

Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept 2022/2023

für die Stadt Nettetal

Auftraggeber:
Stadt Nettetal

Ihre Ansprechpartner
Dipl.-Volksw. Corinna Küpper
Senior Consultant

Dipl.-Geogr. Rainer Schmidt-Illguth
Leiter Niederlassung Köln

BBE Handelsberatung GmbH
Goltsteinstraße 87a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 789 41 160
Fax +49 221 789 41 169
E-Mail kuepper@bbe.de
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 der Verfasser gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.
München - Hamburg - Berlin - Köln - Leipzig - Erfurt

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1 Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung.....	4
1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung	4
1.2 Landesplanerische Ziele als Vorgabe für die kommunale Einzelhandelsentwicklung	5
2 Allgemeine Trends in der Einzelhandelsentwicklung	10
2.1 Aktuelle Situation im Einzelhandel	10
2.2 Ausblick – Einzelhandel mit Klimakrise, Corona, Ukraine-Krieg	16
3 Standortrahmenbedingungen.....	19
3.1 Lage im Raum, Siedlungsstruktur, Verkehrsanbindung	19
3.2 Demografische Entwicklung.....	21
3.3 Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in der Stadt Nettetal.....	24
3.4 Regionale Wettbewerbssituation	28
4 Einzelhandelssituation in der Stadt Nettetal	29
4.1 Gesamtstädtische Einzelhandelsausstattung	29
4.2 Einzelhandelsausstattung nach Sortimenten.....	33
4.3 Entwicklung der Einzelhandelsausstattung 2013 - 2022	36
4.4 Einzelhandelszentralität	37
4.5 Wohnungsnahe Versorgung – gesamtstädtischer Überblick.....	41
5 Einzelhandel in den Stadtteilen	46
5.1 Einzelhandel im Stadtteil Lobberich.....	46
5.2 Einzelhandel im Stadtteil Kaldenkirchen.....	62
5.3 Einzelhandel im Stadtteil Breyell.....	74
5.4 Einzelhandel im Stadtteil Hinsbeck.....	83
5.5 Einzelhandel im Stadtteil Schaag	86
5.6 Einzelhandel im Stadtteil Leuth.....	89
6 Zwischenfazit der Markt- und Standortanalyse sowie Empfehlungen zur Verkaufsflächenentwicklung.....	92
7 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal.....	95
7.1 Leitlinien des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes	95
7.2 Nettetaler Sortimentsliste	98
7.3 Standortstrukturmodell / Zentrenhierarchie in der Stadt Nettetal	105

7.4	Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche als Vorrangstandorte für den zentrenrelevanten Einzelhandel	109
7.5	Empfehlungen zur Sicherung der Grund- und Nahversorgung	112
7.6	Empfehlungen zur Entwicklung des zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten	117
7.7	Ansiedlungsregeln für den zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel in der Übersicht	119
8	Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandels- konzeptes durch die Bauleitplanung	120
9	Fazit und abschließende Empfehlungen	121
10	Begriff des zentralen Versorgungsbereiches	125
11	Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung	129
11.1	Steuerung des Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten	129
11.2	Städtebauliche Prüfung von Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels ...	131
11.3	Festsetzungen zu Art und Umfang von Einzelhandelsnutzungen in Sondergebieten des großflächigen Einzelhandels	133
11.4	Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten	134
11.5	Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in sonstigen Baugebieten	136
11.6	Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im unbeplanten Innenbereich	136
	Abbildungsverzeichnis	138

1 Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Stadt Nettetal hat die BBE Handelsberatung damit beauftragt, das kommunale Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept fortzuschreiben. Grundlage für die Aktualisierung ist das Einzelhandelsgutachten aus dem Jahre 2014, das Empfehlungen zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Lobberich, Kaldenkirchen und Breyell aussprach. Aussagen zur Stärkung der Nahversorgung in den Wohnquartieren und zur Entwicklung des zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandels in den Sonderlagen rundeten den Empfehlungskatalog ab.

Da der Einzelhandel im Stadtgebiet in den letzten Jahren einen deutlichen Wandel vollzogen hat, sollen die Datengrundlagen und Empfehlungen des Vorgängergutachtens jetzt fortgeschrieben werden. Dazu wird eine erneute Erfassung aller relevanten Daten zur Einzelhandelssituation erforderlich; neben den allgemeinen Entwicklungstrends im stationären Einzelhandel sind dabei auch die Implikationen des Onlinehandels auf die stationären Strukturen zu berücksichtigen.

Auf Basis dieser Analyseergebnisse sind die Entwicklungslinien der zentralen Versorgungsbereiche Lobberich, Kaldenkirchen und Breyell nachzuzeichnen. In Lobberich ist insbesondere zu prüfen, ob noch weitere Potenziale zur Integration der Ludbach Passage in die benachbarten Geschäftslagen genutzt werden können. Auch soll die Einzelhandelssituation in den Stadtteil- und Nahversorgungszentren Kaldenkirchen und Breyell beleuchtet werden.

Weiterhin ist das Augenmerk auf die Ergänzungsstandorte des Einzelhandels in den Gewerbe- und Sondergebieten zu richten. Aufgrund der unmittelbaren Grenzlage zu den Niederlanden stehen die Sonderlagen in Kaldenkirchen weiterhin im besonderen Fokus von Betreibern und Investoren, so dass für diese Standorte konkrete Empfehlungen zur weiteren Einzelhandelsentwicklung erforderlich werden.

Unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklungen sind weiterhin die markt- und standortseitigen Potenziale für eine Stärkung der wohnungsnahen Versorgung in den kleineren Stadtteilen Hinsbeck, Leuth und Schaag abzuleiten. Welche Bedeutung die im Stadtgebiet vertretenen Hofläden für die wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung haben, ist ebenfalls darzulegen.

Die Analyseergebnisse und die konzeptionellen Vorschläge zur Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Nettetal sollen auch in konkrete Empfehlungen für die Bauleitplanung überführt werden. Dabei bilden die einzelhandelsrelevanten Ziele des Landesentwicklungsplanes NRW für den großflächigen Einzelhandel den wesentlichen Orientierungsrahmen für die Konzeptbearbeitung.

Die BBE Handelsberatung GmbH legt hiermit eine entsprechende Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Nettetal vor.

1.2 Landesplanerische Ziele als Vorgabe für die kommunale Einzelhandelsentwicklung

Das kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt eine Ausgestaltung des landesplanerischen Steuerungsansatzes unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Besonderheiten dar. Mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) werden folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen der Bauleitplanverfahren in der Abwägung beachtet (Ziele) bzw. berücksichtigt (Grundsätze) werden müssen und somit auch den Rahmen für das kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept bilden:

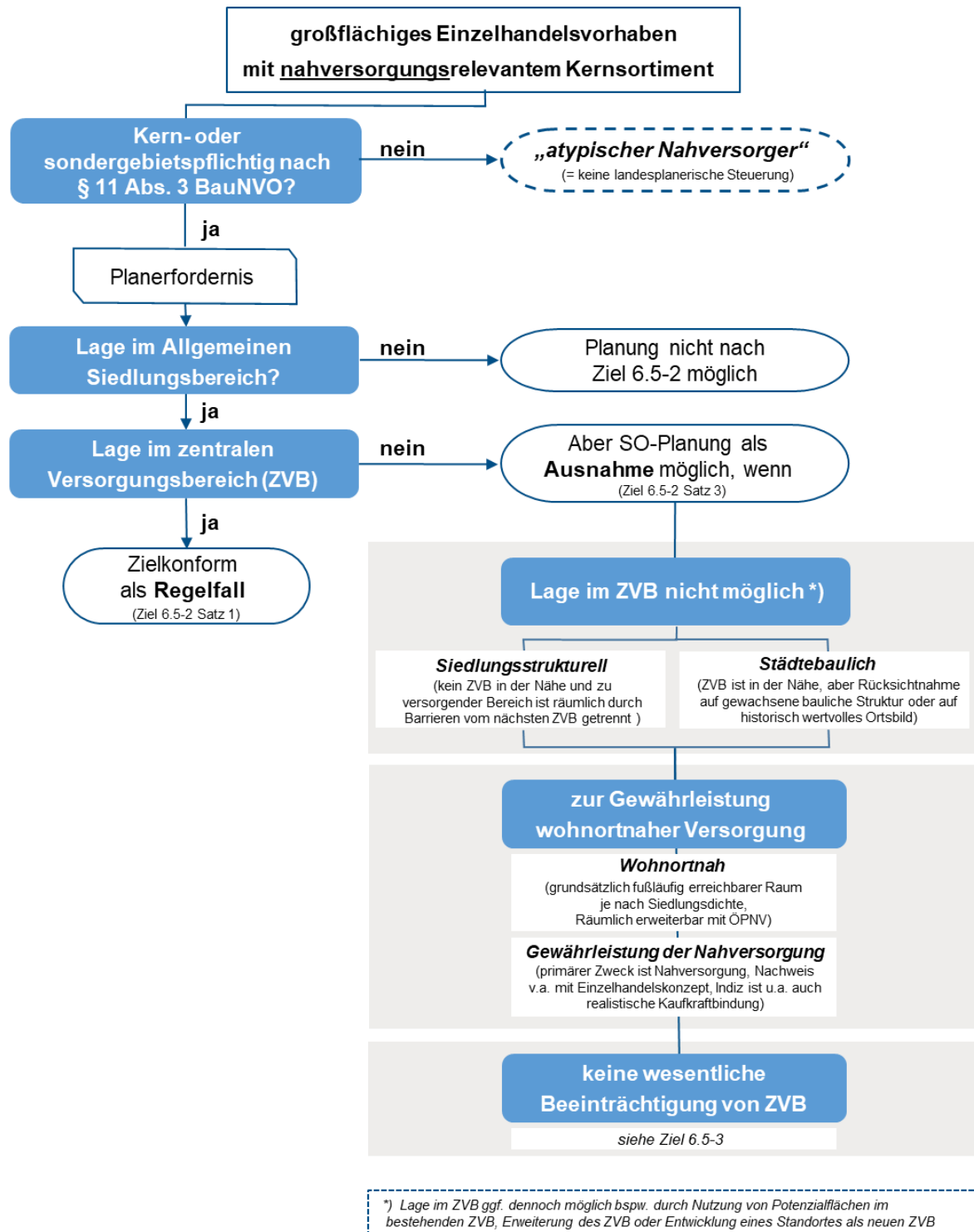
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe dürfen nur innerhalb der in den Regionalplänen dargestellten „Allgemeinen Siedlungsbereichen“ errichtet werden (Ziel 6.5-1).
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur in zentralen Versorgungsbereichen errichtet werden (Ziel 6.5-2).

Welche Sortimente als zentrenrelevant gelten, regeln die Gemeinden über 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 aus städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist, die Bauleitplanung der Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung dient und zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Die einzelnen Kriterien, die ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment außerhalb eines festgelegten zentralen Versorgungsbereiches gemäß der Nahversorgungsausnahme des Zieles 6.5-2 LEP NRW erfüllen muss, fasst die nachfolgende Abbildung 1 zusammen:

Abbildung 1: Prüfschema der „Nahversorgungsausnahme“ nach Ziel 6.5-2 LEP NRW



Quelle: BBE-Darstellung auf der Grundlage von Einzelhandelserlass NRW 2021, Seite 37

- Durch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Ziel 6.5-3).
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen so dimensioniert werden, dass der zu erwartende Gesamtumsatz die sortimentsbezogene Kaufkraft in der Gemeinde nicht überschreitet (Grundsatz 6.5-4).
- Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen dann außerhalb zentraler Versorgungsbereiche angesiedelt werden, wenn die zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 10 % der Verkaufsfläche beschränkt werden (Ziel 6.5-5). Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente soll 2.500 m² Verkaufsfläche je Betrieb nicht überschreiten (Grundsatz 6.5-6).
- 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 dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten ist (Ziel 6.5-7).
- Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche und Agglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ist auf der Ebene der Bauleitplanung entgegenzuwirken. Dabei ist eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche zu vermeiden (Ziel 6.5-8).
- Zwischen Kommunen durch förmliche Beschlüsse vereinbarte Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen zu berücksichtigen (Ziel 6.5-9).
- Die Regelungen gelten auch für vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO (Ziel 6.5-10).

Der „**Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen**“ in der Fassung vom 14. Dezember 2021 fasst als Verwaltungsvorschrift wesentliche Punkte der gesetzlichen Rahmenbedingungen zusammen und erläutert diese. Dieser Erlass soll¹

„den Trägern der Regionalplanung, den Bezirksregierungen, den Gemeinden als Trägern der Bauleitplanung und den Bauaufsichtsbehörden als Grundlage für die Beurteilung von Einzelhandelsbetrieben, insb. 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 können die Gemeinden die Entwicklung ihrer Zentren und Nebenzentren unterstützen und für eine ausgewogene Versorgungsstruktur sorgen. (...)“

Einzelhandelskonzepte schaffen einerseits eine Orientierungs- und Beurteilungsgrundlage für die Bauleitplanung und die Beurteilung von Vorhaben wie auch andererseits Planungs- und Investitionssicherheit für Einzelhandel, Investoren und Grundstückseigentümer.

In den Einzelhandelskonzepten legen die Gemeinden ihre Entwicklungsziele für den Einzelhandel fest.

Im Rahmen ihrer Planungshoheit sind die Gemeinden ermächtigt, die Städtebaupolitik und damit die Einzelhandelssteuerung zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Hierzu gehört neben der Schaffung von Baurechten für gewünschte Einzelhandelsstandorte auch der konzeptionelle Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben oder die Reglementierung von Sortimenten in bestimmten Bereichen, um z.B. zentrale Versorgungsbereiche zu schützen oder zu entwickeln.“

Mit einem Bundesverwaltungsgerichtsurteil von 2013 wurde nochmals die Bedeutung von Einzelhandelskonzepten für die Bauleitplanung klargestellt. Demnach kann sich die Kommune bei der

¹ Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie sowie Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in Nordrhein-Westfalen (Einzelhandelserlass NRW 2021), Seite 8

Rechtfertigung eines Bebauungsplans zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung allein auf das beschlossene Einzelhandelskonzept berufen.²

Das gemeindliche Einzelhandelskonzept soll auf Basis einer Bestandserhebung der örtlichen Einzelhandelssituation eine städtebauliche Konzeption für die Einzelhandelsentwicklung umfassen. Dies beinhaltet neben dem angestrebten Zentrengefüge über die räumliche und funktionale Festlegung tatsächlicher und zu entwickelnder zentraler Versorgungsbereiche auch die Bestimmung der bestehenden oder perspektivischen Nahversorgungsstandorte sowie die ihnen zuzuordnenden Nahbereiche. Zu einem Einzelhandelskonzept gehört auch die ortsspezifisch zu entwickelnde Liste zentrenrelevanter Sortimente und Empfehlungen für die Bauleitplanung.³

Im Leitbild der Landesplanung einer städtebaulich integrierten Einzelhandelsentwicklung kommt dem Begriff des zentralen Versorgungsbereiches eine entscheidende Bedeutung zu. Diese zeichnen sich durch eine integrierte Lage und eine Angebotsvielfalt unterschiedlicher Nutzungsarten in einem zusammenhängenden Geschäftsbereich aus.⁴

² Vgl. hierzu ausführlicher Kapitel 11.1

³ Vgl. auch Einzelhandelserlass NRW 2021, Anlage 2

⁴ Zum Rechtsbegriff und zur Definition von zentralen Versorgungsbereichen vgl. Kap. 10 im Anhang

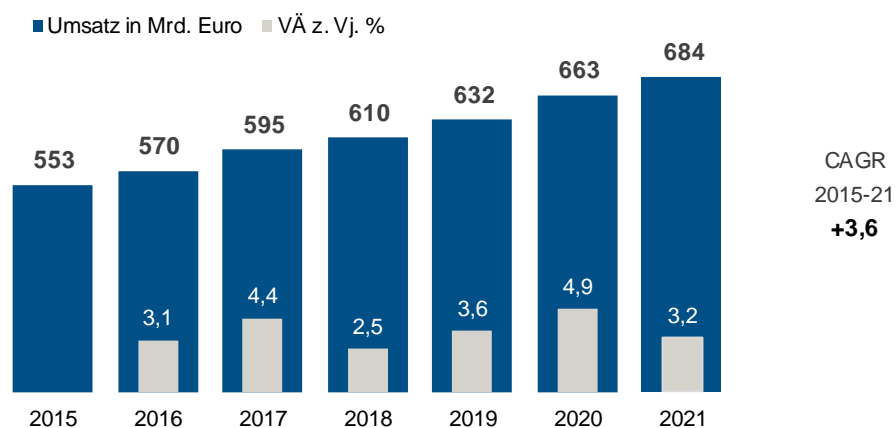
2 Allgemeine Trends in der Einzelhandelsentwicklung

2.1 Aktuelle Situation im Einzelhandel

DER EINZELHANDEL IN DEUTSCHLAND WÄCHST – AUCH WÄHREND DER PANDEMIE

In der jüngeren Vergangenheit hat sich der Einzelhandel insgesamt recht positiv entwickelt. Zuvor hat der Einzelhandelsumsatz im Jahr 2010 nach Wachstumsschwankungen gerade mal wieder das Niveau des Jahres 2000 erreicht. Zwischen 2010 und 2015 konnte der Zuwachs auf durchschnittlich 2,3 % p.a. gesteigert werden und seit 2015 beträgt die durchschnittliche Wachstumsrate 3,6 % p.a. (nominal). Diese Tendenz hat sich auch während der letzten beiden Pandemie-Jahre im Einzelhandel insgesamt fortgesetzt. Die einzelnen Branchen waren dabei von z.T. sehr unterschiedlichen Konjunkturen betroffen. Die strukturellen Veränderungen haben sich während der Corona-Krise stark beschleunigt. Wachstumsstärke hat 2020 und 2021 vor allem der Onlinehandel bewiesen und auch der Lebensmitteleinzelhandel hat überdurchschnittlich positiv abgeschnitten. Die Auswirkungen von Lockdowns und Kontaktbeschränkungen bekamen insbesondere der Nonfood-Handel und dort die innenstadtrelevanten Branchen zu spüren.

