

# Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal

## Fortschreibung 2014

---

im Auftrag der  
Stadt Nettetal

**Ihre Ansprechpartner**  
Anna Heynen M.A.  
(Standortberatung)

Dipl.-Geogr. Rainer Schmidt-Illguth  
(Niederlassungsleitung)

**BBE Handelsberatung GmbH**  
Goltsteinstraße 87a  
50968 Köln  
Deutschland

Telefon: +49 221 789 41 160  
Fax: +49 221 789 41 169  
E-Mail: [heynen@bbe.de](mailto:heynen@bbe.de)  
[schmidt-illguth@bbe.de](mailto:schmidt-illguth@bbe.de)

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

**Wissen schafft Zukunft.**

Köln, im März 2014

## Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1 Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung .....	6
1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung .....	6
1.2 Methodische Vorgehensweise und Primärerhebungen .....	7
2 Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung .....	8
2.1 Lage im Raum und Verkehrsanbindung .....	8
2.2 Siedlungsstruktur .....	11
2.3 Demographische Entwicklung .....	13
2.4 Regionale Wettbewerbssituation .....	15
2.4.1 Stadt Viersen .....	15
2.4.2 Gemeinde Grefrath .....	16
2.4.3 Stadt Kempen .....	17
2.4.4 Gemeinde Brüggen .....	17
2.4.5 Gemeinde Schwalmtal .....	17
2.5 Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in der Stadt Nettetal .....	18
2.5.1 Entwicklung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials seit 2005 .....	21
3 Einzelhandelssituation in der Stadt Nettetal .....	22
3.1 Gesamtstädtische Einzelhandelsausstattung .....	22
3.2 Standortbereiche des Einzelhandels in der Stadt Nettetal .....	27
3.2.1 Stadtteil Lobberich .....	27
3.2.1.1 Innenstadt Lobberich .....	28
3.2.1.2 Gewerbegebiete Rosental und „Wevelinghoven“ .....	33
3.2.1.3 Sonstige großflächige Einzelhandelsbetriebe in Lobberich .....	34
3.2.2 Stadtteil Kaldenkirchen .....	34
3.2.2.1 Ortsmitte Kaldenkirchen .....	35
3.2.2.2 Gewerbegebiet „Poststraße“ .....	36
3.2.2.3 Sonstige großflächige Einzelhandelsbetriebe in Kaldenkirchen .....	37
3.2.3 Ortsmitte Breyell .....	37
3.2.4 Sonstige Einzelhandelsstandorte in Nettetal .....	39
3.3 Wohnungsnahe Versorgungssituation in Nettetal .....	39
3.4 Einzelhandelsentwicklung im Zeitraum 2005 bis 2012 .....	46
3.5 Einzelhandelszentralität .....	51
4 Grundlegende Empfehlungen zur Verkaufsflächenentwicklung nach ausgewählten Warengruppen .....	55

## Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal

5	Einzelhandels- und Zentrenkonzept Nettetal sowie Handlungsempfehlungen .....	58
5.1	Bedeutung kommunaler Einzelhandelskonzepte aus Sicht der Landesplanung .....	58
5.2	Leitlinien des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Nettetal .....	60
5.3	Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche .....	66
5.3.1	Der Rechtsbegriff des „Zentralen Versorgungsbereichs“ .....	66
5.3.2	Empfehlungen zur Entwicklung des Stadtteilzentrums Lobberich .....	68
5.3.3	Empfehlungen zur Entwicklung des Stadtteilzentrums Kaldenkirchen .....	70
5.3.4	Empfehlungen zur Entwicklung des Nahversorgungszentrums Breyell.....	72
5.4	Ergänzungsstandorte zur Stärkung der Nahversorgung .....	73
5.5	Entwicklung des zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandels.....	75
5.6	Fortschreibung der Nettetaler Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente.....	77
6	Exkurs: Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung.....	81
6.1	Steuerung des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten.....	81
6.2	Städtebauliche Prüfung von Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels.....	82
6.3	Festsetzungen zu Art und Umfang von Einzelhandelsnutzungen in Sondergebieten des großflächigen Einzelhandels .....	85
6.4	Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten .....	86
6.5	Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in sonstigen Baugebieten .....	87
6.6	Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im unbeplanten Innenbereich.....	87
7	Möglichkeiten zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes durch die Bauleitplanung .....	88

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Lage der Stadt Nettetal und zentralörtliche Gliederung .....	9
Abbildung 2	Einwohnerverteilung nach Stadtteilen in Nettetal .....	11
Abbildung 3	Stadtteilgrenzen der Stadt Nettetal .....	12
Abbildung 4	Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Nettetal und in Vergleichsräumen .....	13
Abbildung 5	Entwicklung ausgewählter Altersgruppen .....	14
Abbildung 6	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Stadt Nettetal und in Nachbarkommunen .....	18
Abbildung 7	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Stadt Nettetal nach Warengruppen .....	19
Abbildung 8	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Stadt Nettetal nach Sortimenten .....	20
Abbildung 9	Entwicklung der Pro Kopf Ausgaben in Nettetal im Zeitraum 2005 – 2011 .....	21
Abbildung 10	Lebensmittelangebot der Stadt Nettetal nach Betriebsformen .....	23
Abbildung 11	Verkaufsflächen und Umsätze in der Stadt Nettetal nach Sortimenten .....	25
Abbildung 12	Stadt Nettetal – Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze nach Stadtteilen .....	26
Abbildung 13	Einzelhandelssituation im Stadtteil Lobberich (nach Standortbereichen) .....	27
Abbildung 14	Nutzungsstrukturen in der Innenstadt von Lobberich .....	28
Abbildung 15	Betriebsgrößenstruktur des Einzelhandels in der Innenstadt von Lobberich .....	30
Abbildung 16	Verkaufsflächen und Umsätze in der Innenstadt von Lobberich .....	31
Abbildung 17	Gewerbegebiet „Rosental/ Wevelinghoven“ .....	33
Abbildung 18	Einzelhandelssituation im Stadtteil Kaldenkirchen (nach Standortbereichen) .....	34
Abbildung 19	Zentraler Versorgungsbereich - Ortsmitte Kaldenkirchen .....	35
Abbildung 20	Einzelhandelssituation im Stadtteil Breyell (nach Standortbereichen) .....	37
Abbildung 21	Zentraler Versorgungsbereich – Ortsmitte Breyell .....	38
Abbildung 22	Umsatz-Kaufkraft-Relationen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in Nettetal nach Stadtteilen .....	40
Abbildung 23	Fußläufige Einzugsradien größerer Lebensmittelbetriebe .....	42
Abbildung 24	Standort-Check Lebensmittelbetriebe .....	44
Abbildung 25	Veränderungen im Einzelhandelsbesatz, Jahre 2005 und 2012 im Vergleich .....	46
Abbildung 26	Stadt Nettetal – Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze nach Stadtteilen im Vergleich .....	47

## Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal

Abbildung 27	Verkaufsfläche und Umsätze in der Stadt Nettetal im Vergleich 2005 – 2012.....	50
Abbildung 28	Einzelhandelszentralität (Umsatz-Kaufkraft-Relationen) nach Stadtteilen.....	52
Abbildung 29	Umsatz-Kaufkraft-Relation und Kaufkraftsaldo nach Warengruppen .....	53
Abbildung 30	Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Nettetal .....	64
Abbildung 31	Räumliche Abgrenzung des Stadtteilzentrums Lobberich .....	68
Abbildung 32	Räumliche Abgrenzung des Stadtteilzentrums Kaldenkirchen .....	70
Abbildung 33	Nahversorgungszentrum Breyell .....	72
Abbildung 34	Regionalplan (GEP 99) .....	75
Abbildung 35	Nettetaler Liste zur Definition der nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente .....	79

# 1 Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung

## 1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Stadt Nettetal verfolgt die städtebauliche Zielsetzung, ihre Stadtteilzentren (Innenstadt von Lobberich, Ortsmitte von Kaldenkirchen, Ortsmitte von Breyell) und weitere Standortbereiche als zentrale Versorgungsbereiche zu stärken und weiter zu entwickeln sowie im gesamten Stadtgebiet die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs (v.a. Nahrungs- und Genussmittel) zu gewährleisten.

Demzufolge haben sich im Bereich des Einzelhandels in den letzten Jahren, insbesondere durch Ansiedlung der Ludbach-Passage in Lobberich im September 2011 wesentliche Veränderungen ergeben. Deshalb sieht sich die Stadt Nettetal veranlasst, die städtebaulichen Ziele zur Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet fortzuschreiben. Mit der Erarbeitung eines entsprechenden Gutachtens wurde die BBE Handelsberatung beauftragt. Dieses Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept soll Grundlagen für die einzelhandelsrelevante Bauleitplanung als städtebauliche Planung im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB liefern und kann in wichtigen Eckpunkten auf die Ergebnisse des „Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Nettetal“ zurückgreifen, das die BBE Unternehmensberatung (seit Mai 2010 übergegangen in die BBE Handelsberatung) im Jahr 2006 im Auftrag der Stadt Nettetal erarbeitet hat.

Der Focus wird zunächst auf die nachhaltige Entwicklung der Lobbericher Innenstadt gerichtet. Aufzuzeigen ist, wie sich der Branchenmix in den Hauptgeschäftslagen seit 2006 entwickelt hat. Auf Basis dieser Analyse sollen geeignete Handelsnutzungen für weitere exponierte Standorte im Umfeld der Ludbach-Passage abgeleitet werden.

Auch wird die Einzelhandelssituation in den Stadtteilzentren Lobberich und Kaldenkirchen sowie im Nahversorgungszentrum Breyell und an den sonstigen Nahversorgungsstandorten im Stadtgebiet beleuchtet. Hinsichtlich der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung im Bereich der Nahversorgung werden bereits vorliegende Planungsabsichten in das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept eingeordnet und bewertet.

Darüber hinaus ist das Augenmerk auf die Ergänzungsstandorte des Einzelhandels in den Gewerbe- und Sondergebieten zu richten. Die vorliegende Nettetaler Sortimentsliste wird, mit Blick auf die Frage zulässiger Randsortimente neu bewertet.

Ein weiterer Schwerpunkt soll schließlich in der Fortschreibung der Leitlinien zur zukünftigen städtebaulichen und regionalverträglichen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Nettetal liegen. Dabei sind die Vorgaben des „sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel“, der von der Landesregierung mit Zustimmung des Landtags (Plenarsitzung 10. Juli 2013) als Rechtsverordnung beschlossen und am 13. Juli 2013 in Kraft ist, als Teil des neuen Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen zu berücksichtigen.

## Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal

### 1.2 Methodische Vorgehensweise und Primärerhebungen

Die Untersuchung basiert auf folgenden Erhebungen und Datenquellen:

#### **Betriebsstättenerhebung**

Im Rahmen des im Jahr 2006 durch die BBE Unternehmensberatung, Köln erstellten Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Nettetal wurden alle im Stadtgebiet Nettetal ansässigen Einzelhandelsbetriebe differenziert nach Warengruppen erhoben.

Im Juni 2013 wurden diese Daten im Rahmen einer erneuten Vollerhebung durch das Projektteam aktualisiert und fortgeschrieben. Dabei wurden die Verkaufsflächen der im Stadtgebiet ansässigen Einzelhandelsbetriebe nach 25 Warengruppen differenziert erhoben. Soweit einsehbar, wurden auch die leer stehenden Ladenlokale mit ihrer Verkaufsfläche dargestellt.

Anschließend wurde für alle Betriebe unter Beachtung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern die Umsatzleistung der Einzelhandelsbetriebe ermittelt.

Darüber hinaus wurden in den zentralen Versorgungsbereichen neben den Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetrieben auch Dienstleistungen, kulturelle Einrichtungen und eine Reihe weiterer Nutzungen erfasst. Denn diese Nutzungen bestimmen neben den Einzelhandelsbetrieben die Attraktivität einer Einkaufslage und deren Zentralität wesentlich mit und somit spielen sie bei der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche eine wichtige Rolle.

Für Lebensmitteldiscountmärkte wurde die vorhandene Verkaufsfläche für Aktionswarensortimente anhand von Leistungskennziffern der BBE-Marktforschung anteilig auf 25 Warengruppen aufgeteilt und die entsprechende Umsatzleistung prognostiziert. So wird gewährleistet, dass alle Aktionssortimente, die innerhalb eines Jahres häufig wechselnd angeboten werden, erfasst werden und nicht nur ein vorübergehend zum Zeitpunkt der Erhebung geführtes Sortimentskonzept abgebildet wird.

Das Erhebungsprogramm wurde mit dem Auftraggeber abgestimmt, die Datenschutzbestimmungen sind bei dieser Untersuchung gewährleistet.

#### **Weitere Grundlagen**

Die Daten zum einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial in der Stadt Nettetal wurden von der BBE-Marktforschung ermittelt. Für die Konzeptentwicklung wird auch auf relevante Daten aus sekundärstatistischen Quellen (u. a. Stadt Nettetal, Landesbetrieb Information und Technik NRW) sowie auf einzelhandelsbezogene Kenndaten der BBE-Marktforschung zurückgegriffen. Abschließend wurden vorliegende Planungsunterlagen der Stadt Nettetal ausgewertet.

## 2 Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung

### 2.1 Lage im Raum und Verkehrsanbindung

Die Stadt Nettetal mit rd. 41.825 Einwohnern<sup>1</sup> liegt im Nordwesten des Kreises Viersen, der insgesamt 299.840 Einwohner<sup>2</sup> aufweist. Die nordwestliche Grenze des Stadtgebietes ist identisch mit der Grenze zu den Niederlanden bzw. der Grenzstadt Venlo mit rund 100.000 Einwohnern<sup>3</sup>. Angrenzende Nachbargemeinden und -städte sind im Südosten die Stadt Viersen (rd. 75.290 Einwohner<sup>4</sup>), im Südwesten und Süden die Gemeinden Brüggen (rd. 15.830 Einwohner<sup>5</sup>) und Schwalmtal (rd. 18.858 Einwohner<sup>6</sup>) sowie im Osten die Gemeinde Grefrath (rd. 15.520 Einwohner<sup>7</sup>).

Aufgrund ihrer Lage im Herzen des Internationalen Naturparks Maas-Schwalm-Nette weist die Stadt Nettetal ein großes Freizeit- und Naherholungspotenzial auf. Insbesondere die ausgedehnten Wald- und Heideflächen mit einem großen Wanderwegenetz sowie die Vielzahl an Seen tragen dazu bei, dass die Stadt Nettetal als zentraler Erholungsort für den Ballungsraum Rhein-Ruhr fungiert.

Im Landesentwicklungsplan NRW ist der Stadt Nettetal die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Das bedeutet, dass ihr aus Sicht der Landesplanung in erster Linie die Aufgabe zukommt, die Versorgung der eigenen Wohnbevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs sowie des gehobenen und auch des spezialisierten Bedarfs sicherzustellen.

Die nächstgelegenen Mittelzentren sind die Städte Viersen (rd. 15 km südöstlich) und Kempen (rd. 14 km nordöstlich). Zu den Oberzentren im Umfeld der Stadt Nettetal zählen die kreisfreien Städte Mönchengladbach (rd. 25 km südöstlich) und Krefeld (rd. 28 km östlich) sowie die niederländische Grenzstadt Venlo (rd. 1 km nordwestlich).

---

<sup>1</sup> Quelle: Stadt Nettetal, Stand: Januar 2012

<sup>2</sup> Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Stand: Januar 2012

<sup>3</sup> Quelle: [www.venlo.nl](http://www.venlo.nl)

<sup>4</sup> Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Stand: Januar 2012

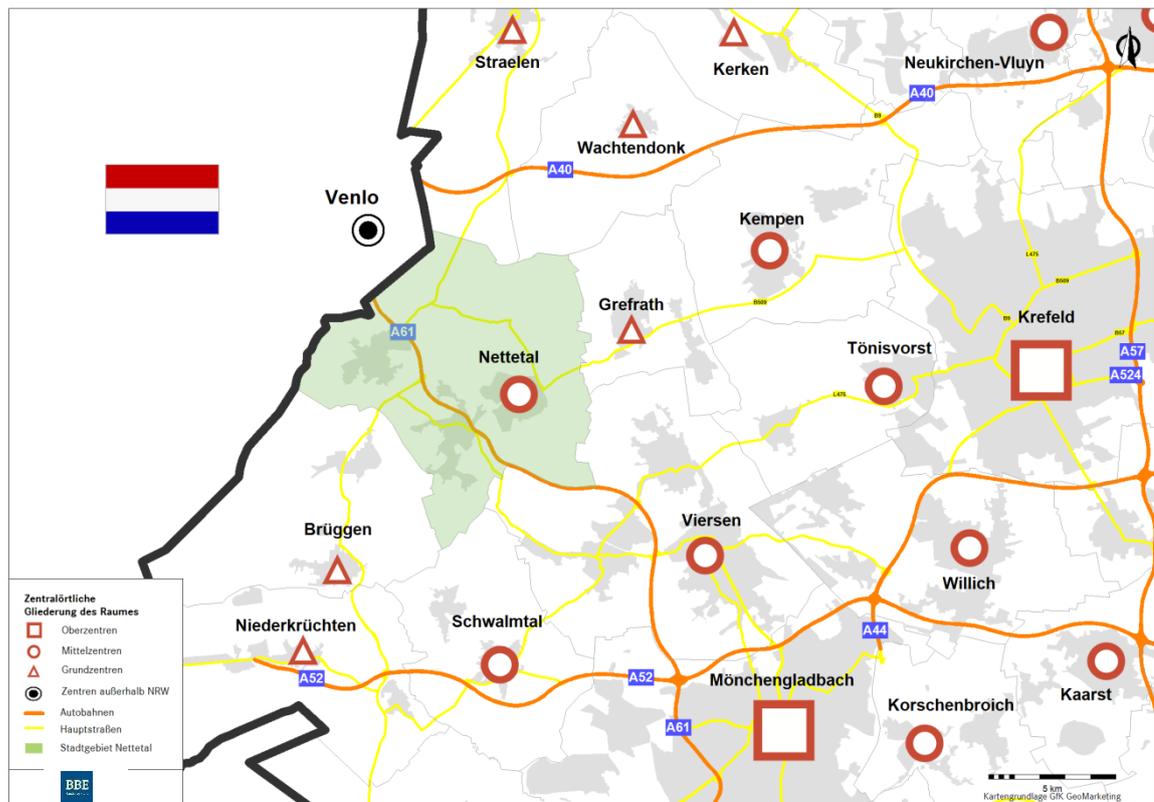
<sup>5</sup> Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Stand: Januar 2012

<sup>6</sup> Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Stand: Januar 2012

<sup>7</sup> Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Stand: Januar 2012

## Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal

Abbildung 1 Lage der Stadt Nettetal und zentralörtliche Gliederung



Quelle: Eigene Darstellung

Hinsichtlich der verkehrlichen Erreichbarkeit weist die Stadt Nettetal eine sehr gute Anbindung an das überregional bedeutende Straßennetz auf. Diese erfolgt über die Bundesautobahn A 61 durch vier vollwertige Anschlussstellen (Nettetal, Kaldenkirchen-Süd, Kaldenkirchen, Nettetal-West) sowie durch die Abfahrt Breyell für Verkehrsteilnehmer, die aus Richtung Venlo kommen. Die A 61 (Venlo – Koblenz - Hockenheim) verbindet die Stadt insbesondere mit dem südwestdeutschen Autobahnnetz, dem Niederrhein und den Niederlanden.

Neben der A 61 tragen in Nettetal zusätzlich zwei Bundesstraßen zu einer guten Anbindung an das Fernstraßennetz bei. In süd-nördlicher Richtung verläuft die B 221 (Alsdorf- Geilenkirchen - Heinsberg – Niederkrüchten – Brüggen - Nettetal (Stadtteile Breyell und Leuth) - Straelen). Über die B 221 erfolgt an der Anschlussstelle Straelen/ Herongen eine Anbindung an die A 40. Die A 40 verläuft nördlich der Stadt Nettetal von der niederländischen Grenze bei Straelen in Weiterführung der A 67 (NL) von West nach Ost, durch den linken Niederrhein quer durch das Ruhrgebiet nach Dortmund. Die Bundesstraße B 509 führt von der Anschlussstelle Nettetal südöstlich an Lobberich vorbei und dann weiter in Richtung Grefrath bzw. Kempen und Krefeld.

## Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal

Das übergeordnete System der vorgenannten Fernstraßen wird durch ein engmaschiges Netz an Landes- und Kreisstraßen (u.a. L 387, K 1) ergänzt, welches die Stadt Nettetal mit den umliegenden Städten und Gemeinden des Kreises Viersen verbindet.

In das Streckennetz der Deutschen Bahn ist die Stadt Nettetal über die Bahnhöfe Kaldenkirchen und Breyell eingebunden. In den letzten Jahren wurde der Bahnhof Breyell durch die Errichtung eines Park & Ride Parkplatzes aufgewertet.

Von diesen Bahnhöfen ausgehend, verläuft folgende Bahnlinie in das regionale Umfeld des Kreises:

- RE 13: Venlo (NL) – Kaldenkirchen – Breyell – Mönchengladbach – Düsseldorf – Hamm (teilweise besteht auch eine Direktverbindung nach Köln)
- RE 8: Kaldenkirchen – Breyell – Viersen – Mönchengladbach – Jüchen – Grevenbroich – Rommerskirchen (teilweise besteht auch eine Anbindung nach Köln und Koblenz)

Die Stadt Nettetal wird durch folgende sechs Buslinien angefahren:

- Schnellbuslinie 87: Lobberich – Grefrath – Kempen Bf – Vorst – Anrath – Viersen
- Linie 064: Bracht – Schaag – Breyell – Lobberich – Süchteln – St.Tönis
- Linie 067: Süchteln – Dülken – Boisheim – Schaag – Brüggen
- Linie 074: Süchteln – Dülken – Schwalmtal – Brüggen – Kaldenkirchen
- Linie 092: Lobberich – Boisheim – Dülken – Viersen
- Linie 093: Kaldenkirchen – Breyell – Lobberich – Kempen
- Linie 095: Kaldenkirchen – Leuth – Hinsbeck - Lobberich

## 2.2 Siedlungsstruktur

Die heutige Stadt Nettetal hat ihren Ursprung in der kommunalen Gebietsreform aus dem Jahre 1970. Dabei wurden die bis dahin selbstständigen Gebietskörperschaften zur neuen Stadt Nettetal zusammengeschlossen. Seither besteht die Stadt Nettetal aus sechs Stadtteilen, die räumlich weitgehend getrennte Siedlungsflächen darstellen. Diese Stadtteile sind Kaldenkirchen, Lobberich, Breyell, Hinsbeck, Leuth und Schaag.

Dabei verteilt sich die Bevölkerung wie folgt:

**Abbildung 2 Einwohnerverteilung nach Stadtteilen in Nettetal**

Stadtteil	Einwohner	
	abs.	in %
Lobberich	13.795	33,0%
Kaldenkirchen	9.580	22,9%
Breyell	7.930	19,0%
Hinsbeck	4.905	11,7%
Schaag	3.700	8,8%
Leuth	1.915	4,6%
<b>Summe</b>	<b>41.825</b>	<b>100,00</b>

Quelle: Stadt Nettetal; Stand: Januar 2012; nur Hauptwohnsitze

Mit einem Bevölkerungspotenzial von 13.795 Einwohnern<sup>8</sup> stellt der Stadtteil Lobberich den einwohnerstärksten Stadtteil dar. Gefolgt von Kaldenkirchen mit 9.580 Einwohnern<sup>9</sup>, Breyell mit 7.930 Einwohnern<sup>10</sup>, Hinsbeck mit 4.905 Einwohnern<sup>11</sup> und Schaag mit 3.700 Einwohnern<sup>12</sup>. Der Stadtteil Leuth zählt mit 1.915 die wenigsten Einwohner<sup>13</sup>. Insgesamt leben in der Stadt Nettetal aktuell 41.825 Einwohner<sup>14</sup>.

