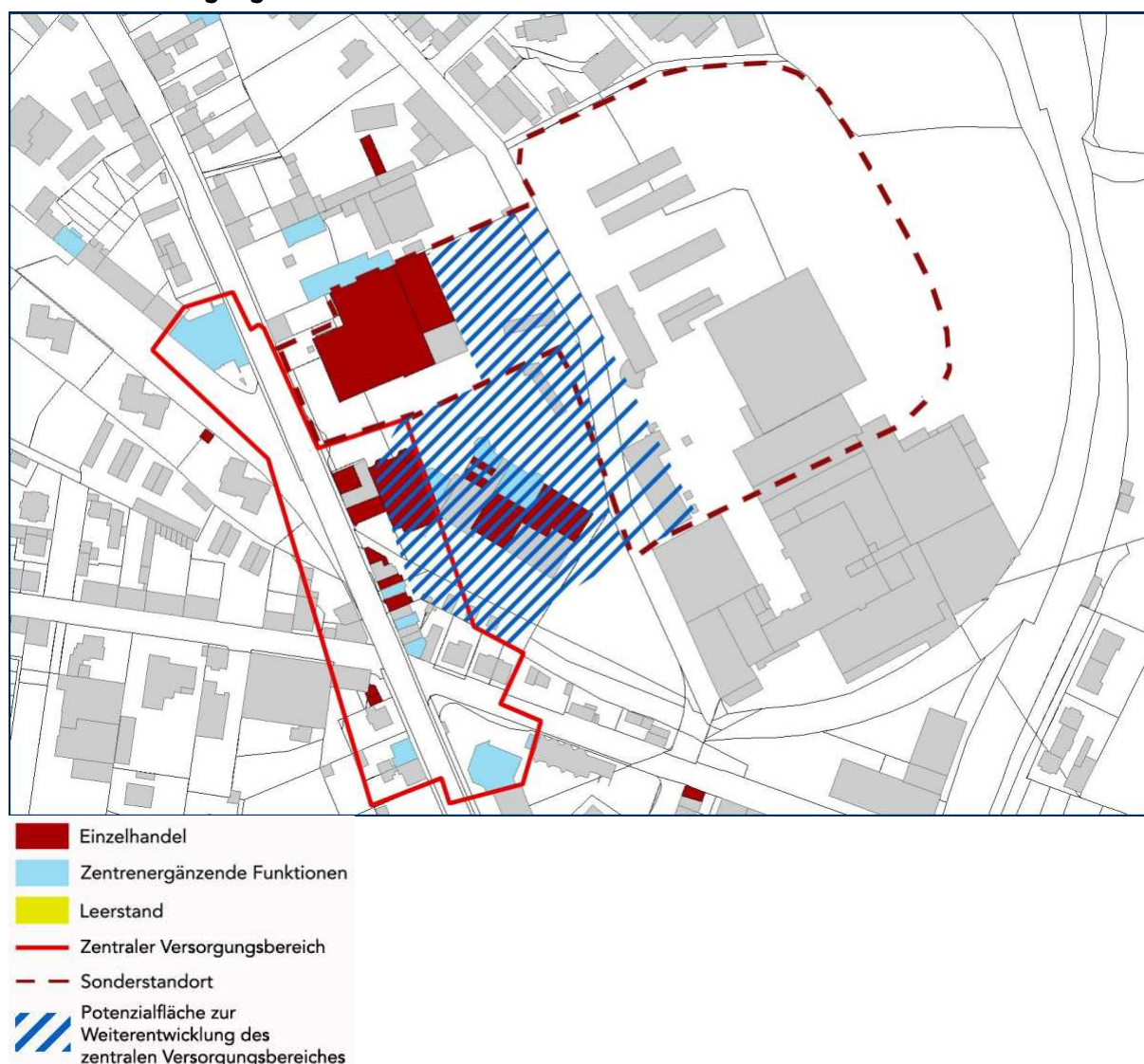
- eine *Bündelung* aller auf die Nahversorgung bezogenen Einrichtungen (vorzugsweise ansetzend am vorhandenen vielfältigen und dichten Nutzungsbestand zwischen dem Bankinstitut an der Berliner Straße und der Einmündung Schmalenhofer Straße)
- eine räumliche Trennung zwischen dem Nahversorgungszentrum und dem Sonderstandort

Diese Aspekte empfehlen sich, um die Gesamtattraktivität des Standorts aus Kundensicht deutlich zu erhöhen: eine Bündelung der Nahversorgungseinrichtungen ermöglicht den Koppelungsbesuch bei den kurzfristigen Versorgungsaktivitäten der Kunden. Außerdem wird die Erreichbarkeit des Nahversorgungsangebotes aus dem Siedlungsbestand heraus gerade fußläufig besser gewährleistet, wenn es an den bestehenden Nutzungen anschließt als wenn dieses Angebot weiter östlich im städtebaulich weniger integrierten Teil des Gesamtstandortes liegt.

⁷⁹ Das Zentrenkonzept (Kap. 5.1) enthält weitere Zielaussagen bzw. -empfehlungen zu den zentralen Versorgungsbereichen in Velbert.

Eine räumliche Trennung ist zu empfehlen, weil die Nutzungen des Sonderstandortes mit den nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dem mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen sind und hierdurch einen größeren Einzugsbereich aufweisen dürften als das Nahversorgungsangebot. Durch die Trennung wird erreicht, dass einerseits der Sonderstandort ein eindeutigeres Profil entwickeln und daher auch Kunden in einem größeren Einzugsbereich attraktiver ansprechen kann sowie andererseits der zentrale Versorgungsbereich seine Funktion im Zentrengefüge Velberts bei gleichzeitiger Funktionswahrung der anderen zentralen Versorgungsbereiche ausfüllen kann.

Abbildung 70: Beispielhafte räumliche und funktionale Fortentwicklung des Standorts zum zentralen Versorgungsbereich



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05-06/2007 und auf der Grundlage der amtlichen Geodaten; präsentiert mit Genehmigung der Techn. Verwaltungsdienste - Geodaten und Vermessung - der Stadt Velbert vom 25.05.2007

Die obige Abbildung verdeutlicht, welcher Bereich primär und unter Berücksichtigung des heutigen Nutzungsbestands als zentraler Versorgungsbereich zu definieren ist (rote durchgehende Linie). Die Abbildung weist zudem Bereiche aus, die als Potenzialflächen zur räumlich-funktionalen Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs erkennbar

sind, beispielsweise durch städtebauliche Umstrukturierung und Umnutzung des derzeit aufstehenden und teils veralteten oder untergenutzten Gebäudebestands.

Diese Potenzialflächen sind hinsichtlich ihrer detaillierten Abgrenzung beispielhaft aufgeführt, sie sollten grundsätzlich unmittelbar östlich an den aus dem Bestand heraus definierten städtebaulich-funktionalen Kern des zentralen Versorgungsbereichs angrenzen. Dabei besteht keinesfalls die Notwendigkeit, die gesamte hier beispielhaft gekennzeichnete Potenzialfläche zur räumlich-funktionalen Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums zu nutzen. Vielmehr ist eine Erweiterung nur in Teilbereichen der Potenzialflächen zu begrüßen. Die beispielhafte Abbildung der Potenzialfläche verdeutlicht somit die Empfehlung der unmittelbaren städtebaulichen Verknüpfung zwischen Bestand und potenzieller Erweiterung, dabei ist z. B. auch eine Abweichung von den schraffiert dargestellten Flächen vorstellbar, sofern die im Folgenden beschriebenen weitergehenden Entwicklungsempfehlungen aufgegriffen und dabei die zukünftigen bauplanungsrechtlich vorgesehenen Funktionen für die benachbarten Bereiche zum Kern des Nahversorgungszentrums erkennbar werden.

Empfehlung zur Ausweisung als Sonderstandort

Neben der Ausweisung als Nahversorgungszentrum soll der Standort City-Park zu einer der beiden gesamtstädtischen Angebotsflächen für großflächige nicht zentrenrelevante Sortimente (Sonderstandort) weiterentwickelt werden. Für solche gebündelten und daher aus Kundensicht überörtlich attraktiven Standorte fehlen bislang in Velbert geeignete Standorte. Der Standort City-Park weist gerade als Sonderstandort eine Lagegunst auf, die diesbezüglich genutzt werden sollte (vgl. Kap. 5.3).