Abbildung 2: Einzelhandel i.e.S*. – Umsatz 2015-2021



* Einzelhandel im engeren Sinne bezeichnet die institutionellen Einzelhandelsformen in Deutschland einschließlich ihrer Onlineumsätze, ohne Apotheken, Kfz-, Brenn- und Kraftstoffhandel.

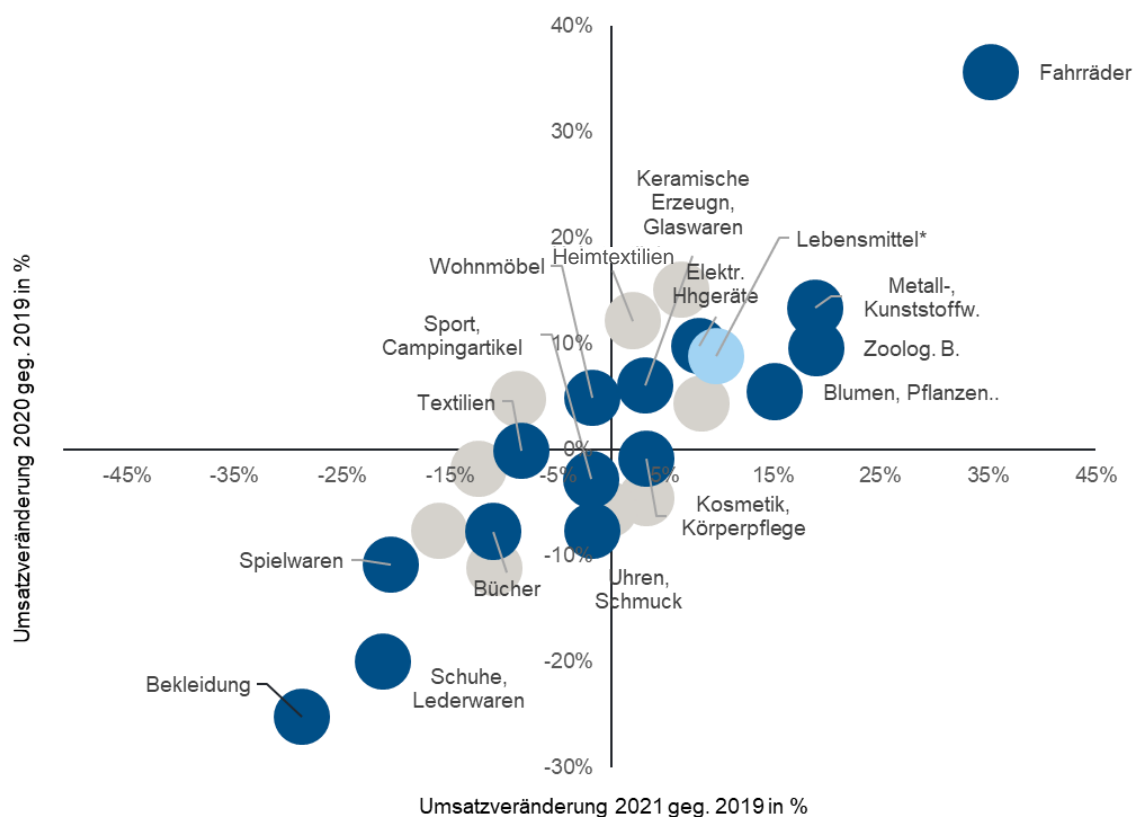
CAGR (Compound Annual Growth Rate): durchschnittliche Wachstumsrate

Quelle: HDE Online-Monitor 2022; die Nettoangaben im HDE Online-Monitor 2022 wurden vom IFH KÖLN auf Bruttowerte umgerechnet.

AUSGABENVERSCHIEBUNGEN ZWISCHEN DEN BRANCHEN 2019-2021

Die Unterschiedlichkeit der Branchenkonjunkturen im Einzelhandel in den letzten beiden Jahren ist außergewöhnlich. Schon immer entwickeln sich die Einzelhandelsumsätze in den einzelnen Branchen unterschiedlich und langfristig sind auch mehr oder weniger große Verschiebungen bei der Verteilung der Ausgaben auf einzelne Bereiche feststellbar. Üblicherweise liegen die Unterschiede der Wachstumsraten der Fachhandelszweige in den vergangenen Jahren jedoch bei etwa 10-15 Prozentpunkten zwischen dem Fachhandelszweig mit dem höchsten und dem niedrigsten Wachstum. In den beiden Pandemie-Jahren hat sich diese Schwankungsbreite auf rund 60 Prozentpunkte ausgedehnt.

Abbildung 3: Umsatzveränderung Fachhandelszweige 2020 vs. 2019 und 2021 vs. 2019 (Auswahl)



* Lebensmitteleinzelhandel (WZ 47.11)

Quelle: IFH KÖLN, 2022, auf Basis Statistisches Bundesamt, Monatsstatistik im Einzelhandel.

Dies hängt im Wesentlichen mit teilweise erheblich veränderten Bedarfen der Konsumentinnen und Konsumenten während der Pandemie zusammen. Zwar gibt es auch Unterschiede zwischen 2020 und 2021 – im ersten Jahr der Pandemie beispielsweise waren Produkte aus dem Bereich Bauen/ Heimwerken/Garten außerordentlich stark gefragt, was im zweiten Jahr deutlich nachgelassen hat,

tendenziell sind aber die Fachhandelszweige mit positiven Wachstumsraten und Fachhandelszweige mit negativen Wachstumsraten in beiden Corona-Jahren dieselben.

So haben Branchen gewonnen, welche mit der Verschönerung des eigenen Zuhause in Verbindung stehen, wie neben den Baumarkt- und Garten-Produkten etwa alles rund um Wohnen und Einrichten mit Glas, Porzellan, Keramik, Heimtextilen und Wohnmöbeln bis hin zu Elektro-Groß- und Kleingeräten.

Der Lebensmitteleinzelhandel hat davon profitiert, dass die Geschäfte zur Sicherung der Versorgung von Lockdowns ausgenommen waren. Einen gewichtigen Anteil am Zuwachs des Lebensmitteleinzelhandels hat die lange Schließung der Gastronomie, welche zu Konsumverlagerungen vom Außer-Haus-Verzehr in der Gastronomie hin zum Inner-Haus-Verzehr mit Kauf im Lebensmitteleinzelhandel geführt hat.

Der enorme Zuwachs bei Fahrrädern resultiert aus der pandemiebedingten Outdoor-Orientierung der Freizeitaktivitäten, der alltäglichen, alternativen Verkehrsmittelnutzung (sehr geringes Infektionsrisiko im Vergleich zum ÖPNV) für Fahrten zur Arbeit und dem neuen Trend zum E-Bike.

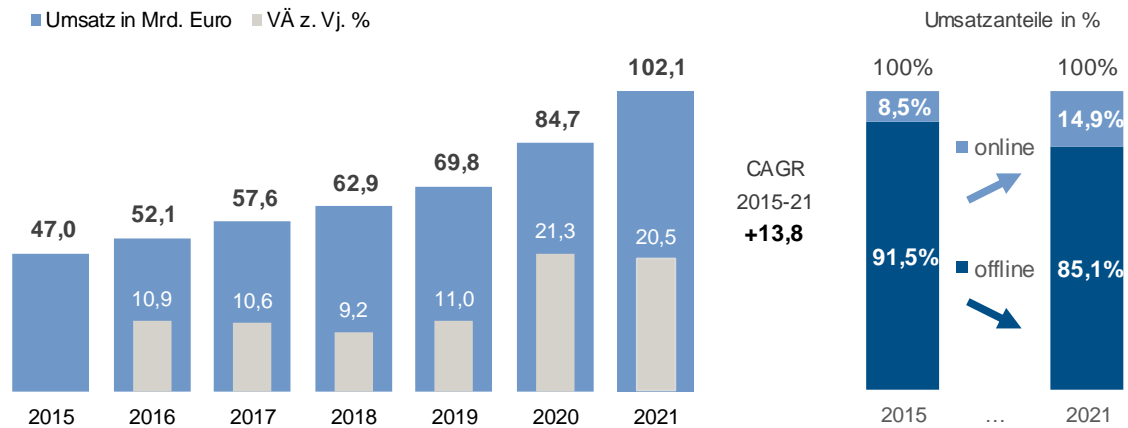
Auf der anderen Seite verzeichnete die Modebranche die größten Umsatzverluste. Fehlende Anlässe und Bedarfe nach neuer Bekleidung resultieren vor allem aus dem Homeoffice und dem Wegfall von privaten Feiern, Restaurantbesuchen oder (Urlaubs-)Reisen. Das Ergebnis ist ein historischer Einbruch des Marktvolumens im Bereich Bekleidung/Bekleidungszubehör. Ähnliches gilt auch für Uhren und Schmuck, wenn auch nicht in einer vergleichbar hohen negativen Ausprägung.

Bücher und Spielwaren waren während der Pandemie dagegen durchaus beliebt und wurden auch gekauft, allerdings weniger im Fachhandel, sondern vor allem online. Die entsprechenden Fachhandelszweige weisen daher ebenfalls mehr oder weniger deutliche Umsatzverluste auf.

CORONA BESCHLEUNIGT VERSCHIEBUNGEN IM EINKAUFsverHALTEN: ONLINE GEWINNT, OFFLINE VERLIERT

Der Onlinehandel hat durch die Corona-Pandemie einen erheblichen Zuwachs erfahren. In den Jahren 2020 und 2021 betrug das Onlinewachstum jeweils mehr als 20 % und 2021 ist das Umsatzvolumen auf mehr als 100 Mrd. € angestiegen. Der Anteil des Onlinehandels am Einzelhandelsumsatz insgesamt liegt damit bei fast 15 %, 2015 waren es erst 8,5 %. Der Anteil des Offline- oder stationären Handels ist auf 85 % gesunken.

Abbildung 4: Onlinehandel – Umsatz 2015-2021 und Onlineanteil 2015, 2021



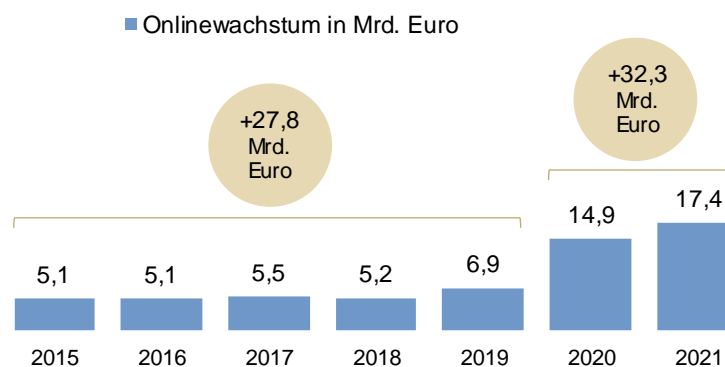
CAGR (Compound Annual Growth Rate): durchschnittliche jährliche Wachstumsrate

Quelle: HDE Online-Monitor 2022; die Nettoangaben im HDE Online-Monitor 2022 wurden vom IFH KÖLN auf Bruttowerte umgerechnet.

Auch in den Jahren vor der Corona-Krise ist der Onlinehandel mit langsam abnehmenden Wachstumsraten jährlich um rund 5 Mrd. € gewachsen. In den zwei Pandemie Jahren ist der Onlinehandel allerdings mit einem Zuwachs von 32 Mrd. € stärker gewachsen als in den fünf Jahren zuvor zusammen (2015-2019: +28 Mrd. €).

Nahezu alle Branchen haben zu diesem Wachstum beigetragen, zuletzt insbesondere aus den Bereichen Wohnen & Einrichten, periodischer Bedarf (Lebensmittel und Drogeriewaren mit Körperpflege/Kosmetik und Heimtierbedarf) sowie Bekleidung/Bekleidungszubehör. Im Jahre 2020 waren auch die Heimwerker- und Gartenbedarf-Sortimente im Onlinehandel außerordentlich wachstumsstark.

Abbildung 5: Absolutes Onlinewachstum – Umsatz 2015-2021



Quelle: HDE Online-Monitor 2022; die Nettoangaben im HDE Online-Monitor 2022 wurden vom IFH KÖLN auf Bruttowerte umgerechnet.

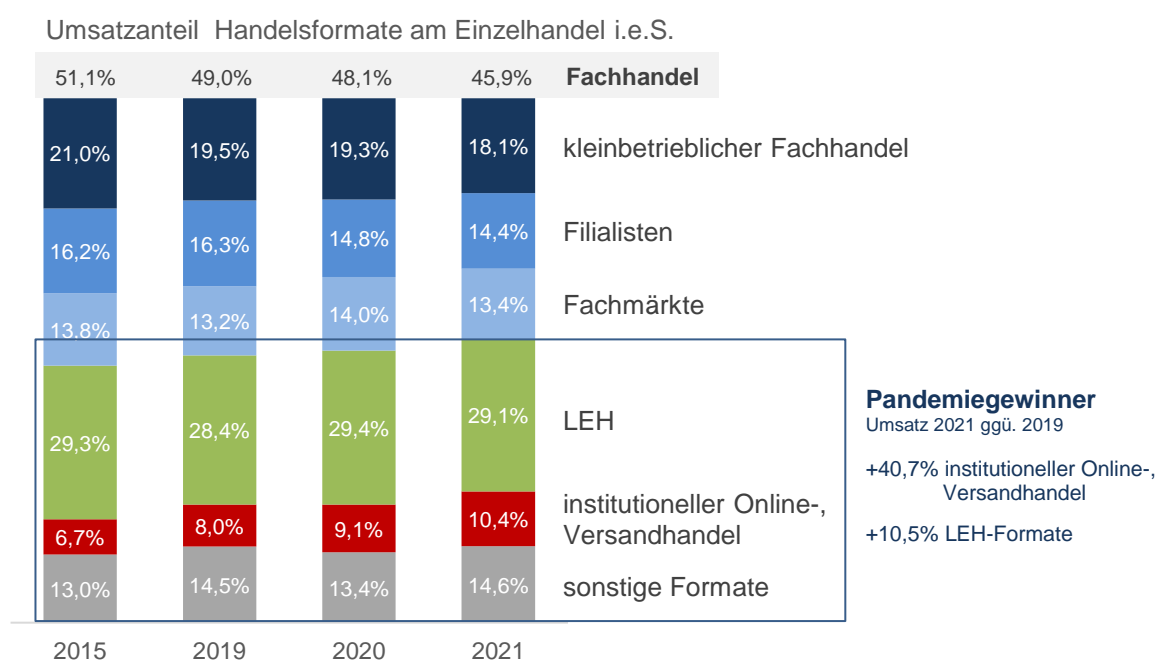
DER FACHHANDEL IST VERSTÄRKT UNTER DRUCK – STRUKTURELLE VERÄNDERUNGEN ZEIGEN SICH IN DEN VERSCHIEBUNGEN DER VERTRIEBSFORMATE

Neben den Branchenkonjunkturen und dem Einkaufsverhalten ändern sich auch zunehmend die Formatstrukturen. Die bereits seit Mitte der 1990er Jahre erkennbaren Tendenzen setzen sich nun verstärkt fort. Bei den traditionellen Formaten wird deutlich, in welchem Maße diese unter Druck stehen. Verlierer sind insbesondere der kleinbetriebliche Fachhandel sowie Kauf- und Warenhäuser. Gewinner sind dagegen der institutionelle Onlinehandel („reine Online-Händler“), der Lebensmittel Einzelhandel und Nonfood-Fachmärkte.