<sup>8</sup> Quelle: Stadt Nettetal, Stand: Januar 2012

<sup>9</sup> Quelle: Stadt Nettetal, Stand: Januar 2012

<sup>10</sup> Quelle: Stadt Nettetal, Stand: Januar 2012

<sup>11</sup> Quelle: Stadt Nettetal, Stand: Januar 2012

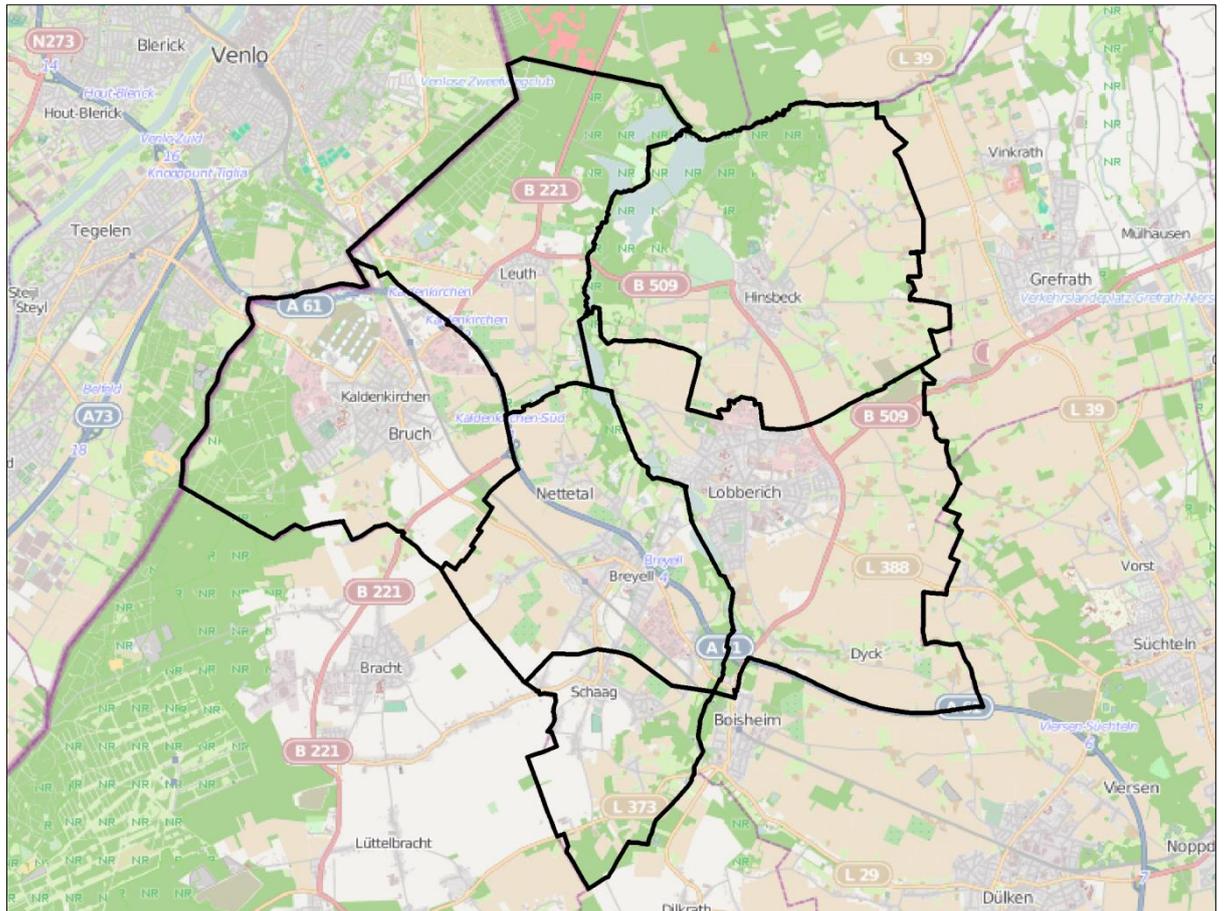
<sup>12</sup> Quelle: Stadt Nettetal, Stand: Januar 2012

<sup>13</sup> Quelle: Stadt Nettetal, Stand: Januar 2012

<sup>14</sup> Quelle: Stadt Nettetal, Stand: Januar 2012

**Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal**

**Abbildung 3** Stadtteilgrenzen der Stadt Nettetal



Quelle: Eigene Darstellung

## Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal

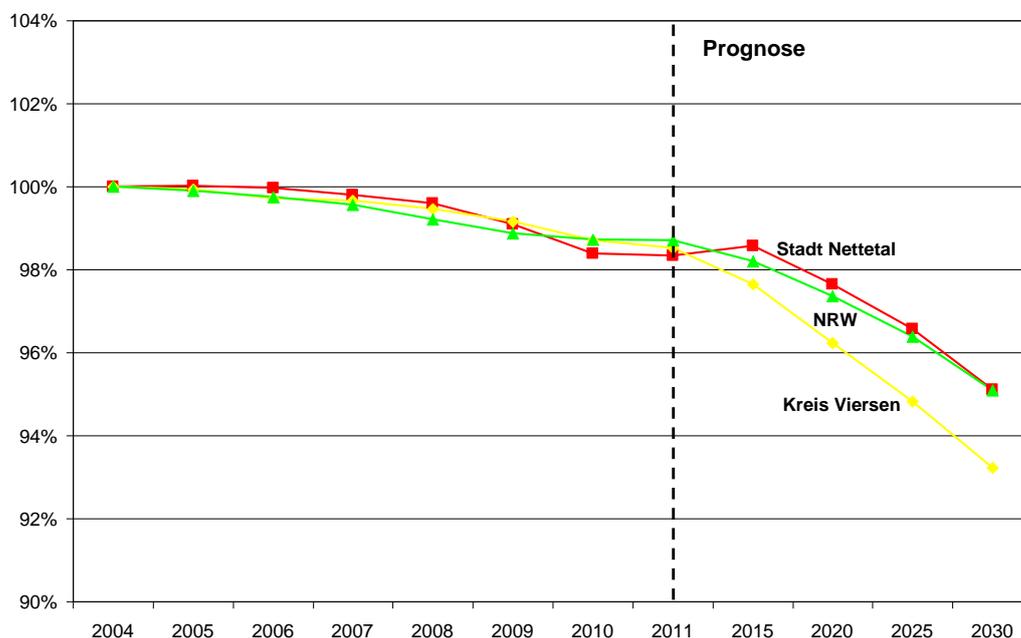
### 2.3 Demographische Entwicklung

In der Stadt Nettetal lebten im Jahr 2011 nach Angaben des Statistischen Landesamtes Nordrhein-Westfalen rd. 41.825 Einwohner. Wie Abbildung 4 illustriert, verzeichnet die Stadt Nettetal damit im Vergleich zum Jahr 2004 einen leichten Bevölkerungsrückgang von ca. 2 %. In den beiden Jahren (2010 und 2011) ist die Bevölkerungszahl allerdings nahezu konstant geblieben.

Die Bevölkerungsentwicklung des Kreises Viersen weist in den Jahren von 2004 bis 2011 einen ähnlichen Fortgang wie die Stadt Nettetal auf. So ist die Bevölkerungszahl des gesamten Kreises Viersen bis Ende 2011 auf rd. 299.840 Personen gesunken – was einem Bevölkerungsrückgang um rd. 1,5 % im Vergleich zu 2011 entspricht.

Dieser negative Trend wird sich laut den Prognosen des Statistischen Landesamtes auch zukünftig in der Stadt Nettetal fortsetzen. Bis zum Jahr 2030 prognostiziert der Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) eine Abnahme um knapp 3,5 %. (rd. 4.350 Einwohner); ähnlich sieht die Prognose für das Land Nordrhein-Westfalen (- rd. 3,6 %) aus. Der Trend einer negativen Bevölkerungsentwicklung wird auch für den Kreis Viersen(- rd. 5 %) prognostiziert.

**Abbildung 4 Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Nettetal und in Vergleichsräumen**



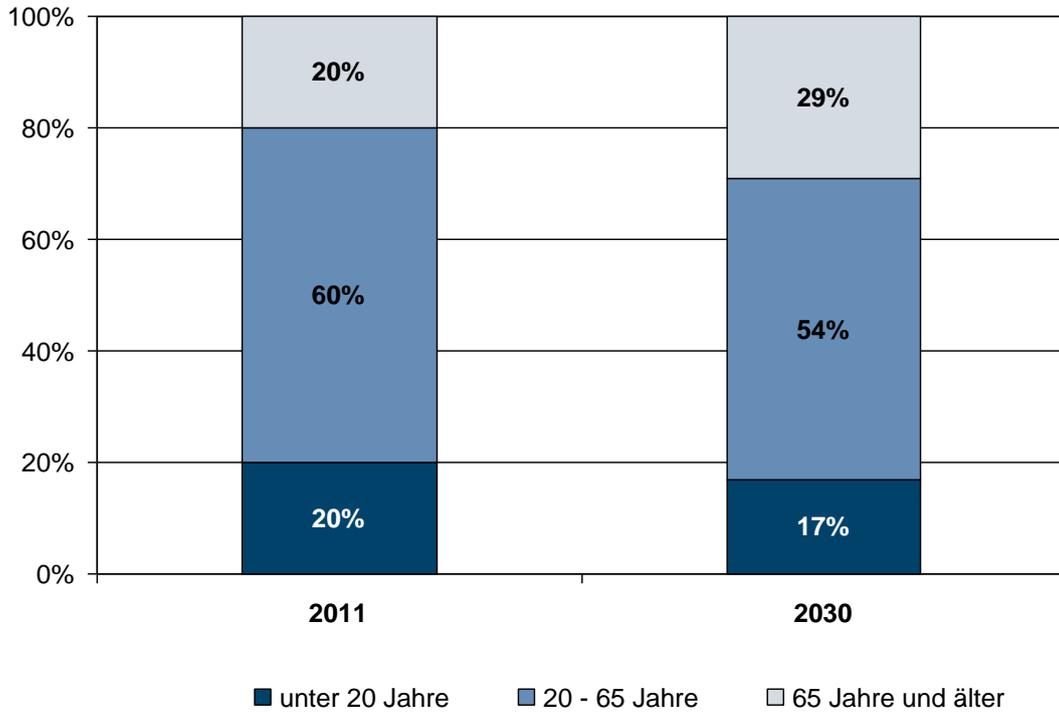
Quelle: IT.NRW, Fortschreibung des Bevölkerungsstandes und Bevölkerungsvorausberechnung

Die Folgen des demographischen Wandels sind in der Stadt Nettetal - wie auch in anderen Städten in Deutschland - in den Veränderungen der Alterszusammensetzung der Bevölkerung ablesbar. So wird bis zum Jahre 2030 der Anteil der Kinder und Jugendlichen von heute rd. 20 % auf künftig rd. 17 % sinken, während der Anteil der Nettetaler Bürger über 65 Jahre im gleichen Zeitraum von

**Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal**

rd. 20 % auf rd. 29 % steigen wird. Vor diesem Hintergrund wird die wohnungsnahе Versorgungsleistung bei zunehmender Überalterung an Bedeutung gewinnen.

**Abbildung 5 Entwicklung ausgewählter Altersgruppen**



Quelle: IT.NRW, Fortschreibung des Bevölkerungsstandes und Bevölkerungsvorausberechnung

## Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal

### 2.4 Regionale Wettbewerbssituation

Das Mittelzentrum Nettetal steht vor allem mit den umliegenden Grund- und Mittelzentren in Wettbewerbsbeziehungen. Die aus Sicht der BBE Handelsberatung wesentlichen Wettbewerbsstandorte werden im Folgenden kurz skizziert.

#### 2.4.1 Stadt Viersen

In der Stadt Viersen existieren laut des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Viersen aus dem Jahr 2011 mit dem Hauptgeschäftszentrum und den Stadtteilzentren Dülken und Süchteln drei räumlich-funktionale Zentren. Darüber hinaus bilden die Sonderstandorte Ernst-Moritz-Arndt-Straße und Kanalstraße im Stadtteil Viersen weitere größere Angebotsstandorte.

Das **Hauptzentrum Viersen** ist dominanter Einzelhandelsstandort im direkten Umfeld. Dieses erstreckt sich bandartig, insbesondere entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Hauptstraße. Ergänzende Einzelhandelslagen finden sich in den Bereichen Große Bruchstraße, Rathausmarkt, Goetersstraße, Theodor-Heuss-Platz (Löhcenter) und dem Hermann-Hülser-Platz. Insgesamt verfügt die Viersener Innenstadt über rd. 33.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche<sup>15</sup>.

Zu den größten Anbietern gehören u.a. C & A, Woolworth und das Bekleidungskaufhaus Sauerbrei. Der Angebotsschwerpunkt des Alt-Viersener Hauptzentrums (Stadtteil Viersen) liegt eindeutig im Bekleidungsassortiment, auf das rd. ein Drittel des gesamten innerstädtischen Verkaufsflächenangebotes entfällt. Auch in anderen Branchen wie z.B. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren verfügt das Viersener Hauptzentrum über ein breites Angebot. Nur schwach ausgeprägt ist dagegen das Angebot im Bereich von Elektronikwaren.

Das **Stadtteilzentrum Dülken** erstreckt sich entlang der Langen Straße, die als Fußgängerzone ausgestaltet ist. Weitere Einzelhandelsangebote sind darüber hinaus in den südlich und westlich angrenzenden Bereichen (u. a. Blauensteinstraße, Hühnermarkt) vorzufinden. Im Bereich Alter Markt befindet sich neben weiteren Einzelhandelsbetrieben auch ein breites gastronomisches Angebot.

Die Einzelhandelsstruktur ist im Stadtteilzentrum Dülken insgesamt sehr kleinteilig und besteht vorwiegend aus inhabergeführten Fachgeschäften. Nachdem die Drogeriemärkte Ihr Platz und Schlecker geschlossen wurden, sind in diesem Stadtteilzentrum lediglich zwei Betriebe lokalisiert, die über Verkaufsflächen von mehr als 800 m<sup>2</sup> verfügen (KID Kaufhaus Dülken und Baustoffhaus Dülken). Einen wichtigen Magnetbetrieb für das Stadtteilzentrum stellt darüber hinaus der an der Langen Straße ansässige Kaiser's Supermarkt dar, der allerdings nur über eine vergleichsweise geringe Verkaufsfläche von etwa 600 m<sup>2</sup> verfügt.

---

<sup>15</sup> Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Viersen - Fortschreibung, Junker und Kruse, 2011

## Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal

Das **Stadtteilzentrum Süchteln** erstreckt sich entlang der Achse Hochstraße/ Düsseldorf Straße und nach Osten in den Bereich Lindenplatz/ Tönisvorster Straße. Wie in Dülken, besteht die Betriebsstruktur auch hier vorwiegend aus kleinen, inhabergeführten Einzelhandelsgeschäften. Mit einem Netto Discountmarkt findet sich ein Lebensmittelmarkt in der zentralen Lage der Hochstraße.

Darüber hinaus verfügt die Stadt Viersen gemäß Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2011 über zwei größere Fachmarkttagglomerationen. Hervorzuheben sind hier die Sonderstandorte Kanalstraße und Ernst-Moritz-Arndt-Straße.

Der Sonderstandort Kanalstraße liegt ca. 1,5 km östlich der Innenstadt und stellt einen Autokunden-orientierten Fachmarktstandort dar. Mit rd. 24.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vereinigt der Standort etwa ein Sechstel der Gesamtverkaufsfläche der Stadt Viersen auf sich. Hier sind unter anderem Möbel Klinkhamels als flächenmäßig größter Einzelhandelsbetrieb im Stadtgebiet Viersen, ein real SB-Warenhaus und ein Siemes Schuhcenter ansässig. Nach Schließung von Praktiker im Herbst 2013 steht das Gebäude des ehemaligen Baumarktes leer (Stand März 2013).

Der Sonderstandort Ernst-Moritz-Arndt-Straße befindet sich ca. ein Kilometer südlich der Innenstadt. Die Verkaufsfläche der dort ansässigen Einzelhandelsbetriebe wie Kaiser´s, Dänisches Bettenlager sowie der Fachmärkte aus dem Bereich Zoo und Elektrogroßgeräte addiert sich auf rd. 3.400 m<sup>2</sup>.

Überörtliche Ausstrahlung wird darüber hinaus auch der im März 2014 an der Kölnischen Straße in Alt-Viersen eröffnete Obi Bau- und Gartenmarkt entfalten.

Insgesamt ist die Ausstrahlungskraft des Einzelhandels der Stadt Viersen auf die Nachbarkommunen als vergleichsweise gering zu werten. Weder das Hauptzentrum noch sonstige Angebote im Viersener Stadtgebiet weisen eine Einkaufsattraktivität auf, die Kunden aus den Nachbarkommunen in größerem Maße anspricht.

### 2.4.2 Gemeinde Grefrath

In der Ortsmitte von Grefrath sind größtenteils kleinteilige Einzelhandelsbetriebe ansässig.

Außerhalb der Ortsmitte stellt das Gewerbegebiet Pastoratshof den flächenmäßig größten Einkaufsbereich dar. Der Standortbereich befindet sich im Süden des Ortsteils Grefrath, direkt an der Bundesstraße 509. Die dort ansässigen elf Einzelhandelsbetriebe verfügen gemäß der Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2010 über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 12.100 m<sup>2</sup>. Hervorzuheben ist hier Möbel Wehnen, der am Standort mit einem Mitnahmemarkt und weiteren Fachmärkten vertreten ist. Das Angebot wird durch zwei Lebensmitteldiscounter und kleinere Einzelhandelsbetriebe ergänzt.

## Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal

Das Einzelhandelsangebot in der Gemeinde Grefrath ist somit begrenzt und die Ausstrahlungskraft des Grefrather Einzelhandels auf die im Umland liegenden Nachbarkommunen als gering zu bewerten.

### 2.4.3 Stadt Kempen

Die Stadt Kempen verfügt über zwei relevante Einzelhandelsstandorte – die Innenstadt Kempen und das Sondergebiet Kleinbahnstraße.

Der Hauptgeschäftsbereich der Kempener Innenstadt ist als Fußgängerzone ausgebildet. Dort sind hauptsächlich kleinere Betriebe angesiedelt, die fast alle Sortimentsgruppen mit einem deutlichen Schwerpunkt bei Bekleidung anbieten. Größere Geschäfte befinden sich überwiegend in der Engerstraße am Rand der Innenstadt.

Nördlich der Kempener Innenstadt befindet sich das Sondergebiet Kleinbahnstraße mit großflächigem Einzelhandel. Hervorzuheben sind hier die Fachmärkte SELF sowie MEDIAPARK.

### 2.4.4 Gemeinde Brüggen

In Brüggen konzentriert sich das Einzelhandelsangebot wesentlich auf den Ortskern Brüggen und die Borner Straße (Aldi, Lidl, Rewe, Dänisches Bettenlager). Entlang der Klosterstraße als Haupteinkaufsbereich sind Angebote aus vielen Bedarfsbereichen vorhanden. Der Einzelhandelsbesatz ist allerdings kleinteilig strukturiert.

Der Ortskern Bracht weist ein nur schwach ausgeprägtes Einzelhandelsangebot auf. Wichtigste Betriebe sind die Lebensmittelmärkte Kaiser´s und Netto in Randlagen zur historischen Ortsmitte.

### 2.4.5 Gemeinde Schwalmtal

Die Gemeinde Schwalmtal setzt sich aus zwei Ortsteilen zusammen.

Waldniel verfügt mit Filialen der Betreiber Aldi, Edeka, Kaiser´s, Lidl und Penny über einen Besatz an Lebensmittelmärkten.

In der Ortsmitte von Amern finden sich nur noch wenige Einzelhandelsgeschäfte. Hervorzuheben ist hier der neu errichtete Rewe-Markt an der Hauptstraße. Eine hohe Versorgungsbedeutung ist dem nördlich gelegenen Sondergebiet Siemensstraße beizumessen. An diesem Standort, der sich in Randlage des Siedlungsbereiches Amern befindet, sind ein HIT-Verbrauchermarkt mit angeschlossenen Getränkemarkt und ein Grenzland-Baumarkt als großflächige Betriebe vorhanden. Auch der Filialist Deichmann ist mit einem Schuhfachmarkt an der Siemensstraße vertreten.

## Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal

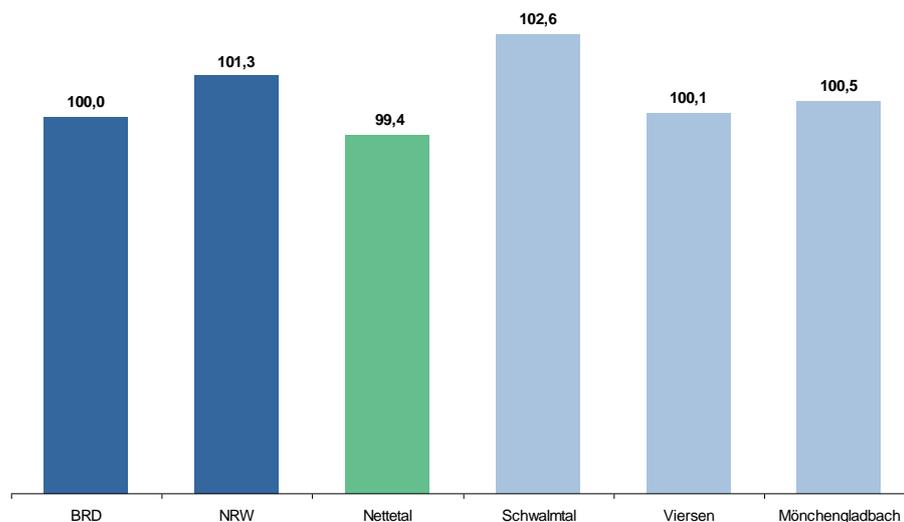
### 2.5 Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in der Stadt Nettetal

Zur Berechnung des in der Stadt Nettetal vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials werden die privaten Verbrauchsausgaben zugrunde gelegt, die sich wiederum aus dem verfügbaren Einkommen abzüglich der Sparquote ergeben. Von den privaten Verbrauchsausgaben im gesamten Bundesgebiet sind demnach aktuell pro Jahr und Kopf insgesamt 5.664 EUR einzelhandelsrelevant.<sup>16</sup>

Die MB-Research<sup>17</sup>-Kaufkraftkennziffern weisen für die Stadt Nettetal mit rd. 5.630 EUR aktuell ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau von 99,4 % aus. Die einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben liegen somit lediglich 0,6 Prozentpunkte unter dem Bundesdurchschnitt (100 %). In Verbindung mit der vorhandenen Einwohnerzahl von rd. 41.825 Personen ergibt sich somit ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial<sup>18</sup> von rd. 235,5 Mio. EUR.

Wie aus der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist, weist die Stadt Nettetal damit ein leicht niedrigeres Kaufkraftniveau als die Nachbarkommunen auf.

**Abbildung 6 Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Stadt Nettetal und in Nachbarkommunen**



Quelle: MBR-Kaufkraftkennziffern

Mittels der verfügbaren Kaufkraftdaten lassen sich darüber hinaus auch Aussagen über das Kaufkraftpotenzial nach Warengruppen treffen. Dabei ist für die Stadt Nettetal festzustellen, dass das

<sup>16</sup> unberücksichtigt bleiben die Ausgaben für Kraftfahrzeuge, Brennstoffe und Reparaturen

<sup>17</sup> Michael Bauer Research GmbH

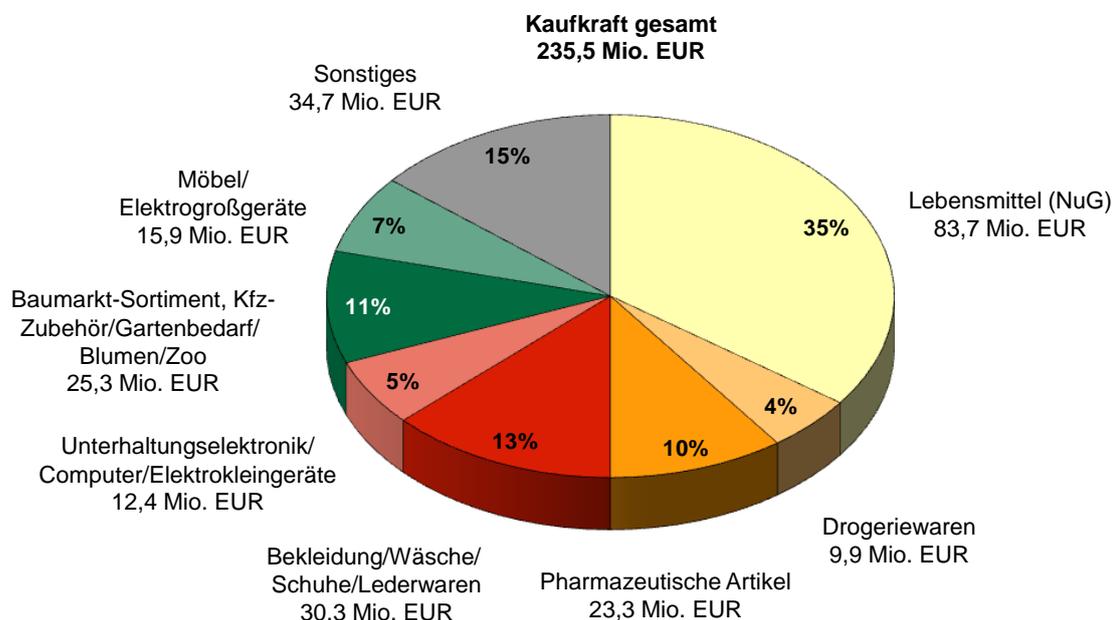
<sup>18</sup> Unter den einzelhandelsrelevanten Ausgaben ist derjenige Ausgabenteil zu verstehen, der pro Kopf der Bevölkerung dem Einzelhandel zufließt. Um zu diesem Wert zu gelangen, werden von der Gesamtkaufkraft die pro Gebiet unterschiedlichen Ausgaben für Dienstleistungen, Wohnung, Reisen und Altersvorsorge abgezogen. Unberücksichtigt bleiben auch die Ausgaben für Kraftfahrzeuge, Brennstoffe und Reparaturen.

## Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal

mit deutlichem Abstand größte Kaufkraftpotenzial (ca. 35 %, rd. 83,7 Mio. EUR) in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel vorhanden ist. Rechnet man Drogeriewaren und pharmazeutische Artikel hinzu, so zeigt sich, dass fast die Hälfte des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials auf die Warengruppen des täglichen Bedarfs entfällt.

Für die zentrenrelevanten Leitbranchen Bekleidung und Unterhaltungselektronik lassen sich für die Stadt Nettetal rd. 30,3 Mio. EUR (Bekleidung) bzw. 12,4 Mio. EUR (Unterhaltungselektronik) ermitteln (siehe Abbildung 7).

**Abbildung 7 Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Stadt Nettetal nach Warengruppen**



Quelle: BBE-Marktforschung, ggf. Rundungsdifferenzen

Die jährlichen Ausgaben für Baumarktsortiment, Kfz-Zubehör, Gartenbedarf, Blumen, Zoo sowie Möbel, Elektrogroßgeräte addieren sich zusammen auf 41,2 Mio. EUR, die sonstigen Warengruppen auf rd. 34,7 Mio. EUR oder 15 % des Gesamtvolumens.

Einen Detailüberblick über das vorhandene Kaufkraftpotenzial im Stadtgebiet nach einzelnen Warengruppen gibt die nachfolgende Tabelle:

**Abbildung 8 Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Stadt Nettetal nach Sortimenten**

Sortiment	Pro Kopf Ausgaben Deutschland in EUR	Pro Kopf Ausgaben Nettetal in EUR	Kaufkraftpotenzial Nettetal in Mio. EUR
Nahrungs- und Genussmittel/Bäcker/Metzger	2.046	2.001	83,7
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik	243	236	9,9
pharmazeutische, medizinische, orthopädische Artikel	567	558	23,3
Schnittblumen	56	59	2,5
Papier, Büro, Schreibwaren/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	191	183	7,7
Bekleidung/Wäsche	593	596	24,9
Schuhe / Lederwaren	130	129	5,4
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltsgegenstände / Geschenkartikel	80	80	3,4
Heimtextilien/Gardinen/Stoffe/Sicht-, Sonnenschutz	68	67	2,8
Spielwaren, Hobby, Basteln, Musikinstrumente	115	118	4,9
Sport- und Campingartikel	88	90	3,7
Elektrokleingeräte	40	39	1,6
Unterhaltungselektronik/Computer/Kommunikation	259	257	10,8
Foto/Optik/Akustik	101	101	4,2
Uhren/Schmuck	56	54	2,3
Bau- und Heimwerkerbedarf/ Kfz-Zubehör	366	384	16,0
Pflanzen/Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel)	109	114	4,8
Tierfutter, Heimtierzubehör, lebende Tiere	47	49	2,0
Fahrräder und Zubehör	55	57	2,4
Lampen/Leuchten	19	18	0,8
Möbel (inkl. Bad-/Garten-/Büromöbel)	294	302	12,6
Teppiche	31	31	1,3
Bettwaren	30	29	1,2
Elektrogroßgeräte	80	78	3,3
<b>Summe</b>	<b>5.664</b>	<b>5.630</b>	<b>235,5</b>

Quelle: BBE-Marktforschung; ggf. Rundungsdifferenzen

## Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal

### 2.5.1 Entwicklung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials seit 2005

Wie im vorstehenden Kapitel bereits dargestellt, weist die BBE Marktforschung aktuell für die Stadt Nettetal einzelhandelsrelevante Verbrauchsausgaben in Höhe von 5.630 EUR pro Kopf auf.

Bei der Betrachtung der Entwicklung des Indexwerts im Vergleich zum Jahr 2005 ist festzustellen, dass die Pro-Kopf-Ausgaben marginal um rd. 280 EUR pro Kopf auf 5.630 EUR pro Kopf angestiegen sind.