Die Lagegunst besteht insbesondere aus der verkehrlich guten Anbindung, der Lage im Hauptsiedlungsbereich (Velbert-Mitte), und der Verfügbarkeit von großen Flächen auf dem ehemaligen Industrieareal. An dieser Stelle sei auf die ermittelten absatzwirtschaftlichen Ansiedlungspotenziale verwiesen, wonach bereits kurzfristig die Ansiedlung weiterer größerer Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment (z.B. Baumarkt oder einzelne Baumarkt-Teilsortimente wie Parkett/Böden etc.) absatzwirtschaftlich tragfähig sind (als Neuansiedlung oder als mit einer Verlagerung verbundenen Betriebserweiterung) und für die in Velbert geeignete Flächen bereitgehalten werden sollten.

Im Rahmen dieser empfohlenen Sonderstandort-Entwicklung kann der weitere Bestand des Elektronikfachmarktes gewährleistet werden. Die entwickelten Ansiedlungsleitsätze gehen allerdings davon aus, dass künftige Neuansiedlungen mit zentrenrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment nicht mehr an Sonderstandorten, sondern nur im Innenstadtzentrum⁸⁰ (zur Sicherung und zum Ausbau der Innenstadtattraktivität) errichtet werden sollten (vgl. Kap. 5.5).

Die vorangehende Abbildung zeigt eine räumliche Konkretisierung des empfohlenen Sonderstandortbereichs (rote gestrichelte Linie).

⁸⁰ sowie (begrenzt) auch in den Nebenzentren Langenberg und Neviges

Weitergehende Entwicklungsempfehlungen

Da nach Kenntnisstand der Verfasser derzeit zwar ein Rahmenplan für die Entwicklung des Woeste-Geländes vorliegt, dieser aber maßstäblich einige Aspekte unbeantwortet lassen muss, sollte zur Vorbereitung von Erweiterungsmaßnahmen des zentralen Versorgungsbereichs ein städtebaulicher Entwurf im Detail erarbeitet werden, der folgende Aspekte näher darstellt, die für eine abschließende Beurteilung der räumlich-funktionalen Verknüpfung dieser Erweiterungsmaßnahmen mit dem zentralen Versorgungsbereich und dessen Kernbestand insgesamt relevant sind:

- Gebäudestellung neu zu errichtender Vorhaben
- Ausbildung einer gemeinsamen „Standortadresse“ aller der Nahversorgung dienenden bestehenden wie neuen Betriebe mit unmittelbarer räumlicher Bezugnahme zueinander
- innere Erschließung des Entwicklungsgebiets für alle Verkehrsarten
- Qualität der fußläufigen Anbindung zwischen der Wohnbebauung und den der Nahversorgung dienenden Einzelhandelsbetrieben speziell für die nicht mobilen Bevölkerungsgruppen

Wie für alle zentralen Versorgungsbereiche so gilt künftig auch für das NVZ Süd/City-Park der Hinweis, dass mit der Festlegung als zentraler Versorgungsbereich kein Schutz einzelner Betriebe vor Konkurrenz erfolgen darf.⁸¹ Daher wird fachgutachterlich empfohlen, gerade im Sortimentsbereich des größten nahversorgungsrelevanten Sortiments (Nahrungs- und Genussmittel) einen Betriebstypenmix oder eine Anbietervielfalt zu ermöglichen, um den städtebaurechtlichen Anforderungen Genüge zu tun.

5.6.3 Fazit der standortbezogenen Stellungnahmen

Die standortbezogenen Stellungnahmen dienen der Bewertung standortbezogener Entwicklungsoptionen und der teilweise konkret in der Diskussion befindlichen Vorhaben zur zukünftigen Weiterentwicklung der Zentren- und Standortstruktur im Sinne der Zielsetzungen dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzepts.

Das Innenstadtzentrum benötigt zur Erreichung dieser Ziele deutliche Impulse. Auf Stadtbezirksebene gilt dies ebenfalls für die Nebenzentren Neviges und Langenberg. Diese Impulse können vor allem durch entsprechende Vorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten erreicht werden.

In Nahversorgungszentren wird daher aufgrund ihrer räumlich sowie funktional begrenzten Versorgungsfunktion empfohlen, die für die Bewertung zukünftiger Vorhaben heranzuziehende Kaufkraft ausschließlich für die nahversorgungsrelevanten Sortimente bzw. die

⁸¹ Das Städtebaurecht legitimiert nicht zu solchen Eingriffen in den Wettbewerb. Es darf gestützt auf das BauGB keinen individuellen „Schutz einzelner Betriebe vor der Ansiedlung von Konkurrenz“ geben; demnach ist i.d.R. Voraussetzung für die Mindestausstattung von zentralen Versorgungsbereichen, „dass mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und/oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind“ (OVG Münster, Urteil vom 11.12.2006, 7 A 964/05).

entsprechenden Warengruppen gemäß Tabelle 33 teilträumlich zuzuordnen.⁸² Die Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente sollte gemäß der Ansiedlungsleitsätze in den Nahversorgungszentren und sonstigen städtebaulich integrierten Lagen nur im Rahmen der Versorgung des jeweiligen Gebiets erfolgen. Demzufolge wird die Kaufkraft für die nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente bzw. die entsprechenden Warengruppen nur für das Innenstadtzentrum und die beiden Nebenzentren Neviges und Langenberg in Tabelle 33 abgebildet.⁸³

Aus der Zusammenschau der standortbezogenen Stellungnahmen wird ersichtlich, dass die dort positiv bewerteten Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten in der Summe gleichwohl geeignet sein können, den genannten Zielen zuwider zu laufen. So belaufen sich die Verkaufsflächenzuwächse durch die in der Diskussion befindlichen Vorhaben⁸⁴ nach derzeitigem Kenntnisstand zusammen auf insgesamt rd. 9.800 m², davon rd. 7.500 m² für Nahrungs- und Genussmittel.

Insbesondere die bewerteten Standorte, an denen Vorhaben für nahversorgungsrelevante Hauptsortimente in der Diskussion sind, würden bei jeweiliger Realisierung der in Diskussion befindlichen Einzelhandelsnutzungen zu einem zusätzlichen Umsatzvolumen in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten führen, was ohne nennenswerte Umverteilungen zulasten bestehender Zentren und Nahversorgungsstandorte voraussichtlich nicht zu realisieren sein wird.

Die teilweise parallel zur Erstellung dieses Einzelhandelskonzepts in Bearbeitung befindlichen Verträglichkeitsuntersuchungen für die betrachteten Standorte sollten die sonstigen in Diskussion bzw. in Planung befindlichen Vorhaben in die Verträglichkeitsuntersuchungen als Variante in die jeweilige Untersuchung einstellen oder die Auswirkungen der einzelnen Vorhaben auf die Zentren und Nahversorgungsstandorte zusammenfassend untersuchen.⁸⁵

Sollte eine summarische Betrachtung der jeweiligen Verträglichkeitsuntersuchungen im Rahmen des Antragsverfahrens für die hier abgebildeten Standorte mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Zentren oder Nahversorgungsstandorte erwarten lassen, so ist eine Priorisierung der Vorhaben zu empfehlen.

Als Standort für ein SB-Warenhaus in der Größenordnung von bis zu rd. 5.000 m² VKF kann vor dem Hintergrund der Ziele zur Einzelhandelsentwicklung gemäß diesem Konzept nur ein Standort innerhalb des Innenstadtzentrums empfohlen werden. Auch für einen Verbrau-

⁸² Die Prüfung notwendiger sonstiger Aspekte gemäß den Ansiedlungsleitsätzen bleibt hiervon unberührt.

⁸³ Die Ansiedlung von Vorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment ist gemäß den Ansiedlungsleitsätzen für die Haupt- und Nebenzentren sowie die Sonderstandorte vorgesehen. Ansiedlung kleinflächige Vorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment werden ungeachtet der Berücksichtigung sonstiger städtebaulicher Ziele aus fachgutachterlicher Sicht keine Standortempfehlungen im Sinne der Ansiedlungsleitsätze ausgesprochen; die Kaufkraft für diese Sortimentsgruppen wird gemäß § 24 a LEPro gesamtstädtisch zugeordnet, die Tabelle 33 enthält hierzu gleichwohl für die Stadtbezirkszentren zur Übersicht die jeweiligen Daten aufgeschlüsselt. .