An Wachstumsgrenzen sind mittlerweile auch die Nonfood-Filialisten gestoßen. Bis kurz vor der Corona-Pandemie schienen die Filialsysteme dem veränderten Kaufverhalten zu trotzen. Inzwischen musste aber auch bei vertikalen Filialisten der Nonfood-Branche das Filialsystem bereinigt werden. Gleichwohl stehen die Zeichen häufig wieder auf Filialexpansion, was zuvorderst zu Lasten des übrigen kleinbetrieblichen Fachhandels gehen dürfte.

Gerade breit aufgestellte Filialisten können ihre Wettbewerbsvorteile der Kanalvernetzung ausspielen. Die Lockdowns und Zugangsbeschränkungen während der Corona-Pandemie haben indes die Vorteile zumindest vorübergehend in Richtung des institutionellen Onlinehandels verschoben. Die Online-Offline-Vernetzung der Angebote hat den Händlern mit stationären Wurzeln aber schon in den letzten Jahren ein Aufholen gegenüber den reinen Onlinehändlern ermöglicht.

Abbildung 6: Marktanteile der Handelsformate am Einzelhandelsumsatz 2015-2021



Quelle: IFH KÖLN

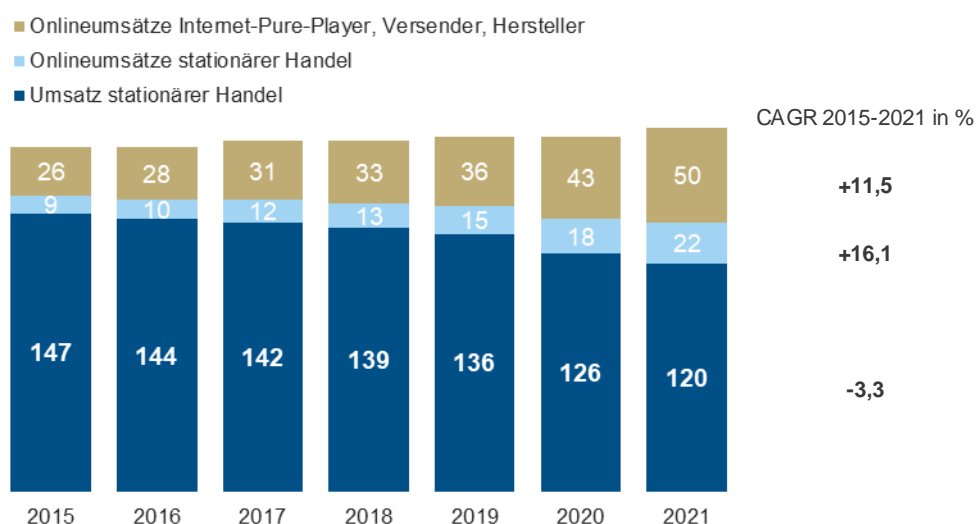
Fachmärkte profitieren von ihrem gut angenommenen Preis-Leistungsverhältnis und waren während der Corona-Krise auch aufgrund der Standortsituation mit guter automobiler Erreichbarkeit und zusätzlich geringerem Kontakt-/Infektionsrisiko als in Innenstädten und Shopping-Centern bevorzugt. Ähnliches gilt für SB-Warenhäuser, welche als One-Stop-Shopping-Ziele während der Pandemie beliebt waren, nun allerdings wieder schwächer tendieren.

Eine besondere Situation zeigt sich im Geschäftsfeld des periodischen Bedarfes. Hier haben die Formate des Lebensmitteleinzelhandels (LEH - Supermärkte, Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser, Discounter) und die Drogeriemärkte den Fachhandel, d.h. Lebensmittelfachhandel und Drogerien weitgehend und Parfümerien teilweise ersetzt.

UMSÄTZE IN FACHHANDELSGETRIEBENEN INNENSTADTBZANCHEN VERLAGEREN SICH BESONDERS DEUTLICH IN DEN ONLINEHANDEL

Während der Onlineanteil bei Lebensmitteln oder Bau- und Heimwerkerprodukten im unteren einstelligen Bereich recht überschaubar ist, liegt der Onlineanteil in Branchen wie Bekleidung, Spielwaren oder Consumer Electronics bereits bei 40 - 50 %. Seit Jahren schon wächst der Onlineumsatz gerade in solchen Branchen, welche die Handelslandschaft in Innenstädten besonders prägen. Die Corona-Pandemie hat diesen Trend mit den Lockdowns und dem hohen Infektionsrisiko zusätzlich verstärkt.

Abbildung 7: Umsatz innenstadtrelevante Branchen 2015–2021



Innenstadtrelevante Branchen: Fashion & Accessoires, Uhren & Schmuck, Consumer Electronics/Elektrogeräte, Spielwaren, Papier-, Büro-, Schreibwaren, Fahrräder, Heimtierbedarf, Drogeriewaren, Körperpflege & Kosmetik, Sport, Bücher, Musikinstrumente, Camping, Wohnaccessoires
 CAGR (Compound Annual Growth Rate): durchschnittliche Wachstumsrate
 Quelle: IFH KÖLN

Der Onlineanteil beträgt in den innenstadtrelevanten Branchen insgesamt 37,5 % (2021), 2015 waren es erst 19,2 %. Zwei Drittel des Onlineumsatzes entfallen dabei auf die institutionellen Onlineplayer und Hersteller. Immerhin ist auch den stationären Händlern gelungen, den eigenen Onlineumsatz zu steigern – dieser wächst mit durchschnittlich 16,1 % p.a. schneller als der Onlineumsatz der reinen Onlinehändler und Hersteller. Dennoch reicht dies bis dato nicht aus, um die stationären Umsatzverluste zu kompensieren.

2.2 Ausblick – Einzelhandel mit Klimakrise, Corona, Ukraine-Krieg

Die weitere Entwicklung des Einzelhandels, des Onlinehandels, der Formate und der (Innenstadt-) Branchen ist aktuell von großen Unsicherheiten geprägt. Die Pandemie scheint vorbei, doch niemand weiß, ob im Herbst 2022 nicht wieder Lockdowns oder zumindest wieder deutlich stärkere Kontaktbeschränkungen erforderlich sein werden.

Noch unsicherer ist der Fortgang des Krieges in der Ukraine. Derzeit findet eine „gewisse Gewöhnung an die Situation“ statt, was eine „Normalisierung“ des Alltags in Deutschland mit sich bringt. Dennoch bleiben die Folgen auch hierzulande durch Lieferengpässe und vor allem steigende Preise täglich spürbar.

Die Preissteigerungen, die bereits vor dem Ukraine-Krieg durch Corona-bedingte Lieferengpässe begonnen haben, sind nun nach Beginn des Konfliktes zu einem großen Unsicherheitsfaktor geworden. Insbesondere die hohen Energiekosten und die weltweite Knappheit von Rohstoffen, insbesondere von Getreide und anderen Lebensmitteln, haben deutliche Auswirkungen auf das Konsum- und Kaufverhalten hierzulande.

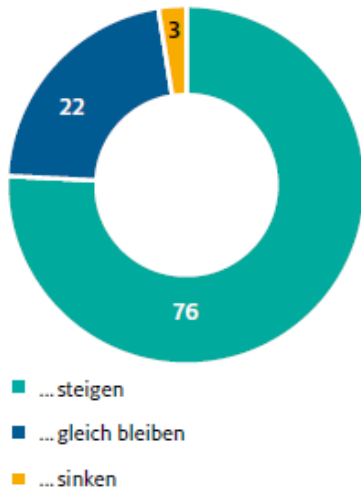
Hohe Preise an der Zapfsäule und im Supermarkt machen häufig Einsparungen an anderer Stelle notwendig. Dies trifft nicht nur Menschen mit geringem Einkommen, diese aber in erster Linie. Andere sind auch durch Einsparungen während der Corona-Krise weniger von den Preissteigerungen belastet. Dennoch werden auch diese ihre Ausgaben umschichten, den ggf. vorher geplanten Möbelkauf noch einmal aufschieben und stattdessen freies Budget für den lange ersehnten Urlaub verwenden.

Hinzu kommt, dass sich die Einstellung vieler Menschen zum Konsum geändert hat. Das muss sich nicht zwangsläufig direkt auch in verändertem Verhalten äußern, aber ein Einfluss auf das Kaufverhalten der Zukunft ist dennoch wahrscheinlich.

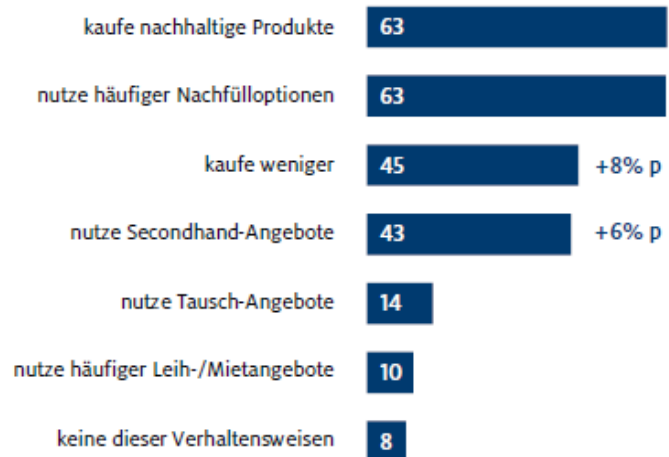
Schon die Corona-Pandemie hat vor dem Hintergrund der Klimakrise ein Umdenken in der Gesellschaft angestoßen, hin zu bewussterem Konsum. Dazu gehört die Ressourcenschonung ebenso wie die Abfallvermeidung mit dem Kauf von Gebrauchsgütern bis hin zum Konsumverzicht. Mehr als drei Viertel der Internetnutzenden gehen von einer zunehmenden Bedeutung von Nachhaltigkeit aus und 43 % nutzen bereits Secondhand-Angebote.

Abbildung 8: Nachhaltigkeit, Konsumverzicht und Secondhand

Die Bedeutung von Nachhaltigkeit wird in den nächsten Jahren ...



Nachhaltige* Verhaltensweisen

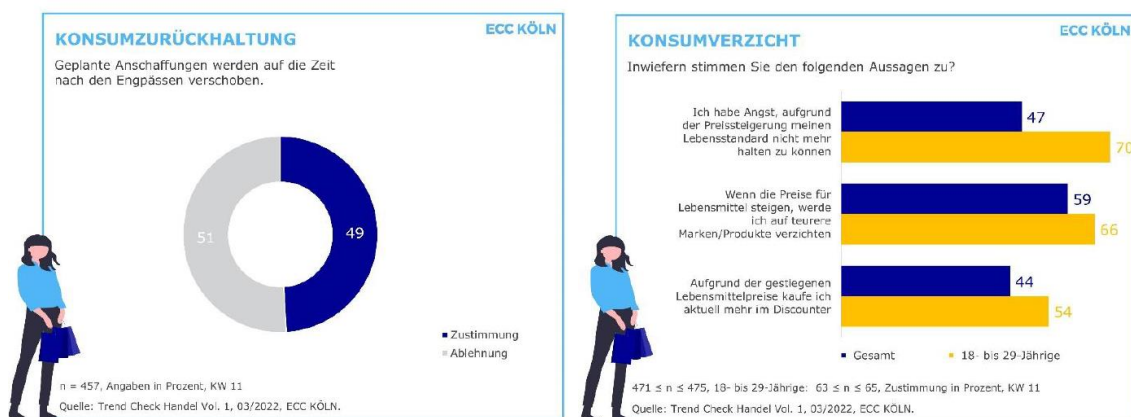


836 ≤ n ≤ 1.090 Internetnutzer*innen; Zeitvergleich 2021 im Vergleich zu 2019
 *Nachhaltigkeit als soziale, ökologische und ökonomische Verantwortung

Quelle: HDE Online-Monitor 2022

Ein Konsumverzicht wird zusätzlich durch die Preissteigerungen und Lieferengpässe gestützt. Einer Befragung des ECC Köln im März 2022 zufolge geben fast 50 Prozent an, aufgrund der Lieferproblematiken geplante Anschaffungen aktuell zu verschieben.

Abbildung 9: Konsumzurückhaltung und Ausweichverhalten



Quelle: ECC Köln 2022

Gleichzeitig befürchtet fast die Hälfte der Befragten, aufgrund der aktuell wahrgenommenen Preissteigerungen den eigenen Lebensstandard nicht mehr halten zu können. Bei weiteren Preiserhöhungen bei Lebensmitteln wollen 59 % auf teurere Markenprodukte verzichten und 44 % kaufen schon jetzt häufiger bei Discountern.

Aufgrund der höheren Ausgaben vor allem bei Lebensmitteln sparen viele Haushalte in anderen Bereichen. Dabei müssen sich Personen mit geringem Einkommen und Alleinerziehende in besonderem Maße einschränken. Als erstes genannt wird Mode und Bekleidung. Aber auch in den Bereichen Gastronomie und Freizeit im Allgemeinen wollen die Konsumentinnen und Konsumenten sparen. Gerade die genannten Bereiche haben schon während der Corona-Pandemie stark durch die notwendigen Einschränkungen gelitten.

Abbildung 10: Einschränkung von Ausgaben für Produkte, Dienstleistungen und Freizeitgestaltung

Einschränkung von Ausgaben für Produkte, Dienstleistungen und Freizeitgestaltung		Personen mit einem Nettohaushaltseinkommen unter 2.000 EUR	Personen, die alleinerziehend sind
Mode & Bekleidung	31 %	+ 20 % P	+ 16 % P
Restaurantbesuche und Gastronomie	29 %	+ 12 % P	+ 15 % P
Ausflüge und Urlaub	26 %	+ 11 % P	+ 21 % P
Wohnen & Einrichten	22 %	+ 13 % P	+ 19 % P
Freizeit & Hobby	22 %	+ 11 % P	+ 22 % P
(Unterhaltungs-) Elektronik	21 %	+ 11 % P	+ 8 % P
Freizeit- und Kulturveranstaltungen	21 %	+ 14 % P	+ 17 % P
Heimwerken & Garten	14 %	+ 9 % P	+ 18 % P
Drogerie & Beauty	14 %	+ 16 % P	+ 9 % P
Nein, in keinem Bereich Einschränkungen	56 %	- 18 % P	- 12 % P

Lesebeispiel: 31 Prozent der Konsumentinnen und Konsumenten, die Preissteigerungen wahrgenommen haben, geben an, sich im Bereich Mode & Bekleidung eingeschränkt zu haben.

Frage: „Müssen Sie durch die erhöhten Ausgaben für Lebensmittel Ihre Ausgaben in anderen Bereichen einschränken? Falls ja, in welchen Bereichen schränken Sie sich ein?"; n = 900 Personen mit erhöhten Mehrausgaben für Lebensmittel seit Januar 2022; n = 266 Personen mit einem Nettohaushaltseinkommen unter 2.000 €; n = 34 Personen, die alleinerziehend sind, Tendenzaussage; IFH Köln

Quelle: HDE Konsummonitor 2022

Zumindest die Kanalverschiebungen in Richtung Onlinehandel sind in den ersten Monaten 2022 gestoppt, was allerdings im Zusammenhang mit der hohen Vorlage der starken Wachstumsraten im Vorjahr steht. Der starke Onlinezuwachs im Jahr 2021 ist auf die lange Lockdown-Phase im ersten Halbjahr 2021 und die im Gesamtjahr anhaltenden Kontaktbeschränkungen zurückzuführen. Bereits im 2. Halbjahr 2021 deutete sich ein verlangsamtes Onlinewachstum an. Im ersten Halbjahr 2022 nutzen die Konsumentinnen und Konsumenten nun wieder zunehmend die Möglichkeiten des stationären Einkaufes.

Selbstverständlich freuen sich die Konsumentinnen und Konsumenten über wiedergewonnene Freiheiten und die Möglichkeiten des stationären Shoppings – und nutzen dieses auch nach langer Zeit wieder ausgiebig. Mittelfristig dürften aber die neu erlernten Gewohnheiten mit einem verstärkten Onlinekauf wieder weiter an Bedeutung gewinnen.

3 Standortrahmenbedingungen

3.1 Lage im Raum, Siedlungsstruktur, Verkehrsanbindung

LAGE IM RAUM

Die Stadt Nettetal gehört dem Kreis Viersen im Regierungsbezirk Düsseldorf an. Die niederrheinische Stadt liegt im Naturpark Maas-Schwalm-Nette in direkter Nachbarschaft zu den Niederlanden. Die Nette-Seen- und Waldlandschaft fungiert als ein wichtiges Erholungsgebiet. Dabei sind Hinsbeck und Leuth staatlich anerkannte Erholungsorte.