**Abbildung 9 Entwicklung der Pro-Kopf-Ausgaben in Nettetal im Zeitraum 2005 – 2011**

Sortiment	Pro-Kopf-Ausgaben 2005 in EUR	Pro-Kopf-Ausgaben 2011 in EUR	Veränderung in EUR
Nahrungs- und Genussmittel/ Bäcker/ Metzger	1.813	2.001	+188
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik/ Apotheke	710	794	+84
Bekleidung/ Schuhe/ Sport	706	815	+109
Unterhaltungselektronik/ Computer/ Elektro	432	374	-58
Bau-, Gartenbedarf, Blumen, Zoo, Kfz-Zubehör	633	547	-86
Möbel, Einrichtungsbedarf*	533	527	-6
Sonstige Sortimente	519	572	+53
<b>Gesamt</b>	<b>5.346</b>	<b>5.630</b>	<b>+284</b>

\* Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Teppiche, Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Bettwaren, Leuchten und Lampen

Im Einzelnen zeigt sich, dass 2011 den Bürgern der Stadt Nettetal nicht nur im täglichen, sondern auch im mittelfristigen Bereich mehr Kaufkraft zur Verfügung steht als im Jahr 2005. Die größte Steigerung von über 100 EUR gibt es in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie im Segment Bekleidung, Schuhe, Sport.

### 3 Einzelhandelssituation in der Stadt Nettetal

#### 3.1 Gesamtstädtische Einzelhandelsausstattung

Im Rahmen der Betriebsstättenerhebung wurden die Verkaufsflächen aller im Stadtgebiet Nettetal ansässigen Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe<sup>19</sup> einschließlich der Apotheken und Tankstellen-Convenience-Shops<sup>20</sup>, differenziert nach Warengruppen, erfasst.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Erhebung detailliert aufgezeigt. Aus Datenschutzgründen können dabei zum Teil nur statistisch aggregierte Bestandswerte dargelegt werden.

Im Stadtgebiet von Nettetal gibt es insgesamt

- 283 Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe, die zusammen über eine
- Verkaufsfläche von rd. 77.350 m<sup>2</sup> verfügen und einen
- jährlichen Gesamtumsatz von rd. 232,0 Mio. EUR erwirtschaften.

Zusätzlich waren zum Erhebungszeitpunkt 71 leerstehende Ladenlokale vorhanden.<sup>21</sup>

Bezogen auf die Einwohnerzahl der Stadt Nettetal (41.825 Einwohner) lässt sich ein Dichtewert (Arealitätsziffer) von rd. 1,8 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner berechnen. Verglichen mit dem Bundesdurchschnitt von rd. 1,5 m<sup>2</sup> je Einwohner verzeichnet die Stadt Nettetal einen überdurchschnittlichen Flächenbesatz, so dass eine übergemeindliche Versorgungsbedeutung ablesbar ist.

Seit dem Jahr 2006, in dem die letzte gesamtstädtische Erhebung vorgenommen wurde, ist die einwohnerbezogene Verkaufsfläche marginal angestiegen (zum Vergleich – im Jahre 2006 betrug die Arealitätsziffer 1,6 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner).

---

<sup>19</sup> Als Einzelhandelsbetriebe werden hier und im Folgenden diejenigen Betriebe bezeichnet, die Waren ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher in Verkaufsräumen verkaufen. Der Gruppe der Ladenhandwerksbetriebe sind die Betriebe des Bäckerei- und Konditorenhandwerks sowie die Metzgereien zuzuordnen. Aus der Betrachtung ausgeklammert werden die Betriebe des Kfz-Handwerks, des Handels mit Mineralölerzeugnissen (außer größeren Verkaufsräumen in Tankstellen) und ähnlichen Waren.

<sup>20</sup> Als Tankstellen-Convenience-Shops werden diejenigen Verkaufsstellen der Tankstellenbetriebe erfasst, die Einzelhandelswaren in Verkaufsräumen anbieten.

<sup>21</sup> Als Leerstände wurden diejenigen Objekte aufgenommen, die augenscheinlich auch weiterhin als Ladenflächen genutzt werden sollen.

## Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal

Differenziert nach Sortimenten, zeigt die Einzelhandelsausstattung der Stadt Nettetal einen verkaufsflächen- und umsatzbezogenen Schwerpunkt bei Nahrungs- und Genussmitteln.

Die Betriebsstruktur im **Lebensmittelbereich** weist eine Mischung aus kleinstrukturierten Betrieben und großflächigen Lebensmittel-Märkten auf. Das Angebot im Lebensmitteleinzelhandel wird in der Stadt Nettetal derzeit im Wesentlichen durch 17 Lebensmittel-Märkte (zwei Verbrauchermärkte, fünf Supermärkte, zehn Discounter) geprägt. Als wichtigste bzw. größte lebensmittelbezogenen Anbieter fungieren in der Gesamtstadt die Verbrauchermärkte Kaufland an der Johannes-Cleven-Straße und real<sup>22</sup> an der Niedereckstraße sowie die Supermärkte Rewe an der Bahnhofstraße und Esch an der Straße Rosental. Darüber hinaus ist ein differenziertes Angebot im Ladenhandwerk und im kleinteiligen Lebensmitteleinzelhandel (u.a. Getränkehandel) gegeben.

Das Ausstattungsniveau bei Lebensmittel-SB-Märkten/ -Geschäften liegt in der Stadt Nettetal mit rd. 0,47 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner leicht über dem Bundesdurchschnitt (ca. 0,41 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner; vgl. Abbildung 10).

Betriebstypenbezogen ist dabei sowohl im Bereich der großen Supermärkte als auch der Discountmärkte eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung festzustellen, während das Angebot im Lebensmittelvollsortiment (Supermärkte/ Verbrauchermärkte) mit insgesamt rd. 0,09 m<sup>2</sup> je Einwohner deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 0,12 m<sup>2</sup> je Einwohner. liegt.

**Abbildung 10 Lebensmittelangebot der Stadt Nettetal nach Betriebsformen**

Vertriebstypen	Stadt Nettetal (41.825 EW)		Bundesdurchschnitt (81.751.600 EW)	
	Verkaufsfläche* in m <sup>2</sup>	Arealität in VKF m <sup>2</sup> /EW	Verkaufsfläche* in Mio. m <sup>2</sup>	Arealität in VKF m <sup>2</sup> /EW
SB-Warenhäuser (> 5.000 m <sup>2</sup> VKF)	--	--	6,30	0,08
Große Supermärkte (2.500 – 5.000 m <sup>2</sup> VKF)	7.000	0,17	3,40	0,04
Supermärkte (400 – 2.500 m <sup>2</sup> VKF)	3.830	0,09	9,55	0,12
Discounter	7.300	0,17	11,70	0,14
sonstige LE-Geschäfte (SB-Läden, SB-Märkte)	1.545	0,04	2,90	0,03
<b>Summe</b>	<b>19.675</b>	<b>0,47</b>	<b>33,85</b>	<b>0,41</b>

\* Verkaufsfläche inkl. Non-Food

Quelle: EHI Handelsdaten (Stand: 2010), BBE-Berechnungen

<sup>22</sup> Der Betreiber real wird den Standort an der Niedereckstraße spätestens Ende September 2015 aufgeben.

## Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal

Der Nahversorgung dienen darüber hinaus die Angebotsbereiche **Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik sowie Pharmazie**. Der Drogeriebereich ist nach Schließung der Schlecker Drogeriemärkte nur noch durch zwei Filialen des Anbieters dm und zwei Parfümerien sowie durch die Drogerieabteilungen der Lebensmittelmärkte ausgestattet.

Die Apothekenausstattung ist mit 10 Betrieben im Verhältnis zur vorhandenen Einwohnerzahl von rd. 41.825 Personen im Vergleich zum Bundesdurchschnitt allerdings als leicht überdurchschnittlich zu werten.<sup>23</sup>

Insgesamt wird mit Nahrungs- und Genussmitteln, Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik und Pharmazie und damit mit Waren des täglichen Bedarfs ein Jahresumsatz in Höhe von rd. 114 Mio. EUR erwirtschaftet. Dies entspricht einem Anteil von etwa 49 % am insgesamt in der Stadt Nettetal getätigten Einzelhandelsumsatz (vgl. Abbildung 11).

Eine hohe Verkaufsflächenkonzentration ist auch in den Warengruppen **Baumarktsortiment und Möbel** zu verzeichnen (jeweils ca. 17 % der Verkaufsfläche inkl. Kfz-Zubehör und Teppichen). Die Umsatzleistung in den Baumarktsortimenten beläuft sich auf ca. 10 % des Gesamteinzelhandelsumsatzes, auf ca. 8 % in der Warengruppe Möbel, so dass eine im Vergleich der Sortimente relativ geringe Flächenleistung zu erkennen ist. Das Angebot wird vor allem durch die zwei Baumärkte toom und OBI und das „Grüne Warenhaus“, im Segment Möbel in erster Linie durch die zwei Anbieter Möbel Busch sowie Möbelhaus Boden dargestellt.

Der Bereich **Sonstiger Einrichtungsbedarf** (u.a. Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Bettwaren sowie Lampen und Leuchten) wird im Wesentlichen durch die Randsortimente der Möbelhäuser, durch Fachgeschäftsangebote sowie die Randsortimente der Verbrauchermärkte bedient.

Im Angebotssegment **Bekleidung und Schuhe** dominieren in der Stadt Nettetal inhabergeführte Fachgeschäfte. Eine Ausnahme bilden jedoch die Fachmärkte wie Siemes Schuhcenter, Deichmann, KiK, Vestino, Zeeman, Ernsting's family sowie Takko.

Ein differenziertes Angebot ist bei **Elektrowaren, Unterhaltungselektronik, Computer und Kommunikation** (vor allem MediMax, Elektro-Fachcenter Esch<sup>24</sup>, Euronics) gegeben.

Auch in den **sonstigen Sortimenten** ist ein spezialisiertes Angebot vorhanden (vgl. Abbildung 11).

---

<sup>23</sup> In der Stadt Nettetal liegt die Apothekendichte bei einer Apotheke für ca. 4.200 Einwohner. Im Bundesdurchschnitt wird ein Wert von rd. 3.800 Einwohnern je Apotheke erreicht (Quelle: APDA-Statistik 2011). Die Apothekendichte hängt jedoch wesentlich von der Zahl ortsansässiger Ärzte ab und weicht vor diesem Hintergrund vor allem in ländlich geprägten Gebieten oftmals (stark) nach unten ab.

<sup>24</sup> Der Elektro-Fachcenter Esch wurde zwischenzeitlich geschlossen.

Abbildung 11 Verkaufsflächen und Umsätze in der Stadt Nettetal nach Sortimenten

Sortiment	Verkaufsfläche		Umsatz	
	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. EUR	in %
Nahrungs- und Genussmittel	17.415	23	91,7	40
Drogerie, Parfümerie, Kosmetik	2.690	3	11,9	5
Pharmazeutische, medizinische, orthopädische Artikel	545	1	10,8	5
Schnittblumen	1.410	2	2,5	1
Papier, Büro, Schreibwaren, Zeitungen, Zeitschriften, Bücher	930	1	4,3	2
Bekleidung, Wäsche	6.480	8	18,3	8
Schuhe, Lederwaren	1.855	2	4,4	2
Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Geschenkartikel	4.305	6	6,1	3
Haus- und Heimtextilien	1.665	2	2,8	1
Spielwaren, Hobby, Basteln, Musikinstrumente	1.375	2	3,4	1
Sport- und Campingartikel	745	1	1,6	1
Elektrokleingeräte	1.435	2	6,1	3
Unterhaltungselektronik, Computer, Kommunikation	1.110	1	5,5	2
Foto, Optik, Akustik	910	1	5,9	3
Uhren, Schmuck	420	1	2,1	1
Baumarktsortiment, Kfz-Zubehör	12.880	17	22,7	10
Pflanzen, Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel)	3.265	4	3,9	2
Tierfutter, Heimtierzubehör, lebende Tiere	775	1	1,8	1
Fahrräder, Camping	605	1	1,4	1
Lampen, Leuchten	915	1	1,9	1
Möbel (inkl. Bad-/Garten-/Büromöbel), Teppiche, Kinderwagen	13.375	17	17,7	8
Bettwaren	1.575	2	2,5	1
Elektrogroßgeräte	670	1	2,8	1
<b>Summe</b>	<b>77.350</b>	<b>100</b>	<b>232,0</b>	<b>100</b>

Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen, ggf. Rundungsdifferenzen

## Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal

Im Hinblick auf die **räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe** (vgl. Abbildung 12) lässt sich eine eindeutige Dominanz des Stadtteils **Lobberich** feststellen. 55 % des erwirtschafteten Umsatzes und 61 % des Gesamtverkaufsflächenbestandes der Stadt Nettetal entfallen auf den bevölkerungsreichsten Stadtteil Lobberich.

Mit Abstand folgt der Stadtteil **Kaldenkirchen**, in dem 77 Einzelhandelsbetriebe, die eine Verkaufsfläche von 20.515 m<sup>2</sup> aufweisen, rd. 64 Mio. EUR erwirtschaften.

Im Stadtteil **Breyell** befinden sich 45 Einzelhandelsbetriebe, die auf einer Verkaufsfläche von 5.730 m<sup>2</sup> einen Umsatz von rd. 25 Mio. EUR erzielen.

In den sonstigen Stadtteilen befinden sich jeweils nur wenige Einzelhandelsbetriebe, von denen der Großteil der wohnungsnahen Grundversorgung zuzuordnen ist (siehe Abbildung 12).

**Abbildung 12 Stadt Nettetal – Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze nach Stadtteilen**

Stadtteil	Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. EUR	in %
Lobberich	132	47	47.490	61	128,7	55
Kaldenkirchen	77	27	20.515	27	64,3	28
Breyell	45	16	5.730	7	25,4	11
Schaag	12	4	995	1	4,8	2
Hinsbeck	8	3	600	1	4,3	2
Leuth	9	3	2.020	3	4,4	2
<b>Summe</b>	<b>283</b>	<b>100</b>	<b>77.350</b>	<b>100</b>	<b>232,0</b>	<b>100</b>

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

### 3.2 Standortbereiche des Einzelhandels in der Stadt Nettetal

Wie bereits dargestellt, konzentriert sich das Einzelhandelsangebot der Stadt Nettetal im Wesentlichen auf die drei bevölkerungsreichsten Stadtteile Lobberich und Kaldenkirchen sowie Breyell. Innerhalb der Siedlungsbereiche von Lobberich und Kaldenkirchen lassen sich dabei gleich mehrere relevante Einzelhandelsschwerpunkte unterscheiden; sie prägen die Angebotsstruktur und werden im Folgenden einer näheren Betrachtung unterzogen.

#### 3.2.1 Stadtteil Lobberich

Der Einzelhandelsbesatz im Stadtteil Lobberich konzentriert sich auf die Ortsmitte sowie die Gewerbegebiete Rosental und Wevelinghoven (siehe Abbildung 13).

**Abbildung 13 Einzelhandelssituation im Stadtteil Lobberich (nach Standortbereichen)**

Stadtteil	Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. EUR	in %
Lobberich gesamt, davon	132	47	47.490	61	128,7	55
<i>Innenstadt</i>	88	31	12.925	17	46,2	20
<i>Gewerbegebiete Rosental und „Wevelinghoven“</i>	16	6	12.470	16	39,4	17
<i>Lobberich sonstige</i>	28	10	22.095	29	43,1	19

Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen  
Rundungsdifferenzen möglich

Die restlichen im Stadtgebiet von Lobberich lokalisierten Einzelhandelsbetriebe verfügen über eine Verkaufsfläche von über 22.000 m<sup>2</sup>, wobei alleine die fünf größten Einzelhandelsbetriebe rd. 90 % der Verkaufsfläche auf sich vereinen. Es handelt sich um die Anbieter Möbel Busch an der Breyeller Straße, den toom Baumarkt an der Van-der-Upwich-Straße, die Discountmärkte Lidl (Niedieckstraße) und Aldi (Süchtelner Straße) sowie den trinkgut Getränkemarkt an der Werner-Jaeger-Straße.

## Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal

### 3.2.1.1 Innenstadt Lobberich

Die verkehrliche Erschließung des Innenstadtbereichs erfolgt aus Richtung Norden kommend über die Wevelinghover Straße bzw. Niedieckstraße (K 1), von Osten über die Steegerstraße und die Süchtelner Straße, aus Richtung Süden über die Düsseldorfer Straße und aus Richtung Westen kommend über die Straßenzüge An Sankt Sebastian (K 1), Freiheitstraße und Breyeller Straße.

Der Innenstadtbereich von Lobberich befindet sich somit im Knotenpunkt mehrerer gesamtstädtisch bedeutsamer Erschließungsstraßen und verfügt demnach grundsätzlich über eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit, gleichwohl ist dies auch mit entsprechend hohem Verkehrsaufkommen verbunden.

**Abbildung 14 Nutzungsstrukturen in der Innenstadt von Lobberich**



Quelle: Eigene Darstellung

Unter Einzelhandels Gesichtspunkten bildet die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Hochstraße die Haupteinkaufsachse der Innenstadt von Nettetal. Zudem weisen die hiervon abgehenden Straßenzüge Marktstraße sowie Von-Bocholtz-Straße ebenfalls eine hohe Nutzungsdichte auf.

Diese Straßenzüge wurden bereits im Jahr 2006 im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Nettetal dem Hauptgeschäftsbereich zugeordnet. Zwischenzeitlich kam es jedoch in diesem Bereich durch weitere Ansiedlungen und Neuvorhaben zu Verschiebungen der Einzelhandelsschwerpunkte.

## Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal

Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang die Errichtung der Ludbach-Passage, wodurch der Hauptgeschäftsbereich deutlich an Attraktivität gewonnen hat.

Mit Kaufland, Medimax, dm, Depot, Deichmann, Takko und Kik sind mehrere umsatzstarke Einzelhandelsbetriebe in der im September 2011 neu eröffneten Ludbach-Passage vertreten.

Die Ludbach-Passage wurde auf dem ehemaligen Gelände der Firmen Hölter und Longlife innerhalb des Baublocks zwischen der Von-Bocholtz-Straße im Norden, der Hochstraße im Osten, der Johannes-Cleven-Straße im Süden und der Freiheitstraße im Westen errichtet.

Um die Ludbach-Passage optimal an das bestehende Straßennetz anzubinden, wurde ein neuer Durchstich zwischen der Johannes-Cleven-Straße und der Breyeller Straße angelegt, der in Zweirichtungsverkehr (für Pkw) befahrbar ist.

Fußläufig ist die Ludbach-Passage von der Hochstraße und Von-Bocholtz-Straße über mehrere Wegeverbindungen erreichbar, die an dem leerstehenden Kino-Gebäude bzw. über das Grundstück des ehemaligen Kindergartens am Bongartzstift vorbei führen.

Im Objekt stehen 385 Parkplätze zur Verfügung, die auf dem Dach des Fachmarktcenters errichtet wurden. Von dort aus sind die darunter liegenden Verkaufsflächen über eine Rollsteiganlage bzw. einen Aufzug zu erreichen.

Die Parkieranlage ist somit auch an die übrigen Geschäftslagen fußläufig sehr gut angebunden und übernimmt deshalb auch die Funktion eines zentralen Innenstadt-Parkplatzes.

Darüber hinaus findet sich innerhalb des Hauptgeschäftsbereiches, der in weiten Teilen als Fußgängerzone ausgebaut ist, neben den öffentlichen Einrichtungen, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben ein komprimierter Einzelhandelsbesatz, der durch einen Mix aus Filialbetrieben und inhabergeführten Fachgeschäften geprägt ist. So sind die ergänzenden Angebote in der Hauptstraße sowie im östlichen Bereich der Marktstraße vorzufinden. Zu den nennenswerten Anbietern in diesem Bereich gehören u.a. Sommerfeld's, Parfümerie Platen, Schuhhaus Kocken sowie die Filialisten Vestino, NKD und Kodi sowie Zeeman. Hinzu kommen mehrere kleinteilige Anbieter, die das in der Innenstadt von Lobberich vorhandene Angebot sinnvoll ergänzen.

Das Einzelhandelsangebot wird in der Innenstadt von Lobberich zudem durch eine größere Anzahl von Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben ergänzt, die zu einer insgesamt hohen Funktionsdichte beitragen.

Insgesamt hat der Innenstadtbereich durch die 2011 eröffnete Ludbach-Passage deutlich an Attraktivität gewonnen. Die Realisierung der fußläufigen Anbindung der Ludbach-Passage an die Fußgängerzone hat ebenfalls zur Erhöhung der Passantenfrequenzen in der Von-Bocholtz-Straße sowie zur Aufwertung dieser Geschäftslage beigetragen.

## Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal

Allerdings hat sich hieraus auch eine deutliche Verlagerung des Angebotsschwerpunkts in Richtung Süden ergeben. Ablesbar ist dies an mehreren Leerständen am Nordrand der Innenstadt im Bereich Wevelinghover Straße und Niedieckstraße.

Insgesamt wurden in der Innenstadt von Lobberich 109 Ladenlokale erhoben, von denen allerdings 21 Objekte leer stehen. In der vergleichsweise hohen Leerstandquote von rd. 19 % spiegeln sich die Strukturdefizite der Innenstadt wieder. Neben den in der Hochstraße und in der Marktstraße vorhandenen Leerständen ist hier insbesondere die leerstehenden Betriebsstätte des ehemaligen Hertie/ Karstadt-Warenhauses auffällig, für das seit mehreren Jahren keine entsprechende Nachnutzung gefunden werden konnte.

Das Areal des ehemaligen Kinos soll zukünftig überplant werden. Angedacht ist auf dem Kino-Gelände ein Wohn- und Geschäftshaus zu errichten. Mit Umsetzung dieser Planung würde ein wichtiger Trittstein zwischen der Ludbach-Passage und der Fußgängerzone entstehen und die fußläufige Verbindung zwischen den Geschäftsbereichen deutlich verbessert. Profitieren wird davon insbesondere der Geschäftsstandort am Kreuzungsbereich Hochstraße/ Marktstraße. Hier finden sich heute noch einige Leerstände. Anlaufende Baumaßnahmen der Eigentümer können aber als Indikator dafür gesehen werden, dass die Standortqualität mit einer verbesserten Fußwegebeziehung zur Ludbach-Passage künftig deutlich aufgewertet wird.

Hinsichtlich der Betriebsgrößenstruktur ist festzuhalten, dass die Verkaufsflächen der Lobbericher Innenstadt auch nach Errichtung der Ludbach-Passage noch kleinteilig strukturiert sind. So weisen über 70 % der Betriebe eine Verkaufsfläche von unter 100 m<sup>2</sup> auf.

**Abbildung 15 Betriebsgrößenstruktur des Einzelhandels in der Innenstadt von Lobberich**

Betriebsgröße in m <sup>2</sup>	Betriebe		Verkaufsfläche	
	Anzahl	%	m <sup>2</sup>	%
800 und mehr	2	2	4.750	37
300 – 799	8	9	2.885	22
100 – 299	14	16	2.395	19
50 – 99	22	25	1.845	14
unter 50	42	48	1.050	8
<b>Summe</b>	<b>88</b>	<b>100</b>	<b>12.925</b>	<b>100</b>

Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen

Lediglich 10 Einzelhandelsbetriebe verfügen über eine Verkaufsfläche von mehr als 300 m<sup>2</sup>. Dabei handelt es sich um die teilweise in der Ludbach-Passage ansässigen großflächigen Anbieter Kauf-

## Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal

land, MediMax sowie die Filialisten kik, dm, Depot, Blumen und Pflanzen Outlet, Vestino und Takko sowie Deichmann.

**Abbildung 16 Verkaufsflächen und Umsätze in der Innenstadt von Lobberich**

Sortiment	Verkaufsfläche		Umsatz	
	m <sup>2</sup>	%	Mio. EUR	%
Nahrungs- und Genussmittel	2.890	22	15,4	33
Drogerie, Parfümerie, Kosmetik, pharmazeutische, medizinische, orthopädische Artikel	895	7	4,9	11
Bücher, Spiel- und Schreibwaren	560	4	2,1	5
Bekleidung, Wäsche	3.320	26	7,1	15
Schuhe, Lederwaren	775	6	1,6	3
Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Geschenkartikel, Haus- und Heimtextilien, Lampen, Leuchten, Möbel, Bettwaren	1.645	13	2,1	5
Sport- und Campingartikel, Fahrräder, Camping	*	*	*	*
Unterhaltungselektronik, Computer, Kommunikation, Elektrokleingeräte, Elektro- großgeräte	1.345	10	6,7	15
Foto, Optik, Akustik, Uhren, Schmuck	745	6	5,0	11
Baumarktsortiment, Gartenbedarf, Kfz-Zubehör, Tierfutter, Heimtierzubehör, leb. Tiere, Schnittblumen	665	5	1,1	2
<b>Summe</b>	<b>12.925</b>	<b>100</b>	<b>46,2</b>	<b>100</b>

\*weniger als 1 % Umsatz, weniger als 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche  
 Rundungsdifferenzen möglich  
 Quelle: Eigene Berechnungen

Wie die Abbildung 16 illustriert, bildet die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit einem Anteil von 22 % an der Verkaufsfläche und einem Umsatzanteil von rd. 33 % den Angebotsschwerpunkt in der Innenstadt. Das Angebot in diesem Bereich wird vom Kaufland-Verbrauchermarkt bestimmt. Ein differenzierter Besatz kleinteiliger Lebensmittelanbieter ergänzt das Angebot: acht Ladenhandwerksbetriebe (Bäckereien, Metzgereien) sowie mehrere Warengruppen-Spezialisten sind in der Lobbericher Innenstadt vertreten.

Die Warengruppe **Bekleidung** wird durch die Anbieter Sommerfeld, kik, NKD und Takko, Zeeman, Ernsting's family und Thirty Three 33 sowie Mode Winz geprägt und somit von Anbietern, die Waren in einem breiten Preisspektrum anbieten. Auf diese Betriebe entfällt knapp ein Viertel der in der Innenstadt von Lobberich in der Warengruppe Bekleidung vorhandenen Verkaufsflächen.

Nach der Ansiedlung von Depot gut vertreten ist auch mit rd. 1.645 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche die Warengruppe **Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Geschenkartikel, Haus- und Heim-**

## Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal

**textilien** sowie mit rd. 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche der Bereich **Drogerie, Parfümerie, Kosmetik und Gesundheit**. Zu den wichtigsten Anbietern von Drogeriewaren zählt der Drogeriemarkt dm; Artikel aus dem Bereich Parfümerie und Kosmetik führt die Parfümerie Platen.

Der Bereich **Schuhe/ Lederwaren** weist eine Verkaufsfläche von rd. 775 m<sup>2</sup>. Hervorzuheben sind die Betriebe von Deichmann, Van den Eynden, Schuhgalerie und Schuhhaus Kocken sowie Bags & More.

Das Angebot in der Warengruppe **Unterhaltungselektronik, Computer, Kommunikation** hat sich durch die Ansiedlung des MediMax Fachmarktes in der Ludbach-Passage im Vergleich zu 2005 deutlich verbessert.

In den **sonstigen Sortimenten** ist eine vergleichsweise umfangreiche Einzelhandelsausstattung vorhanden, die sich vor allem auf die Angebotssegmente Bücher-, Spiel-, und Schreibwaren sowie Foto, Optik, Akustik, Uhren und Schmuck bezieht.

## Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal

### 3.2.1.2 Gewerbegebiete Rosental und „Wevelinghoven“

Im nördlichen Randbereich des Lobbericher Siedlungskörpers – hauptsächlich im Bereich Rosental und Wevelinghoover Straße – sind mehrere, gesamtstädtisch bedeutsame Einzelhandelsbetriebe vorzufinden. Das Gewerbegebiet lässt sich über die Zäsur der ehemaligen Bahntrasse in einen nördlichen und einen südlichen Bereich unterteilen.

Im nördlichen Bereich „Wevelinghoven“ befinden sich u.a. ein real Verbrauchermarkt<sup>25</sup>, der Gartenfachmarkt „Grünes Warenhaus“ und ein Siemes Schuhcenter.

Im südlichen Bereich „Rosental“ befinden sich u. a. der Supermarkt Esch, ein Aldi Discountmarkt und das Elektro-Fachcenter Esch<sup>26</sup>; letzterer Betrieb steht allerdings nach vorliegenden Informationen (Stand März 2014) vor der Aufgabe.

**Abbildung 17 Gewerbegebiet „Rosental/ Wevelinghoven“**



Quelle: eigene Darstellung

Auf diese im Gewerbegebiet „Rosental/ Wevelinghoven“ ansässigen Einzelhandelsbetriebe entfallen rd. 12.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ein Umsatz in Höhe von rd. 39 Mio. EUR.

<sup>25</sup> Der Betreiber real wird den Standort an der Niedieckstraße spätestens Ende September 2015 aufgeben. Hinweis: der Standort real befindet sich im Stadtteil Hinsbeck, wird aber aufgrund seiner räumlich-funktionalen Lage dem Stadtteil Lobberich zugeordnet.

<sup>26</sup> Der Elektro-Fachcenter Esch wurde zwischenzeitlich geschlossen.

### 3.2.1.3 Sonstige großflächige Einzelhandelsbetriebe in Lobberich

Im Stadtteil Lobberich ist darüber hinaus der an der Breyeller Straße ansässige Anbieter Möbel Busch hervorzuheben. Seine Verkaufsfläche beträgt rd. 10.300 m<sup>2</sup> und stellt somit den mit Abstand größten Anbieter in der Stadt Nettetal dar. Der Betrieb präsentiert sich als Möbel-Vollsortimenter mit einem breiten Angebot von Wohnmöbeln und Kücheneinrichtungen, teilweise im gehobenen Segment. Im Randsortiment werden Wohnraumleuchten, Glas/ Porzellan/ Keramik und Geschenkartikel angeboten. Der Betrieb verfügt über keine direkte Autobahnanbindung und nur begrenzte Stellplatzkapazitäten, wodurch die Erreichbarkeit des Standorts beeinträchtigt wird.

Ein weiterer großer Solitärstandort findet sich mit dem toom Bau- und Heimwerkermarkt an der Van-der-Upwich-Straße. Der Markt hat eine Verkaufsfläche von rd. 7.600 m<sup>2</sup> und gewährleistet im Stadtgebiet gemeinsam mit Obi in Kaldenkirchen die Versorgung mit Baumarktartikeln.

### 3.2.2 Stadtteil Kaldenkirchen

Im Stadtteil Kaldenkirchen sind 77 der Einzelhandelsbetriebe (27 %) ansässig, die auf einer Verkaufsfläche von rd. 20.500 m<sup>2</sup> einen Umsatz von rd. 64 Mio. EUR erwirtschaften.

Neben der Kaldenkirchener Ortsmitte stellt das Gewerbegebiet „Poststraße“ einen Angebotschwerpunkt in Kaldenkirchen dar.

**Abbildung 18 Einzelhandelssituation im Stadtteil Kaldenkirchen (nach Standortbereichen)**

Stadtteil	Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. EUR	in %
Kaldenkirchen gesamt, davon	77	27	20.515	27	64,3	28
<i>Ortsmitte Kaldenkirchen</i>	49	17	4.660	6	17,6	8
<i>Gewerbegebiet „Poststraße“</i>	5	2	4.045	5	20,9	9
<i>Kaldenkirchen sonstige</i>	23	8	11.810	15	25,8	11

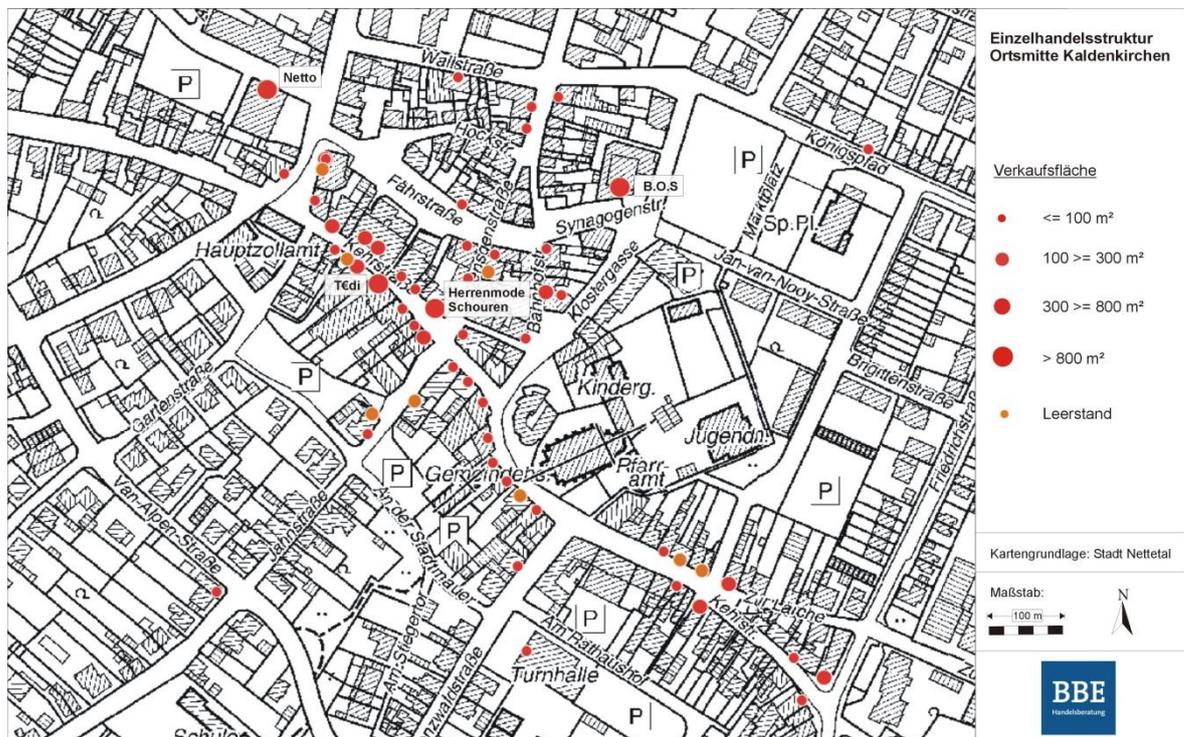
Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen

## Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal

### 3.2.2.1 Ortsmitte Kaldenkirchen

Der Hauptfunktionsbereich der Ortsmitte Kaldenkirchen erstreckt sich entlang der Kehrstraße zwischen der Friedrichstraße im Süden und der Venloer Straße im Norden; weiterhin umfasst dieser auch die östlich der Kehrstraße gelegene Kloostergasse, die Poensgenstraße und die angrenzenden Seitenstraßen, die ebenfalls als Fußgängerzone ausgebaut sind (siehe Abbildung 19).

**Abbildung 19 Zentraler Versorgungsbereich - Ortsmitte Kaldenkirchen**



Quelle: Eigene Darstellung

Die Versorgungsfunktion der Ortsmitte Kaldenkirchen bezieht sich auf die im Siedlungsraum Kaldenkirchen/ Leuth lebende Bevölkerung.

Insgesamt sind in der Ortsmitte von Kaldenkirchen rd. 49 Einzelhandelsbetriebe mit rd. 4.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ansässig, die zusammen einen Jahresumsatz von etwa 17,6 Mio. EUR tätigen.

Im Bereich der Fußgängerzone findet sich vornehmlich ein sehr kleinteilig strukturierter Einzelhandelsbesatz. So verfügen 28 Betriebe über eine Verkaufsfläche von maximal 50 m<sup>2</sup>, nur sechs der erhobenen Einzelhandelsbetriebe weisen eine Verkaufsfläche von über 150 m<sup>2</sup> auf.

## Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal

In den typischen innenstadtrelevanten Sortimenten Bekleidung, Wäsche, Schuhe, Lederwaren sowie Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren finden sich ausschließlich inhabergeführte Fachgeschäfte. Diese Warengruppen verfügen auch über die höchsten Verkaufsflächenanteile.

Mit rd. 1.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zählt die Warengruppe Bekleidung, Wäsche zu den „Spitzenreitern“, gefolgt von den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel (rd. 580 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren (rd. 530 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Die sonstigen Warengruppen verfügen über Verkaufsflächen von unter 200 m<sup>2</sup>.

Flächenmäßig größte Anbieter sind hier u.a. der Lebensmitteldiscountmarkt Netto am Tegelener Weg und Herrenmode Schouren sowie der Anbieter T€DI in der Kehrstraße. Nach der Schließung der Drogeriemärkte Schlecker und Ihr Platz gibt es in der Ortsmitte von Kaldenkirchen keinen Anbieter von Drogeriewaren mehr. Lediglich die Parfümerie Becker hält Angebote im Segment Parfümerie und Kosmetik vor.

Ergänzt wird das vorgehaltene Einzelhandelsangebot durch eine Vielzahl von Dienstleistungsbetrieben. So sind beispielweise mehrere Banken, Ärzte, Friseure sowie ein Reisebüro und mehrere gastronomische Betriebe vorzufinden.

### 3.2.2.2 Gewerbegebiet „Poststraße“

Das in Grenznähe zu den Niederlanden gelegene Gewerbegebiet „Poststraße“ umfasst insgesamt sechs Einzelhandelsbetriebe, auf die rd. 4.000 m<sup>2</sup> der insgesamt im Stadtgebiet von Nettetal vorhandenen Verkaufsflächen entfallen. Zu nennen sind hier insbesondere die Lebensmitteldiscountmärkte Aldi und Lidl, der Rewe Supermarkt und der Krüchtener Getränkemarkt sowie der dm Drogeriemarkt.

Im Rückgriff auf die Ergebnisse der im Jahr 2006 durchgeführten Kundenwohnortenerhebung lässt sich feststellen, dass die im Standortverbund vorhandenen Lebensmitteldiscountmärkte stark von niederländischen Kunden frequentiert werden. Die Kundenfrequenz aus den Niederlanden betrug am Lidl-Standort im Jahr 2006 rd. 48 %. Die Aldi-Filiale wurde mit einem Anteil von rd. 40 % in ähnlich starkem Maße von niederländischen Kunden frequentiert.

Somit präsentiert sich die Poststraße als ein Standort, der in deutlichem Maße Kaufkraft aus den grenznahen niederländischen Gemeinden bindet.

### 3.2.2.3 Sonstige großflächige Einzelhandelsbetriebe in Kaldenkirchen

In sonstigen Bereichen des Stadtteils Kaldenkirchen befindet sich an der Straße An der Landwehr, direkt an der Anschlussstelle Kaldenkirchen zur Autobahn A 61, der OBI Baumarkt. Mit seiner Verkaufsfläche von 5.000 m<sup>2</sup> stellt dieser Betrieb den größten Einzelhandelsbetrieb im Stadtteil Kaldenkirchen dar.

Der an der Bahnhofstraße in der Nähe des Bahnhofs Kaldenkirchen ansässige Raiffeisenmarkt hat den Standort zum Oktober 2012 aufgegeben. Dieser Standort wird seitdem von dem Anbieter Dänisches Bettenlager nachgenutzt.

Einen weiteren größeren Einzelhandelsbetrieb im Stadtteil Kaldenkirchen stellt das Möbelhaus Boden an der Kölner Straße dar. Darüber hinaus ist im weiteren Verlauf der Kölner Straße eine Filiale des Penny Lebensmitteldiscountmarktes angesiedelt.

### 3.2.3 Ortsmitte Breyell

Breyell ist mit rd. 7.930 Einwohnern der drittgrößte Stadtteil.

In der Ortsmitte von Breyell ist eine kleinere Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben ansässig, die im Wesentlichen (Nah-) Versorgungsfunktionen für den Siedlungsraum Breyell/ Schaag übernimmt.

Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, sind in der Ortsmitte Breyell 25 Einzelhandelsbetriebe ansässig, die über eine Verkaufsfläche von rd. 2.670 m<sup>2</sup> verfügen und einen Jahresumsatz in Höhe von rd. 12,6 Mio. EUR generieren.

**Abbildung 20 Einzelhandelssituation im Stadtteil Breyell (nach Standortbereichen)**

Stadtteil	Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. EUR	in %
Breyell gesamt, davon	45	16	5.730	7	25,4	11
<i>Ortsmitte Breyell</i>	25	9	2.675	3	12,6	5
<i>Breyell sonstige Standorte</i>	20	7	3.055	4	12,8	6

Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen

## Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal

Die funktionalen Schwerpunkte des Einzelhandels der Breyeller Ortsmitte bilden der Lambertmarkt und der als Fußgängerzone ausgebauter Abschnitt der Josefstraße.

**Abbildung 21 Zentraler Versorgungsbereich – Ortsmitte Breyell**



Quelle: Eigene Darstellung

Größte Betriebe in der Breyeller Ortsmitte sind die Lebensmittelmärkte Kaiser's und Penny. Beide Märkte nehmen allerdings eine Randlage zu den gewachsenen Geschäftsbereichen ein, so dass diese auch nur in eingeschränktem Maße von den Kundenfrequenzen der Lebensmittelmärkte profitieren können. Hierin wird ein Bestimmungsgrund dafür zu sehen sein, dass die Leerstandsquote in der Breyeller Ortsmitte mit insgesamt 11 Ladenleerständen auffallend hoch ist.

Verschärft wird die Problemsituation noch dadurch, dass der an der Biether Straße ansässige Kaiser's Supermarkt nach Auskunft der Stadt Nettetal im April 2014 schließen wird. Dies dürfte sich insbesondere darin begründen, dass der Standort mit unter 700 m<sup>2</sup> nur über eine vergleichsweise geringe Verkaufsfläche und nur wenige eigene Kundenparkplätze verfügt.

Das Angebot an Waren des täglichen Bedarfs wird in der Ortsmitte von Breyell durch den ebenfalls an der Biether Straße gelegenen Penny Discountmarkt ergänzt. Dieser Betrieb verfügt hinsichtlich der Stellplatzsituation über zufriedenstellende Bedingungen. Der Kundenparkplatz des Marktes ist über einen Fußweg mit der Josefstraße verbunden, so dass diese Geschäftslage in begrenztem Maße von der Frequenzwirkung des Lebensmittelmarktes profitieren kann.

## Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal

Neben den beiden Lebensmittelmärkten finden sich im Ortszentrum überwiegend kleinstrukturierte Handelsnutzungen. Insgesamt setzt sich der aktive Einzelhandelsbesatz in der Ortsmitte von Breyell aus 25 Betrieben zusammen, die auf einer Verkaufsfläche von etwa 2.670 m<sup>2</sup> einen Jahresumsatz von etwa 12,6 Mio. EUR erwirtschaften.

### 3.2.4 Sonstige Einzelhandelsstandorte in Nettetal

Einige der dörflich strukturierten Stadtteile Nettetals verfügen ebenfalls über eigene, wenngleich auch zumeist begrenzte, Versorgungsstrukturen. Diese beschränken sich dabei im Wesentlichen auf eine Basisversorgung im Lebensmittelsegment. Beispielhaft erwähnt werden sollen an dieser Stelle der Bereich Hubertusplatz in Schaag (u.a. ein Kaiser's, eine Apotheke, eine Bäckerei), der Bereich des Marktes und der abzweigenden Johannesstraße und der Grefrather Straße in Hinsbeck (u.a. ein Edeka, mehrere Ladenhandwerksbetriebe).

### 3.3 Wohnungsnahe Versorgungssituation in Nettetal

Die Qualität der Nahversorgung wird wesentlich vom Lebensmitteleinzelhandel bestimmt. Der Schwerpunkt liegt bei Lebensmittel-Verbrauchermärkten und –Supermärkten, Discountern und Getränkemärkten. Ergänzt wird das Versorgungsnetz in der Regel durch kleinere Anbieter von Obst/Gemüse, Süßwaren und Getränken sowie von Bäckern, Fleischern, Kiosks und Tankstellenshops.

Als Messzahl für den quantitativen Versorgungsgrad findet die Umsatz-Kaufkraft-Relation Verwendung. Der Index bildet das Verhältnis zwischen den vom Einzelhandel erwirtschafteten Umsätzen und dem im jeweiligen Teilraum vorhandenen örtlichen Kaufkraftpotenzial ab. Eine Messzahl von 100 % bedeutet, dass der Gesamtumsatz genau dem vorhandenen Nachfragevolumen im Stadtgebiet entspricht und somit Kaufkraftabflüsse durch Zuflüsse von außerhalb ausgeglichen werden. Liegt die Messzahl über 100 %, so signalisiert dies per Saldo Kaufkraftzuflüsse; liegt sie unter 100 %, bedeutet dies per Saldo Kaufkraftabflüsse.

Bezogen auf das ganze Stadtgebiet, weist die Stadt Nettetal in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit rd. 109 % einen überdurchschnittlichen sortimentsspezifischen Zentralitätswert auf. So liegt in diesem Sortiment eine Gesamtumsatzleistung von rd. 92 Mio. EUR vor, während im Stadtgebiet in dieser Warengruppe eine sortimentsspezifische Kaufkraft von rd. 83,7 Mio. EUR verfügbar ist. Der Kaufkraftzufluss beträgt somit per Saldo rd. 8 Mio. EUR, wobei erwartungsgemäß große Unterschiede zwischen den einzelnen Stadtteilen bestehen.

**Abbildung 22 Umsatz-Kaufkraft-Relationen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in Nettetal nach Stadtteilen**

Stadtteil	Umsatz	Kaufkraft	Umsatz-Kaufkraft-Relation	
	in Mio. EUR	in Mio. EUR	in %	in Mio. EUR
Lobberich	46,4	27,6	168%	+18,8
Hinsbeck	2,8	9,8	29%	-7,0
Kaldenkirchen	23,3	19,2	122%	+4,1
Leuth	1,1	3,8	30%	-2,7
Breyell	15,8	15,9	100%	+0,0
Schaag	2,1	7,4	29%	-5,3
<b>Summe</b>	<b>91,7</b>	<b>83,7</b>	<b>109%</b>	<b>+7,9</b>

Quelle: MB-Research; eigene Prognosen und Berechnungen

Im bevölkerungsreichsten **Stadtteil Lobberich** beträgt die Umsatz-Kaufkraft-Relation für den nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel rd. 168 %, es werden demnach rd. 18,8 Mio. EUR mehr umgesetzt (46,4 Mio. EUR), als sortimentspezifische Kaufkraft im Stadtteil Lobberich vorhanden ist (27,6 Mio. EUR). Diese Kaufkraftzuflüsse werden in erster Linie aus den umliegenden Stadtteilen generiert. Denn die im Stadtteil Lobberich ansässigen Betriebe, insbesondere Kaufland, real<sup>27</sup>, Esch sowie die Lebensmitteldiscountmärkte Aldi (zwei Filialen) und Lidl üben eine starke Anziehungskraft auf die im Stadtgebiet wohnende Bevölkerung aus und stellen eine attraktive Alternative zu den in den eigenen Stadtteilen vorhandenen Lebensmittelbetrieben dar.

Die ebenso hohe Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 122 % ist im **Stadtteil Kaldenkirchen** festzustellen. Diese ist zum einen auf die an der Poststraße, in der Nähe zur niederländischen Grenze, ansässigen Lebensmittelbetriebe Aldi und Lidl zurückzuführen. Diese Märkte binden zum großen Teil auch die niederländische Kaufkraft. Zum anderen versorgen die im Stadtteil Kaldenkirchen ansässigen Lebensmittelbetriebe zusätzlich auch die in Leuth wohnende Bevölkerung. Denn aufgrund der fehlenden Angebote in Leuth ist die dortige Bevölkerung gezwungen, Angebote in den benachbarten Stadtteilen in Anspruch zu nehmen. Somit wird im Stadtteil Kaldenkirchen eine Lebensmittelkaufkraft in einem Umfang gebunden, die weit über das im Nahbereich verfügbare Potenzial hinausgeht.

Im **Stadtteil Breyell** beträgt die Umsatz-Kaufkraft-Relation rd. 100 %, so dass Nahversorgungsfunktionen für Breyell und den benachbarten Stadtteil Schaag bestehen.

<sup>27</sup> Der Betreiber real wird den Standort an der Niedieckstraße spätestens Ende September 2015 aufgeben.

## Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal

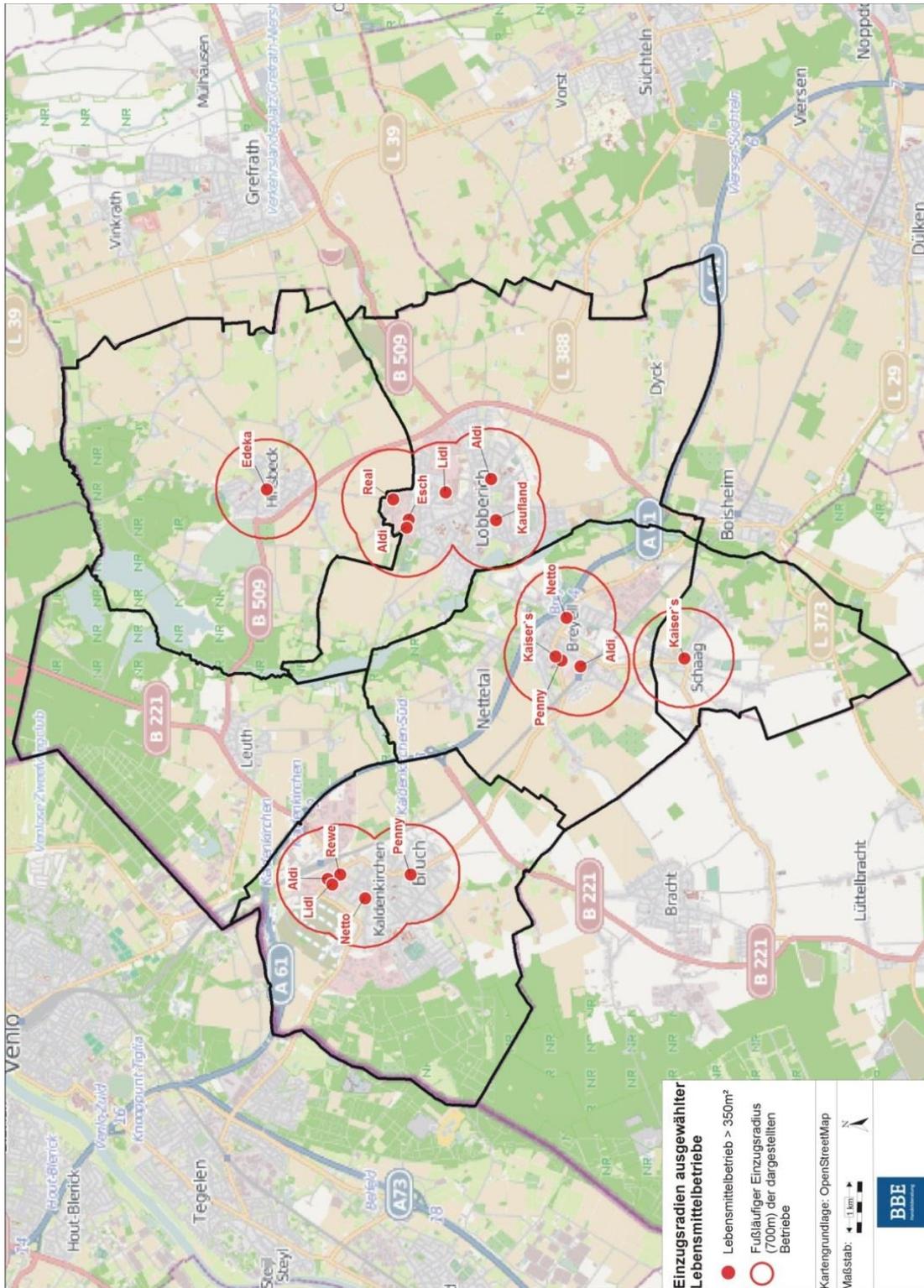
Die übrigen Stadtteile (**Schaag und Hinsbeck**) nehmen Einzellagen im Stadtgebiet Nettetal ein und verfügen über vergleichsweise geringe Einwohnerzahlen. Die dort vorhandenen Angebote eignen sich allenfalls dazu, eine Ergänzungsfunktion zu den Angeboten im übrigen Stadtgebiet zu übernehmen. Die ansässigen Lebensmittelmärkte Kaiser's in Schaag sowie Edeka in Hinsbeck gewährleisten somit eine Basisversorgung und sind vor dem Hintergrund einer immer älter werdenden Gesellschaft von besonderer Bedeutung für die Wohn- und Lebensqualität in den jeweiligen Stadtteilen.

Defizitär stellt sich hingegen das Angebot in dem dörflich strukturierten **Stadtteil Leuth** (9 %) dar. Nahrungs- und Genussmittel werden dort lediglich von Ladenhandwerksbetrieben angeboten.

Einen Überblick über die aktuelle Versorgungsstrukturen gibt die Abbildung 23. Als wichtige Träger der Nahversorgung sind alle bedeutenden Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet aufgenommen worden. Unter Anlegung eines 700 m-Radius lässt sich die Ausstattung im fußläufigen Umfeld der Wohnsiedlungsbereiche bewerten.

Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal

Abbildung 23 Fußläufige Einzugsradien größerer Lebensmittelbetriebe



Quelle: Eigene Darstellung

## Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal

Die Darstellung der räumlichen Verteilung der Lebensmittelmärkte spiegelt die bereits dargestellten Zentralitätswerte in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel wider. So konzentrieren sich die strukturprägenden Lebensmittelanbieter auf die Siedlungskörper der drei Stadtteile Lobberich, Kaldenkirchen und Breyell, so dass große Teile der Siedlungsgebiete über eine wohnungsnah Lebensmittelversorgung verfügen. Gleichfalls wird ersichtlich, dass sowohl die im Stadtteil Hinsbeck als auch die im Stadtteil Schaag lebende Bevölkerung wohnungsnah versorgt wird.

Dagegen ist im Stadtteil Leuth kein größerer Nahversorgungsbetrieb ansässig, so dass vor allem die Lebensmittelmärkte in Kaldenkirchen die Versorgung für die Bevölkerung übernehmen sollen.

Um die Zukunftsfähigkeit der wichtigsten Nahversorgungsstandorte beurteilen zu können, werden die bereits erwähnten Lebensmittelmärkte einem Standort-Check unterzogen. Dabei wird einerseits die betriebliche Situation aus Betreibersicht, nämlich die Wettbewerbsfähigkeit der Verkaufsfläche und die Pkw-Erreichbarkeit betrachtet. Zweitens wird die städtebauliche Integration der Betriebe in zentrale Versorgungsbereiche und/ oder ihr Wohngebietsbezug bewertet.