⁸⁴ Berechnet als VKF-Zuwachs (Zuwachs gegenüber der VKF, die einige Vorhaben bereits aufweisen); zugrunde gelegt werden: Vorhaben Rosenhügel/Siepen (VKF-Zuwachs: rd. 925 m²), Verbrauchermarkt City-Park (VKF-Zuwachs: rd. 3000 m²), LM-Discounter Heiligenhauser Str./M.-Arndt-Str. (VKF-Zuwachs: rd. 125 m²), LM-Markt Schloßstr. (VKF-Zuwachs: rd. 800 m²) sowie SB-Warenhaus Kleestr. (VKF-Zuwachs: rd. 5.000 m²)

⁸⁵ Zum Zeitpunkt der Abschlussarbeiten für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept lagen Auswirkungsanalysen teilweise nur bezogen auf Auswirkungen auf statistische Verwaltungseinheiten (Bezirke) vor, ohne die Auswirkungen standortspezifisch zu analysieren.

chermarkt ist mit Blick auf die wünschenswerten Entwicklungsimpulse ein Standort im Innenstadtzentrum oder in einem der Nebenzentren gegenüber Standorten in Nahversorgungszentren grundsätzlich zu empfehlen.⁸⁶ Auch mit Blick auf die Stärkung und die Sicherung der Entwicklungsperspektiven der wichtigen Magnetfunktion der Nahversorgung für das Nebenzentrum Neviges sollten insbesondere die betrachteten Standortnutzungen am Nahversorgungsstandort Rosenhügel/Siepen und im NVZ Süd/City-Park geprüft und ggf. gegeneinander abgewogen werden.

5.7 Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen

Im Zusammenhang mit den neuen Ansiedlungsleitsätzen für Einzelhandelsvorhaben in Velbert sowie einzelnen Standortbewertungen werden durch diesen Leistungsbaustein Empfehlungen für bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien sowie für Musterfestsetzungen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels ausgesprochen, die sowohl für neu zu erarbeitende Bebauungspläne als auch für die Anpassung bestehender älterer Bebauungspläne herangezogen werden können.

Empfohlene bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien

Ein wesentlicher Umsetzungsaspekt zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels besteht darin, „gewünschte“ Standorte planungsrechtlich für die entsprechenden Ansiedlungsvorhaben vorzubereiten sowie andererseits „ungewünschte“ Standorte⁸⁷ bzw. Sortimente frühzeitig bauplanungsrechtlich auszuschließen.

Hieraus begründen sich u. a. folgende strategische kommunale Aufgaben

- Planungsrechtliche und sonstige Vorbereitung der Ansiedlung weiterer gewünschter Einzelhandelsvorhaben im Innenstadtzentrum gemäß den im Einzelhandelskonzept empfohlenen Sortimentsgruppen, -größenordnungen und den im Konzept angesprochenen mikro- und makroräumlichen Standort- und Lagebewertungen
- Mittel- bis langfristiger Standortumbau auf Grundlage der Ansiedlungsleitsätze an denjenigen Standorten, die gemäß dem Zentren- und Standortkonzept für die entsprechenden Sortimente (insbesondere zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante) dauerhaft nicht mehr in Frage kommen sollen, vorbereitet durch eine entsprechende Überarbeitung planungsrechtlicher Festsetzungen für diese Gebiete unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Entschädigungsregelungen
- Kurzfristiger Standortumbau an Standorten, die hierfür sofort in Frage kommen
- Konsequenter und frühzeitig erarbeiteter planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten auf Grundlage des Zentren- und Standortkonzeptes in

⁸⁶ Darüber hinaus sind die weiteren Kriterien, insbesondere die funktional zugeordnete Kaufkraft, zu berücksichtigen.

⁸⁷ „Gewünscht“ bzw. „ungewünscht“ im Sinne des Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzeptes im Zusammenhang mit den Ansiedlungsleitsätzen

Verbindung mit den Ansiedlungsleitsätzen, ggf. können handwerks- und produktionsbedingter Verkauf ausnahmsweise zugelassen werden (vgl. Leitsatz V)

- Planungsrechtliche und sonstige Vorbereitung der Ansiedlung von verkaufsflächen- und sortimentsbezogen begrenzten Lebensmittelmärkten an jeweils ausgewählten Standorten in den gekennzeichneten Suchräumen (wird am Standort Schloßstraße gerade durchgeführt)
- Abwehr bzw. Hinwirken auf die Modifikation von einzelhandelsbezogenen Planvorhaben in Nachbarkommunen, die erkennbar die eigenen zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen drohen und die gewünschte zusätzliche Ansiedlungspotenziale in den zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen der eigenen mittelzentralen Ansiedlungsspielräume gefährden, und zwar auf Basis der Abwehrrechte des BauGB und der Velberter Liste zentrenrelevanter Sortimente

Allgemeine Hinweise zu den Musterfestsetzungen

Die vorgenannten strategischen Empfehlungen beinhalten eine Vielzahl möglicher planungsrechtlicher Anwendungsfragestellungen, die je Vorhaben und Standort weiter differieren. Insofern können und dürfen keine dauerhaft gültigen generellen Musterfestsetzungen entworfen werden. Zur Ausgestaltung rechtssicherer Bauleitpläne ist generell zu empfehlen, dass sich die Begründung zum jeweiligen Bebauungsplan deutlich auf dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzept in Verbindung mit dem bestätigenden Beschluss des zuständigen politischen Gremiums bezieht. Dies sollte jedoch nicht als pauschales Zitat erfolgen, sondern als konkrete und standortbezogene Auseinandersetzung mit

- dem jeweils individuellen Planerfordernis
- der aktuellen Einzelhandelsbestandsbewertung zu den zentralen Versorgungsbereichen (einschließlich der strukturprägenden Angebotsmerkmale wie etwa das Warenangebot prägende Sortimente und Betriebsgrößen, Stärken und Schwächen einschließlich Leerstand usw.)
- der Begründung, warum der Schutz und die Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, der Nahversorgungsstruktur bzw. der ergänzenden Sonderstandorte sinnvoll erscheint (hierzu hält dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzept vielfältige Einzelaspekte standortbezogen vor)
- der Lage des Planvorhabens innerhalb des beabsichtigten zukünftigen Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzeptes dieses Einzelhandelskonzeptes
- den Zielen, die mit der Planung verfolgt werden und deren Bezug zur o. g. „Ziel-Trias“
- den konkreten städtebaulichen Gründen, aus denen ein bestimmtes Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort hinsichtlich Verkaufsflächengröße und Sortimentsstruktur begrenzt werden sollen bzw. aus denen Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort vollständig ausgeschlossen werden sollen

Die Ansiedlungsleitsätze, die in diesem Einzelhandels- und Zentrenkonzept enthalten sind, sollten als Abwägungsgrundsätze in die Erarbeitung des jeweiligen Bebauungsplans übernommen werden.

Weitere Begründungen für die Steuerung des Einzelhandels ergeben sich – neben den Zielen und Leitsätzen dieses Einzelhandelskonzeptes⁸⁸ – bereits aus §§ 1 Abs. 6 Nr. 4 und 2 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie den landes- und regionalplanerischen Vorgaben.

Die Musterfestsetzungen selbst sind als Anregungen zur Ausgestaltung im Einzelfall gedacht, die je nach Vorhaben und Standort zu modifizieren sind. Sie sind als rein auf den Einzelhandel bezogene Empfehlungen zu verstehen, die weitere stadtentwicklungspolitische Abwägungserfordernisse sowie zu berücksichtigende weitere Aspekte der zu überplanenden Gebiete noch nicht enthalten. Für atypische Standorte und Vorhaben sollten diese Musterfestsetzungen nicht zugrunde gelegt werden.

⁸⁸ Das Einzelhandelskonzept selbst stellt übrigens ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar.