Neben der Stadt Venlo und der Landgemeinde Beesel in der niederländischen Provinz Limburg grenzen die Stadt Straelen und die Gemeinden Wachtendonk (Kreis Kleve), Grefrath, die Stadt Viersen, die Gemeinden Schwalmatal und Brüggen (Kreis Viersen) an das Stadtgebiet an.

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) weist Nettetal die Funktion eines Mittelzentrums im ländlichen Raum zu. Die nächsten Oberzentren Mönchengladbach und Krefeld sind ca. 25 km entfernt. Der Einkaufsstandort Nettetal steht darüber hinaus insbesondere zu Venlo und Viersen im Wettbewerb (vgl. Abbildung 11).

VERKEHRSANBINDUNG

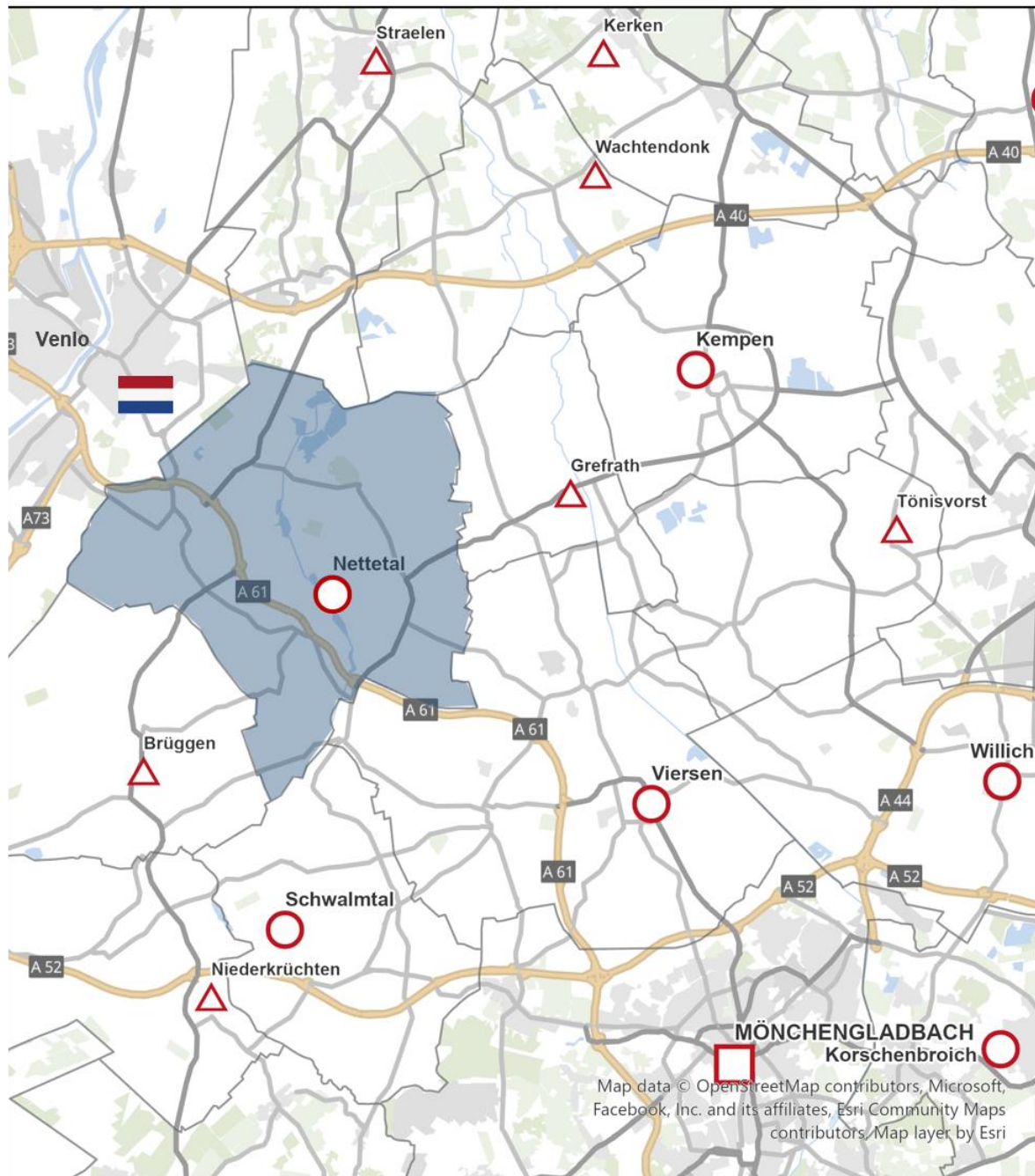
Die Stadt weist mit der Autobahnen A 61 und A 40 sowie den Bundes- bzw. Landesstraßen B 509, B 221 und L 164 insgesamt eine sehr gute Verkehrsanbindung auf.

Im schienengebundenen Personenverkehr profitiert Nettetal von der Regionalexpress-Anbindung (RE 13 Venlo – Mönchengladbach – Düsseldorf) über den Grenzbahnhof Kaldenkirchen und den Haltepunkt Breyell. Im Güterverkehr zählt der Bahnhof Cabooter Railterminal Kaldenkirchen zu den wichtigen Umladestationen der Region.

Im ÖPNV verfügt Nettetal über ein Netz von 8 Buslinien, darunter eine Schnellbuslinie. Damit bestehen auch Verbindungen nach Brüggen, Schwalmatal, Viersen und Kempen.

Das (Alltags-)Radwegenetz in der Stadt Nettetal ist sehr gut ausgebaut. So bestehen zwischen allen Stadtteilen gut ausgebaute Radwege mit einer einheitlichen Ausschilderung (u.a. Radknotenpunkten). Darüber hinaus verfügt die Stadt durch die Einbindung in regionale Radwanderrouen über ein attraktives Freizeitradwegenetz.

Abbildung 11: Zentralörtliche Gliederung



Zentralörtliche Gliederung

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Grundzentrum



Quelle: © OpenStreetMap contributors, Microsoft, Facebook, Inc. and its affiliates, Esri Community Maps contributors, Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2021

WIRTSCHAFTSSTRUKTUR

Die Stadt Nettetal ist eine mittelständische Wirtschaftsstruktur mit breitem Branchenmix geprägt. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der deutsch-niederländischen Grenze bestehen dabei Schwerpunkte im Bereich Handel und Logistik. Die Bereiche Maschinenbau, Textilindustrie und das Baugewerbe sind weitere Beschäftigungsschwerpunkte. Überdurchschnittlich vertreten ist außerdem der Bereich Landwirtschaft und Gartenbau. Insbesondere mit dem Gewerbegebiet Nettetal-West ist die Bereitstellung eines qualitativ wie quantitativ ausreichenden Angebotes an gewerblich-industriellen Bauflächen in der Stadt Nettetal auch zukünftig gegeben.

SIEDLUNGSSTRUKTUR

Nettetal ist eingebettet in eine wald- und seenreiche Niederrheinlandschaft und weist sechs Stadtteile mit räumlich getrennten Siedlungsflächen (Ortschaften) auf, die aus den ehemaligen Städten Lobberich und Kaldenkirchen sowie den ehemaligen Gemeinden Breyell, Hinsbeck und Leuth entstanden sind.

3.2 Demografische Entwicklung

Die Stadt Nettetal entstand am 01.01.1970. Heute besteht das Stadtgebiet von Nettetal aus den sechs Bezirken Breyell, Hinsbeck, Kaldenkirchen, Leuth, Lobberich und Schaag.

Zum Stichtag Ende Dezember 2021 weist die Stadt Nettetal 42.508 Einwohner auf (vgl. Abbildung 12). Den Bevölkerungsschwerpunkt stellt Lobberich mit ca. 33 % der Einwohner dar. Kaldenkirchen weist ca. 23 % und Breyell ca. 20 % der Einwohner auf. Auf die Stadtteile Schaag und Hinsbeck entfallen jeweils 9 - 11 %, auf die im Norden gelegene Ortschaft Leuth ca. 4 % der Einwohner.

Die Stadt Nettetal hat in der letzten Dekade eine positive Bevölkerungsentwicklung vollzogen (2011 - 2021: + 1,6 %), die allerdings leicht unter dem Landesdurchschnitt (+ 2,2 %) liegt. Dabei beziehen sich die Einwohnerzuwächse vor allem auf Breyell und Kaldenkirchen, während die kleineren Ortschaften Hinsbeck und Leuth einen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen hatten.

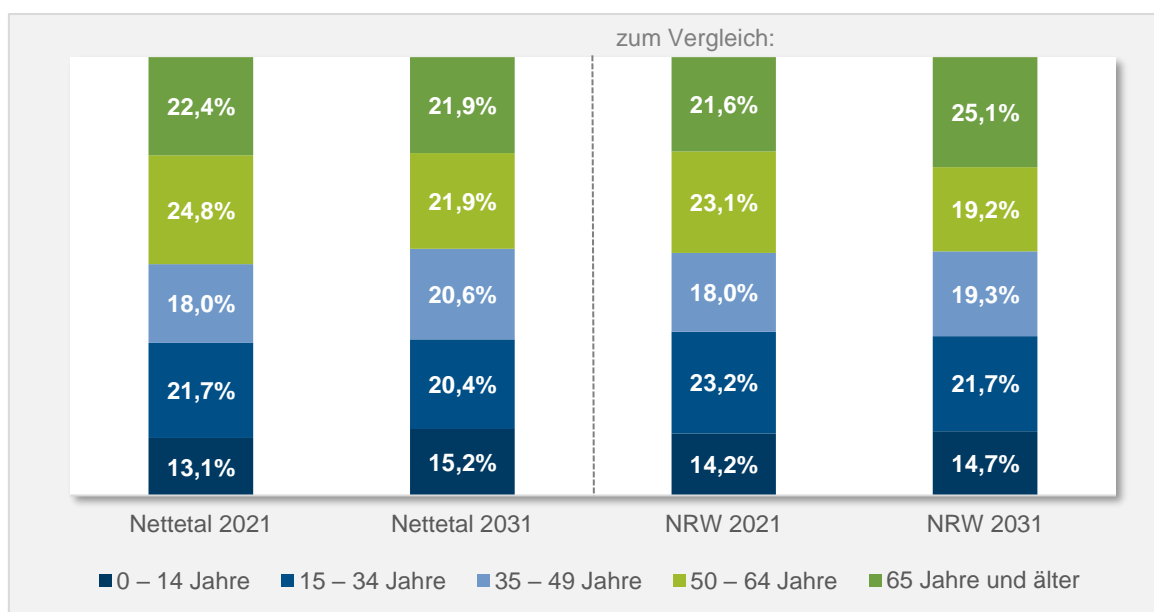
Abbildung 12: Einwohner der Stadt Nettetal nach Stadtteilen

Stadtteil	Einwohner 2021		Einwohner 2011		Veränderung 2021 - 2011	
	abs.	in %	abs.	in %		
Lobberich	13.958	33	13.795		+ 1,2	
Kaldenkirchen	9.933	23	9.580		+ 3,7	
Breyell	8.514	20	7.930		+ 7,4	
Hinsbeck	4.583	11	4.905		- 6,6	
Schaag	3.721	9	3.700		+ 0,6	
Leuth	1.799	4	1.915		- 6,1	
Stadt Nettetal gesamt	42.508	100,0	41.825		+ 1,6	

Quelle: Stadt Nettetal, Stand: 31.12.2021 und 31.12.2011 (Wohnbevölkerung)

Aktuell liegt der Altersschnitt in Nettetal über dem Landesdurchschnitt. So ist der Anteil der Kinder, Jugendlichen und jungen Erwachsenen unterdurchschnittlich, während vor allem der Anteil der über 50-Jährigen über den Vergleichswerten liegt. Auch zukünftig ist ein im Landesvergleich leicht unterdurchschnittlicher Anteil der jüngeren Altersgruppen zu erwarten (vgl. Abbildung 13).

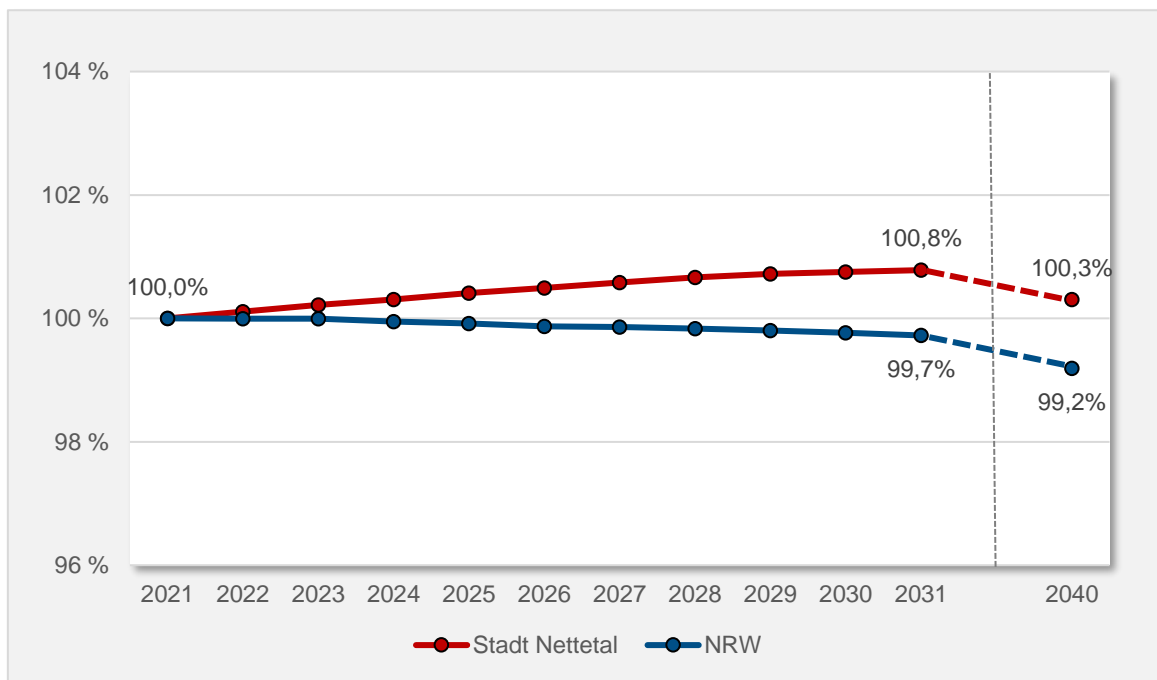
Abbildung 13: Einwohner der Stadt Nettetal nach Altersgruppen



Quelle: Stadt Nettetal, Einwohnerstatistik; IT.NRW, Bevölkerungsvorausberechnung 2021

Die Bevölkerungsvorausberechnung des Landesbetriebes Information und Technik NRW aus dem Jahre 2021 lässt für die Stadt Nettetal bis zum Jahre 2031 eine wachsende Bevölkerungszahl (ca. + 0,8 %) erwarten, die deutlich über der landesweiten Bevölkerungsentwicklung (ca. - 0,3 %) liegen wird. In der langfristigen Betrachtung bis zum Jahre 2040 wird die Einwohnerzahl wieder zurückgehen, ohne jedoch das Niveau im Jahre 2021 zu erreichen (vgl. Abbildung 14).