- **Betriebsgröße:** Orientierung an den heute üblichen Größen neu projektierte Objekte der jeweiligen Betriebsform. Discounter erhalten eine negative Wertung bei Verkaufsflächen von deutlich unter 800 m<sup>2</sup>, eine neutrale Wertung bei rund 800 m<sup>2</sup> und eine positive Wertung bei über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; bei Vollsortimentsbetrieben werden negative Wertungen bei Verkaufsflächen von unter 1.200 m<sup>2</sup>, neutrale Wertungen bei Größen zwischen 1.200 und 1.400 m<sup>2</sup> und positive Wertungen bei über 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vergeben.
- **PKW-Erreichbarkeit:** Kriterien sind die Sichtbeziehung zu einer Hauptverkehrsstraße und die Verfügbarkeit eigener Kundenparkplätze. Fehlt die Sichtbeziehung zu einer Hauptverkehrsstraße oder ist der Kundenparkplatz schlecht zugänglich und klein dimensioniert, ist die Erreichbarkeitssituation aus Betreibersicht allenfalls als durchschnittlich zu bewerten. Werden beide Punkte in negativer Hinsicht erfüllt, ist eine negative Wertung zu vergeben.
- **Zentrenbezug:** Lage innerhalb (positive Wertung), am Rand (neutrale Wertung) oder außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs.
- **Wohngebietsbezug:** Integrierte Lage innerhalb eines größeren Wohngebiets, hohes Bevölkerungspotenzial im 700 m-Radius (positive Wertung), am Rand eines größeren Wohngebiets, mittleres Bevölkerungspotenzial im 700 m-Radius (neutrale Wertung) oder an einem isolierten Standort ohne bzw. mit nur eingeschränktem fußläufigen Wohngebietsbezug, geringes Bevölkerungspotenzial im 700 m-Radius (negative Wertung).

**Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal**
**Abbildung 24 Standort-Check Lebensmittelbetriebe**

Standortbereich	Betriebliche Situation		Städtebauliche Situation	
	Betriebsgröße	Pkw-Erreichbarkeit	Zentrenbezug	Wohngebietsbezug
<b>Lobberich</b>				
Kaufland (rd. 3.700 m <sup>2</sup> VKF) Johannes-Cleven-Straße	+	+	+	+
real (rd. 3.000 m <sup>2</sup> VKF) Niedieckstraße	+	+	--	--
Esch (rd. 1.200 m <sup>2</sup> VKF) Rosental	+	+	--	--
Aldi (rd. 800 m <sup>2</sup> VKF) Rosental	∅	+	--	∅
Lidl (rd. 800 m <sup>2</sup> VKF) Niedieckstraße	∅	+	--	+
Aldi (rd. 800 m <sup>2</sup> VKF) Süchtelner Straße	∅	+	--	+
<b>Kaldenkirchen</b>				
Rewe (rd. 1.500 m <sup>2</sup> VKF) Bahnhofstraße	+	+	∅	∅
Aldi (rd. 800 m <sup>2</sup> VKF) Poststraße	∅	+	--	--
Lidl (rd. 800 m <sup>2</sup> VKF) Poststraße	∅	+	--	--
Penny (rd. 800 m <sup>2</sup> VKF) Kölner Straße	∅	+	--	+
Netto (rd. 500 m <sup>2</sup> VKF) Tegelener Weg	--	+	+	+
<b>Breyell</b>				
Aldi (rd. 850 m <sup>2</sup> VKF) Josefstraße	+	+	--	∅
Kaiser`s (rd. 670 m <sup>2</sup> VKF) Biether Straße	--	∅	+	+
Penny (rd. 650 m <sup>2</sup> VKF) Bietherstraße	--	∅	+	+
Netto (rd. 700 m <sup>2</sup> ) Lobbericher Straße	--	+	--	∅
<b>Schaag</b>				
Kaiser`s (rd. 500 m <sup>2</sup> ) Hubertusplatz	--	+	--	+
<b>Hinsbeck</b>				
Edeka (rd. 400 m <sup>2</sup> ) Johannesstraße	--	+	--	+

Quelle: Eigene Erhebungen und eigene Bewertung

## Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal

Wie die vorstehende Abbildung illustriert, weisen die Supermärkte Kaiser´s<sup>28</sup> an der Biether Straße in Breyell, Kaiser´s am Hubertusplatz in Schaag und Edeka an der Johannesstraße sowie die Lebensmitteldiscountmärkte Penny an der Bietherstraße in Breyell sowie die Netto-Filialen an der Tegelener Weg sowie an der Lobbericher Straße Schwächen in der betrieblichen Situation auf. Die Verkaufsfläche dieser Lebensmittelmärkte liegt unter den heute marktüblichen Größenordnungen. Dabei sind die Verkaufsflächen bei Vollsortimentern heute bei mindestens 1.200 m<sup>2</sup> bis 1.600 m<sup>2</sup>, bei Discountmärkten bei 1.000 m<sup>2</sup> anzusetzen; hinzu kommt das geringe Parkraumbangebot. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten verfügen diese Märkte dagegen über optimale Lagebeziehungen, da alle diese Standorte im fußläufigen Bereich (700 m-Radius) über ein hohes Bevölkerungspotenzial verfügen.

Aus städtebaulicher Sicht negativ zu bewerten sind dagegen die in den Gewerbegebieten „Poststraße“ ansässigen Lebensmittelmärkte Aldi und Lidl (Kaldenkirchen) sowie real<sup>29</sup> an der Niedieckstraße (Lobberich), da diese weder einen Wohn- noch einen Zentrenbezug aufweisen.

Den einzigen - sowohl unter städtebaulichen als auch betrieblichen Gesichtspunkten - optimal aufgestellten Anbieter stellt der in der Ludbach-Passage neu errichtete Kaufland Verbrauchermarkt dar.

Hinsichtlich der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung sind im Einzelnen folgende Zuordnungen gegeben:

- Der innerstädtische Kaufland Lebensmittelvollversorger in Lobberich übernimmt gesamtstädtische Versorgungsfunktionen; im direkten Standortumfeld (Nahbereich: 700 m-Radius) leben rd. 5.600 Personen.
- Die Lebensmitteldiscountmärkte Lidl an der Niedieckstraße sowie Aldi an der Süchtelner Straße übernehmen im Wesentlichen die Versorgungsfunktion für die im direkten Standortumfeld (Nahbereich: 700 m-Radius) lebenden Personen.
- Die Lebensmitteldiscountmärkte Penny an der Kölner Straße und Netto am Tegelener Weg in Kaldenkirchen können neben der Bevölkerung im eigenen Stadtteil auch ergänzende Funktionen für den Stadtteil Leuth übernehmen.
- Der Supermarkt Kaiser´s an der Biether Straße sowie der Penny Lebensmitteldiscountmarkt übernehmen im Wesentlichen die Versorgungsfunktion für den Stadtteil Breyell mit rd. 7.900 Einwohnern. Zudem können diese Märkte auch eine ergänzende Funktion für die im Stadtteil Schaag lebende Bevölkerung ausüben.
- Der in Breyell an der Josefstraße ansässige Aldi Lebensmitteldiscountmarkt übernimmt zum großen Teil die wohnungsnaher Versorgung für die rd. 5.000 im Nahbereich (700 m-Radius) lebenden Personen. Gleiches gilt für den an der Lobbericher Straße in Breyell ansässigen Lebensmitteldiscountmarkt Netto, der überwiegend die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung im 700 m-Radius (rd. 3.500 Personen) gewährleistet.

<sup>28</sup> Der Kaiser´s Lebensmittelmarkt wird im April 2014 geschlossen.

<sup>29</sup> Der Betreiber real wird den Standort an der Niedieckstraße spätestens Ende September 2015 aufgeben.

## Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal

- Die in den Stadtteilen Schaag und Hinsbeck lokalisierten Supermärkte können eine Ergänzungsfunktion zu den Angeboten im übrigen Stadtgebiet übernehmen.

Unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Situation der Stadt Nettetal ist die wohnungsnah Grundversorgung unter Erreichbarkeitsgesichtspunkten insgesamt als positiv zu bewerten.

### 3.4 Einzelhandelsentwicklung im Zeitraum 2005 bis 2012

Mit Blick auf die Verkaufsflächenausstattung und die Umsatzleistung lässt sich feststellen, dass die Stadt Nettetal im Zeitraum von 2005 bis 2012 insgesamt eine positive Einzelhandelsentwicklung durchlaufen hat.

Während die Zahl der Betriebe um 10 Betriebsstätten von 294 auf 284 Einzelhandelsgeschäfte und damit um rd. 3 % abgenommen hat, weist die Verkaufsfläche einen leichten Anstieg um rd. 13 % (+ 9.020 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) auf. Die Umsatzleistung ist ebenfalls um rd. 12 % gestiegen.

**Abbildung 25 Veränderungen im Einzelhandelsbesatz, Jahre 2005 und 2012 im Vergleich**

	2005	2012	Veränderung absolut	Veränderung in %
Betriebe (Anzahl)	294	284	- 10	- 3
Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	68.330	77.350	+ 9.020	+ 13
Umsatz (in Mio. EUR)	207,6	232,0	+ 24,4	+ 12

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Betrachtet man die Einzelhandelsentwicklungen differenziert nach Stadtteilen, lässt sich Folgendes feststellen:

.

Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal

Abbildung 26 Stadt Nettetal – Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze nach Stadtteilen im Vergleich

Stadtteil	Betriebe			Verkaufsfläche			Umsatz		
	2005	2012	Veränderung	2005	2012	Veränderung	2005	2012	Veränderung
Lobberich	130	132	+ 2	38.520	47.490	+ 8.970	107,5	128,7	+ 21,2
Kaldenkirchen	76	77	+ 1	20.290	20.515	+ 225	64,8	64,3	- 0,5
Breyell	57	45	- 12	6.065	5.730	- 335	22,4	25,4	+ 3,0
Schaag	14	12	- 2	1.060	995	- 65	5,2	4,8	- 0,4
Hinsbeck	14	8	- 6	870	600	- 270	5,3	4,3	- 1,0
Leuth	3	9	+ 6	1.525	2.020	+ 495	2,3	4,4	+ 2,1
<b>Summe</b>	<b>294</b>	<b>284</b>	<b>- 10</b>	<b>68.330</b>	<b>77.350</b>	<b>+ 9.020</b>	<b>207,6</b>	<b>232,0</b>	<b>+ 24,4</b>

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

## Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal

### Stadtteil Lobberich

Die größten Veränderungen hinsichtlich der Verkaufsflächenausstattung als auch Umsatzleistung sind im Stadtteil Lobberich zu verzeichnen. Innerhalb der letzten sieben Jahre ist die Verkaufsfläche um ca. 9.000 m<sup>2</sup> und der Umsatz um rd. 21 Mio. EUR angestiegen. Die Zahl der Einzelhandelsbetriebe hat sich hingegen lediglich marginal um zwei erhöht. Gleichwohl haben im Stadtteil Lobberich einige strukturelle Änderungen stattgefunden. Es wurden einige Einzelhandelsbetriebe geschlossen, die bis heute als leerstehende Ladenlokale fungieren. Hervorzuheben sind u.a. die Betriebsaufgaben von Hertie/ Karstadt an der Von-Bocholtz-Straße sowie Ihr Platz an der Hochstraße. Andere Leerstände hingegen wurden nachgenutzt. So wurden beispielsweise die an der Hochstraße, Von-Bocholtz-Straße und Marktstraße leerstehenden Ladenlokale mit den Anbietern Kodi, Kik, T€DI und Zeeman sowie NKD belegt.

Die hohe Verkaufsflächenzunahme ist im Wesentlichen auf die Neuerrichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in Lobberich zurückzuführen. Zu nennen sind hier die neu errichtete Ludbach-Passage, in der die filialisierten Einzelhandelsbetriebe Kaufland, MediMax, dm, Deichmann, Takko, Depot und Ernsting's family lokalisiert sind. Weiterhin wurden der toom Baumarkt am Van-der-Upwich-Straße sowie der Aldi Lebensmitteldiscountmarkt innerhalb des Standortbereichs Rosental verlagert und auf einer vergrößerten Verkaufsfläche neu errichtet.

### Stadtteil Kaldenkirchen

Im Stadtteil Kaldenkirchen ist die Verkaufsfläche seit dem Jahr 2006 lediglich marginal um rd. 220 m<sup>2</sup> zurückgegangen, was im Wesentlichen auf die Schließung der Anbieter Ihr Platz und EP Dammer an der Kehrstraße sowie des Anbieters Spar an der Heinestraße zurückzuführen ist.

Die weiteren Schließungen von Einzelhandelsbetrieben wurden durch diverse Nachnutzungen kompensiert. So wurde der Standort des Ende des Jahres 2012 geschlossenen Raiffeisenmarktes von dem Dänischen Bettenlager belegt. Auch die ehemalige Schlecker Filiale an der Synagogenstraße konnte von dem Anbieter „B.O.S“ besetzt werden.

Im Vergleich zu Lobberich sind in Kaldenkirchen nur wenige Neuerrichtungen bzw. Nachnutzungen zu verzeichnen. Zu den Nennenswerten gehören u.a. die Ansiedlung eines Centershops an der Kölnerstraße und des Krüchtener Getränkemarktes an der Poststraße.

### Stadtteil Breyell

Im Stadtteil Breyell haben im Vergleich zum Jahr 2005 die meisten Einzelhandelsschließungen stattgefunden. Während im Jahr 2005 dort noch 57 Einzelhandelsbetriebe ansässig waren, sind es im Jahr 2012 lediglich 45. Die zahlreichen Schließungen (u.a. Rewe in der Schaager Straße, Plus am Lambertmarkt) konnten jedoch durch Nachnutzungen kompensiert werden. Demzufolge ist die

## Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal

Verkaufsflächenausstattung nur marginal zurückgegangen. So verfügen die im Jahr 2012 in Breyell ansässigen Einzelhandelsbetriebe über eine Verkaufsfläche von rd. 5.730 m<sup>2</sup>. Das sind im Vergleich zum Jahr 2005 nur rd. 335 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche weniger.

Während die Zahl der Betriebe und die Verkaufsflächenausstattung zurückging, ist die Umsatzleistung der in Breyell ansässigen Einzelhandelsbetriebe deutlich angestiegen. Die 45 Einzelhandelsbetriebe generieren insgesamt einen Umsatz, der die Umsatzleistung aus dem Jahr 2006 um rd. 3 Mio. EUR übersteigt. Die hohe Umsatzleistung ist im Wesentlichen auf die Neuansiedlung des Aldi Lebensmittelmarktes an der Josefstraße zurückzuführen.

### Stadtteil Schaag

Im Stadtteil Schaag sind im Vergleich zum Jahr 2005 keine nennenswerten Veränderungen festzustellen (siehe Abbildung 26).

### Stadtteil Hinsbeck

Im Stadtteil Hinsbeck sind hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung negative Entwicklungstrends festzustellen. So sank im Vergleich zu 2005 nicht nur die Zahl der in Hinsbeck ansässigen Einzelhandelsbetriebe, sondern auch die Verkaufsflächenausstattung und die Umsatzleistung (siehe Abbildung 26).

### Stadtteil Leuth

Im Stadtteil Leuth sind seit 2005 mehrere neue Einzelhandelsbetriebe hinzugekommen, die Verkaufsfläche hat sich um rd. 500 m<sup>2</sup> erhöht und auch der Umsatz ist um rd. 2 Mio. gestiegen. Dies ist insbesondere auf die Ansiedlung der Anbieter Antik Möbelhof Bruno Süssner und Badstudio balneum:art sowie Küchen Thelen zurückzuführen. Gleichwohl wurde in Leuth die Schlecker Filiale geschlossen, das ehemalige Geschäftshaus zwischenzeitlich in ein Wohnhaus umgebaut.

Die Verkaufsflächen- und Umsatzentwicklungen der letzten sechs Jahre differenziert nach Sortimenten sind aus der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen. Diese Veränderungen resultieren aus den vorab dargestellten Entwicklungen:

## Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal

Abbildung 27 Verkaufsfläche und Umsätze in der Stadt Nettetal im Vergleich 2005 – 2012

Sortiment	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>			Umsatz in Mio. EUR		
	2005	2012	Veränderung	2005	2012	Veränderung
Nahrungs- und Genussmittel	16.434	17.415	+ 981	88,1	91,7	+ 3,6
Drogerie, Parfümerie, Kosmetik	3.315	2.690	- 625	15,5	11,9	- 3,6
Pharmazeutische, medizinische, orthopädische Artikel	425	545	+ 120	8,5	10,8	+ 2,3
Papier, Büro, Schreibwaren, Zeitungen, Zeitschriften, Bücher	1.310	930	- 380	6,2	4,3	- 1,9
Bekleidung, Wäsche	5.830	6.480	+ 650	15,8	18,3	- 2,5
Schuhe, Lederwaren	1.530	1.855	+ 325	3,6	4,4	+ 0,8
Spielwaren, Hobby, Basteln, Musikinstrumente	2.185	1.375	- 810	4,6	3,4	- 1,2
Foto, Optik, Akustik	630	910	+ 280	4,2	5,9	+ 1,7
Uhren, Schmuck	430	420	- 10	2,2	2,1	- 0,1
Möbel (inkl. Bad-/Garten-/Büromöbel)	17.450	13.150	- 4.300	21,9	17,4	- 4,5
Bettwaren/ Haus-, Tisch-, Bettwäsche	1.860	2.065	+ 205	3,3	3,5	+ 0,2
Teppiche, Gardinen, Deko-Artikel	330	1.400	+ 1.070	0,6	2,0	+ 1,4
Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Geschenkartikel	3.920	3.760	- 160	3,8	5,1	+ 1,3
Unterhaltungselektronik, Computer, Kommunikation	1.010	1.110	+ 100	5,2	5,5	+ 0,3
Elektrowaren/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	1.846	3.020	+ 1.174	5,7	10,9	+ 5,2
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	510	1.350	+ 840	1,3	3,0	+ 1,7
Baumarktsortiment, Kfz-Zubehör	3.875	12.880	+ 9.005	9,0	22,7	+ 13,7
Pflanzen, Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel)	2.445	3.265	+ 820	3,6	3,9	+ 0,3
Blumen/ Zoo	2.995	2.185	- 810	4,4	4,4	--
sonstiges	--	545	+ 545	--	1,0	--
<b>Summe</b>	<b>68.330</b>	<b>77.350</b>	<b>9.020</b>	<b>207,6</b>	<b>232,0</b>	<b>24,4</b>

### 3.5 Einzelhandelszentralität

Aufbauend auf den Ergebnissen der Angebots- und Nachfrageanalyse lässt sich die funktionale Bedeutung des Einzelhandels in der Stadt Nettetal mit Hilfe der Einzelhandelszentralität bewerten, die auch Aussagen zum Ausstattungsgrad im Einzelhandel zulässt.

Wie bereits erläutert (siehe Kap 3.3), stellt die Umsatz-Kaufkraft-Relation das Verhältnis zwischen den erwirtschafteten Umsätzen des ansässigen Einzelhandels und dem örtlichen Kaufkraftpotenzial dar und dient zur Bestimmung des quantitativen Versorgungsgrades eines bestimmten Teilraums.

Bei einem jährlichen Umsatz von rd. 232,0 Mio. EUR und einem Kaufkraftpotenzial von rd. 235,5 Mio. EUR weist die Stadt Nettetal eine Einzelhandelszentralität von insgesamt rd. 99 % auf, so dass der erwirtschaftete Gesamtumsatz lediglich ca. 1 %-Punkt unter dem vorhandenen Kaufkraftpotenzial liegt und somit per Saldo ca. 3,5 Mio. EUR Kaufkraft der örtlichen Bevölkerung aus der Stadt Nettetal abfließen.

Differenziert nach Stadtteilen verbuchen fast alle Stadtteile mit Ausnahme der Stadtteile Lobberich und Kaldenkirchen sehr hohe Kaufkraftabflüsse.

- Der **Stadtteil Lobberich** weist die höchste Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 166 % auf. Er liegt damit deutlich über den Messzahlen der anderen Stadtteile (Kaufkraftzufluss: rd. 51 Mio. EUR).
- An zweiter und dritter Stelle stehen die Stadtteile Kaldenkirchen mit einer Zentralität von rd. 119 % (Kaufkraftzufluss: rd. 10 Mio. EUR) sowie Breyell mit einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 57 % (Kaufkraftabfluss: rd. 19 Mio. EUR).
- Die geringsten Einzelhandelszentralitäten weisen dagegen die Stadtteile Hinsbeck (rd. 16 %), Schaag (rd. 23 %) und Leuth (41 %) auf.

Abbildung 28 Einzelhandelszentralität (Umsatz-Kaufkraft-Relationen) nach Stadtteilen

Stadtteil	Einwohner	Kaufkraft in Mio. EUR	Umsatz in Mio. EUR	Umsatz- Kaufkraft- Relation
Lobberich	13.795	77,7	128,7	166
Kaldenkirchen	9.580	53,9	64,3	119
Breyell	7.930	44,6	25,4	57
Schaag	3.700	20,8	4,8	23
Hinsbeck	4.905	27,6	4,3	16
Leuth	1.915	10,8	4,4	41
<b>Summe</b>	<b>41.825</b>	<b>235,5</b>	<b>232,0</b>	<b>99</b>

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen, ggf. Rundungsdifferenzen

Die Umsatz-Kaufkraft-Relationen lassen sich nicht nur für den Einzelhandel eines bestimmten Standortbereichs errechnen, sondern auch differenziert nach Warengruppen darstellen. Somit sind Rückschlüsse auf die Stärken und Schwächen des vorhandenen Einzelhandels in der Stadt Nettetal in Verbindung mit der regionalen Wettbewerbssituation zu (vgl. folgende Tabelle) möglich.

Betrachtet man die Umsatz-Kaufkraft-Relation sortimentsbezogen, so lässt sich feststellen, dass die (prozentualen) Bindungsquoten zum Teil recht deutlich variieren.

Die mit Abstand höchsten Umsatz-Kaufkraft-Relationen werden in den Warengruppen Elektrokleingeräte (rd. 375 %), Lampen und Leuchten (rd. 245 %), Bettwaren (rd. 201 %), Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände (rd. 181 %) und Baumarktsortiment (rd. 142 %) sowie Foto, Optik, Akustik (rd. 139 %) erreicht.

Im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente werden ebenfalls vergleichsweise hohe Kennziffern verzeichnet. Umsatzstärkstes Sortiment mit rd. 92 Mio. EUR ist der Bereich Nahrungs- und Genussmittel, in dem eine Einzelhandelszentralität von rd. 109 % Ausdruck einer guten Versorgungssituation ist. Zu berücksichtigen ist hier allerdings, dass aufgrund der Grenznähe zu den Niederlanden insbesondere die im Stadtteil Kaldenkirchen ansässigen Lebensmittelmärkte an der Poststraße eine Kaufkraft in einem Umfang binden, der weit über das im Nahbereich verfügbare Potenzial hinausgeht; dementsprechend ergeben sich hier per Saldo Kaufkraftzuflüsse in Höhe von rd. 7,9 Mio. EUR.

Im Segment Drogerie, Parfümerie, Kosmetik sind per Saldo deutlich geringere Kaufkraftzuflüsse in Höhe von rd. 2,1 Mio. EUR zu verzeichnen. Die Umsatz-Kaufkraft-Relation beträgt in dieser Warengruppe rd. 121 %.

Abbildung 29 Umsatz-Kaufkraft-Relation und Kaufkraftsaldo nach Warengruppen

Sortiment	Umsatz in Mio. EUR	Kaufkraft in Mio. EUR	Umsatz- Kaufkraft- Relation	Kaufkraft- Saldo in Mio. EUR
Nahrungs- und Genussmittel	91,7	83,7	109	+7,9
Drogerie, Parfümerie, Kosmetik	11,9	9,9	121	+2,1
Pharmazeutische, medizinische, orthopädische Artikel	10,8	23,3	46	-12,6
Schnittblumen	2,5	2,5	103	0,1
Papier, Büro, Schreibwaren, Zeitungen, Zeitschriften, Bücher	4,3	7,7	56	-3,4
Bekleidung, Wäsche	18,3	24,9	73	-6,6
Schuhe, Lederwaren	4,4	5,4	80	-1,1
Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsge- genstände, Geschenkartikel	6,1	3,4	181	+2,7
Haus- und Heimtextilien	2,8	2,8	99	-0,1
Spielwaren, Hobby, Basteln, Musikinstrumente	3,4	4,9	69	-1,5
Sport- und Campingartikel	1,6	3,7	42	-2,2
Elektrokleingeräte	6,1	1,6	375	+4,5
Unterhaltungselektronik, Computer, Kommunikation	5,5	10,8	51	-5,3
Foto, Optik, Akustik	5,9	4,2	139	+1,7
Uhren, Schmuck	2,1	2,3	92	-0,2
Baumarktsortiment, Kfz-Zubehör	22,7	16,0	142	+6,7
Pflanzen, Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel)	3,9	4,8	83	-0,8
Tierfutter, Heimtierzubehör, leb. Tiere	1,8	2,0	90	-0,2
Fahrräder, Camping	1,4	2,4	58	-1,0
Lampen, Leuchten	1,9	0,8	245	+1,1
Möbel (inkl. Bad-/Garten-/Büromöbel), Teppiche, Kinderwagen	17,7	13,9	127	+3,8
Bettwaren	2,5	1,2	201	+1,2
Elektrogroßgeräte	2,8	3,3	86	-0,4
<b>Summe</b>	<b>232,0</b>	<b>235,5</b>	<b>99</b>	<b>-3,5</b>

Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: MB-Research; eigene Erhebungen und Berechnungen

## Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal

In den meisten sonstigen Sortimenten liegen die Umsatz-Kaufkraft-Relationen deutlich unter 100 %. Per Saldo die höchsten Kaufkraftabflüsse und somit die geringste Kaufkraftbindung sind insbesondere in den Warengruppen pharmazeutische, medizinische und orthopädische Artikel (- 12,6 Mio. EUR), und Bekleidung (- 6,6 Mio. EUR) sowie Unterhaltungselektronik, Computer, Kommunikation (-5,3 Mio. EUR) zu verzeichnen.

Im Fazit ist somit festzuhalten, dass das Mittelzentrum Nettetal mit Abstand die höchsten Kaufkraftbindungsquoten vor allem in den flächenextensiven Sortimenten u.a. Möbel, Baumarktsortiment sowie Bettwaren erreicht. In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sind per Saldo Kaufkraftzuflüsse in Höhe von rd. 7,9 Mio. EUR zu verzeichnen. Wie bereits erläutert, schlagen in Kaldenkirchen insbesondere die Zuflüsse aus der niederländischen Grenzregion zu den am Standort Poststraße ansässigen Lebensmittelmärkten zu Buche.