Wesentliches Instrument zur Feinsteuerung innerhalb der Bebauungspläne ist der Nutzungsausschluss gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO, wodurch einzelne in den §§ 2 und 4 bis 9 BauNVO genannte Nutzungsarten und Unterarten aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden können. Auf die allgemeinen Anforderungen an die Feinsteuerung in Bebauungsplänen sei verwiesen.⁸⁹

Die Velberter Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente sollte, damit sie deutlich erkennbarer Bestandteil der Planung wird, in den Festsetzungen (bzw. der Begründung) des jeweiligen Bauleitplans aufgenommen werden.⁹⁰

Sofern Bebauungspläne Standorte in zentralen Versorgungsbereichen überplanen, so sollte in der Begründung zum Bebauungsplan dieser entsprechende zentrale Versorgungsbereich namentlich und ergänzend ggf. zeichnerisch bezeichnet werden; die Planzeichnung selbst eignet sich aufgrund des begrenzten Planzeichenkatalogs nicht zur Kennzeichnung dieser besonderen Standortkategorie.

Empfohlene Musterfestsetzungen

a) Einzelhandelsbetriebe vorbereitende Bebauungsplanfestsetzungen

„Das Baugebiet *Name* wird festgesetzt als *Gebietstyp nach BauNVO*. In diesem Baugebiet ist zulässig ein Einzelhandelsbetrieb *Betriebstyp (z.B. Gartenfachmarkt, Baufachmarkt, Bekleidungsfachgeschäft, Lebensmitteldiscounter, Kiosk usw.)* mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von *xy* qm und dem Hauptsortiment *xy* (einfügen: präzise WZ-Nr. und -Benennung gemäß Velberter Sortimentsliste).“

Ggf. Festsetzung zentrenrelevanter Randsortimente gemäß Ansiedlungsleitsatz V:

„Für diesen Einzelhandelsbetrieb werden die maximal zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente *(entweder)* auf insgesamt *xy* % der Gesamtverkaufsfläche *(oder)* maximal 800 m² begrenzt, wobei einzelne Sortimentsgruppen aufgrund der nach Sortimentsgruppe differenzierenden potenziellen Schädigungswirkung für die zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere das Innenstadtzentrum weitergehend gemäß folgender aus den örtlichen Angebotsverhältnissen im Innenstadtzentrum abgeleiteten Übersicht begrenzt werden:

- Sortiment oder Sortimentsgruppe *xy* (einfügen: präzise WZ-Nr. und -Benennung gemäß Velberter Sortimentsliste): maximal *xy* m² Verkaufsfläche (hier ist ein für den Einzelfall abgeleiteter Wert einzufügen)
- *weitere Sortimente analog*

Aus Gründen der im Einzelhandelskonzept empfohlenen gesamtstädtischen Angebotsbündelung sowie aufgrund der zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere

⁸⁹ Z.B. die Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes, vgl. hierzu u.a. Kuschernus 2007: Rn. 509 ff., oder auch Gewährleistung real existierender Betriebstypen, vgl. hierzu BVerwG, Urteil vom 22.05.1987 – 4 C 77.84 sowie u.a. Kuschnerus 2007: Rn. 519 ff.

⁹⁰ Hierbei sollten die Sortimente mit den in der Sortimentsliste angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses (WZ 2003) sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

des Innenstadtzentrums, zu vermeidenden Angebotsdiversifizierung insbesondere von zentrenrelevanten Sortimenten, sollen die zulässigen Randsortimente sich jeweils erkennbar auf das Hauptsortiment beziehen.

Bei mehreren geplanten Einzelhandelsbetrieben innerhalb des gleichen Gebietes können die einzelhandelsbezogenen Festsetzungen auf jeden Betrieb einzeln bezogen werden.
Beispiel:

„In diesem Baugebiet sind zulässig ein Einzelhandelsbetrieb *Betriebstyp (z.B. Gartenfachmarkt, Baufachmarkt, Bekleidungsfachgeschäft, Lebensmitteldiscounter, Kiosk usw.)* mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von *xy* m² und dem Hauptsortiment *xy* (einfügen: präzise WZ-Nr. und -Benennung gemäß Velberter Sortimentsliste) sowie ein Einzelhandelsbetrieb *weitere Betriebe analog*.“

„Die in den Einzelhandelsbetrieben zulässigen Randsortimente [...] sind je Betrieb auf [...] zu begrenzen.“

b) Einzelhandelsbetriebe ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen

„Das Baugebiet *Name* wird festgesetzt als *Gebietstyp nach BauNVO*. In diesem Gebiet sind zulässig *Benennung der zulässigen Nutzungsarten, etwa bestimmte Gewerbebetriebe* [...]. In diesem Baugebiet sind Einzelhandelsbetriebe aller Art zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in Velbert sowie basierend auf den städtebaulichen Zielen zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels (*in der Begründung näher zu benennen*) nicht zulässig.“

Ggf. Anwendung des „Handwerkerprivilegs“ in gewerblichen genutzten Gebieten gemäß Ansiedlungsleitsatz VI:

„Ausnahmsweise sind Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben zulässig, wenn eine unmittelbare räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb und die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang gegeben ist, wenn zudem eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist, sowie wenn die Grenze der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erkennbar sind.“

6 Schlusswort

Die Stadt Velbert verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über eine relativ gute Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere des Innenstadtzentrums. Während der Erarbeitung dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung und durch den parallel einberufenen Arbeitskreis – Entwicklungsszenarien und künftige Leitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und künftigen Vorhaben abzuleiten. In diesem Bericht werden die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten ausgesprochen und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen.

Durch den Beschluss dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung bindend (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB); zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, dass die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortfragen gewährleistet werden kann.

Obschon dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzept zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung.

Anhang

I. Standortbewertungen (Steckbriefe)

Wie in Kap. 5.6 näher dargestellt, wird für die Standorte

- Schloßstraße
- Heiligenhauser Straße/Moritz-Arndt-Straße
- Rosenhügel/Siepen

nachfolgend eine Kurzbewertung hinsichtlich einzelhandelsbezogener Entwicklungsaspekte vorgenommen.



Prüfstandort Schloßstraße

(Velbert-Mitte)



1	Mikrostandort	
	Grundstücksmerkmale	Ehemaliges Fabrikgelände, das derzeit für eine Nachfolgenutzung vorbereitet wird.
	Verwertungsinteressen	Im Rahmen der Bebauungsplanung wird eine Neunutzung überwiegend durch Wohnen sowie durch ein gebietsbezogenes Nahversorgungsvorhaben angestrebt (B-Plan 670).

2	Makrostandort	
	Lage, Umgebung	Der Standort wird von städtebaulich verdichteter Wohnnutzung und teils kleinteiligen Gewerbeeinheiten umgeben.

Verkehrsanbindung	Die Erschließung des Standorts für den MIV wird durch die Schloßstraße und die Hohenzollernstraße (jeweils örtliche Hauptverkehrsstraßen) gewährleistet.
--------------------------	--

Städtebauliche Integration	Städtebaulich-funktional liegt der Prüfstandort überwiegend in sonstiger städtebaulich integrierter Lage (siL). Nach Norden wird er durch die Trasse einer (stillgelegten) Bahn eingegrenzt; eine Verbindung in die nördlich angrenzenden Siedlungsbereiche ist über mehrere Brückenbauwerke gegeben.
-----------------------------------	---

3	Potenziale für Einzelhandelsnutzungen	
----------	--	--

Synergien, Zentrenfunktionen	Zum Innenstadtzentrum und zu weiteren zentralen Versorgungsbereichen ist derzeit sowie unter Berücksichtigung der geplanten Vorhaben kein städtebaulich-funktionaler Zusammenhang erkennbar.
-------------------------------------	--

Anbindung zu Wohnorten	Mantelbevölkerung ist mit den Wohngebieten Nord/Unterstadt/Langenhorst gegeben. Dieser Bereich ist derzeit nicht adäquat nahräumlich mit Versorgungseinrichtungen des kurzfristigen Bedarfs ausgestattet (vgl. Kap. 3.5).
-------------------------------	---

Handelsseitige Integration	Einzelhandelsbetriebe mit möglicher Koppelungsbedeutung für das Vorhaben sind im Bestand nicht vorhanden.
-----------------------------------	---

4	Bewertung	Angesichts des Versorgungsdefizits im Nahbereich der genannten Wohngebiete ist die Errichtung eines auf Nahversorgung für diesen Bereich zielenden Einzelhandelsbetriebs städtebaulich-funktional sinnvoll, sofern kurzfristig keine Standorte zur Verfügung stehen, die in kürzerer Distanz zu Langenhorst liegen.
----------	------------------	---

Empfehlungen	<p>Der Standort ist hinsichtlich der geplanten Einzelhandelsnutzung zu empfehlen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Versorgungsfunktion eines Vorhabens am Standort sollte sich unter Anwendung des Ansiedlungsleitsatzes II auf die Kaufkraft des Gebiets beziehen. Das Vorhaben sollte deshalb auf 800 m² Verkaufsfläche begrenzt sein. - Eine Ansiedlung weiterer Nutzungen, die aus Kundensicht zu einer höheren Standortattraktivität führen würden (z.B. ergänzende kleine Läden, gastronomische Betriebe, einzelhandelsnahe Dienstleistungen) sollten ausgeschlossen werden, damit der Standort gegenüber dem Innenstadtzentrum kein unangemessenes Standortgewicht gewinnt.
---------------------	--



Prüfstandort Heiligenhauser Str./M.-Arndt-Str. (Velbert-Mitte)



1 Mikrostandort	
Grundstücksmerkmale	Derzeit als Parkplatz (ohne Bewirtschaftung) genutzte Freifläche.
Verwertungsinteressen	Es besteht Interesse zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters.