**Abbildung 14: Einwohnerprognose für die Stadt Nettetal und NRW
2021 – 2031/2040 (2021 = 100 %)**



Quelle: IT.NRW, Bevölkerungsvorausberechnung 2021

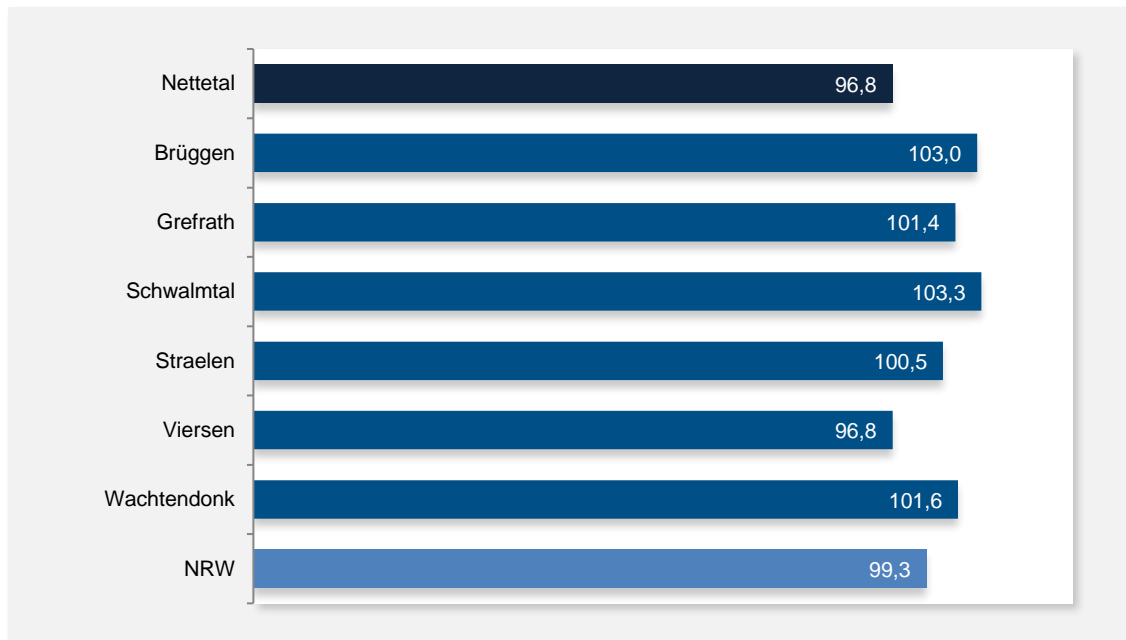
3.3 Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in der Stadt Nettetal

METHODIK

Das Kaufkraftpotenzial basiert auf IfH-Daten zum Branchenumsatz (Brancheninformationssystem Datenstand: 2019, um pandemiebedingte Sondereinflüsse auszublenden), aus dem die durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben in Deutschland berechnet werden. Die Marktentwicklungen für die Jahre 2020/21 sind in starkem Maße durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie beeinflusst (u.a. starkes Umsatzwachstum der Lebensmittelmärkte infolge der Gastronomie-Schließungen, Rückgang des stationären Nonfood-Umsatzes infolge der Geschäftsschließungen). Von den privaten Verbrauchsausgaben in Deutschland sind demnach aktuell pro Jahr und Kopf insgesamt 6.546 € einzelhandelsrelevant (inkl. Online-Einkäufe).⁵

Zur Regionalisierung des Kaufkraftniveaus werden die sortimentsbezogenen Kaufkraftkennziffern aus der aktuellen Veröffentlichung der „MB-Research-Kaufkraft 2021“ zugrunde gelegt. Die Kaufkraftkennziffern weisen für die Stadt Nettetal aktuell ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau von 96,8 % aus, das damit unter den Kaufkraftkennziffern der Nachbarkommunen (Ausnahme: Viersen) liegt (vgl. Abbildung 15).

Abbildung 15: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Stadt Nettetal und in Nachbarkommunen



Quelle: MBR-Kaufkraftkennziffern 2021 (Kaufkraftbasis stellt das wohnortbezogene Einkommen dar)

⁵ Quelle: IfH Institut für Handelsforschung, Brancheninformationssystem 2019, Ergänzungen und Berechnungen der BBE; inkl. Online-Ausgaben, unberücksichtigt bleiben u. a. die Ausgaben für Kraftfahrzeuge, Brennstoffe und Reparaturen.

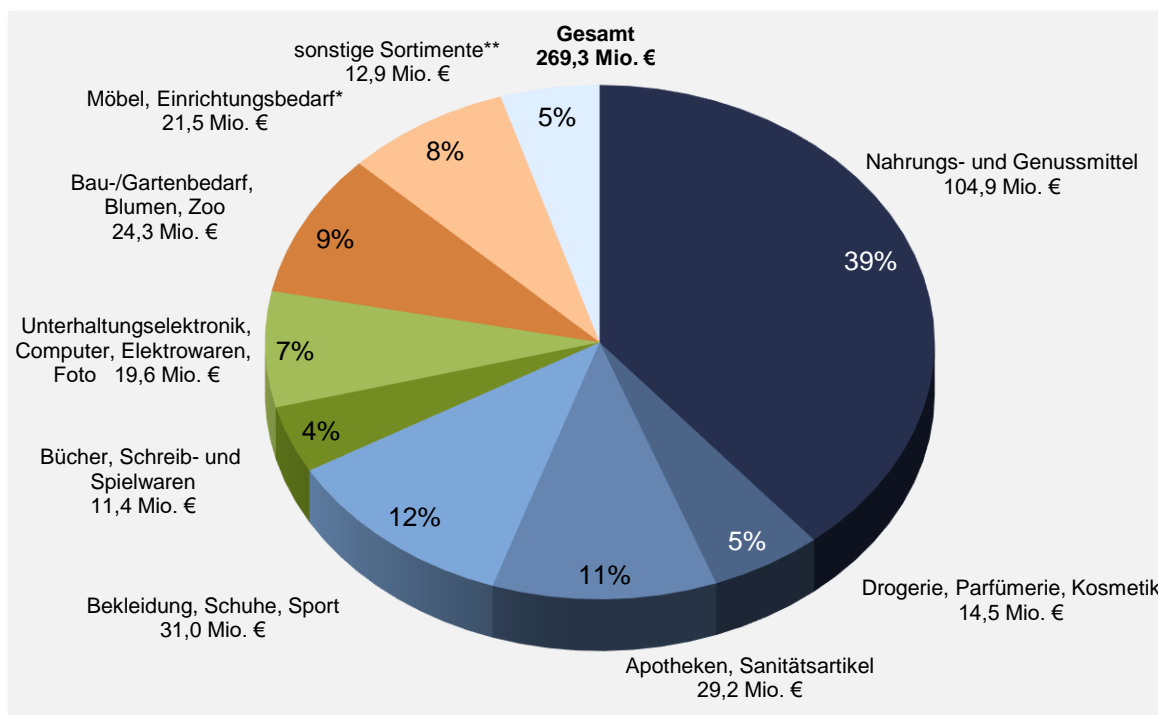
KAUFKRAFT IN DER STADT NETTETAL

Für die Stadt Nettetal ergeben sich unter Beachtung des Kaufkraftniveaus jährliche Pro-Kopf-Ausgaben in Höhe von durchschnittlich 6.336 €. Multipliziert mit der Einwohnerzahl lässt sich ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Stadt Nettetal in Höhe von aktuell 269,3 Mio. € errechnen.

Abbildung 16: Einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Ausgaben in der Stadt Nettetal p. a.

Sortiment	Deutschland	Stadt Nettetal	
	Pro-Kopf-Ausgaben in €	Pro-Kopf-Ausgaben in €	Kaufkraftpotenzial in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	2.516	2.467	104,9
Drogerie-, Parfümerie, Kosmetikwaren	355	341	14,5
Apothekenwaren, Sanitätsbedarf, medizinische, orthopädische Artikel, Hörgeräte	722	688	29,2
Bekleidung, Wäsche	531	508	21,6
Schuhe, Lederwaren	120	116	4,9
Sport-, Campingartikel	112	105	4,5
Bücher, Zeitschriften	101	96	4,1
Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	81	77	3,3
Spielwaren, Hobby, Musikinstrumente	96	94	4,0
Möbel, Küchen	365	342	14,5
GPK*, Haushaltswaren, Geschenkartikel	61	57	2,4
Haus-, Tisch-, Bettwäsche	22	21	0,9
Heimtextilien, Gardinen	23	22	0,9
Bettwaren	38	36	1,5
Lampen und Leuchten	32	30	1,3
Elektrohaushaltsgeräte	110	105	4,5
Unterhaltungselektronik, Computer, Telekom., Foto	372	357	15,1
Optik, Uhren, Schmuck	128	120	5,1
Bau- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge, Teppiche	313	314	13,4
Blumen, Pflanzen, Gartenbedarf	201	202	8,6
Tierfutter, Heimtierzubehör, lebende Tiere	57	54	2,3
Fahrräder, Fahrradzubehör	79	77	3,2
Autozubehör	54	53	2,3
Sonstiger Einzelhandel**	57	55	2,3
Gesamt	6.546	6.336	269,3

* Glas, Porzellan, Keramik
** u. a. Antiquitäten, Kunstgegenstände, Briefmarken/Münzen, Kinderwagen
Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von IfH-Daten und sortimentsbezogenen MBR-Kaufkraftkennziffern (Rundungsdifferenzen möglich)

Abbildung 17: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial p.a. nach Sortimenten

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

** Optik, Uhren, Schmuck, Fahrräder, Autozubehör, Kinderwagen, Kunstgegenstände, Bilderrahmen

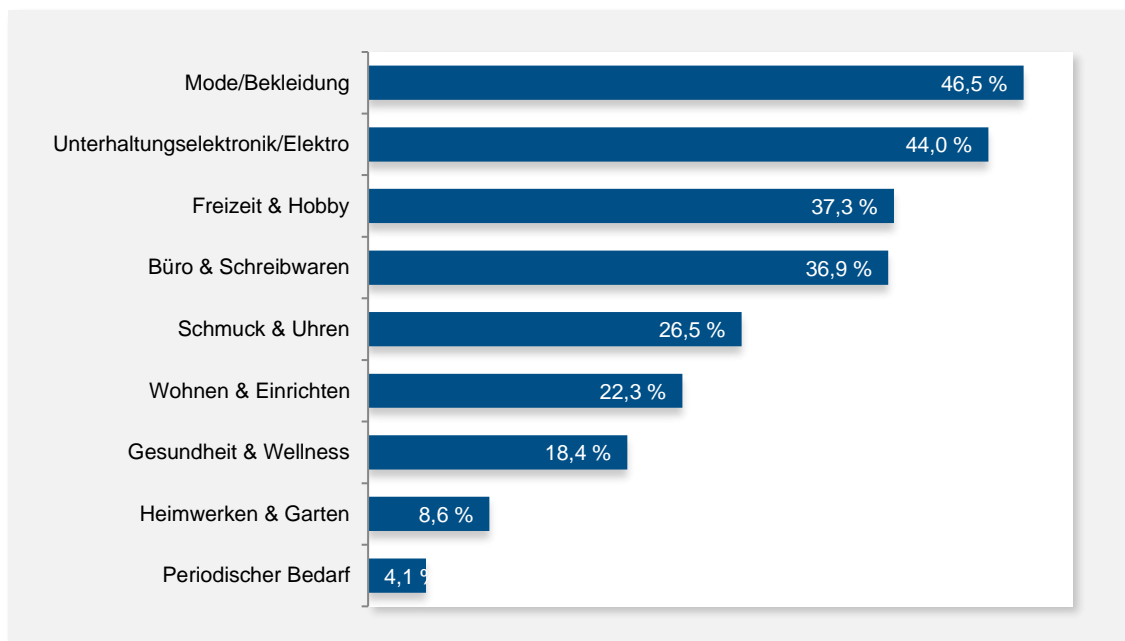
Quelle: BBE-Berechnungen unter Verwendung der IfH-Daten und MBR-Kaufkraftkennziffern

Mit knapp 40 % entfällt ein großer Teil des Kaufkraftpotenzials auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Addiert man die Sortimente Drogerie-, Parfümeriewaren sowie Apotheken und Sanitätsartikel hinzu, werden rd. 55 % des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials durch die nahversorgungsrelevanten Sortimente bestimmt.

Für die innerstädtischen Leitbranchen Bekleidung/Schuhe und Sport, Bücher/Schreib- und Spielwaren sowie Unterhaltungselektronik/Elektrowaren stehen im Stadtgebiet insgesamt ca. 62,0 Mio. € (ca. 23 %) zur Verfügung. Die jährlichen Ausgaben für Bau- und Gartenbedarf sowie Möbel und Einrichtungszubehör summieren sich auf ca. 45,8 Mio. € (ca. 17 %), die sonstigen Warengruppen umfassen ca. 12,9 Mio. € Kaufkraft bzw. ca. 5 % des Gesamtvolumens.

BEDEUTUNG DES ONLINEEINKAUFES

Das Kaufkraftpotenzial umfasst auch die Ausgaben der Nettetaler Bürger im Onlinehandel. Bundesweit weist der Bereich Mode/Bekleidung aktuell bereits einen Onlineanteil von ca. 46,5 % auf. Auch bei Elektroartikeln und Unterhaltungselektronik wird mit 44 % ein hoher Kaufkraftanteil im Onlinehandel ausgegeben. Weitere Branchen mit hohen Onlineanteilen sind Freizeit & Hobby sowie Büro & Schreibwaren, während der periodische Bedarf (Lebensmittel/Drogeriewaren/Heimtierbedarf) mit ca. 4,1 % noch eine sehr geringe Onlineorientierung aufweist (vgl. Abbildung 18).

Abbildung 18: Onlineanteil nach Branchen

Quelle: HDE, Online-Monitor 2022

AUSBLICK

Auch für die Zukunft wird ein wichtiger Bestimmungsfaktor für das Kaufkraftvolumen in der Stadt Nettetal die aus dem verfügbaren Einkommen der Haushalte abgeleiteten Pro-Kopf-Ausgaben für Einkäufe sein. Während der 2010er-Jahre vergrößerte das Wirtschaftswachstum für die meisten Verbraucher*innen die finanziellen Spielräume, allerdings nahm auch die Spannbreite zwischen einkommensstarken und sozial schwachen Haushalten zu. Bei vorsichtiger Schätzung muss damit gerechnet werden, dass die Folgen der Corona-Pandemie und die Sorgen wegen Inflation, steigender Energiepreise und Ukrainekrieg nicht nur auf die „Konsumlaune“ drücken, sondern auch das Einkaufsbudget der Verbraucher*innen schmälern. Verlässliche Prognosen für einen längeren Zeitraum sind allerdings auf Basis der aktuellen Daten schwierig.

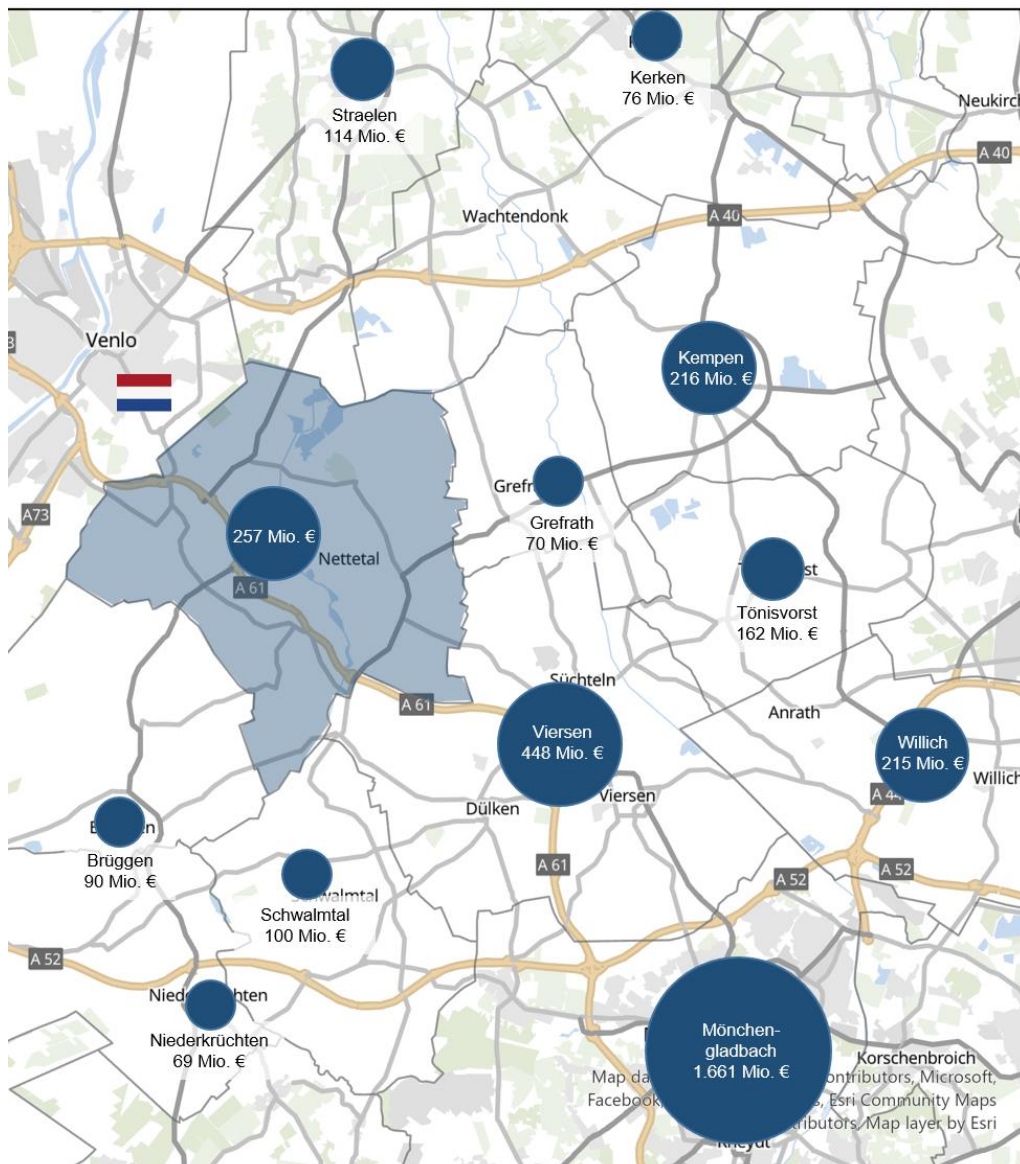
Unter Berücksichtigung der nur leicht positiven Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Nettetal, der zunehmenden Bedeutung des Onlineeinkaufs und der zumindest mittelfristig sinkenden Konsumausgaben im Einzelhandel infolge der Energiepreissteigerungen ist tendenziell ein real rückläufiges Kaufkraftpotenzial für den stationären Einzelhandel in der Stadt Nettetal zu verzeichnen.