In den Warengruppen u.a. Bekleidung sowie Unterhaltungselektronik, Computer, Kommunikation sowie Sport- und Campingartikel sind dagegen Angebotsdefizite zu erkennen, die in relativ geringen Kaufkraftbindungsquoten ihren Ausdruck finden. Hier ist davon auszugehen, dass bei diesen Bedarfsgütern vor allem bevorzugt die attraktiven Einkaufsalternativen der nahegelegenen Oberzentren Mönchengladbach und Krefeld sowie Venlo aufgesucht werden, so dass auch hier negative Umsatz-Kaufkraft-Relationen festzustellen sind.

## 4 Grundlegende Empfehlungen zur Verkaufsflächenentwicklung nach ausgewählten Warengruppen

Die Stadt Nettetal erreicht eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von 99 %, wobei diese deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Warengruppen überdeckt. So werden die Kaufkraftbindungsquoten von über 100 % in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie, Parfümerie, Kosmetik, Baumarktsortiment, Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Bettwaren, Möbel, Lampen, Leuchten, Elektrokleingeräte, Foto, Optik und Akustik erzielt. In den sonstigen Warengruppen sind dagegen geringfügige bis deutliche Kaufkraftabflüsse festzustellen.

Unter Berücksichtigung der regionalen Wettbewerbssituation lassen sich folgende Entwicklungsperspektiven aufzeigen:

### Nahrungs- und Genussmittel

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel verfügt die Stadt Nettetal über einen vergleichsweise leistungsfähigen Betriebsformenmix. Auch stellt sich die räumliche Verteilung der Angebotsstandorte so dar, dass sich der überwiegende Teil der Bevölkerung in einem akzeptablen Zeitaufwand fußläufig versorgen kann.

Durch die zwischenzeitlich erfolgte Ansiedlung des Kaufland Verbrauchermarktes in der Lobbericher Innenstadt konnte die Lebensmittelversorgung deutlich verbessert werden. In den Stadtteilen Lobberich und Kaldenkirchen generiert der Einzelhandel in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel einen Umsatz, der weit über dem Kaufkraftpotenzial der beiden Stadtteile liegt. In einem nicht unerheblichen Maße sind diese günstigen Zentralitätswerte durch Zuflüsse aus grenznahen niederländischen Städten zu erklären. Gleichwohl weisen insbesondere die Stadtteile Hinsbeck, Schaag und Leuth geringe Umsatz-Kaufkraft-Relationen auf.

Zudem sind nach wie vor in der Stadt Nettetal einige relativ kleine oder eingeschränkt marktfähige Lebensmittel-Märkte ansässig (u.a. Netto in Kaldenkirchen, Kaiser´s<sup>30</sup> und Penny in Breyell, Kaiser´s in Schaag sowie Edeka in Hinsbeck), so dass perspektiv zur Stützung der wohnungsnahen Versorgung Verkaufsflächenerweiterungen im Bestand notwendig werden.

Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ergeben sich somit folgende Handlungserfordernisse:

- Sicherung und Entwicklung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen.
- Vitalisierung von Lebensmittelbetrieben mit derzeit eingeschränkt zeitgemäßem Marktauftritt an wohngebietsintegrierten Standorten mit Ergänzungsfunktion für die Nahversorgung.

<sup>30</sup> Der Kaiser´s Lebensmittelmarkt wird im April 2014 geschlossen.

## Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal

- Ausschluss von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbegebieten ohne Wohngebietsbezug.
- Identifizierung von städtebaulich verträglichen Ersatzstandorten, wenn keine Möglichkeiten zur Vitalisierung am heutigen Standort bestehen.

### **Drogeriewaren und Parfümerien sowie pharmazeutische, medizinische und orthopädische Artikel**

Nach der Schließung aller Schlecker-Filialen ist in der Stadt Nettetal mit den dm Drogeriemärkten in der Ludbach-Passage in Lobberich und an der Poststraße in Kaldenkirchen nur noch eine bundesweit agierende Drogeriemarktkette (dm) vertreten, deren Angebot durch das Drogeriewarensortiment der Lebensmittelmärkte sowie durch die Parfümerien Platen und Becker ergänzt wird.

Vor diesem Hintergrund erscheint ein Ausbau des Angebots insbesondere in den zentralen Versorgungsbereichen von Kaldenkirchen und Breyell sinnvoll.

### **Bücher, Zeitschriften, Schreibwaren**

Die entsprechenden Angebote im Bereich Bücher, Zeitschriften, Papier-, Büro- und Schreibwaren werden im Wesentlichen von kleineren, kompetenten Fachgeschäften sowie im Randsortiment der Kaufland und real Verbrauchermärkte angeboten. Ein entsprechend spezialisiertes Fachmarktkonzept wie z. B. McPaper ist dagegen im Stadtgebiet von Nettetal nicht vertreten. Für die Ansiedlung eines kleineren Fachmarktkonzeptes für Papier-, Büro und Schreibwaren können deshalb relativ gute Marktchancen gesehen werden.

### **Bekleidung, Wäsche**

Das Bekleidungsangebot in der Stadt Nettetal wird durch eine Vielzahl von kleineren und mittleren Fachgeschäften geprägt. Mit der zwischenzeitigen Ansiedlung einiger Filialisten in der Ludbach-Passage u.a. Takko und Ernsting's family wurde das Angebot im Bereich Bekleidung ausgebaut und positiv entwickelt. Dennoch führt die immer noch als ausbaufähig zu bewertende Angebotsstruktur zu der starken Einkaufsorientierung v. a. in Richtung des Oberzentrums Mönchengladbach und Krefeld sowie Venlo. Deshalb ist anzustreben, weitere leistungsstarke Bekleidungsanbieter sowohl im mittleren Preis- und Qualitätsgefüge als auch im Bereich der jungen Mode für Nettetal zu gewinnen. So wären bisher nicht am Standort vertretene Filialisten wie New Yorker, C & A oder vergleichbare Konzepte ein Zugewinn für den Einzelhandelsstandort Nettetal.

### **Schuhe, Lederwaren**

Schuhe werden in der Stadt Nettetal derzeit von sieben Fachgeschäften und einem Fachmarkt angeboten. Vor diesem Hintergrund ist eine Angebotserweiterung in Nettetal unter wettbewerblichen Gesichtspunkten als grenzwertig zu bewerten.

## Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal

### Sportartikel

Das Sportartikelangebot der Stadt Nettetal beschränkt sich derzeit auf wenige kleinere Anbieter, die nur eine ausschnittsweise Versorgung sicherstellen können.

Eine Angebotsergänzung durch die Ansiedlung eines größeren (filialisierten) Fachgeschäftes - vornehmlich in der Innenstadt von Lobberich - ist anzustreben. Tragfähig sind heute Konzepte mit einer Verkaufsfläche ab etwa 300 m<sup>2</sup>. Als Beispiel können die Sportfachgeschäfte bzw. Sportfachmärkte der Verbundgruppen Intersport oder Sport 2000 genannt werden, die auch in Mittelstädten von selbstständigen Einzelhändlern auf größeren Verkaufsflächen realisiert werden. Aufgrund der Zentrenrelevanz der angebotenen Sortimente sollten Ansiedlungen grundsätzlich auf die zentralen Versorgungsbereiche beschränkt bleiben.

### Spielwaren

Auch das Spielwarenangebot beschränkt sich im Stadtgebiet derzeit auf wenige kleinere Anbieter. Hinzu kommen die Randsortimente der Verbrauchermärkte real und Kaufland. Vor diesem Hintergrund wäre eine Angebotsausweitung wünschenswert.

Für die Stadt Nettetal ist die Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche mit modernen, leistungsfähigen Angeboten von strategischer Bedeutung. Insbesondere im Zentrum Lobberich ergeben sich im Umfeld der Ludbach-Passage Ansatzpunkte für eine Ergänzung des Angebotes durch Filialkonzepte namhafter Anbieter, z.B. aus dem Bekleidungsbereich.

Im Bereich der wohnungsnahen Grundversorgung ist ein qualitativer Ausbau der Strukturen sinnvoll und erforderlich, um eine nachhaltige Versorgung im Stadtgebiet langfristig zu gewährleisten.

Die „Spielregeln“, nach denen sich die künftige Einzelhandelsentwicklung der Stadt Nettetal richten soll, werden mit dem folgenden Zentrenkonzept vorgeschlagen.

## **5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Nettetal sowie Handlungsempfehlungen**

### **5.1 Bedeutung kommunaler Einzelhandelskonzepte aus Sicht der Landesplanung**

Aus Sicht der Landesplanung soll ein kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept in erster Linie Vorschläge für die Ausgestaltung des landesplanerischen Steuerungsansatzes unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Besonderheiten entwickeln.

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – wurde von der Landesregierung mit Zustimmung des Landtags (Plenarsitzung 10. Juli 2013) als Rechtsverordnung beschlossen und ist am 13. Juli 2013 in Kraft getreten. Er ist von den Kommunen in der Bauleitplanung zu beachten.

Mit diesem landesplanerischen Fachplan werden die folgenden Ziele und Grundsätze festgelegt, die im Rahmen der Bauleitplanung künftig von den Kommunen beachtet (Ziele) bzw. in die Abwägung von Bauleitplänen einbezogen (Grundsätze) werden müssen:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe dürfen nur innerhalb der in den Regionalplänen dargestellten „Allgemeinen Siedlungsbereichen“ errichtet werden.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur in zentralen Versorgungsbereichen errichtet werden.
- Welche Sortimente als zentrenrelevant gelten, regeln die Gemeinden durch ortstypische Sortimentslisten. Bei der Festlegung der Liste sind so genannte „zentrenrelevante Leitsortimente“ zu beachten.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) dürfen ausnahmsweise auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen realisiert werden. Dazu ist nachzuweisen, dass eine Errichtung in integrierter Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches nicht möglich ist, vorhandene Defizite auf der Ebene der wohnungsnahen Versorgung bestehen und eine Angebotsergänzung erforderlich machen sowie zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigen.
- Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen so dimensioniert werden, dass der zu erwartende Gesamtumsatz die sortimentsbezogene Kaufkraft in der Gemeinde nicht überschreitet (Grundsatz).

## Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal

- Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen dann außerhalb zentraler Versorgungsbereiche angesiedelt werden, wenn die zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 10 % der Verkaufsfläche beschränkt werden (Ziel). Der Umfang des zentrenrelevanten Randsortiments soll 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten (Grundsatz).
- Die Gemeinden werden veranlasst, vorhandene Standorte großflächiger Betriebe außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen über Bebauungspläne auf den Bestand zu begrenzen, der baurechtlichen Bestandsschutz genießt. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche erfolgt.
- Einzelhandelsagglomerationen außerhalb „Allgemeiner Siedlungsbereiche“ und Agglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen sind auf der Ebene der Bauleitplanung entgegenzuwirken. Dabei ist eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche zu vermeiden.
- Zwischen Kommunen durch förmliche Beschlüsse vereinbarte Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen zu berücksichtigen.
- Die Regelungen gelten auch für vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO.

Der „**Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen**“ in der Fassung vom 22. September 2008<sup>31</sup>. fasst als Verwaltungsvorschrift wesentliche Punkte der gesetzlichen Rahmenbedingungen zusammen und erläutert diese. Der Erlass soll

„(...) den Trägern der Regionalplanung, den Bezirksregierungen, den Gemeinden als Trägern der Bauleitplanung und den Bauaufsichtsbehörden als Grundlage für die Beurteilung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben i. S. v. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen und für Investitionswillige, Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer und den Einzelhandel Planungs- und Investitionssicherheit schaffen.“

Unter Punkt 4.1 „Gemeindliche Einzelhandelskonzepte“ führt der Einzelhandelserlass NRW einleitend aus:

„Mit der Aufstellung von gemeindlichen Einzelhandelskonzepten und der planungsrechtlichen Umsetzung dieser Konzepte durch Bauleitpläne unterstützen die Gemeinden die Entwicklung ihrer Zentren und Nebenzentren und sorgen für eine ausgewogene Versorgungsstruktur. Einzelhandelskonzepte schaffen einerseits eine Orientie-

<sup>31</sup> Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass NRW). Gemeinsamer Runderlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr - V.4/VI A 1 - 16.21 - u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie - 322/323 - 30.28.17. vom 22.09.2008.

## Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal

rungs- und Beurteilungsgrundlage für die Bauleitplanung und die Beurteilung von Vorhaben, andererseits Planungs- und Investitionssicherheit für Einzelhandel, Investoren und Grundstückseigentümer.

In den Einzelhandelskonzepten legen die Gemeinden ihre Entwicklungsziele für den Einzelhandel fest. Dies beinhaltet neben den angestrebten Zentrengefüge über die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche auch die Bestimmung der Sonderstandorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sowie sonstige Sonderstandorte. Dabei werden auf der Grundlage einer konkreten Bestandserhebung und -analyse der Einzelhandelssituation sowie der städtebaulichen Konzeption für die Einzelhandelsentwicklung die bestehenden tatsächlichen zentralen Versorgungsbereiche sowie die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche räumlich und funktional festgelegt. Zu einem Einzelhandelskonzept gehört auch die ortsspezifisch zu entwickelnde Liste zentrenrelevanter Sortimente“.

### 5.2 Leitlinien des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Nettetal

Die einzelhandelsrelevanten Ziele der Landesplanung bilden den Orientierungsrahmen für das kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal. Darauf aufbauend werden für die Stadt Nettetal die Leitziele für die Einzelhandelsentwicklung wie folgt konkretisiert:

- **Stärkung und Sicherung der Versorgungsfunktion der Innenstadt von Lobberich als Stadtteilzentrum**

Aufgrund der vorhandenen Flächenpotenziale in günstiger Lagebeziehung zum bestehenden Hauptgeschäftsbereich verfügt die Ortsmitte in Lobberich über das Potenzial, ihre Funktion als Stadtteilzentrum noch weiter zu stärken.

- **Konzentration der zentrenrelevanten Angebote auf das Stadtteilzentrum Kaldenkirchen**

Die Ortsmitte von Kaldenkirchen sollte auch zukünftig über ein Angebot verfügen, das sich nicht nur auf Artikel des täglichen Bedarfs beschränkt und damit qualifizierte Versorgungsfunktionen für die Bürger im westlichen Stadtgebiet übernimmt.

- **Erhalt und Förderung der wohnungsnahen Versorgung im Stadtteilzentrum Kaldenkirchen**

Angebote des kurzfristigen Bedarfs ergänzen den Besatz von Betrieben zur Deckung des mittel- und langfristigen Bedarfs. Gleichzeitig profitieren qualifizierte Fachgeschäfte u.a. vom kundenfrequenzstarken Lebensmitteleinzelhandel. Deshalb ist anzustreben, die Vorausset-

## Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal

zungen für den Erhalt des Lebensmitteleinzelhandels in der Ortsmitte von Kaldenkirchen zu schaffen.

### ■ **Förderung und Stärkung der bereits vorhandenen Versorgungseinrichtungen in der Ortsmitte von Breyell**

Die Ortsmitte von Breyell übernimmt derzeit wichtige (Nah-) Versorgungsfunktionen für den Siedlungsbereich Breyell/ Schaag. Vor diesem Hintergrund sollten die Bemühungen auf eine Bestandssicherung und Stärkung und Förderung der bereits vorhandenen Versorgungseinrichtungen gerichtet werden.

### ■ **Erhalt und Förderung der wohnungsnahen Versorgung in den Stadtteilen Hinsbeck und Schaag**

Die in den Stadtteilen Hinsbeck und Schaag ansässigen Supermärkten (Edeka, Kaiser's) stellen wichtige Träger der wohnungsnahen Nahversorgung für die dort lebende Bevölkerung dar. Vor diesem Hintergrund sind diese Betriebe in ihrem Bestand zu sichern und zu fördern.

### ■ **Konzentration zusätzlicher Nahversorgungsangebote ausschließlich auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte in wohngebietsintegrierter Lage**

Um innerhalb der Stadt Nettetal eine weitgehend flächendeckende, nachhaltige und wohnungsnah Grundversorgung, insbesondere im Lebensmittelbereich zu sichern und zu gewährleisten, sollten zusätzliche Nahversorgungsangebote und insbesondere der Lebensmitteleinzelhandel auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie wohngebietsintegrierte Nahversorgungsstandorte konzentriert werden.

### ■ **Konzentration des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auf städtebaulich geeignete Standorte im Stadtgebiet**

Mit der Konzentration des großflächigen Einzelhandels mit zentrenverträglichen Sortimenten auf ausgewählte Standorte kann eine weitere Streuung des Einzelhandels innerhalb des Stadtgebiets verringert werden. Zudem kann hierdurch verhindert werden, dass bestehende großflächige Einzelhandelsstandorte mit nahversorgungs- und / oder zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche durch die Ansiedlung nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe als weitere Frequenzbringer gestärkt werden. Besonders Eignungspotenzial weisen die Standortbereiche Van-der-Upwich-Straße und Niedieckstraße in Lobberich auf.

### ■ Enge Beschränkung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in den Gewerbegebieten Poststraße, Rosental und Wevelinghoven

In den Gewerbegebieten „Poststraße“ und „Rosental/ Wevelinghover Straße“ sollten keine Neuansiedlungen von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten erfolgen. Vorhandene Lebensmittelmärkte sollen im Bestand festgeschrieben werden. Sonstige Einzelhandelsnutzungen mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sollten in diesen Standortbereichen nur noch in eng begrenztem Maße erfolgen, um einer weiteren Stärkung der Einzelhandels-Agglomerationen vorzubeugen.

Unter Berücksichtigung der vorgestellten Zielvorstellungen empfehlen die Gutachter bei der künftigen Entwicklung der Versorgungsstrukturen folgendes **Einzelhandels- und Zentrenkonzept**. Hierbei besteht die Grundstruktur aus drei zentralen Versorgungsbereichen sowie ergänzenden Nahversorgungsstandorten und Ergänzungsstandorten für den zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandel.

### Zentrale Versorgungsbereiche

Aufgrund der spezifischen Siedlungsstruktur wird auf die Ausweisung eines Hauptzentrums verzichtet, stattdessen werden mit der **Innenstadt von Lobberich** und der **Ortsmitte Kaldenkirchen** zwei gleichrangige **Stadtteilzentren** vorgeschlagen.

Aufgrund der Lagebeziehungen im Siedlungsraum und den vorhandenen Flächenpotenzialen in günstiger Lagebeziehung zum bestehenden Hauptgeschäftszentrum verfügt die Ortsmitte in Lobberich (**Stadtteilzentrum Lobberich**) über das Potenzial, sich langfristig zum funktional stärksten City-Standort im Stadtgebiet Nettetal zu entwickeln. Bisher unterrepräsentierte Facheinzelhandelsgeschäfte und Fachmärkte mit zentrenrelevanten Angeboten und Einzugsbereichen, die über die Stadtteilebene hinausgehen, sollten hier konzentriert werden. Darüber hinaus sollte die Innenstadt Lobberich auch zukünftig Angebote des täglichen Bedarfs bereithalten.

Das **Stadtteilzentrum Kaldenkirchen**, das aus der Ortsmitte Kaldenkirchen besteht, soll auch zukünftig über ein Angebot verfügen, das sich nicht nur auf Artikel des täglichen Bedarfs beschränkt und damit qualifizierte Versorgungsfunktionen insbesondere für die Bürger im westlichen Stadtgebiet übernimmt. Dieses Stadtteilzentrum soll zukünftig eine Versorgungsfunktion für die in den Stadtteilen Kaldenkirchen und Leuth lebenden rd. 11.500 Personen übernehmen.

Die **Ortsmitte von Breyell** wird aufgrund der dort vorhandenen Einzelhandelsstrukturen als **Nahversorgungszentrum** in das Standortkonzept aufgenommen. Mit dieser Funktionszuweisung wird dieser Standort ebenfalls dazu privilegiert, großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten aufzunehmen. Voraussetzung ist allerdings, dass diese Vorhaben sich in ihrer Versorgungsreichweite auf die Stadtteile Breyell und Schaag beschränken. Darüber hinaus

## Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal

ist im Nahversorgungszentrum Breyell auch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup> grundsätzlich möglich.

Weitere zentrale Versorgungsbereiche sollten im Stadtgebiet von Nettetal nicht ausgewiesen werden, um städtebaulich unverträgliche Standortkonkurrenzen zu vermeiden.

### Ergänzungsstandorte zur Stärkung der Nahversorgung

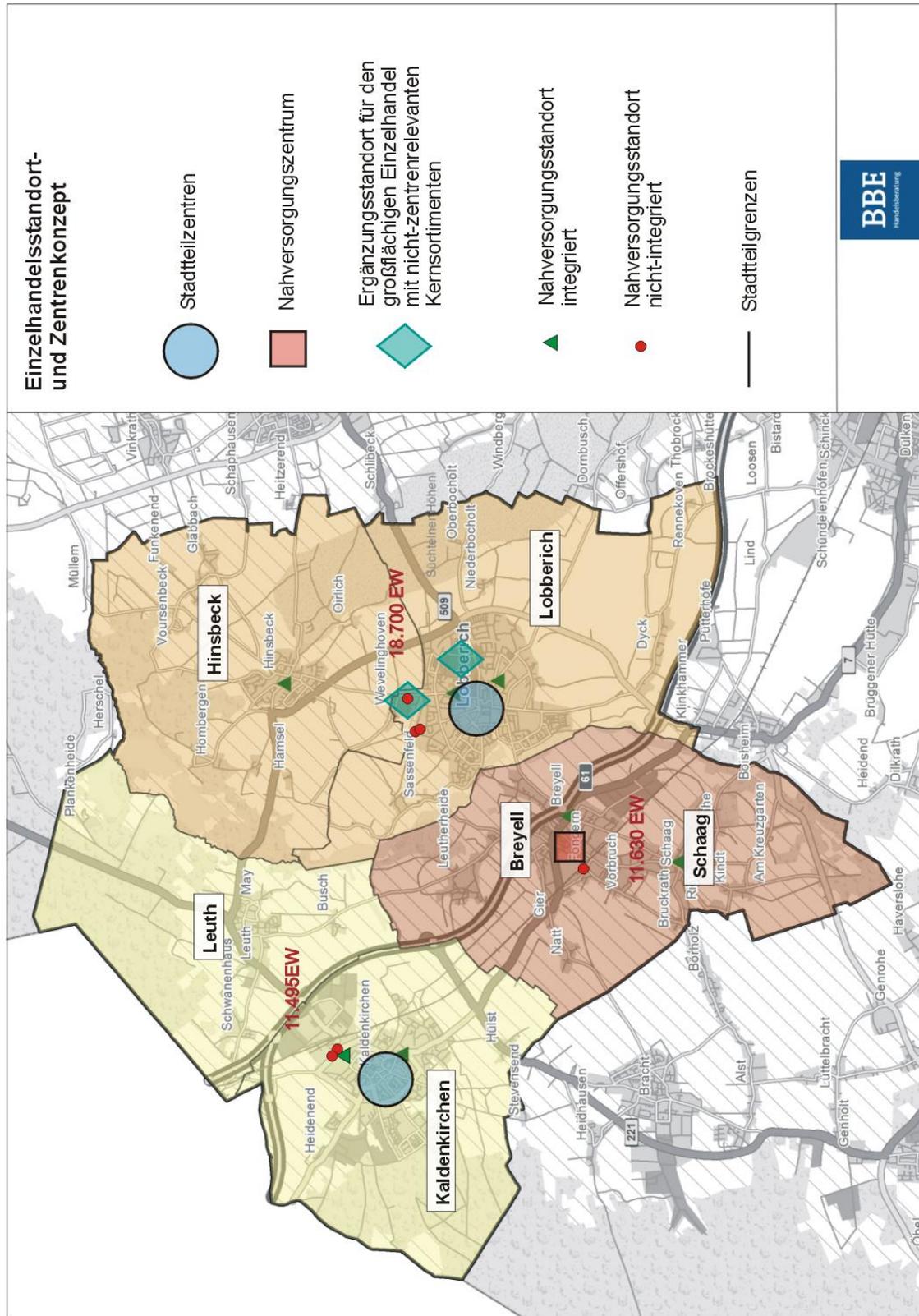
Wie die Analyse der Angebots- und Nachfragestrukturen gezeigt hat, weist die Stadt Nettetal eine Ausstattung mit Lebensmittelanbietern auf, die auf einen weitgehend gesättigten Markt hindeutet. Insbesondere die Ortsteile Lobberich und Kaldenkirchen verfügen über ein Angebot, welches deutlich über den Nahbereich hinausreicht. Weitere Ansiedlungen im Bereich von Lebensmittelanbietern würde den Wettbewerbsdruck auf bestehende Anbieter erhöhen. Zusätzlicher Umsatz ist im Wesentlichen über Umsatzzumlenkungen innerhalb des Stadtgebietes zu generieren. Eine Erhöhung der Kaufkraftbindung oder die Bindung weiterer Kaufkraft aus den Nachbargemeinden kann weitestgehend ausgeschlossen werden.

Somit liegt das Hauptaugenmerk bei der Entwicklung der Nahversorgung in der Stadt Nettetal bei einem qualitativen Ausbau der bestehenden Strukturen. In erster Linie gilt es hier, marktgerechte Auftritte den Anbieter zu ermöglichen, um die Nahversorgungsfunktionen in den einzelnen Stadtteilen zu sichern. Hervorzuheben sind folgende Lebensmittelmärkte, denen aufgrund ihrer wohngebietsintegrierten Lage eine entsprechende Ergänzungsfunktion zufällt:

- Lidl (Lobberich)
- Aldi (Lobberich)
- Penny (Kaldenkirchen)
- Rewe (Kaldenkirchen)
- Netto (Breyell)
- Kaiser´s (Schaag)
- Edeka (Hinsbeck)

Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal

Abbildung 30 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Nettetal



Quelle: Eigene Darstellung

## Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal

### Ergänzungsstandorte für den zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandel

Unter Beachtung der bereits dargestellten Leitziele ist es erforderlich, die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten an möglichst wenigen, dafür aber besonders geeigneten Standorten zu konzentrieren. Diese Ergänzungsstandorte sollen Betrieben, die keine nahversorgungs- und /oder zentrenrelevanten Kernsortimente aufweisen wettbewerbsfähige Standortbedingungen bieten.

Folgende Ergänzungsstandorte werden vorgeschlagen:

- Van-der-Upwich-Straße in Lobberich (Umfeld toom Baumarkt)
- Bereich Wevelinghoven/ Niedieckstraße in Lobberich

Vertiefende Empfehlungen zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, der wohnungsnahen Versorgung sowie des zentrenverträglichen Einzelhandels werden im Folgenden ausgesprochen.

### 5.3 Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche

#### 5.3.1 Der Rechtsbegriff des „Zentralen Versorgungsbereichs“

Bei einem stadtplanerischen Konzept zur Steuerung des Einzelhandels handelt es sich - nach entsprechender Beschlussfassung durch den Rat der Stadt - um ein städtebauliches Entwicklungskonzept, das nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung der Bebauungspläne zu berücksichtigen ist.