2 Makrostandort	
Lage, Umgebung	Der Standort ist heterogen geprägt: im Norden durch Wohn- sowie Gewerbenutzungen, im Süden durch Wohnen, sowie zudem durch das benachbarte Nahversorgungszentrum (NVZ) West/Am Berg und den in der Nähe liegenden Sonderstandort Heiligenhauser Straße
Verkehrsanbindung	Die Erschließung des Standorts wird durch die Heiligenhauser Straße und die Moritz-Arndt-Straße gewährleistet.
Städtebauliche Integration	Städtebaulich-funktional ist der Standort je nach Blickwinkel derzeit als sonstige städtebauliche Lage (siL) oder als nicht integrierte Lage (niL) zu bewerten.

3 Potenziale für Einzelhandelsnutzungen	
Synergien, Zentrenfunktionen	Der Standort liegt im Kreuzungsbereich der genannten Straßen diagonal gegenüber dem Nahversorgungszentrum West/Am Berg. Für das NVZ werden Entwicklungsempfehlungen in Kap. 5.1.5 formuliert, wonach die Stabilisierung der Nahversorgungsfunktion, eine zeitgemäße Weiterentwicklung sowie eine Ergänzung des Betriebstypenmixes angestrebt werden sollte.
Anbindung zu Wohnorten	Mantelbevölkerung ist im Stadtteil West unmittelbar vorhanden, wird aber durch das angrenzende Gewerbegebiet und das Sondergebiet teilweise begrenzt.
Handelsseitige Integration	Südlich angrenzend und südöstlich im Nahversorgungszentrum befinden sich Einzelhandelsbetriebe mit einem Schwerpunkt im Bereich Nahversorgung. Mikroräumlich liegen derzeit nördlich der Heiligenhauser Straße keine nennenswerten Einzelhandelsbetriebe mit potenzieller Koppelungswirkung.

4 Bewertung	Der Standort könnte unter bestimmten Bedingungen zu einer sinnvollen Angebotsergänzung im Nahversorgungszentrum West/Am Berg beitragen.
--------------------	---

Empfehlungen	<p>Als Potenzialfläche zur städtebaulich-funktionalen Ergänzung des Nahversorgungszentrums West/Am Berg (unter Bedingungen) zu empfehlen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es sollte zunächst geprüft werden, ob geeignete Flächen südlich der Heiligenhauser Straße und östlich Zur Sonnenblume für die geplante Nutzung (ggf. unter Würdigung von Umstrukturierungsmöglichkeiten) zur Verfügung stehen, da das NVZ bislang ausschließlich südlich der mit einer deutlichen Trennwirkung verbundenen Heiligenhauser Straße liegt. Als Potenzialfläche ist z. B. der Parkplatz Zur Sonnenblume erkennbar, die für das interessierte Handelsunternehmen keine unzumutbaren Standortnachteile gegenüber dem Prüfstandort beinhaltet. - Sofern kein solcher Standort gefunden werden kann, könnte das geplante Vorhaben am Standort den Betriebstypenmix im NVZ ergänzen, wobei hinsichtlich der möglichen Größenordnung Ansiedlungsleitsatz II anzuwenden ist. - Das Vorhaben sollte zudem baulich deutlich auf das NVZ bezogen sein (Gebäudestellung auf dem Grundstück, Erschließungsrichtung, Verbindungsfunktion). Zudem sollten gute diagonale Querungsmöglichkeiten für Fußgänger zum NVZ gewährleistet werden. - Zugunsten des Standortumbaus am Sonderstandort Heiligenhauser Straße (vgl. Kap. 5.3) und zugunsten einer dauerhaften Stabilisierung des NVZ sollte mit der Nutzung dieses Prüfstandortes wie geplant die Schließung des bisherigen Discounterstandortes an der Heibelstraße verbunden werden.
---------------------	--



Prüfstandort Rosenhügel/Siepen (Velbert-Nevigés)



1 Mikrostandort	
Grundstücksmerkmale	Derzeit weitgehend unbebautes Grundstück.
Verwertungsinteressen	Es bestehen Planungsabsichten zur Verlagerung eines Lebensmitteldiscounters und eines Supermarktes an diesen Standort.

2 Makrostandort

Lage, Umgebung An den Standort grenzt nördlich und westlich Wohnbebauung an. Nordöstlich liegt ein Gewerbegebiet, südlich beginnt der Außenbereich.

Verkehrs-anbindung Die Erschließung des Standorts wird durch die Straße Am Rosenhügel gewährleistet.

Städtebauliche Integration Städtebaulich-funktional liegt der Prüfstandort bezogen auf den Bestand in städtebaulich nicht integrierter Lage (niL). Unter Berücksichtigung ergänzender Bebauungsabsichten könnte der Standort perspektivisch als städtebaulich integrierte Lage (siL) bewertet werden.

3 Potenziale für Einzelhandelsnutzungen

Synergien, Zentrenfunktionen Ein städtebaulich-funktionaler Bezug zu vorhandenen zentralen Versorgungsbereichen besteht nicht.

Anbindung zu Wohnorten Mantelbevölkerung ist im Wohngebiet Rosenhügel insgesamt gegeben; diese wird durch die Siedlungsrandlage des Standorts allerdings teilweise begrenzt.

Handelsseitige Integration Westlich grenzt eine kleine Einzelhandelsagglomeration an, die den Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche nicht entspricht (vgl. NVS Hohenbruchstr., Kap. 3.4.7).

4 Bewertung

Empfehlungen **Der Standort ist als Nahversorgungsstandort unter Bedingungen zu empfehlen.**

- Aus fachgutachterlicher Sicht wird begrüßt, den LM-Discounter aus dem Gewerbegebiet (Gewerbestr.) an einen zentraler im Siedlungsbereich gelegenen Ort zu verlagern.
- Der zu verlagernde Supermarkt entspricht hinsichtlich Größe und innerer Aufteilung nicht mehr den aktuellen Nachfragemerkmalen. Daher ist ebenfalls zu begrüßen, dass eine Angebotsaufwertung diesbezüglich erfolgen soll.
- Ein mit der Maßnahme ggf. verbundener Verkaufsflächenzuwachs sollte gleichwohl nicht zulasten der Sicherungs- und Entwicklungschancen für das Nebenzentrum Neviges (vgl. Kap. 5.1.4) erfolgen.
- Die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs empfiehlt sich am Prüfstandort angesichts der EW-Zahlen der verschiedenen Teilräume in Neviges und zugunsten der Sicherungs- und Entwicklungschancen für das Nebenzentrum Neviges nicht. Gleichwohl kann der Standort als „Nahversorgungsstandort“ bewertet werden. Hierbei empfiehlt sich die bauliche Anbindung der geplanten Einzelhandelsvorhaben an den Einzelhandelsansatz an der Hohenbruchstraße.
- In der bauleitplanerischen Abwägung sind aus fachgutachterlicher Sicht folgende Aspekte zu bedenken: mögl. negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung im Nahbereich (u.a. gem. LEPro NRW, unter Verwendung einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsuntersuchung) sowie praktische Umsetzung des Einzelhandelsausschlusses an den Altstandorten.
- Die topografischen Bedingungen des gesamten Siedlungsbereichs (Hanglage) können in eine solche Abwägung einbezogen werden.