3.4 Regionale Wettbewerbssituation

Der Einzelhandelsstandort Nettetal befindet sich im ländlichen Raum des Niederrheins. Die nächsten größeren Einkaufsstädte sind neben der niederländischen Stadt Venlo südlich angrenzend Viersen und Mönchengladbach sowie östlich Kempen und Krefeld.

Die unmittelbar benachbarten Gemeinden Grefrath, Straelen, Brüggen und Schwalmthal haben nur ein begrenztes Einzelhandelsangebot und sind zum Teil auf Nettetal orientiert.

Abbildung 19: Regionale Wettbewerbssituation (Auswahl)



Regionale Wettbewerbssituation



Einzelhandelsumsatz

(Quelle: MBR, Zentralität 2022, Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern)



Quelle: © OpenStreetMap contributors, Microsoft, Esri, Esri Community Maps contributors, Map layer by Esri



4 Einzelhandelssituation in der Stadt Nettetal

Im Februar 2022 wurde von der BBE eine Vollerhebung aller Einzelhandelsbetriebe⁶ durchgeführt. Dabei wurden die Verkaufsflächen der Betriebe nach 24 Warengruppen differenziert erhoben. Darüber hinaus wurden in den zentralen Versorgungsbereichen die sonstigen publikumsintensiven Nutzungen (private Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen) und die leerstehenden Ladenlokale kartografisch dokumentiert. Unter Beachtung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie der branchen- und betriebsformenspezifischen Leistungskennziffern wurde die Umsatzleistung der Einzelhandelsbetriebe eingeschätzt. Die nachfolgenden Darstellungen beziehen sich auf den Datenstand Februar 2022.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal aus dem Jahre 2014 wurde u. a. für einen Zeitvergleich ausgewertet.⁷

4.1 Gesamtstädtische Einzelhandelsausstattung

Zum Zeitpunkt der Erhebung im Februar 2022 ist folgende Einzelhandelsausstattung in der Stadt Nettetal vorhanden (zum Vergleich im Klammern Stand 06/2013)

- 259 Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe (vormals 283 Betriebe)
- Verkaufsfläche von rd. 83.250 m² (vormals 77.350 m²)
- Gesamtumsatz von rd. 257,0 Mio. € (vormals 232,0 Mio. €).

Damit ist eine positive Einzelhandelsentwicklung mit einer Steigerung von Verkaufsfläche und Umsatz (nominal) zu verzeichnen, die jedoch mit einem Rückgang der Zahl der Einzelhandelsbetriebe einhergegangen ist.

⁶ Als Einzelhandelsbetriebe werden die Betriebe bezeichnet, die Waren ausschließlich oder überwiegend an Endverbraucher in Verkaufsräumen verkaufen. Dabei werden auch Ladenhandwerksbetriebe (Bäckereien, Konditoren, Metzgereien) und Apotheken berücksichtigt. Aus der Betrachtung ausgeklammert werden die Betriebe des Kfz-Handels/-Handwerks sowie der Handel mit Mineralölserzeugnissen (außer größere Verkaufsräume in Tankstellen) und ähnlichen Waren.

⁷ Vgl. BBE, Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Nettetal, Fortschreibung 2014

Abbildung 20: Einzelhandel in der Stadt Nettetal nach Stadtteilen

Stadtteil	Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz		Einwohner	
	abs.	in %	in m ²	in %	in Mio. €	in %	abs.	in %
Lobberich	121	46,7	50.820	61,0	146,8	57,1	13.958	32,8
Kaldenkirchen	81	31,3	24.490	29,4	73,6	28,7	9.933	23,4
Breyell	30	11,6	4.400	5,3	20,1	7,8	8.514	20,0
Hinsbeck	12	4,6	940	1,2	6,2	2,4	4.583	10,8
Schaag	8	3,1	1.010	1,2	6,7	2,6	3.721	8,8
Leuth	7	2,7	1.590	1,9	3,6	1,4	1.799	4,2
Stadt Nettetal gesamt	259	100,0	83.250	100,0	257,0	100,0	42.508	100,0

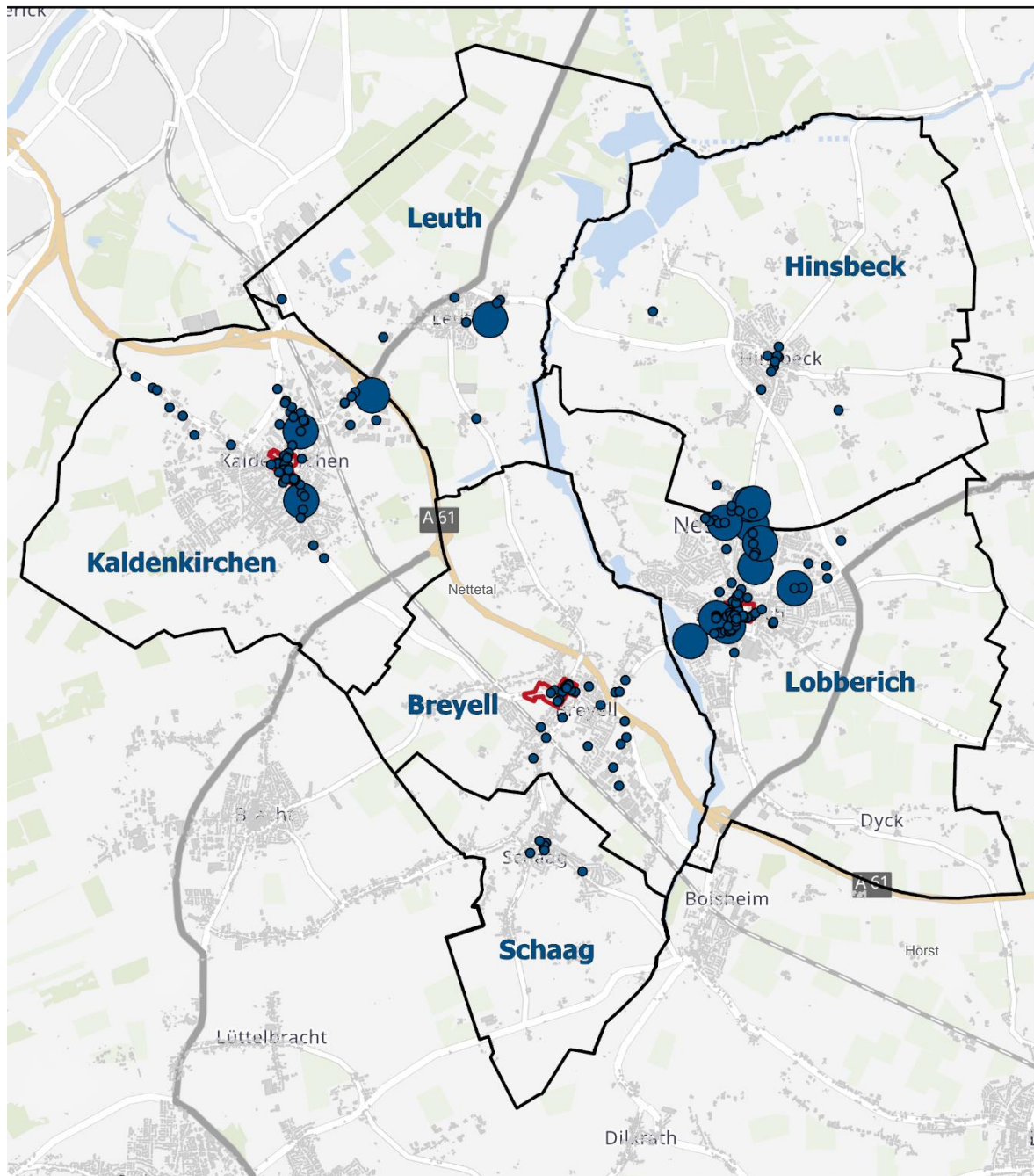
Quelle: BBE-Erhebungen 2022

Zur Bewertung der Versorgungsstruktur der Stadt Nettetal ist u. a. die Relation zwischen der Einzelhandelsverkaufsfläche und der Einwohnerzahl heranzuziehen. Es ergibt sich ein Dichtewert (Arealitätsziffer) von 2,0 m² je Einwohner, der deutlich über dem Durchschnittswert der Flächenausstattung in Deutschland liegt und eine übergemeindliche Ausstrahlungskraft der Einkaufsstadt belegt.⁸ Gleichzeitig ist gegenüber dem Jahr 2013 eine deutliche Steigerung der Arealität festzustellen.

Der räumliche Schwerpunkt des Einzelhandelsangebotes liegt in Lobberich (vgl. Abbildung 21). Der Stadtteil wird wesentlich durch die Innenstadt und die Standorte Rosental, Niedieckstraße, Van-der-Upwich-Straße sowie durch das Möbelhaus Busch in Innenstadtnähe geprägt. Knapp die Hälfte der Einzelhandelsbetriebe und drei Fünftel der Verkaufsfläche sind in Lobberich konzentriert. Mit rund einem Drittel der Betriebe und Verkaufsfläche besteht auch eine hohe Ausstattung im Stadtteil Kaldenkirchen, der neben innerörtlichen Strukturen große dezentrale Einzelhandelsstandorte an der Poststraße und im Gewerbegebiet An der Landwehr/Leuther Straße aufweist. In Breyell, Hinsbeck und Schaag sind stadtteilbezogene Nahversorgungsstrukturen gegeben. In Leuth sind vor allem Spezialgeschäfte ansässig.

⁸ Der Handelsverband Deutschland (HDE) weist für das Jahr 2020 eine bundesweite Verkaufsfläche (VKF) von rd. 125 Mio. m² aus. Bezogen auf die Bevölkerung (83,24 Mio. Einwohner in Deutschland) ergibt sich ein Dichtewert von rd. 1,5 m² VKF je Einwohner.

Abbildung 21: Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Nettetal



Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe

- Einzelhandel < 800m² VKF
- Einzelhandel > 800m² VKF
- ▭ Zentraler Versorgungsbereich
- ▭ Stadtteilgrenzen



Quelle: © OpenStreetMap contributors, Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2022

Quelle: BBE-Erhebungen 2022

Der Einzelhandelsbesatz umfasst 14 großflächige Betriebe (> 800 m² Verkaufsfläche) mit insgesamt ca. 44.500 m² Verkaufsfläche, gleichbedeutend ca. 53 % an der Gesamtverkaufsfläche (vgl. Abbildung 22). Dabei ist betriebs- und verkaufsflächenbezogen der großflächige Einzelhandel vor allem in Lobberich vorhanden (10 Betriebe mit ca. 33.790 m² Verkaufsfläche). Der Angebotsschwerpunkt liegt hier bei Möbel-, Bau- und Gartenmärkten, Lebensmittelmärkten sowie einem Elektrofachmarkt, einem Sonderpostenmarkt und einem Schuhfachmarkt. In Kaldenkirchen sind 3 großflächige Betriebe (jeweils ein Lebensmittelmarkt, ein Möbelgeschäft und ein Baumarkt) ansässig. Darüber hinaus ist in Leuth ein traditionell ansässiger Möbelanbieter großflächig.

Abbildung 22: Großflächiger Einzelhandel in der Stadt Nettetal nach Stadtteilen

Stadtteil	Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	abs.	in % des Stadtteils	in m ²	in % des Stadtteils	in Mio. €	in % des Stadtteils
Lobberich	10	8	33.790	66	79,5	54
Kaldenkirchen	3	4	9.430	39	17,6	24
Leuth	1	14	1.280	81	2,5	69
Stadt Nettetal gesamt	14	5	44.500	53	99,6	39

Quelle: BBE-Erhebungen 2022

Im Fazit bestehen differenzierte Versorgungsangebote im gesamten Stadtgebiet mit Schwerpunkten in Lobberich und Kaldenkirchen. Die zentralen Versorgungsbereiche Lobberich-Innenstadt und Kaldenkirchen-Ortsmitte fungieren als Hauptgeschäftsbereiche. Ergänzungsfunktionen bestehen in Lobberich durch den innenstadtnahen Möbelhausstandort, durch die dezentralen Sonderstandorte Niedieckstraße und Van-der-Upwich-Straße sowie durch die ergänzenden Nahversorgungsstandorte Rosental, Niedieckstraße und Süchtelner Straße.

In Kaldenkirchen sind städtebaulich integrierte Ergänzungsstandorte an der Kölner Straße und an der Bahnhofstraße vorhanden. Dezentrale Sonderstandorte sind an der Poststraße und im Gewerbegebiet An der Landwehr/Leuther Straße gegeben. In den Stadtteilen Breyell, Hinsbeck und Schaag ist eine ausschnittweise Nahversorgung vorhanden.

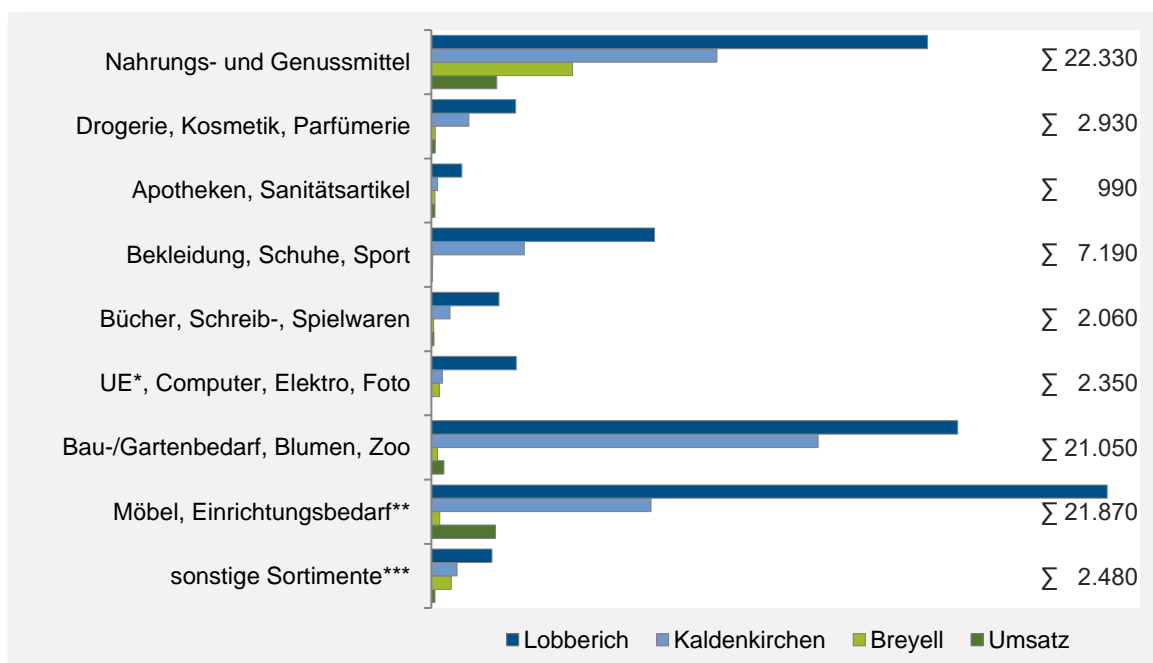
4.2 Einzelhandelsausstattung nach Sortimenten

Die Einzelhandelsausstattung der Stadt Nettetal weist verkaufsflächenbezogene Angebotsschwerpunkte bei den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf (inkl. Pflanzen, Blumen, Zooartikel) sowie Möbel und Einrichtungsbedarf auf (vgl. Abbildung 23).

Der höchste sortimentsbezogene Umsatz wird mit **Nahrungs- und Genussmitteln** erzielt. Prägend sind die größeren Lebensmittelmärkte und SB-Warenhäuser. Eine kleinteilige Grundversorgung, vor allem durch das Lebensmittelhandwerk, kleinere Lebensmittelgeschäfte sowie den spezialisierten Lebensmitteleinzelhandel (u. a. Getränkehandel/Kiosk), ergänzt die Nahversorgung (zur Bewertung vgl. auch Kap. 4.5). Mit ca. 22.200 m² entfallen ca. 27 % der Verkaufsfläche in der Stadt Nettetal auf das nahversorgungsrelevante Sortiment. Dabei ist ein Angebot in allen größeren Stadtteilen vorhanden.