Bei der Erarbeitung derartiger informeller Planungen liegt der Schwerpunkt darin, städtebauliche Belange zu konkretisieren, die dann in die Abwägung einzustellen sind. Insbesondere die in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB genannten Belange der Erhaltung und Entwicklung **zentraler Versorgungsbereiche** spielen dabei eine wichtige Rolle. Dieser Begriff findet im Übrigen Erwähnung in den Vorschriften der §§ 2 Abs. 2, 9 Abs. 2a, 34 Abs. 3, 34 Abs. 3a BauGB, 11 Abs. 3 BauNVO. Es handelt sich um einen Begriff des durch den Bundesgesetzgeber geregelten Bauplanungsrechts.

Ziel eines Einzelhandelskonzeptes ist es, auf Gemeindeebene die konkreten **Abgrenzungen und Funktionalitäten** der zentralen Versorgungsbereiche zu bestimmen.

Zentrale Versorgungsbereiche sind nach der hierzu mittlerweile vorliegenden Rechtsprechung, insbesondere des Oberverwaltungsgerichts (OVG) NRW sowie des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG), räumlich abgrenzbare Bereiche, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.

Diese Kernaussage seiner früheren Rechtsprechung hat das BVerwG in seinem Urteil vom 17.12.2009 (4C 2.08) weitergehend konkretisiert: Entscheidend ist danach, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff „zentral“ ist nicht geographisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. Ein zentraler Versorgungsbereich setzt auch keinen übergemeindlichen Einzugsbereich voraus.

Auch ein Bereich, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlichen Bereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnehmen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherstellung einer wohnortnahen Grundversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung.

Betont hat das BVerwG in dieser Entscheidung auch, dass ein zentraler Versorgungsbereich eine **„integrierte Lage“** voraussetzt. Dies hatte das OVG NRW in seinem Urteil vom 19.06.2008 (7 A 1392/07) dahingehend beschrieben, dass der Standort für die zu versorgende Bevölkerung nicht nur mit dem PKW günstig zu erreichen sein muss. Das Bundesverwaltungsgericht hat dies dahin-

## Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal

gehend ergänzt, dass isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben keinen zentralen Versorgungsbereich bilden können, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass je nach Versorgungsfunktion und Einzugsbereich unterschiedliche Typen zentraler Versorgungsbereiche in Betracht kommen. Unterschieden werden können insofern:

- **Haupt- oder Innenstadtzentren**, die einen größeren Einzugsbereich, in der Regel das gesamte Stadtgebiet und gegebenenfalls sogar darüber hinaus ein weiteres Umland versorgen und in denen regelmäßig ein breites Spektrum von Waren für den lang-, mittel- und kurzfristigen Bedarf angeboten wird,
- **Neben- oder Stadtteilzentren**, deren Einzugsbereich sich zumeist auf bestimmte Bezirke größerer Städte beschränkt und die zumeist ein nicht so breites Spektrum an Waren und Dienstleistungen anbieten wie erstgenannte Kategorie sowie
- **Grund- und Nahversorgungszentren**, die einen kleineren Einzugsbereich, in der Regel nur bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. gesamte kleinere Orte, versorgen und in denen regelmäßig vorwiegend Waren des kurzfristigen Bedarfs - namentlich Lebensmittel und Drogeriewaren – und gegebenenfalls auch Teilbereiche des mittelfristigen Bedarf angeboten werden.

Für die Stadt Nettetal erfüllen die Ortsmitten von Lobberich, Kaldenkirchen und Breyell die Anforderungen an die zentralen Versorgungsbereiche.

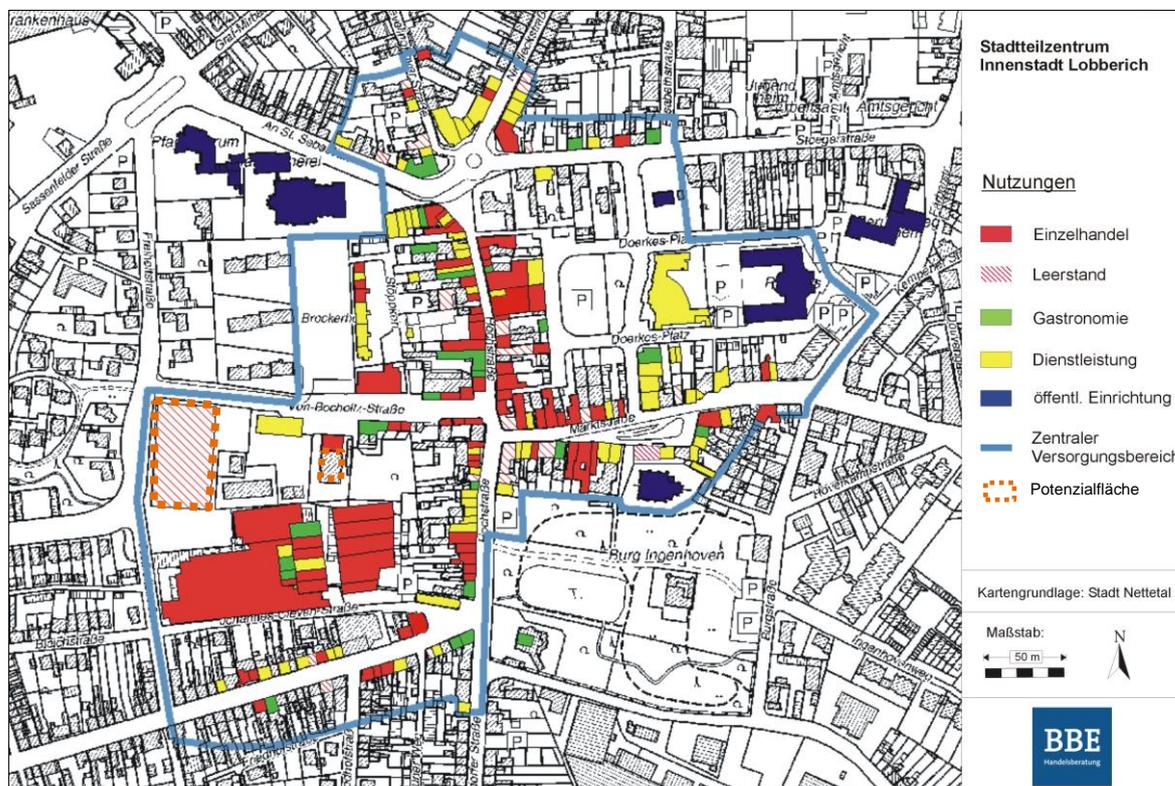
## Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal

### 5.3.2 Empfehlungen zur Entwicklung des Stadtteilzentrums Lobberich

Die Analyse der Einzelhandelsstrukturen in der Innenstadt von Lobberich hat aufgezeigt, dass sich die Hauptfunktionszone des Einzelhandels im Wesentlichen auf die Fußgängerzone in der Hochstraße und der Von-Bocholtz-Straße, die südliche und nördliche Hochstraße mit Marktplatz und die Breyeller Straße konzentriert.

Unter Berücksichtigung der Nutzungsstrukturen wird daher empfohlen, die bestehende Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches des Stadtteilzentrums – Lobbericher Innenstadt – aus der Vorläuferuntersuchung aus dem Jahr 2006 weitestgehend beizubehalten.

**Abbildung 31 Räumliche Abgrenzung des Stadtteilzentrums Lobberich**



Kartengrundlage: Stadt Nettetal; eigene Darstellung

Ziel der Einzelhandelsentwicklung in Lobberich sollte sein, das Stadtteilzentrum in seiner heutigen Ausdehnung zu erhalten, zu stärken und räumlich nicht weiter auszudehnen. Potenziale sollten daher innerhalb der heutigen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches umgesetzt und hier vorhandene Flächenpotenziale genutzt werden.

Bei der Ansiedlung von neuen Einzelhandelsbetrieben sollte daher neben der Versorgungsfunktion des Zentrums auch deren mögliche Magnetwirkung im Vordergrund stehen, um eine erhöhte Kun-

## Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal

denfrequenz erzeugen zu können. Neben der Betriebsgröße und Attraktivität des Betriebes ist hierbei die funktional-räumliche Einbindung des Projektstandortes und die städtebaulich-architektonische Ausrichtung der Einzelhandelsbetriebe von Bedeutung.

Nachfolgend werden für Potenzialflächen innerhalb des Hauptzentrums, die aufgrund ihrer Lagebeziehungen zu den bestehenden Geschäftslagen grundsätzlich für die Aufnahme von Einzelhandelsnutzungen infrage kommen, Entwicklungsempfehlungen ausgesprochen.

Innerhalb des Stadtteilzentrums Lobberich sind aus Sicht der Gutachter folgende Potenzialstandorte hervorzuheben (siehe Abbildung 31):

### **Ehemaliges Kino-Gebäude**

Das Areal des ehemaligen Kinos soll überplant werden. Angedacht ist auf dem Kino-Gelände ein Wohn- und Geschäftshaus zu errichten. Mit Umsetzung dieser Planung würde ein wichtiger Trittstein zwischen der Ludbach-Passage und der Fußgängerzone entstehen und die fußläufige Verbindung zwischen den Geschäftsbereichen deutlich verbessert. Profitieren wird davon insbesondere der Geschäftsstandort am Kreuzungsbereich Hochstraße/ Marktstraße. Hier finden sich heute noch einige Leerstände. Anlaufende Baumaßnahmen der Eigentümer können aber als Indikator dafür gesehen werden, dass die Standortqualität mit einer verbesserten Fußwegebeziehung zur Ludbach-Passage künftig deutlich aufgewertet wird.

Wünschenswert wäre an diesem Standort die Integration von Sortimenten, für die in der Lobbericher Innenstadt ein Arrondierungsbedarf besteht. So ist die Ansiedlung weiterer leistungsstarker Bekleidungsanbieter sowohl im mittleren Preis- und Qualitätsgefüge als auch im Bereich der Jungen Mode anzustreben. Die bisher nicht am Standort vertretenen Filialisten wie z.B. C & A wären ein Zugewinn für das Lobbericher Innenstadt.

### **Ehemaliges Hertie/ Karstadt-Gebäude**

Das ehemalige Hertie/ Karstadt-Gebäude befindet sich im Kreuzungsbereich von Freiheitstraße und Von-Bocholtz-Straße und nimmt somit eine Randlage innerhalb des Stadtteilzentrums ein. Für die seit längerem leerstehende Immobilie mit einer Verkaufsfläche von rd. 3.100 m<sup>2</sup> konnte bisher keine geeignete Nachnutzung gefunden werden.

Aufgrund der suboptimalen Lage ohne direkte Anbindung an die Hauptgeschäftslage sind die Möglichkeiten zur Nachnutzung der Immobilie allerdings eingeschränkt. Hinzu kommt der Zustand der Immobilie, der einen hohen Sanierungsaufwand erforderlich macht.

## Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal

In einer Fortführung einer großflächigen Einzelhandelsnutzung an diesem Standort sollte nicht die einzige Nutzungsalternative gesehen werden. Denn grundsätzlich eignet sich der Standort auch für sonstige zentrumstypische Nutzungen und das innenstadtintegrierte Wohnen. Wird perspektivisch auch das angrenzende Postgelände in eine Gesamtplanung einbezogen, könnte hier ein Wohnquartier mit nahezu optimaler Infrastrukturversorgung entwickelt werden. Bei der Gebietsentwicklung ist allerdings zu beachten, dass sich der Standort an einer stark belasteten Hauptverkehrsstraße befindet. Auch befindet sich die Anlieferung der Ludbach-Passage in der Nachbarschaft, so dass auch die sich daraus ergebende Immissionsproblematik beachtet werden muss.

### 5.3.3 Empfehlungen zur Entwicklung des Stadtteilzentrums Kaldenkirchen

Unter Berücksichtigung der Nutzungsstrukturen wird empfohlen, die bestehende Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs des Stadtteilzentrums Kaldenkirchen beizubehalten. Demnach erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich entlang der Kehrstraße, der Fährstraße, der Poensgenstraße, des Tegelener Weges und der umliegenden Seitenstraßen.

**Abbildung 32 Räumliche Abgrenzung des Stadtteilzentrums Kaldenkirchen**



Kartengrundlage: Stadt Nettetal; eigene Darstellung

Die Ortsmitte von Kaldenkirchen zeichnet sich durch ihre eigenständige Identität aus, die Hauptgeschäftslage im Bereich der Fußgängerzone Kehrstraße zeichnet sich durch einen geschlossenen,

## Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal

kleinteiligen Besatz und ihre hohe Aufenthaltsqualität aus. Unter standortstrukturellen Gesichtspunkten als problematisch zu bewerten ist die Tatsache, dass in der Ortsmitte mit dem Netto Discountmarkt lediglich ein Lebensmittelmarkt im Zentrum ansässig ist.

Ein wichtiges Handlungserfordernis besteht darin, diesen wichtigen Grundversorger im Zentrum zu sichern. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Netto Lebensmittel-Discountmarkt objektseitig nicht optimal aufgestellt ist. Entwicklungsbedarf besteht weniger unter städtebaulichen Gesichtspunkten, da der Markt über eine städtebaulich integrierte Lage verfügt. Viel mehr ist aus Sicht der Gutachter die Verkaufsflächendimensionierung als nicht zukunftsfähig zu bewerten. Die Möglichkeit einer Neuaufstellung innerhalb des Zentrums sollte dem Lebensmitteldiscountmarkt aus diesem Grund unbedingt eingeräumt werden. In diesem Kontext wird nochmals auf die Empfehlungen aus der Voruntersuchung 2006 verwiesen (BBE 2006, Seite 35 f); weiterhin ist festzustellen, dass einige Grundstücke im Umfeld des Lebensmittelmarktes mindergenutzt sind und perspektivisch überplant werden könnten. Nach eigener Einschätzung könnte bei Einbeziehung des angrenzenden Parkplatzes sowie weiterer Grundstücke am Tegelener Weg und einer Verschwenkung der Fahrgasse dabei eine Entwicklungsfläche geschaffen werden, die durchaus für die Aufnahme eines vergrößerten Lebensmittelmarktes geeignet ist.

Weiterhin ist darauf zu verweisen, dass durch die Schließung der Drogeriemärkte Ihr Platz und Schlecker eine deutliche Lücke im Branchenmix entstanden ist. Denn ein moderner Drogeriemarkt stellt aus Sicht der Kunden heute ein unentbehrliches Basisangebot der Grundversorgung dar.

Sollte eine geeigneten Ladenfläche in einer Größenordnung zwischen 600 und 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche verfügbar werden, sollte die Nutzung prioritär durch einen Drogeriemarkt erfolgen.

## Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal

### 5.3.4 Empfehlungen zur Entwicklung des Nahversorgungszentrums Breyell

Die funktionalen Schwerpunkte des Einzelhandels der Breyeller Ortsmitte bilden der Lambertmarkt und der als Fußgängerzone ausgebauter Abschnitt der Josefstraße. Ebenfalls dem Zentrum zuzurechnen ist der Standortbereich Biether Straße mit den Lebensmittelmärkten Kaiser`s und Penny.

Vor diesem Hintergrund ist anzuraten, die mit dem Einzelhandelskonzept 2006 vorgeschlagene räumliche Abgrenzung des zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichs Breyell weitestgehend beizubehalten (siehe folgende Abbildung).

**Abbildung 33 Nahversorgungszentrum Breyell**



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Nettetal, eigene Darstellung

Die Analyse hat ergeben, dass die in der Breyeller Ortsmitte ansässigen Lebensmittelmärkte Kaiser`s und Penny lediglich eine Randlage zu den gewachsenen Geschäftsbereichen einnehmen, so dass diese auch nur in eingeschränktem Maße von den Kundenfrequenzen der Lebensmittelmärkte profitieren können. Eine auffällig hohe Leerstandsquote mit insgesamt 11 Ladenleerständen steht hiermit im ursächlichen Zusammenhang.

Die sortimentspezifische Umsatz-Kaufkraft-Relation in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beträgt im Stadtteil Breyell rd. 100 % (siehe Kap. 3.3); ein quantitatives Versorgungsdefizit im Lebensmittelbereich ist somit heute auf Stadtebene nicht abzuleiten. Dies ist im Wesentlichen

## Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal

darauf zurückzuführen, die Angebote des Nahversorgungszentrums durch die außerhalb der Ortsmitte gelegenen Discountmärkte Netto und Aldi deutlich ergänzt werden

Allerdings ist zu beachten, dass der Kaiser's Lebensmittelmarkt an der Biether Straße bereits im April 2014 schließen wird. Somit ergibt sich hinsichtlich des Lebensmittelangebots im Nahversorgungszentrum bereits kurzfristig ein deutlicher Handlungsbedarf.

Um einem weitergehenden Funktionsverlust vorzubeugen, sollte das Hauptaugenmerk zukünftiger Entwicklungen im zentralen Versorgungsbereich deshalb darauf gelegt werden, den Fortbestand des Lebensmitteleinzelhandel in der Ortsmitte Breyell zu sichern und die Versorgungsdefizite, die aufgrund der Betriebsaufgabe des Kaiser's Supermarktes entstehen werden, auszugleichen.

Möglichkeiten zu einer Verkaufsflächenentwicklung bestehen grundsätzlich am Standort des Penny-Marktes, soweit angrenzende und bisher nicht bebaute Nachbargrundstücke in die Planung einbezogen werden könnten.

Gleichzeitig wäre es wünschenswert, die bauliche Anbindung des Standortes an die Geschäftslage Josefstraße zu optimieren. Dadurch würde der Funktionszusammenhang zwischen der Geschäftsstraße und dem rückwärtig gelegenen Lebensmittelmarkt gestärkt und dessen Kundenfrequenz deutlicher an die Josefstraße herangeführt.

### 5.4 Ergänzungsstandorte zur Stärkung der Nahversorgung

Neben den innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ansässigen nahversorgungsrelevanten Betrieben sind im Stadtgebiet Nettetal weitere Lebensmittelmärkte ansässig, die aufgrund ihrer Lage wichtige Träger der wohnungsnahen Versorgung darstellen (siehe Kapitel 3.3).

#### **Stadtteil Lobberich**

Ergänzende Funktionen übernehmen im Stadtteil Lobberich in erster Linie die sich in solitärer Lage, allerdings wohngebietsintegriert gelegenen Lebensmittel-Discountmärkte Aldi an der Süchtelner Straße und Lidl an der Niedieckstraße. Diese Märkte sind für die im Stadtteil Lobberich wohnende Bevölkerung neben den Angeboten der Innenstadt ergänzende Träger der wohnungsnahen Grundversorgung. Vor diesem Hintergrund werden diese Märkte als integrierte Nahversorgungsstandorte in das Konzept aufgenommen und damit als Angebotsstandorte markiert, an denen auch Maßnahmen zur Bestandsentwicklung zugelassen werden können, sofern von diesen keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Lobberich ausgehen.

In den Gewerbegebieten Rosental und Wevelinghoven sollte dagegen die vorhandenen nahversorgungsrelevanten Angebote in ihrem Bestand festgeschrieben werden.

## Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal

### Stadtteil Kaldenkirchen

Auch die im nördlichen Teil von Kaldenkirchen gelegenen Lebensmittelmärkte übernehmen trotz ihrer Lage im Gewerbegebiet Poststraße die Nahversorgung der Bevölkerung. Allerdings sollten an diesen Standorten Verkaufsflächenerweiterungen, die über die Bestandssicherung hinausgehen sowie Ansiedlungen zusätzlicher nahversorgungsrelevanter Betriebe nicht erfolgen, um die Konkurrenzwirkungen zu den im Stadtteil Kaldenkirchen ansässigen Lebensmittelmärkten zu vermeiden. Diese Lebensmittelmärkte werden ins Konzept als nicht-integrierte Nahversorgungsstandorte aufgenommen.

Der Penny Lebensmittelmarkt an der Kölner Straße und der Rewe Supermarkt an der Bahnhofstraße werden dagegen aufgrund ihrer städtebaulichen Lagebezüge als integrierte Nahversorgungsstandorte dargestellt.

### Stadtteil Breyell

Im Stadtteil Breyell wird dem Lebensmittelmarkt Netto an der Lobbericher Straße aufgrund des zufriedenstellenden Bevölkerungspotenzial im Nahbereich die Funktion eines integrierten Nahversorgungsstandortes zugewiesen.

Nicht in diese Standortkategorie zugeordnet wird der Aldi Discountmarkt an der Josefstraße. Denn die vormals auf dem ehemaligen Stahlwerk geplante Wohnbebauung konnte noch nicht realisiert werden, so dass der Lebensmittelmarkt weiterhin keinen unmittelbaren Wohngebietsbezug einnimmt.

### Stadtteil Schaag, Hinsbeck und Leuth

Auch die in den Stadtteilen Schaag, Hinsbeck und Leuth ansässigen kleinflächigen Lebensmittelmärkte und Ladenhandwerksbetriebe übernehmen eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die dort lebende Wohnbevölkerung. Deshalb sollte die Stadt Nettetal alle Bestrebungen der Eigentümer und Betreiber, die bestehenden Betriebe über bauliche Maßnahmen im Bestand zu sichern, bestmöglich unterstützen.

Aufgrund der geringen Einwohnerzahl in den drei Stadtteilen erscheint jedoch ein Ausbau der wohnungsnahen Versorgung nur sehr eingeschränkt tragfähig.

## Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal

### 5.5 Entwicklung des zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandels

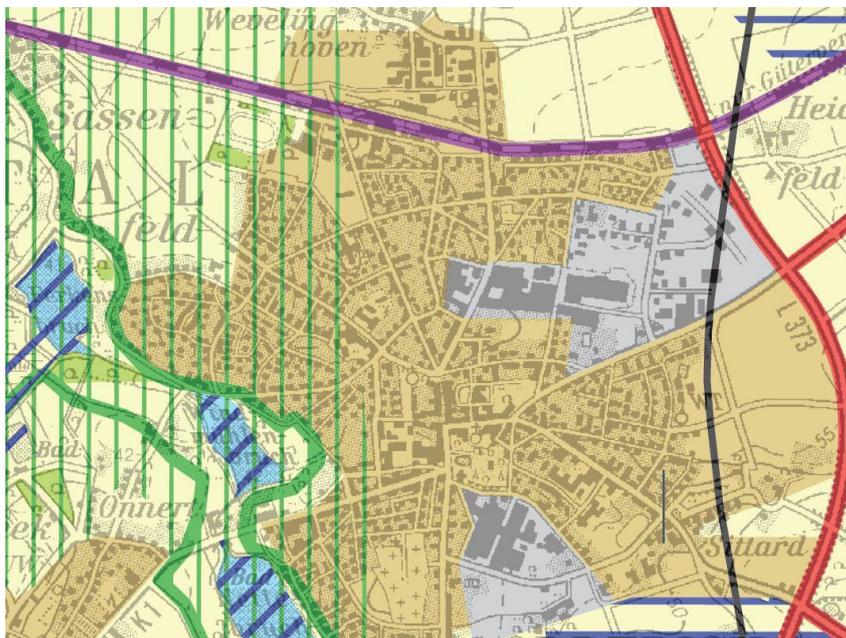
Für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten schlagen die Gutachter, wie bereits im Kapitel 5.2 dargelegt, folgende Standorte vor:

- Van-der-Upwich-Straße in Lobberich (Umfeld toom Baumarkt)
- Bereich Wevelinghoven/ Niedieckstraße in Lobberich

Wie bereits im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Nettetal im Jahr 2006 vorgeschlagen wurde, sollen die großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenverträglichen Kernsortimenten im **Stadtteil Lobberich** an der Van-der-Upwich-Straße (im Umfeld des toom Baumarktes) und im Bereich Wevelinghoven/ Niedieckstraße, in Lobberich konzentriert werden.

Gleichwohl ist unter genehmigungsrechtlichen Gesichtspunkten zu beachten, dass der Standort an der Van-der-Upwich-Straße im Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirkes Düsseldorf (GEP 99) als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen – GIB“ dargestellt ist (siehe folgende Abbildung).

**Abbildung 34 Regionalplan (GEP 99)**



Quelle: Regionalplan (GEP 99), Bezirksregierung Düsseldorf, Stand: 11/ 2009

## Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal

Um Ansiedlungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben an diesem Standort zu ermöglichen, wird es allerdings erforderlich, eine Regionalplanänderung für den Teil des GIB anzustreben und diesen in einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) bzw. in die mit der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans vorgesehene Kategorie „ASB G - Allgemeiner Siedlungsbereich für Gewerbe“ umzuwandeln. Denn die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO setzt zwingend eine Lage innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches voraus.

Als weiterer Standort wird der Bereich Wevelinghoven/ Niedieckstraße in Lobberich vorgeschlagen, der für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten und begrenzten Randsortimenten vorgesehen werden sollte.

Nach aktuellen Informationen<sup>32</sup> soll spätestens Ende September 2015 der real Verbrauchermarkt an der Niedieckstraße geschlossen werden, so dass die Liegenschaft danach mit einer neuen Nutzung zu belegen ist. Die bauliche Gestaltung der vorhandenen Immobilie entspricht zwar nur noch eingeschränkt den Ansprüchen moderner Einzelhandelsbetreiber; der Standortbereich eignet sich aber aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit gut für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

---

<sup>32</sup> Westdeutsche Zeitung, „Real schließt in Nettetal“ vom 07.03.2014

### 5.6 Fortschreibung der Nettetaler Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente

Vorrangiges Ziel für Ansiedlungsvorhaben von Einzelhandelsbetrieben mit Umsatzschwerpunkten bei zentrenrelevanten Sortimenten sollte es nach dem vorgeschlagenen Standortkonzept sein, diese weitestgehend in die Stadtteilzentren - Lobbericher Innenstadt und Ortsmitte Kaldenkirchen - zu integrieren. Die resultierende Kundenfrequenz soll der Belegung der Hauptgeschäftslagen dienen und diese weiter zu stärken.

Die Nettetaler Sortimentsliste ist vor dem Hintergrund der Strukturveränderungen im lokalen Einzelhandel und der Marktentwicklung im deutschen Einzelhandel zu überprüfen. Dabei behalten die grundlegenden Charakterisierungen Gültigkeit:

- Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot einer Innenstadt prägend und daher für ein starkes und intaktes Versorgungszentrum bedeutsam sind. Als zentrenrelevant sind somit grundsätzlich diejenigen Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen zu Funktionsverlusten durch nennenswerte Umsatzzumlenkungen und daraus resultierende Verdrängungseffekte in zentralen Versorgungsbereichen führen können.
- Dagegen sind als nicht-zentrenrelevant Sortimente einzustufen, die nicht oder nur in geringem Umfang in der Innenstadt vertreten sind und für das innerstädtische Angebotsspektrum keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorrufen. Vielfach können diese Sortimente aufgrund ihrer Beschaffenheit und der besonderen Standortanforderungen der auf sie spezialisierten Betriebe (z. B. großer ebenerdiger Flächenbedarf, starke Pkw-Orientierung, Sperrigkeit der Waren) kaum in innerstädtische Bereiche integriert werden.
- Die Nahversorgungsrelevanz von Sortimenten ergibt sich aus den in sehr kurzen Abständen wiederkehrenden Versorgungsvorgängen, die insbesondere auch für weniger mobile Verbraucher ohne eigenen Pkw durch ein am Wohnstandort und damit verbrauchernah gelegenes Angebot gewährleistet werden sollen. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind grundsätzlich auch zentrenrelevant.