II. Zentrale Versorgungsbereiche und ihre branchenspezifische Kaufkraft

Tabelle 33: Branchenspezifische Kaufkraft in der funktionalen Zuordnung zu den zentralen Versorgungsbereichen gem. LEPro NRW (in Mio. €)

	IZ Velbert	NZ Langenberg	NZ Neviges	NVZ West/Am Berg	NVZ Birth	NVZ Tönisheide	NVZ City-Park
Zugeordnete EW	Gesamtstadt	rd. 16.400 EW	rd. 19.700 EW	rd. 14.600 EW	rd. 6.100	rd. 5.800 EW	rd. 6.300 EW
Warengruppen							
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	159,9	30,1	36,2	26,8	11,2	10,6	11,6
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	27,0	5,1	6,1	4,5	1,9	1,8	2,0
Blumen, zoologischer Bedarf	6,9	1,3	1,6	1,2	0,5	0,5	0,5
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	18,7	3,5	4,2	3,1	1,3	1,2	1,3
kurzfristiger Bedarfsbereich	212,4	40,0	48,0	35,6	14,9	14,1	15,4
Bekleidung	44,2	8,3	10,0				
Schuhe/Lederwaren	10,1	1,9	2,3				
Pflanzen/Gartenbedarf	7,2	1,4	1,6				
Baumarktsortiment i.e.S.	42,0	7,9	9,5				
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	7,3	1,4	1,6				
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	9,1	1,7	2,1				
Sportartikel/Fahrräder/Camping	7,8	1,5	1,8				
mittelfristiger Bedarfsbereich	127,7	24,0	28,9				
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	5,1	1,0	1,1				
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	5,9	1,1	1,3				
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	5,5	1,0	1,2				
Möbel	27,2	5,1	6,2				
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	12,0	2,3	2,7				
Medien	36,0	6,8	8,1				
Uhren/Schmuck	4,8	0,9	1,1				
Sonstiges	4,8	0,9	1,1				
langfristiger Bedarfsbereich	96,3	18,1	21,8				
Gesamt	436,3	82,2	98,7	35,6	14,9	14,1	15,4

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis BBE 2006 und Stadt Velbert 2006 a

III. Literatur und sonstige Quellen

Literatur und Handelsfachdaten

BBE (2006): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2006. Köln

BMVBW (2002): Bericht der Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO. Ohne Ort

Deutscher Bundestag (2004): Entwurf eines Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau). Bundestagsdrucksache 15/2250. Berlin

Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft (Hrsg.) (2007): DSSW-Leitfaden Nahversorgung als Basis der Zentrenbildung. Aktuelle Modelle, Strategien und Konzepte gegen wegbrechende Handels- und Dienstleistungsnutzungen. Berlin

EHI Retail Institute (2005): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2005/2006. Köln

EHI Retail Institute (2006): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2006/2007. Köln

GWH Dr. Lademann & Partner (2000): Interkommunales Einzelhandelskonzept Kreis Mettmann. Hamburg

Hahn-Immobilien (2006): Real Estate Report 06. Ohne Ort

IfH Institut für Handelsforschung an der Universität zu Köln (2005): Branchendokumentation zum Betriebsvergleich Einzelhandel. Köln

IHK Düsseldorf (2007): Ergebnisse der Kundenbefragung vom 14. bis 19. Mai 2007. Unterlagen zum Vortrag von Herrn Dr. Hardt.

Kuschnerus, Ulrich (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn

Lademann & Partner (2000): Interkommunales Einzelhandelskonzept Kreis Mettmann. Hamburg

Lebensmittelzeitung (2007): Ausgabe Nr. 13

Markt und Standort (2004): Verträglichkeitsanalyse für ein Einkaufszentrum am Standort Friedrichstraße in der Velberter Innenstadt. Nürnberg

Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen (1995): Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf (zitiert als LEP NRW).

Stadt Velbert (2005): Nahversorgungskonzept für Velbert. Velbert

Stadt Velbert (2006 a): Bevölkerungsstatistik Stand 31.12.2006. Velbert

Stadt Velbert (2006 b): Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. Begründung zum Vorwurf. Velbert

Statistisches Bundesamt (2003): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2003. Wiesbaden

Stadt + Handel 2006: Newsletter #01 und #02. Dortmund

Stadt + Handel 2007: Newsletter #03 und #04. Dortmund

WABE-Institut (2007): Einzelhandel Branchendaten 2007. Ohne Ort

Sonstige Quellen

Website Stadt Velbert: www.velbert.de, zugegriffen am 19.12.2007 um 13:04 Uhr

Website Wirtschaftsförderung Velbert: www.wirtschaftsfoerderung.velbert.de; zugegriffen am 19.12.2007 um 13:10 Uhr

IV. Glossar

Betriebsform (Betriebstyp)

Eine Gruppe von Handelsbetrieben mit gleichen oder ähnlichen Merkmalsausprägungen. Es gibt starke Ähnlichkeiten der Betriebe innerhalb einer Betriebsform, während sich Betriebsformen in einem oder mehreren Merkmalen deutlich voneinander unterscheiden. Um Betriebstypen zu definieren, wird auf Merkmale zurückgegriffen, die das Erscheinungsbild des Handelsbetriebes gegenüber den Abnehmern gestalten. Sowohl im Groß- als auch im Einzelhandel werden Betriebsformen unterschieden. Es besteht eine Dynamik in den Betriebsformen, d. h. es entstehen neue Betriebstypen und alte scheiden aus. Seit neuester Zeit wird auch von Formaten und Vertriebschienen gesprochen. Betriebstypen sind z. B. Fachmarkt, Supermarkt oder SB-Warenhaus.

Bindungsquote

Verhältnis zwischen Umsatz- und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet. An Ihr ist ersichtlich, ob Kaufkraft in ein Gebiet zu- (> 100 %) oder abfließt (< 100 %). Anhand der Bindungsquote kann die Zentralität eines Ortes ermittelt werden, je nachdem, ob ein Kaufkraftzufluss, oder -abfluss vorliegt (Kaufkraft)

Business Improvement District (BID)

Ein Business Improvement District (BID) ist ein räumlich begrenzter, meist innerstädtischer Bereich, in dem sich Grundeigentümer und Gewerbetreibende mit dem Ziel zusammenschließen, das unmittelbare betriebliche und städtische Umfeld zu verbessern. Von einem derartigen Public-Private-Partnership-Modell, also der Zusammenarbeit von öffentlich-rechtlichen und privaten Akteuren, können sowohl Städte und Gemeinden, als auch Verbraucher und Wirtschaft profitieren.

In Deutschland gibt es bislang noch keine bundesrechtliche Grundlage zur Gründung eines BID. Einige Länder haben jedoch den Ansatz aufgegriffen und als Lösungsansatz für Standorte diskutiert, die von trading-down-Prozessen betroffen sind. In Hamburg wurde das erste Landesgesetz zu der Einrichtung eines BID verabschiedet, in NRW wird die Gründung von so genannten Immobilien und Standortgemeinschaften (ISG) gefördert.

CPA 2002

Die CPA (Classification of Products by Activity) ist die statistische Güterklassifikation in Verbindung mit den Wirtschaftszweigen in der Europäischen Wirtschaftsgemeinschaft die zur rechtssicheren, eindeutig bestimmbareren Definition von Sortimenten in bauleitplanerischen Festsetzungen angewendet werden kann. Die CPA ersetzt in der amtlichen Statistik das ehemalige Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik.

Einzelhandel

Im funktionellen Sinne liegt Einzelhandel vor, wenn Marktteilnehmer Güter, die sie in der Regel nicht selbst be- oder verarbeiten, von anderen Marktteilnehmern beschaffen und an private Haushalte absetzen.

Als Einzelhandel im institutionellen Sinne (auch Einzelhandelsbetrieb, Einzelhandelsunternehmung, Einzelhandlung) werden jene Institutionen bezeichnet, deren wirtschaftliche Tätigkeit ausschließlich oder überwiegend dem Einzelhandel im funktionellen Sinne zuzuordnen sind. Ein Betrieb wird dem Einzelhandel zugerechnet, wenn die Wertschöpfung der Einzelhandelstätigkeit größer ist, als aus sonstigen Tätigkeiten.

einzelhandelsrelevante Nachfrage

Der Teil der Verbrauchsausgaben privater Haushalte, die im Einzelhandel ausgegeben wird. Nicht berücksichtigt wird die Nachfrage nach Dienstleistungen.