Der Nahversorgung dienen darüber hinaus die Angebotsbereiche **Drogeriewaren/Parfümerie/Kosmetik sowie Pharmazie/Sanitäswaren**. Der Drogerie- und Parfümeriebereich ist mit Drogeriemärkten und einer Parfümerie in der Lobbericher Innenstadt sowie mit einer Parfümerie in der Ortsmitte von Kaldenkirchen und einem Drogeriemarkt am Standort Kaldenkirchen-Poststraße ausgestattet. Darüber hinaus wird das Sortiment von den Drogerieabteilungen der Lebensmittelmärkte angeboten. Stadtweit entfallen knapp 2.900 m² Verkaufsfläche (gleichbedeutend ca. 4 %) auf dieses Sortiment.

Abbildung 23: Verkaufsflächen nach Stadtteilen und Sortimenten



* Unterhaltungselektronik

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

*** Optik, Uhren, Schmuck, Fahrräder, Autozubehör, Kinderwagen, Kunst

Quelle: BBE-Erhebungen 2022 (Rundungsdifferenzen möglich)

Abbildung 24: Verkaufsflächen und Umsätze in der Stadt Nettetal nach Sortimenten

Sortiment	Verkaufsfläche		Umsatz	
	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	22.330	26,8	118,6	46,1
Drogerie-, Parfümerie, Kosmetikwaren	2.930	3,5	18,0	7,0
Apothekenwaren, Sanitätsbedarf, medizinische, orthopädische Artikel, Hörgeräte	990	1,2	27,5	10,7
Bekleidung, Wäsche	4.400	5,3	9,6	3,7
Schuhe, Lederwaren	2.350	2,8	4,6	1,8
Sport-, Campingartikel	440	0,5	1,2	0,5
Bücher, Zeitschriften	380	0,5	1,6	0,6
Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	500	0,6	1,4	0,5
Spielwaren, Hobby, Musikinstrumente	1.180	1,4	2,0	0,8
Möbel, Küchen	16.210	19,5	17,2	6,7
GPK*, Haushaltswaren, Geschenkartikel	2.880	3,5	3,3	1,3
Haus-, Tisch-, Bettwäsche	270	0,3	0,5	0,2
Heimtextilien, Gardinen	830	1,0	1,0	0,4
Bettwaren	810	1,0	1,0	0,4
Lampen und Leuchten	870	1,0	1,3	0,5
Elektrohaushaltsgeräte	890	1,1	3,0	1,2
Unterhaltungselektronik, Computer, Telekom., Foto	1.460	1,7	7,5	2,9
Optik, Uhren, Schmuck	780	0,9	3,4	1,3
Bau- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge, Teppiche	12.200	14,7	17,9	7,0
Blumen, Pflanzen, Gartenbedarf	8.170	9,8	9,5	3,7
Tierfutter, Heimtierzubehör, lebende Tiere	680	0,8	2,0	0,8
Fahrräder, Fahrradzubehör	580	0,7	2,0	0,8
Autozubehör	590	0,7	1,7	0,7
Sonstiger Einzelhandel**	530	0,6	1,2	0,5
Gesamt	83.250	100,0	257,0	100,0

* Glas, Porzellan, Keramik
** u. a. Kinderwagen, Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilderrahmen
Quelle: BBE-Erhebungen 2022 (Rundungsdifferenzen möglich)

Die Apothekenausstattung ist mit 10 Betrieben im Verhältnis zum NRW-Durchschnitt leicht überdurchschnittlich⁹ und zeigt eine hohe Versorgungsbedeutung des örtlichen medizinischen Angebotes. Dabei ist in allen Stadtteilen (außer Leuth) mindestens eine Apotheke ansässig.

Das Sanitätsangebot (inkl. medizinische, orthopädische, akustische Fachanbieter) konzentriert sich insbesondere auf Lobberich. In Kaldenkirchen ist ein Hörgeräte-Spezialist ansässig.

Das Angebotssegment **Bekleidung, Schuhe und Sport** ist durch mittelständische Leitbetriebe in den Hauptgeschäftsbereichen von Lobberich und Kaldenkirchen (u.a. Mode Sommerfeld, Mode Winz, Modehaus Schouren, Sport Allertz), durch Filialisten (u.a. Kik, Takko, NKD, Ernsting's Family) und durch inhabergeführter Fachgeschäfte geprägt. Als größter Schuhanbieter belegt Siemes Schuhcenter einen dezentralen Standort. Mit ca. 7.150 m² stellen Bekleidung, Schuhe und Sport ca. 9 % der Gesamtverkaufsfläche.

Der Angebotsbereich **Bücher, Schreib- und Spielwaren** weist ein kleinteiliges Einzelhandelsangebot in Lobberich und Kaldenkirchen auf einer Gesamtverkaufsfläche von knapp 2.100 m² auf. Das größte Bastelgeschäft Dors belegt einen dezentralen Standort.

Das Angebot mit **Elektrowaren, Unterhaltungselektronik, Computern, Kommunikation und Foto** belegt ca. 3 % der Verkaufsfläche (ca. 2.300 m²) und wird durch den Elektrofachmarkt Medimax in der Innenstadt-Lobberich sowie durch kleine Elektrofachgeschäfte, Handysshops und Computergeschäfte geprägt.

Ein hoher Verkaufsflächenanteil entfällt auf den **Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf** (ca. 25 % der Verkaufsfläche, inkl. Blumen, Pflanzen und Tierbedarf). Gleichzeitig werden in diesem Angebotssegment etwa 11 % des Einzelhandelsumsatzes in Nettetal generiert. Aus diesen Zahlen ist die flächenintensive Warenpräsentation der Anbieter von Bau- und Gartenbedarf ablesbar. Wesentliche Anbieter sind die Bau- und Gartenmärkte Toom und Obi sowie das Grüne Warenhaus.

Im Bereich **Möbel und Einrichtungsbedarf** wird das Angebot vor allem durch die Möbelhäuser Busch (Lobberich), Boden (Kaldenkirchen) und Thelen Drifte (Leuth), durch Küchenspezialisten (u.a. Die Küchenmacher) sowie durch spezialisierten Fachhändler in den Bereichen Betten, Bettwaren, Wohnaccessoires, Raumausstattung und Haustextilien bestimmt.

Die **sonstigen Sortimente** beziehen sich vor allem auf Optik (7 Betriebe) und Uhren/Schmuck (6 Betriebe) in den größeren Geschäftszentren sowie Fahrräder (5 Betriebe) und Autozubehör (6 Betriebe) überwiegend an Standorten in Randlagen bzw. außerhalb der Geschäftszentren.

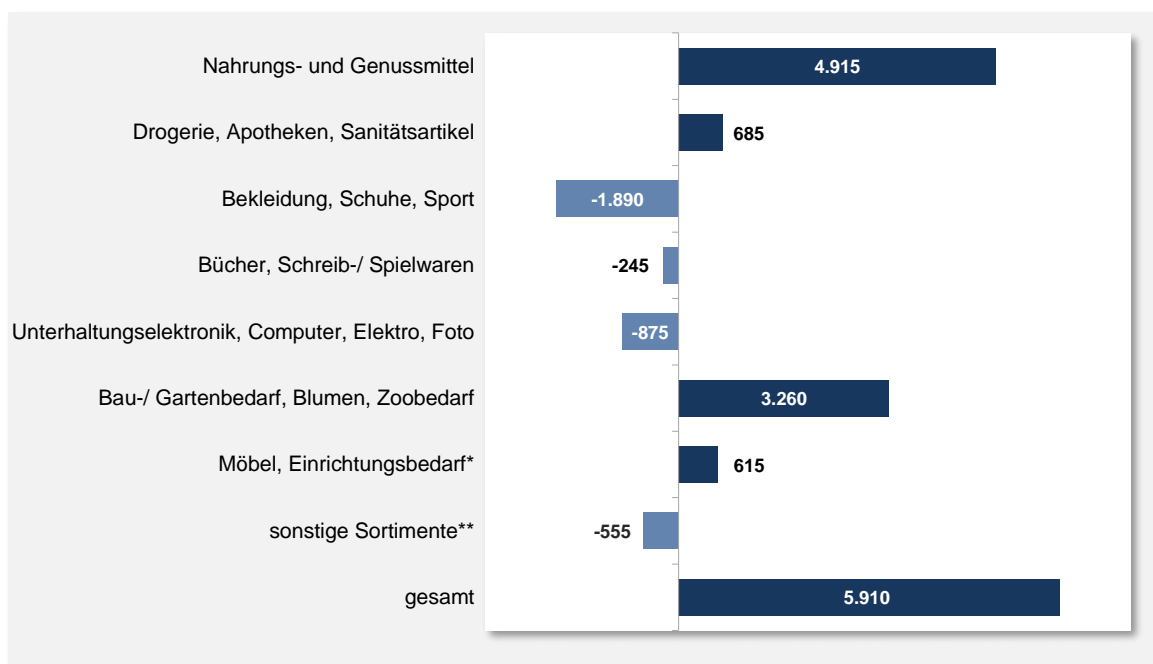
⁹ In der Stadt Nettetal liegt die Apothekendichte bei einer Apotheke je 4.250 Einwohner. Im NRW-Landesdurchschnitt wird ein Wert von ca. 4.540 Einwohnern je Apotheke erreicht (Quelle: APDA-Statistik 2021).

4.3 Entwicklung der Einzelhandelsausstattung 2013 - 2022

Im **Zeitraum 2013 – 2022** ist im Saldo ein Rückgang des Einzelhandelsangebotes um 24 Betriebe und ein Verkaufsflächenzuwachs um ca. 5.900 m² Verkaufsfläche festzustellen.¹⁰ Damit ist ein Strukturwandel mit einer Tendenz zu größeren Geschäftseinheiten abzulesen.

Eine positive Entwicklung ist vor allem im Nahversorgungsangebot (Nahrungs- und Genussmitteln/Drogeriewaren), beim Bau- und Gartenbedarf sowie bei Möbeln/Einrichtungsbedarf zu verzeichnen. Dagegen ist bei den innenstadtprägenden Sortimenten Bekleidung/Schuhe/Sport ein deutlicher Flächenrückgang eingetreten. Auch die ebenfalls in starken Wettbewerb zum Onlinehandel stehenden Angebotssegmente Unterhaltungselektronik/Elektrowaren sowie Bücher, Schreib- und Spielwaren werden aktuell auf geringerer Fläche angeboten.

Abbildung 25: Verkaufsflächenentwicklung 2013 - 2022



* inkl. Sanitätswaren

** inkl. Zooartikel

*** inkl. Bodenbeläge, Teppiche, Pflanzen

Quelle: BBE-Berechnungen (Rundungsdifferenzen möglich)

Damit zeichnet sich ein Entwicklungstrend zu größeren Einzelhandelsbetrieben im Bereich der Nahversorgung ab. Dagegen sind die Auswirkungen des zunehmenden Onlineeinkaufs vor allem bei den innenstadttypischen Sortimenten in einer abnehmenden Angebotsvielfalt ablesbar. Dieser Trend wird sich in den nächsten Jahren fortsetzen. Auch der Einrichtungsbedarf steht zunehmend in Wettbewerb zu den Onlineangeboten, die in Nettetal ansässigen regional bedeutsamen und

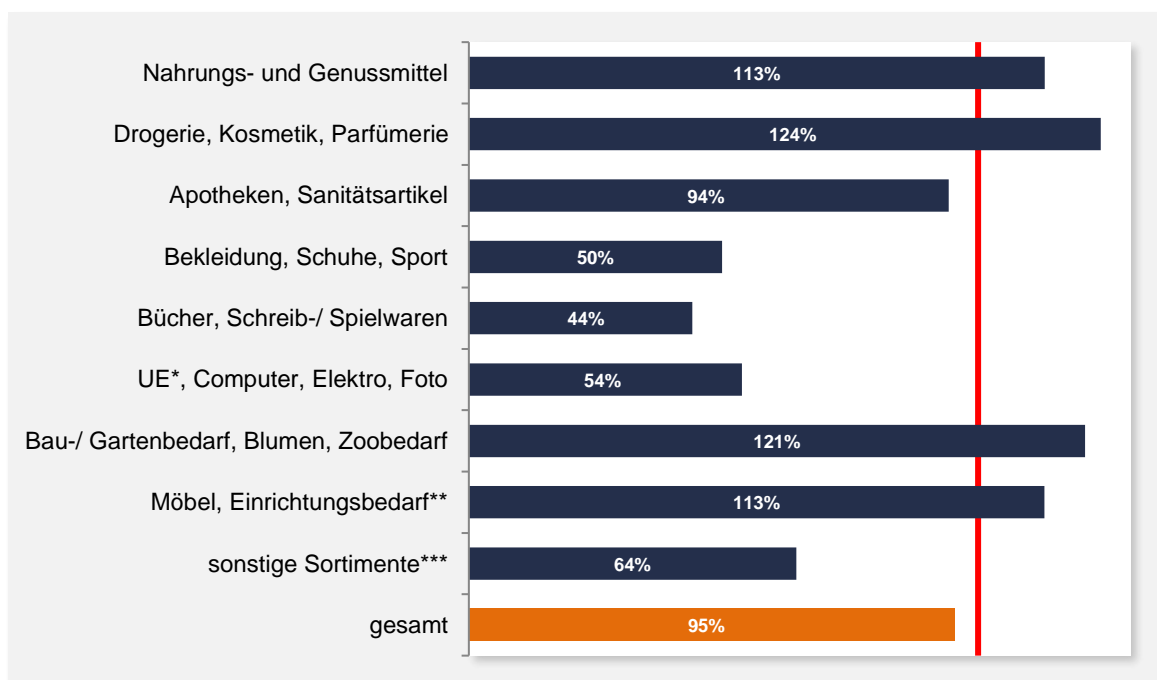
¹⁰ Zum Datenstand 2013 vgl. BBE, Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal, Fortschreibung 2014

hochspezialisierten Anbieter konnten sich bislang behaupten. Letzteres gilt auch für den Bau- und Gartenbedarf.

4.4 Einzelhandelszentralität

Aufbauend auf den Ergebnissen der Angebots- und Nachfrageanalyse lässt sich die Versorgungsbedeutung des Einzelhandels mit Hilfe der Einzelhandelszentralität bewerten. Die Umsatz-Kaufkraft-Relation stellt das Verhältnis zwischen den erwirtschafteten Umsätzen des Nettetaler Einzelhandels und dem Kaufkraftpotenzial der Nettetaler Bevölkerung dar. Für die Stadt Nettetal liegt die Umsatz-Kaufkraft-Relation bei ca. 95 %, sodass der erwirtschaftete Gesamtumsatz ca. 5 %-Punkte unter dem Kaufkraftpotenzial der Nettetaler Bürger liegt und somit per Saldo ca. 12,3 Mio. € örtliche Kaufkraft in Nachbarkommunen bzw. in den Onlinehandel abfließen. Die Umsatz-Kaufkraft-Relationen nach Sortimenten lassen Rückschlüsse auf die Stärken und Schwächen des Einzelhandelsangebotes in der Stadt Nettetal in Verbindung mit der regionalen und onlinebezogenen Wettbewerbssituation zu (vgl. Abbildung 26 und Abbildung 27).

Abbildung 26: Umsatz-Kaufkraft-Relation im Überblick



* Unterhaltungselektronik

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

*** Optik, Uhren, Schmuck, Fahrräder/Fahrradzubehör, Autozubehör, Kinderwagen, Kunst

Quelle: BBE-Berechnungen 2022

Dabei ist zu beachten, dass üblicherweise im Bereich der Nahversorgung eine höhere Einkaufsorientierung auf das Wohnumfeld besteht als bei spezialisierten Artikeln des mittel- und langfristigen

Bedarfs, bei denen die Stadt Nettetal in einem stärkeren Wettbewerbsbezug zu den regionalen Einkaufsstädten und zum Onlinehandel steht und damit tendenziell geringere Umsatz-Kaufkraft-Relationen erzielt.

Im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel weist die Umsatz-Kaufkraft-Relation von ca. 113 % darauf hin, dass das vorhandene Angebot eine regionale Ausstrahlungskraft entfalten kann. Neben den angebotsunabhängigen Kaufkraftbewegungen aufgrund von Pendlerverflechtungen und sonstigen persönlichen Präferenzen, fließt ein relativ hoher Anteil von nahversorgungsrelevanter Kaufkraft aus den (niederländischen) Umlandkommunen nach Nettetal. Hierbei sind große Unterschiede zwischen den Stadtteilen festzustellen. So strahlen z.B. der Geschäftsbereich Poststraße in Kaldenkirchen und das Kaufland SB-Warenhaus in Lobberich in die benachbarte Stadt Venlo bzw. nach Grefrath aus, während aktuell z.B. in Breyell Kaufkraftabflüsse nach Brüggen und Viersen bestehen.¹¹

Gleiches gilt auch für den Bereich der Drogerie- und Parfümeriewaren. Mit einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von ca. 124 % fließt auch in diesem Angebotssegment relativ viel Kaufkraft aus dem Umland nach Nettetal. Im Gesundheitsangebot werden ebenfalls ca. 94 % der Kaufkraft per Saldo gebunden, sodass einerseits Kaufkraft an größere „Gesundheitsstandorte“ abfließt und gleichzeitig weniger Kaufkraft (vor allem aus den Niederlanden) zufließt.