Im Rahmen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen, „Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel“ vom Juli 2013 werden folgende zentrenrelevante Leitsortimente definiert, die „von der Gemeinde bei der Erstellung ihrer ortstypischen Sortimentslisten zu beachten“ sind:

- Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren
- Bücher
- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren
- Medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
- Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik
- Spielwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel

## Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal

- Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto)
- Uhren, Schmuck
- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant).

Mit dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2006 wurde bereits eine ortsspezifische Sortimentsliste vorgelegt, die vor dem Hintergrund der landesplanerischen und marktbezogenen Veränderungen zu überprüfen ist.

Für die Bewertung der Zentrenrelevanz der ausgewählten Sortimente wird folgende Vorgehensweise gewählt:

- Bewertung der Angebotsstruktur nach Standorten
- Bewertung der sortimentsbezogenen Ausstattung in den zentralen Versorgungsbereichen
- Bewertung der Bedeutung der Sortimente für die Funktionsfähigkeit und Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Nettetal.

Unter Berücksichtigung der strukturellen Gegebenheiten und der Marktentwicklung ist die Zentren- und Nahversorgungsrelevanz der Sortimente in der Stadt Nettetal wie folgt zu bewerten:

Das Angebotsspektrum in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Nettetal konzentriert sich auf die Sortimente Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Elektrowaren, Bücher, Optik, Schmuck Schuhe, Sportartikel, Spielwaren, Blumen, Glas/ Porzellan/ Keramik, Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien sowie Foto. Aufgrund der strukturellen Gegebenheiten und vor dem Hintergrund, dass es sich dabei um Artikel handelt, die eine hohe Frequenzwirkung bzw. Kopplungsaffinität entfalten, sind diese Sortimente in der Stadt Nettetal als zentrenrelevant zu bewerten.

Aufgrund der flächenintensiven Warenpräsentation und Sperrigkeit der Artikel sind die Sortimente Bau- und Gartenbedarf (inkl. Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Pflanzen) sowie Möbel/ Küchen in der Stadt Nettetal als nicht-zentrenrelevant zu bewerten.

Die strukturprägenden Betriebe im Bau- und Gartenbedarf sowie Möbelmärkte befinden sich außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche.

Tierfutter, Heimtierzubehör und lebende Tiere sollten in der Stadt Nettetal als nicht-zentrenrelevant eingestuft werden. Das Angebot wird in diesem Segment von dem außerhalb der Zentren an der Leuther Straße in Kaldenkirchen ansässigen Anbieter Fressnapf dominiert. Eine Ansiedlung größerer Betriebe in den Zentren erscheint wenig realistisch. Obwohl das Sortiment Tierfutter neben dem genannten Fachmarktstandort regelmäßig im Randsortiment der Lebensmittel- und Drogeriewaren vorgehalten wird, lässt sich hieraus nicht direkt eine grundsätzliche Zentren- bzw. Nahversorgungsrelevanz ableiten.

## Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal

Die Sortimente Bettwaren und Teppiche werden in der Stadt Nettetal außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angeboten. Aufgrund der geringen Handlichkeit ist auch bei einer möglichen Ansiedlung eine nur sehr begrenzte Integration in die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten, so dass diese als nicht-zentrenrelevant zu bewerten sind.

Das Sortiment Lampen und Leuchten wird in der Stadt Nettetal nur in geringem Umfang als Randsortiment angeboten. Es wird sich auch zukünftig nicht als prägendes Sortiment für die zentralen Versorgungsbereiche entwickeln, so dass empfohlen wird, diese Warengruppe als nicht-zentrenrelevant einzustufen.

Der Bereich Fahrräder und Zubehör ist in der Stadt Nettetal sowohl in den Stadtteilzentren als auch außerhalb vorzufinden. Um Ansiedlungspotenziale in diesem Bereich offen zu halten, wird der Stadt Nettetal empfohlen, das Sortiment Fahrräder und Fahrradzubehör als nicht-zentrenrelevant einzustufen.

Unter Verwendung der WZ-Systematik 2008 (Klassifikation der Wirtschaftszweige) wird für die Stadt Nettetal folgende Sortimentsliste empfohlen:

**Abbildung 35 Nettetaler Liste zur Definition der nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente**

Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente		Definition der nicht-zentrenrelevanten Sortimente	
WZ 2008	Bezeichnung	WZ 2008	Bezeichnung
<b>nahversorgungsrelevante Sortimente</b>			
47.11.1	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren	aus 47.11.1	Getränke (nur im Kernsortiment Getränkemarkt)
47.11.2	Sonstiger Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren		
47.73	Apotheken		
aus 47.75	Drogerieartikel, kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel		
aus 47.78.9	Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel		
<b>zentrenrelevante Sortimente</b>		<b>nicht-zentrenrelevante Sortimente</b>	
		45.32.0	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör, Autokindersitze
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräten und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		
aus 47.51	Haushaltstextilien (z.B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche o h n e Matratzen, Lattenroste, Ober- und Unterdecken	aus 47.51	Matratzen, Lattenroste, Ober- und Unterdecken
		47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u.a. Schrauben und -zubehör, Kleisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art; Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)
		47.52.3	Anstrichmittel, Elektroinstallationszubehör, Bau- und Heimwerkerbedarf

## Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal

Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente		Definition der nicht-zentrenrelevanten Sortimente	
WZ 2008	Bezeichnung	WZ 2008	Bezeichnung
aus 47.53	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)	aus 47.53	Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche
aus 47.54	elektrische Kleingeräte	aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte, „Weiße Ware“)
		47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren		
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien		
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u.a. nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke)	aus 47.59.9	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (u.a. Drechslwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen), Spiegel, Bedarfsartikel für den Garten, Gartenmöbel, Grillgeräte)
		aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
47.61.0	Bücher		
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		
47.63	bespielte Ton- und Bildträger		
		47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
aus 47.64.2	Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportkleingeräte)	aus 47.64.2	Sport-Großgeräte, Boote, Campingartikel und Campingmöbel
47.65	Spielwaren, Bastelartikel		
47.71	Bekleidung		
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		
47.74	medizinische und orthopädische Artikel		
aus 47.76.1	Schnittblumen	aus 47.76.1	Pflanzen, Saatgut und Düngemittel (u.a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Weihnachtsbäume, Blumenbinderei-erzeugnisse, Blumenerde, Blumentöpfe)
		47.76.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
47.77	Uhren und Schmuck		
47.78.1	Augenoptiker		
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel		
		aus 47.78.9	Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte
		47.79	Antiquitäten und Gebrauchtwaren

Quelle: eigene Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

## **6 Exkurs: Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung**

Das vorliegende Einzelhandelskonzept soll als wichtige Grundlage für die künftige Einzelhandelssteuerung und als Abwägungsgrundlage für die Bauleitplanung dienen. Dazu ist es notwendig, dass die Stadt Nettetal das Konzept als „sonstige städtebauliche Planung“ gemäß § 1 Abs. 6 Satz 11 BauGB beschließt. Das Konzept kann allerdings nur dann seine Gestaltungswirkung entfalten, wenn das planungsrechtliche Instrumentarium sowohl für die Innenentwicklung als auch zur Steuerung der Einzelhandelsstruktur außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches angewandt wird. Konkret bedeutet dies z. B. die Innenstadtentwicklung im Zentrum Lobberich weiter voran zu treiben und eine weitere Attraktivierung des Geschäftszentrums zu erreichen. Damit kann von Seiten der Stadt dargelegt werden, dass in absehbarer Zeit eine Entwicklung des Einzelhandels auch innerhalb der Zentren möglich wird und eine Einschränkung zentrenrelevanter Nutzungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht zu einer grundlegenden Wettbewerbsbeschränkung führen wird.

### **6.1 Steuerung des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten**

Um das Ziel einer weitgehenden Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Nettetal zu erreichen, wird der Stadt mit dem vorliegenden Konzept unter anderem empfohlen, Ausschlussregelungen für die Standortbereiche außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu treffen. Dazu sind der Stadt Nettetal weitgehende Möglichkeiten gegeben:

Wie das Bundesverwaltungsgericht bereits in seiner Entscheidung vom 4. Oktober 2001 klarstellt, lässt § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auch Sortimentsbeschränkungen des Einzelhandels zu, wenn diese Differenzierung marktüblichen Gegebenheiten entspricht (BVerwG, 4 BN 45.01 – BRS 64 Nr.28). Diese Anforderung ist dann erfüllt, wenn die gewählten Sortimentsbezeichnungen zweifelsfrei die in der Realität vorhandenen Einzelhandelsbetriebe bezeichnen (siehe OVG NRW, Urteil vom 22. April 2004, Az. 7a D 142/02, Seite 18).

Als rechtlicher Hintergrund für die vorgeschlagenen Ausschlussregelungen in bestimmten Standortbereichen ist weiterhin zu beachten, dass die Zulässigkeit von Sortimentsbeschränkungen nicht nur auf großflächige Einzelhandelsbetriebe<sup>33</sup> begrenzt ist, die mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m<sup>2</sup> der so genannten Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegen. Nach dem zitierten Urteil des OVG NRW vom 22. April 2004 lässt § 1 Abs. 9 BauNVO den Ausschluss aller Arten baulicher Anlagen im Sinne der BauNVO zu, mithin auch den Ausschluss bestimmter Einzel-

<sup>33</sup> Zur Definition der Großflächigkeit vgl. Ausführungen im folgenden Kapitel 6.2.

## Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal

handelsbetriebe in Gewerbegebieten nach § 8, Industriegebieten nach § 9 und sogar in Mischgebieten nach § 6 BauNVO.

Allerdings ist zu beachten, dass eine Feindifferenzierung der zulässigen Art der baulichen Nutzung nach § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine städtebauliche Begründung erfordert, die sich aus der jeweiligen konkreten Planungssituation ergeben muss und geeignet ist, die Abweichung vom normativen Regelfall der Baugebietsausweisung zu rechtfertigen.

### 6.2 Städtebauliche Prüfung von Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) enthält mit § 11 Abs. 3 eine Sondervorschrift für die planungsrechtliche Behandlung des großflächigen Einzelhandels. Die grundlegende Vorgabe besteht darin, großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich auf die Ziele der Raumordnung oder die städtebauliche Entwicklung auswirken können, lediglich in Kerngebieten und in Sondergebieten zuzulassen.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe, insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten, sollten aufgrund ihrer zumeist nicht unerheblichen Auswirkungen auf die lokalen und regionalen Versorgungsstrukturen, die Umwelt und die Stadtentwicklung nur dann zugelassen werden, wenn sie nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur lokalen und regionalen Versorgungsstruktur stehen. Darüber hinaus ist eine weitere Grundvoraussetzung entsprechend der Vorgabe des LEP-Teilplans, dass sich der Planstandort innerhalb eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches befindet.

Aus städtebaulicher Sicht ist im Zuge von Ansiedlungsverfahren zu prüfen, ob der großflächige Einzelhandelsbetrieb mit dem städtebaulichen Gefüge vereinbar ist. Dabei ist ein wesentlicher öffentlicher Belang das Interesse der Gemeinden an der Erhaltung und Weiterentwicklung ihrer Zentren.

Mit seinem Urteil vom 24. November 2005 (BVerwG 4 C 10.04) hat das Bundesverwaltungsgericht die Grenze der Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben verbindlich festgelegt. Demnach sind Einzelhandelsbetriebe großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr.2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreiten (Tatbestandsmerkmal, unabhängig von lokalen Gegebenheiten).

Im Rahmen seiner Auseinandersetzung mit den Bestimmungsgrößen großflächiger Einzelhandelsbetriebe hat das Bundesverwaltungsgericht weiterhin die Frage beantwortet, wann die Funktionseinheit mehrerer Einzelhandelsbetriebe als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11

## Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal

Abs. 3 BauNVO zu betrachten ist. Die Eckpunkte lassen sich wie folgt zusammenfassen (BVerwG 4 C 14.04, Urteil vom 24. November 2005):

- Ob es sich bei einer Verkaufsstätte um einen einzigen oder um mehrere Betriebe handelt, bestimmt sich nach baulichen und betrieblich-funktionellen Gesichtspunkten.
- Für die räumliche Abgrenzung eines Einzelhandelsbetriebs ist auf die nach außen erkennbaren baulichen Gegebenheiten abzustellen.
- Eine Verkaufsstätte kann nur dann ein selbstständiger Einzelhandelsbetrieb sein, wenn sie selbstständig, d. h. unabhängig von anderen Einzelhandelsbetrieben genutzt werden kann und deshalb baurechtlich auch als eigenständiges Vorhaben genehmigungsfähig wäre.

Hierzu muss die Verkaufsstätte jedenfalls

- einen eigenen Eingang,
  - eine eigene Anlieferung und
  - eigene Personalräume haben sowie
  - unabhängig von anderen Betrieben geöffnet und geschlossen werden können.
- Ist innerhalb eines Gebäudes die Betriebsfläche baulich in mehrere selbstständig nutzbare betriebliche Einheiten unterteilt, bilden diese Einheiten gleichwohl einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO, wenn die Gesamtfläche durch einen Einzelhandelsbetrieb als Hauptbetrieb geprägt wird und auf den baulich abgetrennten Flächen zu dessen Warenangebot als Nebenleistung ein Warenangebot hinzutritt, das in einem inneren Zusammenhang mit der Hauptleistung steht, diese jedoch nur abrundet und von untergeordneter Bedeutung bleibt (z. B. Backshop, Lotto/Toto/Zeitschriften).

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO 1990 sind städtebauliche Auswirkungen bei Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche des Betriebes 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet.

Weist das Vorhaben mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, aber weniger als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche auf, ist die Genehmigungsbehörde darlegungspflichtig, ob mit Auswirkungen zu rechnen ist. Bei mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche obliegt es dem Antragsteller, die Regelvermutung zu widerlegen.

## Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal

Hierzu bedarf es zunächst des Nachweises einer "atypischen Fallgestaltung". Dazu müssen Anhaltspunkte dafür bestehen, dass von einem Vorhaben jenseits der Vermutungsgrenze keine Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung ausgehen<sup>34</sup>.

Insofern kann diese Atypik aus betrieblichen oder städtebaulichen Besonderheiten des konkreten Sachverhaltes resultieren. Dabei können **betriebliche Besonderheiten** z. B. vorliegen

- bei einer Abweichung des Verhältnisses von Geschossfläche zur Verkaufsfläche, d. h. wenn der Anteil der Verkaufsfläche trotz Überschreitung des Schwellenwertes von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche unter 800 m<sup>2</sup> liegt,
- wenn der Betrieb beschränkt ist auf ein schmales Warensortiment (z. B. Baustoffe) und
- bei Artikeln, die üblicherweise in Verbindung mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden (z. B. Kfz-Handel mit Werkstatt).

**Städtebauliche Besonderheiten** können beispielsweise vorliegen,

- wenn der Einzugsbereich des Betriebs im Warenangebot bisher unterversorgt war und innerhalb des Einzugsbereichs des Betriebs keine zentralen Versorgungsbereiche vorhanden sind und
- wenn der Betrieb in zentraler und für die Wohnbevölkerung gut erreichbarer Lage (städtebaulich integriert) errichtet werden soll und das Vorhaben aufgrund eines außergewöhnlich hohen Nachfragepotenzials im Nahbereich überwiegend von der lokalen Nachfrage getragen wird.

Auch im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB - also innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplanes - kann die Regelung des § 11 Abs. 3 BauNVO in bestimmten Fällen Anwendung finden. Sie gilt beispielsweise dann, wenn nach § 34 Abs. 2 BauGB die Eigenart der näheren Umgebung faktisch einem der Baugebiete der BauNVO, z. B. einem Gewerbe- oder Industriegebiet, entspricht. Auch in diesem Fall ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Regel unzulässig, es sei denn die Eigenart der näheren Umgebung wird bereits durch großflächige Einzelhandelsbetriebe geprägt und entspricht somit faktisch einem Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO.

---

<sup>34</sup> Dabei sind nach dem Verordnungstext "... in Bezug auf die in Satz 2 [des § 11 Abs. 3 BauNVO] bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen."

### 6.3 Festsetzungen zu Art und Umfang von Einzelhandelsnutzungen in Sondergebieten des großflächigen Einzelhandels

Um potenzielle raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen grundsätzlich in einem „vertraglichen Rahmen“ zu halten und die zukünftige Flächenentwicklung in den Sonderlagen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO planungsrechtlich abzusichern, sind in der Regel Begrenzungen der zulässigen Verkaufsfläche und genaue Sortimentsfestsetzungen zu empfehlen. Insbesondere sollten verbindliche und definitorisch eindeutige Festsetzungen der zentrenrelevanten Sortimente erfolgen, die auf der vorab definierten Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente basieren. Dabei ist darauf zu achten, dass vorhabenbezogene und nicht baugebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen und Sortimentsfestlegungen getroffen werden.

Zur Festsetzung „Sondergebiet“ wird im Einzelhandelserlass im Kap. 4.2.4 ausgeführt, dass

„für Sondergebiete die Zweckbestimmung speziell festgesetzt werden muss. Während die BauNVO bei den übrigen Baugebieten (§§ 2 bis 9) die Zweckbestimmung des Gebietes und die zulässige Art der Nutzung selbst festlegt, müssen diese Regelungen bei Sondergebieten im Bebauungsplan getroffen werden. Dadurch ergibt sich ein größerer Spielraum, die zulässige Nutzung zu konkretisieren. Neben der Angabe der Zweckbestimmung (SO-Gebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe) ist die Festsetzung der Art der Nutzung (d. h. der einzeln aufzuführenden zulässigen Anlagen) unerlässlich.

Bei Festsetzungen von Verkaufsflächenobergrenzen ist zwischen baugebietsbezogenen und vorhabenbezogenen Obergrenzen zu unterscheiden. Die Festsetzung baugebietsbezogener Verkaufsflächenbeschränkungen ist vom Bundesverwaltungsgericht für ein Sondergebiet für unwirksam erklärt worden, weil sie weder als Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung noch als Festsetzung der Art der baulichen Nutzung zulässig ist. [...]

Festsetzungen zu vorhabenbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen sind jedoch zulässig, da die Gemeinde auf der Grundlage von § 11 Abs. 2 BauNVO die Art der baulichen Nutzung näher konkretisieren und zu diesem Zweck die Merkmale bestimmen kann, die ihr am besten geeignet erscheinen, um das von ihr verfolgte Planungsziel zu erreichen. Insbesondere darf sie in einem von ihr festgesetzten Sondergebiet den vorhabenbezogenen Anlagentyp durch die von ihr bestimmte Begrenzung der Verkaufsflächen selbst festsetzen (BVerwG, 27.04.1990, 4 C 36.87 und 03.04.2008, 4 CN 4.07).“

Bei großflächigen Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten hängt die städtebaulich vertragliche Obergrenze für zentrenrelevante Randsortimente jeweils von der Art und Größe des konkreten Vorhabens sowie von der örtlichen Situation ab.

Laut LEP sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel ist die Höchstgrenze für Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten an nicht-integrierten Standorten auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu beschränken.

## Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal

### 6.4 Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten

Eine Beschränkung von bestimmten, in einem Baugebiet an sich zulässigen Nutzungen ist nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO grundsätzlich dann möglich, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

Nach allgemeiner Rechtsauffassung bleibt beispielsweise der Gebietscharakter bei Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen in einem Gewerbegebiet gewahrt, wie das Bayerische Verwaltungsgericht bereits 1985 im Rahmen eines Normenkontroll-Verfahrens bestätigte<sup>35</sup>.

In dem vorgenannten Urteil wird u. a. ausgeführt, dass der Einzelhandel nur einen schmalen Ausschnitt aus der Fülle der nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen eines Gewerbegebietes darstellt, so dass die Wahrung des Gebietscharakters auch dann gegeben ist, wenn ein Bebauungsplan diese Nutzungsart ausschließt.

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher in den Gewerbegebieten durch geeignete Bebauungspläne auszuschließen, sofern sich das Kernsortiment aus zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten zusammensetzt. Zentrenrelevante Sortimente sollten nur als Randsortimente zulässig sein, die dem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment sachlich zugeordnet und diesem im Angebotsumfang deutlich untergeordnet sind.

Ausnahmen sind für Einzelhandelsbetriebe denkbar, die aufgrund ihres Warensortiments und ihrer begrenzten Verkaufsfläche überwiegend der Versorgung der im Gewerbegebiet Tätigen dienen (z. B. Kiosk).

Auch sollten Verkaufsstätten von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben sowie Handwerksbetrieben zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet,
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet ist und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.

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

Mit den vorgeschlagenen Empfehlungen zu den textlichen Festsetzungen werden:

- die unkontrollierbare Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben verhindert,

---

<sup>35</sup> Bay VGH, Normenkontroll-Urteil vom 23.05.1985, Nr. 2 N 83 A 1490.

## Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal

- Handwerks- und Gewerbebetrieben die Möglichkeit gegeben, funktional untergeordneten Einzelhandel mit dem Produktionsbetrieb angemessen zu verknüpfen und
- zum Zeitpunkt der Planänderung bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieben angemessene Erweiterungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen zugestanden.

### 6.5 Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in sonstigen Baugebieten

Zur Umsetzung des vorgeschlagenen Einzelhandelskonzeptes kann es unter Umständen erforderlich werden, auch in allgemeinen Wohngebieten nach § 4 oder Mischgebieten nach § 6 BauNVO Regelungen zum Ausschluss bestimmter Einzelhandelsnutzungen zu treffen.

Diese setzen jedoch in der Regel besondere städtebauliche Begründungen voraus, die zum Beispiel auf Zielaussagen eines Einzelhandelskonzeptes beruhen können.

Generell ist darauf zu achten, dass durch die Regelungen zum Ausschluss von (bestimmten) Einzelhandelsnutzungen der Gebietscharakter gewahrt bleibt.

### 6.6 Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im unbeplanten Innenbereich

Am 1. Januar 2007 ist das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in Kraft getreten. Mit ihm sind das Baugesetzbuch (BauGB) sowie das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und die Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) geändert worden.

Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ist in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB, als bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigender Belang, ausdrücklich aufgenommen worden. Als zusätzliches planungsrechtliches Steuerungsmoment ist es nach § 9 Abs. 2a BauGB möglich, in einem Bebauungsplan für im Zusammenhang bebaute Ortsteile ohne Ausweisung von Baugebieten im Sinne der Baunutzungsverordnung die Zulässigkeit beschränkende Festsetzungen insbesondere zum Einzelhandel zu treffen, um zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln.

Die Anwendung dieses Steuerungsinstrumentes macht eine genaue Begründung erforderlich. Denn wie bereits in früheren Urteilen von hohen Gerichten klargestellt wurde, „... ist der bauplanerische Ausschluss einzelner Nutzungsarten nur dann städtebaulich gerechtfertigt, wenn er anhand eines

## Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal

schlüssigen Plankonzepts auf Eignung, Erforderlichkeit und Angemessenheit überprüft werden kann“ (VGH Mannheim, Urteil vom 28.01.2005)<sup>36</sup>.

Wie § 9 Abs. 2a BauGB in Satz 3 ausdrücklich darlegt, ist bei Anwendung der Rechtsvorschrift insbesondere darzulegen, dass in den bestehenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesen Versorgungsbereichen dienen, nach § 30 oder § 34 BauGB bereits vorhanden sind oder zumindest durch einen in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan geschaffen werden sollen.

## 7 Möglichkeiten zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes durch die Bauleitplanung

Zur Umsetzung des vorgeschlagenen Einzelhandelskonzepts werden für die künftige Bauleitplanung zusammengefasst folgende Handlungsempfehlungen ausgesprochen:

- Neuansiedlungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten sind grundsätzlich nur noch innerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche möglich. Großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind darüber hinaus auch im Nahversorgungszentrum Breyell zulässig.
- Sofern die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen bisher fehlen, ist die Genehmigung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche durch geeignete Bebauungspläne als Kern- bzw. Sondergebiet mit Festlegungen von Verkaufsflächen und Sortimenten nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu regeln.
- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches nur an städtebaulich integrierten Standorten zugelassen werden, die der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung dienen, sofern die Zielsetzung der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche nicht entgegensteht und sonstige, der Nahversorgung dienende Standorte nicht geschwächt oder in ihren städtebaulich wünschenswerten Entwicklungsmöglichkeiten gehemmt werden.
- Um die zentralen Versorgungsbereiche zu stärken und ihre Entwicklung zu fördern, sollten Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten an Konkurrenzstandorten konsequent über Bebauungsplanfestsetzungen ausgeschlossen

---

<sup>36</sup> zitiert nach Schmitz, H: Die Novellierung des BauGB 2007 unter Berücksichtigung der spezifischen Berliner Planungsbedingungen, Berlin 2007.

## Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal

werden. Zentrenrelevante Sortimente sollten nur als Randsortimente zulässig sein, die dem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment sachlich zugeordnet und diesem im Angebotsumfang deutlich untergeordnet sind (Einzelfallprüfung).

- Vorhandene Bebauungspläne sollten daraufhin überprüft werden, ob die angestrebte Förderung der zentralen Versorgungsbereiche den generellen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen oder den Teilausschluss bestimmter Einzelhandelsnutzungen erfordert. Sofern städtebaulich begründbar, sind unter Beachtung der Anforderungen des Bestandsschutzes Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO durch geeignete Bebauungspläne auszuschließen.
- Für den unbeplanten Innenbereich sollten Bebauungspläne aufgestellt werden, die die Einhaltung der vorab definierten städtebaulichen Ziele gewährleisten. Dabei ist auch zu prüfen, ob als zusätzliches planungsrechtliches Steuerungsmoment Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2 a BauGB Anwendung finden können. Danach ist es möglich, in einem Bebauungsplan für im Zusammenhang bebaute Stadtteile ohne Ausweisung von Baugebieten die Zulässigkeit beschränkende Festsetzungen zu treffen, um die zentralen Versorgungsbereiche zu fördern und zu entwickeln.

Die vorliegende Untersuchung soll einer geordneten, städtebaulich verträglichen Einzelhandels- und Standortentwicklung der Stadt Nettetal im Rahmen der Bauleitplanung dienen. Um die notwendige Rechtssicherheit für die kommunale Planung herzustellen und zugleich den Investoren und Betreibern des Einzelhandels in der Stadt Planungssicherheit zu vermitteln, ist ein Selbstbindungsbeschluss des Stadtrates über die Grundzüge des Einzelhandelskonzeptes Nettetal erforderlich.

Köln, im März 2014

**BBE Handelsberatung GmbH**

i. V. Rainer Schmidt-Illguth

i. V. Anna Heynen

- - -

Die vorliegende Untersuchung ist urheberrechtlich geschützt. Der Auftraggeber ist berechtigt, die Untersuchung an Dritte weiterzugeben, soweit dies mit dem Zweck der Untersuchung in unmittelbarem Zusammenhang steht. Darüber hinaus ist jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts, insbesondere Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe der Untersuchung nur mit vorheriger Zustimmung der BBE Handelsberatung erlaubt.