Fabrikladen (Factory Outlet)

Herstellereigenes Einzelhandelsgeschäft, in der Regel mit minimierter Ausstattung und Selbstbedienung, in dem ein Hersteller im Direktvertrieb vor allem seine Warenüberhänge und seine Zweite-Wahl-Ware verkauft. Standort für einen Fabrikladen sind entweder ein größerer Raum beim Hersteller selbst oder ein verkehrsgünstig gelegener Verkaufsraum in der Nähe.

Fachdiscounter

Ein meist klein- bis mittelflächiger Einzelhandelsbetrieb, der überwiegend Waren des täglichen Bedarfs in Selbstbedienung und ohne Service anbietet. Das Sortiment ist dabei flach und schmal und wird oft zu den niedrigen Preisen angeboten.

Fachgeschäft

Spezialisierter und branchengebundener Einzelhandelsbetrieb, der sich durch eine große Sortimentstiefe und unterschiedliches Preis- und Qualitätsniveau auszeichnet. Die Verkaufsfläche liegt meistens deutlich unter 800 qm. Entscheidend für die Abgrenzung zu Fachmärkten ist vor allem der Service (z. B. Kundendienst und Beratung/Bedienung).

Fachmarkt

Fachgeschäft der Non-Food-Sparte, das in bestimmten Branchenschwerpunkten (Elektronik, Sport, Drogerie etc.) über ein breites und tiefes Sortimentsangebot verfügt, dabei aber nur eine knappe Personalbesetzung und als Verkaufsverfahren Selbstbedienung oder Vorwahl mit fachlicher und sortimentspezifischer Beratung einsetzt; übersichtliche Warenanordnung in meist ebenerdigen Betrieb mit niedrigem bis mittlerem Preisniveau. Die Standorte sind meist autokundenorientiert, davon einige Sortimente innenstadtnah (Drogerien), andere isoliert in gewachsenen oder geplanten Zentren. Verkaufsfläche > 800 qm. Je nach Typ des Fachmarktes sind verschiedene Größenordnungen üblich (z. B. Drogeriefachmärkte mit ca. 800 qm, Elektrofachmarkt 2.000 - 4.000 qm (z. B. Saturn), Baumarkt 2.000 - 15.000 qm, Möbelmarkt bis zu 50.000 qm).

Serviceorientierte Fachmärkte bieten neben ihrem Warensortiment auch eine Vielfalt sortimentsbezogener und selbstständig vermarktbarer Dienstleistungen an. Bei diskontorientierten Fachmärkten wird zugunsten des Preises auf jedwede Beratung oder Dienstleistung verzichtet. Der Spezialfachmarkt führt Ausschnittsortimente aus dem Programm eines Fachmarktes.

Factory-Outlet-Center (FOC)

Mittel- bis großflächige Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben, in denen im Direktvertrieb Waren von mehreren Herstellungsunternehmen in separaten Ladeneinheiten dem Konsumenten zum Verkauf angeboten werden. Neben den Markenshops finden sich in FOCs oft gastronomische Angebote im Gebäudekomplex. Von Fabrikverkäufen (Fabrikläden) unterscheiden sich FOCs durch die räumliche Trennung von Produktion und Verkauf. FOCs liegen meist außerhalb urbaner Zentren auf der „grünen Wiese“ in verkehrsgünstiger Lage und in Fabriknähe.

Grenzrentabilität

Grenze der Einnahmen-Kosten-Relation, unterhalb derer ein Einzelhandelsbetrieb – unter Berücksichtigung lokaler Nachfrage- und Wettbewerbsbedingungen sowie zeitgemäßer, handelstypischer Betriebsgestaltung – nicht dauerhaft wirtschaftlich zu betreiben ist.

Hauptgeschäftszentrum (HGZ)

Einzelhandelsrelevante Lagebezeichnung für städtebaulich-funktionell abgegrenzte Innenstadtbereiche. Bei der Abgrenzung des HGZ gegenüber weiteren Innenstadtbereichen wird die Konzentration gesamtstädtisch und überörtlich bedeutender Funktionen ebenso berücksichtigt wie die Dichte des bestehenden Handelsbesatzes oder städtebauliche Eigenschaften. Da das HGZ zu den zentralen Versorgungsbereichen zählt, ist es ein Schutzgut im Sinne des Städtebaurechts. Das HGZ ist je nach örtlicher Ausprägung nicht notwendiger Weise deckungsgleich mit dem historischen oder statistischen Zentrum.

Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG)

Modell zur Aufwertung von Handelsstandorten, das auf Grundlage der Idee der BID die Bildung von Gemeinschaften aus Grund- und Immobilienbesitzern und öffentlichen Planungsträgern fördert. Die Mitgliedschaft in einer ISG ist freiwillig und unterscheidet sich so maßgeblich vom amerikanischen Modell des BID.

Innenstadt

Das Gebiet einer Stadt, in dem sich die gesamtstädtisch und überörtlich bedeutsamen Institutionen konzentrieren. Der Begriff der Innenstadt ist in der Regel nicht mit demjenigen des Hauptgeschäftszentrums (HGZ) gleichzusetzen, da die Abgrenzung neben der baulichen Dichte und der Dichte der Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen auch die historische Entwicklung und Bedeutung von Zentrenbereichen berücksichtigt, weniger als der Begriff des HGZ jedoch auf dem Einzelhandel beruht.

Katalogschauraum

Kleinflächige Ausstellungsläden in dem nicht verkauft wird sondern jeder Artikel meist nur einmal vorhanden ist und bestellt werden kann. Er verbindet Versandhauswerbung mit der Verkaufsstätte.

Kaufhaus

Zentral gelegener großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einem breiten und tiefen Non-Food-Sortiment, der meistens im Wege der Bedienung Waren aus zwei oder mehr Branchen anbietet, davon wenigstens eine in tiefer Gliederung. Am weitesten verbreitet sind Kaufhäuser mit Bekleidung und Textilien oder verwandten Bedarfsrichtungen. Starke Konzentration auf bestimmte Warengruppen. Ein Lebensmittelangebot ist meistens nicht vorhanden. Verkaufsfläche > 1.000 qm

Kaufkraft

Die Geldmenge, die privaten Haushalten innerhalb eines bestimmten Zeitraums zur Verfügung steht. Errechnet wird sie aus den Nettoeinnahmen zuzüglich der Entnahme aus Ersparnissen und aufgenommenen Krediten, abzüglich der Bildung von Ersparnissen und der Tilgung von Schulden.

Kaufkraftbindung

Der Teil der Kaufkraft einer Region, der in der Region selbst ausgegeben wird. Ein Kaufkraftabfluss liegt vor, wenn ein Teil der regionalen Kaufkraft in außerhalb dieser ausgegeben wird. Ein Kaufkraftzufluss liegt vor, wenn Kaufkraftanteile aus Fremdregionen einem Marktgebiet zufließen.

Kaufkraftkennziffer

Gibt Auskunft über die regionale Verteilung der Kaufkraft. Sie gibt an, wie viel Promille der gesamten Kaufkraft in Deutschland auf die betrachtete geographische Einheit entfällt. Errechnet wird sie durch Multiplikation des Bevölkerungsanteils des Gebiets an der Gesamtbevölkerung mit einem Kaufkraftfaktor, der nur aus Nettoeinkommen der im Gebiet ansässigen Bevölkerung besteht. Sie gibt die Höhe des durchschnittlichen Nettoeinkommens im Vergleich zum Bundesdurchschnitt an.

Lebensmitteldiscounter

Lebensmitteldiscounter zeichnen sich durch ein durch ein spezialisiertes Sortiment mit einer niedrigen Artikelzahl aus. Weitere Merkmale sind Selbstbedienung, einfache Ladenausstattung und aggressive Marketing-Strategien. Die Ladengröße liegt zwischen 250 - 800 qm, in Einzelfällen auch darüber. Der Umsatzanteil durch Non-Food-Artikel liegt zwischen 10 - 13 %.

Nahversorgungszentrum (NVZ)

Ein Nahversorgungszentrum besteht aus überwiegend nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben und aus ergänzenden Dienstleistungsbetrieben wie etwa einer Bank, Reinigung oder Postannahmestelle. Das Nahversorgungszentrum übernimmt die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung und ist in der Regel innerhalb einer sonstigen integrierten Lage angesiedelt. Auch städtebauliche Kriterien wie bauliche Dichte oder Gestaltung sind für die Definition eines NVZ relevant.

SB-Warenhaus

Einzelhandelsbetrieb (großflächig) mit mindestens 3.000 qm Verkaufsfläche in meist peripherer Lage, der Waren überwiegend in Selbstbedienung und ohne kostenintensiven Kundendienst anbietet. Hohe Werbeaktivität in Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Das Sortiment ist umfassend und bietet ein Sortiment des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs von bis zu 100.000 Artikeln. Der Umsatzschwerpunkt (> 50 %) liegt bei Nahrungsmitteln. Der Non-Food-Anteil kommt auf 60 - 75 % bei der Fläche (35 - 50 % des Umsatzes).

Sortiment

Die Auswahl bzw. Struktur aller angebotenen Artikel eines Handelsunternehmens.

Unterschieden wird in Kern-, Grund-, und Randsortiment.

Das Kernsortiment beinhaltet das eigentliche Sortiment z. B. Sanitärprodukte (Badewannen, Duschen, Toiletten) beim Sanitärhändler. Die Waren des Kernsortiments sollen die Rendite des jeweiligen Händlers sichern. Mit dem Kernsortiment wird der Hauptumsatz der jeweiligen Filiale gemacht.

Das Grundsoriment ist das Sortiment, mit dem der größte Umsatz gemacht wird. Kern- und Grundsoriment können identisch sein, weichen bei einigen Unternahmen aber voneinander ab. Dies wäre der Fall, wenn der Sanitärhändler Leuchten ins Sortiment aufnimmt, die mehr Umsatz bringen als die Sanitärprodukte.

Beim Randsortiment ist der Anteil am Umsatz gering. Solche Artikel werden geführt, um den Kunden einen zusätzlichen Service zu bieten (Abgrenzung gegenüber dem Wettbewerber) oder um einen zusätzlichen Gewinn zu erwirtschaften.

Die Sortimentsbreite hängt proportional davon ab, wie viele Varianten eines Artikels ein Händler anbietet. Die Sortimentstiefe hängt proportional davon ab, wie viele verschiedene Warengruppen ein Händler führt.

städtebaulich integrierte Lage (siL)

Als städtebaulich integrierte Lage (auch: sonstige integrierte Lage) werden diejenigen Siedlungsbereiche bezeichnet, die in Wohnbereiche eingebettet sind. Die bauliche Dichte sowie die Dichte der Einzelhandelsnutzungen und sonstigen Funktionen reicht in dieser Lage nicht aus, diese Lage als zentraler Versorgungsbereich, d. h. Hauptgeschäftszentrum bzw. Stadtteil- oder Ortsteilzentrum einzuordnen. In der Regel sind Einzelhandelsnutzungen in der sonstigen integrierten Lage als Einzelbetrieb oder als Ansammlung einiger weniger Betriebe vorzufinden.

Städtebaulich nicht integrierte Lage (niL)

Städtebaulich nicht integrierte Lagen unterscheiden sich von den sonstigen integrierten Lagen durch die fehlende Einbettung in die sie umgebende Wohnbebauung. Nicht integrierte Lagen umfassen demnach alle Siedlungsbereiche außerhalb der Zentren und sonstigen integrierten Lagen. In der Regel trifft die Bezeichnung auf Einzelhandelsstandorte in Industrie- oder Gewerbegebieten sowie im Außenbereich zu.

Stadtteilzentrum (STZ)/ Ortsteilzentrum (OTZ)

Zum Stadtteil- bzw. Ortsteilzentrum zählen diejenigen sonstigen zentralen Bereiche einer Kommune, die wie das Hauptgeschäftszentrum über einen hohen Besatz an Einzelhandelsbetrieben, über weitere Zentrenfunktionen sowie über städtebauliche Zentrenmerkmale verfügen. Hinsichtlich der Nutzungsdichte, der städtebaulichen Ausprägung und der Lage im Stadtgebiet bzw. der Verkehrsanbindungen ist das STZ/OTZ gegenüber dem Hauptgeschäftszentrum allerdings als nachgeordnet zu bewerten. Da ein STZ/OTZ zu den zentralen Versorgungsbereichen zählt, ist es ein Schutzgut im Sinne des Städtebaurechts. Ein Stadtteil- oder Ortsteilzentrum ist nicht notwendiger Weise deckungsgleich mit einem historischen oder statistischen kommunalen Nebenzentrum.

Supermarkt

Verkauf des Lebensmittelvollsortiments inkl. Frischfleisch sowie Verkauf von Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs. Meist Selbstbedienung. Die Verkaufsflächen liegen zwischen 400 - 1.500 qm, wobei hinsichtlich der Verkaufsflächenobergrenze in der Handelsfachliteratur divergierende Auffassungen erkennbar sind.

Trading-Down-Effekte

Ursprünglich die Bezeichnung einer sequentiellen Strategiealternative in der Positionierung von Einzelhandelsbetrieben.

Mit dieser Strategie versuchen z. B. Warenhäuser etablierten Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern auf der „grünen Wiese“ Paroli zu bieten. Dies geschieht meistens durch den radikalen Abbau von Verkaufspersonal und die Ausweitung der Selbstbedienung und Vorwahl anstelle von Beratung und Bedienung.

Verbreiteter ist der Gebrauch des Begriffes „trading down“ im Zusammenhang mit der Beschreibung der Entwicklungsdynamik von Einkaufslagen oder ganzen Innenstädten. Hier bezeichnet „trading down“ den Trend zum Ersatz höherwertiger und -preisiger Anbieter durch niedrigpreisige Anbieter bzw. innerhalb bestehender Betriebe den Ersatz von höherpreisigen Sortimentsbestandteilen durch niedrigpreisige Artikel. Damit verbunden ist die Verflachung (oder Banalisierung) des Angebotes, des Ladenbaus, des Qualifikationsniveaus der Beschäftigten und der Außenwerbung.

Umsatz

Ist die Produktion des Einzelhandels, also die Summe dessen, was über einen bestimmten Zeitraum in einem Einzelhandelsgeschäft verkauft wird. Er kann nach mengenmäßigem Umsatz (Anzahl) oder wertmäßigem Umsatz (Geldeinheiten) bemessen werden. Neben der Messung in Zeiträumen kann der Umsatz auch für Filialen, Abteilungen, Warengruppen und Artikel gemessen werden.

Urban Entertainment Center (UEC)

Kombination von großflächigem Einzelhandel, Gastronomie und thematisch integrierte Freizeit und Unterhaltungsangebote (z. B. Multiplex Kino oder Musical Theater).

Verbrauchermarkt

Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmittelvollsortiment sowie Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Tiefes und breites Sortiment an meist autoorientiertem Standort entweder in Alleinlage oder innerhalb Einzelhandelszentren. Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Großflächig (ca. 1.500 - 5.000 qm), überwiegend Selbstbedienung. Anteil Non-Food-Artikel: Fläche 30 - 60 %; Umsatz 20 - 40 %.

Warenhaus

Zentral gelegener, großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit breitem und tiefem Sortiment aus mehreren Branchen mit hohem Servicegrad und mittlerem bis gehobenem Preisniveau. Der Schwerpunkt liegt meist auf Bekleidung oder Textilien. Daneben werden Lebensmittel und Dienstleistungen (Gastronomie, Frisör, Versicherung etc.) angeboten. Der Verkauf erfolgt in Bedienung, Vorwahl und Selbstbedienung. Die Verkaufsfläche liegt bei mindestens 3.000 qm, der Umsatz der Non-Food-Artikel macht i. d. R. mehr als 50 % aus.

Zentraler Versorgungsbereich

Zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen sämtliche städtebaulich-funktionalen Zentren (Hauptgeschäftszentrum, Stadtteil-/Ortsteilzentrum, Nahversorgungszentrum) einer Kommune. Der Begriff ist gleichbedeutend mit dem Schutzgut „zentraler Versorgungsbereich“ z.B. nach § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO und ist damit gesetzlich begründeter Gegenstand der Bauleitplanung.