Für die Innenstadt-prägende Sortimentsgruppe Bekleidung/Schuhe/Sport liegen die Zentralitätswerte der Stadt Nettetal bei ca. 50 %, sodass eine hohe Versorgungsqualität für die Nettetaler Bevölkerung und die Umlandbewohner gegeben ist. Dabei sind allerdings größere Unterschiede zwischen den Sortimenten festzustellen. Insbesondere das Schuhangebot weist eine hohe Ausstrahlungskraft auf, während das Sportangebot keine bedarfsgerechte Versorgung sicherstellen kann. In diesem Zusammenhang ist auch auf die Bedeutung des Onlinehandels zu verweisen, der in diesen Sortimenten in Deutschland durchschnittlich Marktanteile von 37 - 47 % einnimmt,¹² sodass für die Stadt Nettetal eine angemessene Versorgungsbedeutung (auch für das Umland) ablesbar ist.

¹¹ Vgl. hierzu auch nachfolgendes Kap. 4.5 Wohnungsnahe Versorgung

¹² vgl. HDE, Online-Monitor 2022, Freizeit & Hobby sowie Fashion & Accessoires, vgl. auch Kap. 3.3

Abbildung 27: Einzelhandelszentralität (Umsatz-Kaufkraft-Relation) nach Sortimenten

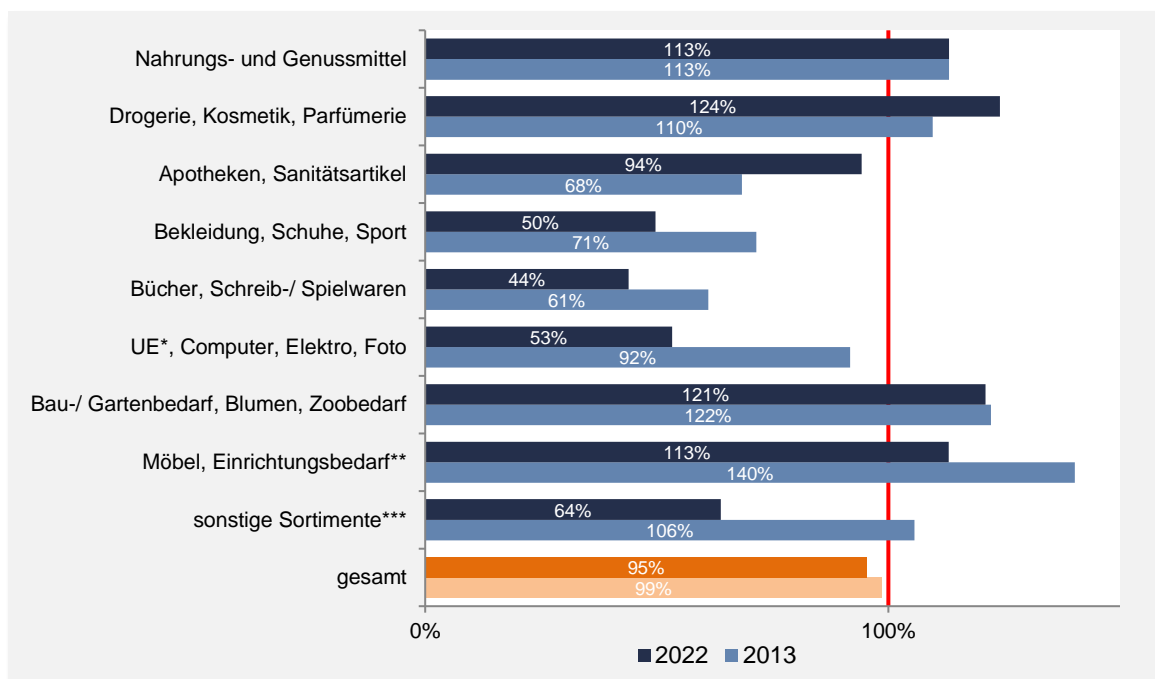
Sortiment	Kaufkraft	Umsatz	Umsatz-Kaufkraft-Relation	
	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	104,9	118,6	113	13,7
Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikwaren	14,5	18,0	124	3,5
Apothekenwaren, Sanitätsbedarf, medizinische, orthopädische Artikel, Hörgeräte	29,2	27,5	94	-1,7
Bekleidung, Wäsche	21,6	9,6	44	-12,0
Schuhe, Lederwaren	4,9	4,6	94	-0,3
Sport-, Campingartikel	4,5	1,2	27	-3,3
Bücher, Zeitschriften	4,1	1,6	39	-2,5
Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	3,3	1,4	42	-1,9
Spielwaren, Hobby, Musikinstrumente	4,0	2,0	50	-2,0
Möbel, Küchen	14,5	17,2	119	2,7
GPK*, Haushaltswaren, Geschenke	2,4	3,3	138	0,9
Haus-, Tisch-, Bettwäsche	0,9	0,5	56	-0,4
Heimtextilien, Gardinen	0,9	1,0	111	0,1
Bettwaren	1,5	1,0	67	-0,5
Lampen und Leuchten	1,3	1,3	100	0,0
Elektrohaushaltsgeräte	4,5	3,0	67	-1,5
Unterhaltungselektronik, Computer, Telekom., Foto	15,1	7,5	50	-7,6
Optik, Uhren, Schmuck	5,1	3,4	67	-1,7
Bau- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge, Teppiche	13,4	17,9	134	4,5
Blumen, Pflanzen, Gartenbedarf	8,6	9,5	110	0,9
Tierfutter, Heimtierzubehör, lebende Tiere	2,3	2,0	87	-0,3
Fahrräder, Fahrradzubehör	3,2	2,0	63	-1,2
Autozubehör	2,3	1,7	74	-0,6
Sonstiger Einzelhandel**	2,3	1,2	52	-1,1
Gesamt	269,3	257,0	95	-12,3

* Glas, Porzellan, Keramik
 ** u. a. Kinderwagen, Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilderrahmen
 Quelle: BBE-Berechnungen 2022 (Rundungsdifferenzen möglich)

Eine gute Versorgungsqualität besteht auch im Bereich der Sortimente Möbel, Einrichtungsbedarf, Bau- und Gartenbedarf (inkl. Zooartikel). Dagegen sind relativ geringe Umsatz-Kaufkraft-Relationen vor allem bei Büchern, Schreib- und Spielwaren sowie Elektrowaren/Unterhaltungselektronik/Computer/Foto sowie festzustellen. Hierbei handelt es sich um Sortimente, die in starkem Maße online gekauft werden und im Wettbewerb zu größeren Einkaufsorten (u.a. Mönchengladbach, Krefeld, Venlo) stehen.¹³

Die Gegenüberstellung der Kennzahlen zur Einzelhandelszentralität der Jahre 2013 und 2022 zeigt für die Sortimentsgruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Bau- und Gartenbedarf weitgehend unveränderte Umsatz-Kaufkraft-Relation (vgl. Abbildung 28), sodass sich das Nettetaler Einzelhandelsangebot entsprechend der Kaufkraftentwicklung weiterentwickelt hat. Bei Gesundheit/Körperpflege ist sogar ein Ausbau der Versorgungsbedeutung erfolgt.

Abbildung 28: Vergleich der Umsatz-Kaufkraft-Relation 2013 - 2022



* Unterhaltungselektronik

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

*** Optik, Uhren, Schmuck, Fahrräder/Fahrradzubehör, Autozubehör, Kinderwagen, Kunst

Quelle: BBE-Berechnungen 2022

Dagegen ist eine Verringerung der lokalen Versorgungsqualität bei Büchern/Schreib- und Spielwaren, Bekleidung/Schuhen, Sportartikeln sowie Elektroartikeln/Unterhaltungselektronik festzustellen.

¹³ Onlineanteile in Deutschland 2021: Büro & Schreibwaren ca. 36,9 %, Freizeit & Hobby ca. 37,3 %, CE/Elektro ca. 44,0 % Uhren/Schmuck ca. 26,5 %, Wohnen & Einrichten ca. 22,3 %, Heimwerken & Garten ca. 8,6 % (vgl. HDE, Online-Monitor 2022)

In diesem Zusammenhang ist insbesondere der Bedeutungsgewinn des Onlinehandels mit negativen Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel anzuführen. Auch bei Möbeln konnte der örtliche Einzelhandel die Kaufkraftsteigerungen nicht nachvollziehen.

Insgesamt bleibt am Einzelhandelsstandort Nettetal die Umsatzentwicklung (ca. + 11 %) im Zeitraum 2013 – 2022 leicht hinter der Kaufkraftentwicklung (ca. + 14 %)¹⁴ zurück, sodass in einigen Sortimenten ein Rückgang der Versorgungsbedeutung eingetreten ist.

4.5 Wohnungsnahe Versorgung – gesamtstädtischer Überblick

Als wohnungsnahe Grundversorgung wird die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen Bedarfs verstanden, die möglichst in räumlicher Nähe zum Konsumenten erfolgen soll. Der Einzelhandelserlass NRW stellt bei der Bestimmung des „wohnortnahen“ Bereichs in der Regel auf die fußläufige Erreichbarkeit des Nahversorgungsstandortes ab. Dabei wird in verdichteten, städtischen Räumen i.d.R. ein 700 – 1.000 m-Radius zugrunde gelegt.¹⁵ Um Zäsuren im Stadtgebiet abzubilden, wird im Folgenden eine Fußwegentfernung von max. 1.000 m zugrunde gelegt.¹⁶

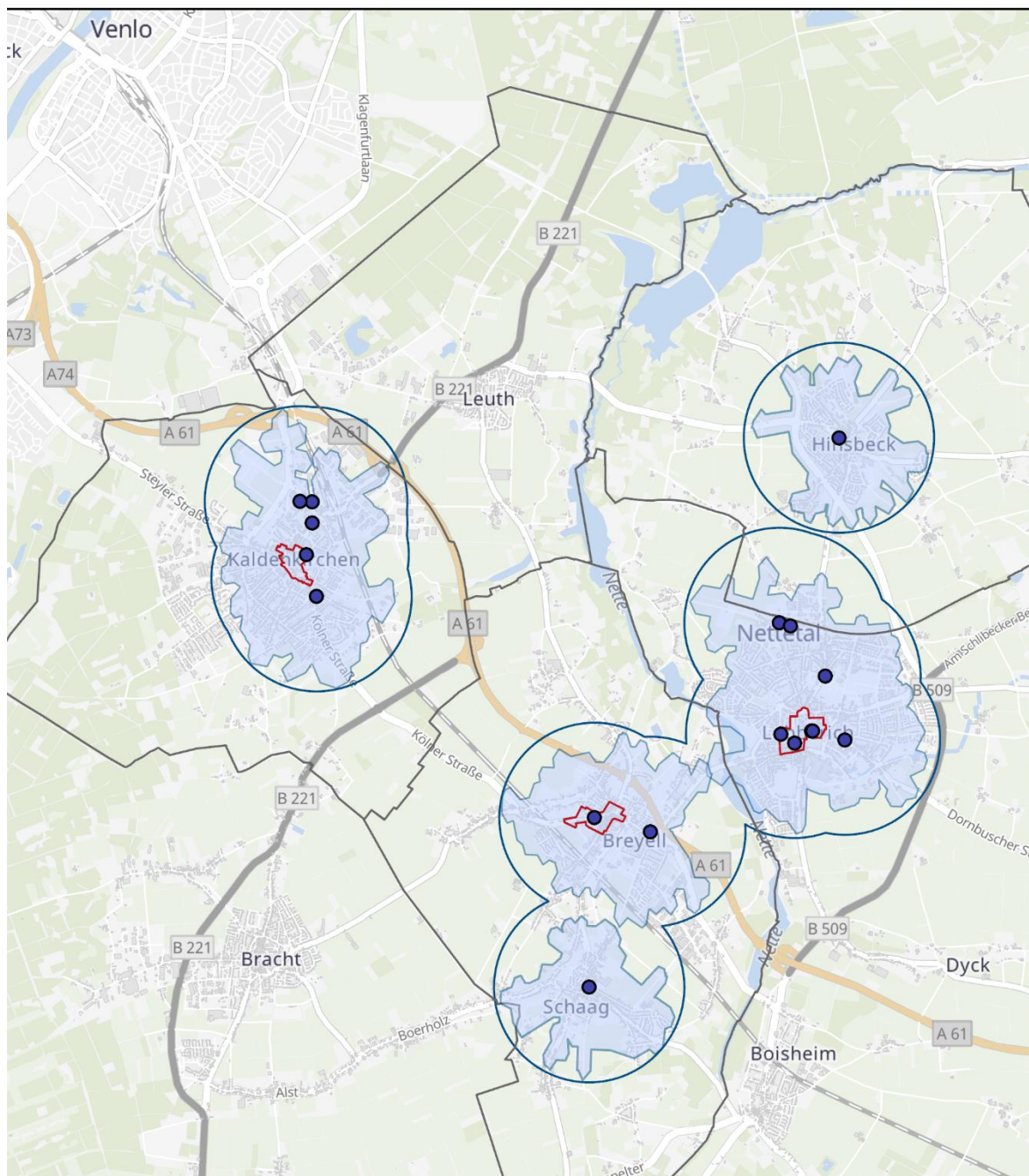
Die räumliche Verteilung der Lebensmittelmärkte lässt erkennen, dass in der Stadt Nettetal von jedem größeren Wohnstandort innerhalb von einer 1.000 m-Fußwegentfernung ein Lebensmittelmarkt erreicht werden kann (vgl. Abbildung 29). Einzig im Stadtteil Leuth, in Leutherheide sowie in den westlichen Randbereichen von Kaldenkirchen ist keine fußläufig erreichbare Nahversorgung durch Lebensmittelmärkte gegeben. Keine „eigene“ Lebensmittelmarktversorgung besteht darüber hinaus im nördlichen und südlichen Stadtgebiet mit dispersen Siedlungsstrukturen und einer geringen Bevölkerungsdichte. Damit ist der weit überwiegende Teil der Nettetaler Einwohner fußläufig durch einen Lebensmittelmarkt versorgt.

¹⁴ Unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl und der Pro-Kopf-Ausgaben im Einzelhandel/Onlinehandel ist das Kaufkraftpotenzial in der Stadt Nettetal nominal von ca. 235,5 Mio. € (2013) auf aktuell 269,3 Mio. € angestiegen.

¹⁵ Vgl. Einzelhandelserlass NRW 2021, Seite 35

¹⁶ Diese Distanz wird von Fußgängern in durchschnittlich 10 - 12 Minuten zurückgelegt und ist damit als maximal akzeptierte fußläufige Entfernung zu betrachten. In Geländen ohne Topografie und Zäsuren entspricht die 1.000 m-Fußwegentfernung ungefähr einem 700 m-Radius.

Abbildung 29: Fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte in der Stadt Nettetal



Fußläufige Erreichbarkeit Lebensmitteleinzelhandel

- Lebensmittelmarkt
- Zentraler Versorgungsbereich
- 1.000m Radius
- 1000m-Fußwegentfernung Lebensmittelmarkt

N

 0 275 550 1.100 m
 Quelle: © OpenStreetMap contributors,
 Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2022

Neben der räumlichen Verteilung ist auch die quantitative Ausstattung der wohnungsnahen Versorgung zu bewerten. Das Ausstattungsniveau bei Lebensmittelmärkten liegt in der Stadt Nettetal aktuell mit rd. 0,42 m² Verkaufsfläche je Einwohner leicht unter dem bundesdurchschnittlichen Niveau (ca. 0,44 m² Verkaufsfläche je Einwohner).¹⁷ Betriebstypenbezogen ist eine geringe Angebotsausstattung bei Supermärkten festzustellen, während die Discountmärkte in Nettetal überdurchschnittlich stark vertreten sind (vgl. Abbildung 30).

Abbildung 30: Lebensmittelmarktangebot der Stadt Nettetal nach Betriebsformen

Vertriebstypen	Stadt Nettetal (42.508 EW)		Deutschland (83.237.124 EW)	
	Verkaufsfläche ¹ in m ²	Arealität in VKF m ² /EW	Verkaufsfläche ¹ in Mio. m ²	Arealität in VKF m ² /EW
Große Supermärkte/SB-Warenhäuser ² (Kaufland)	4.450	0,10	8,9	0,11
Supermärkte ³ (Rewe, Edeka)	3.670	0,09	12,0	0,14
Discounter (Aldi, Lidl, Netto, Penny)	8.470	0,20	12,9	0,16
Lebensmittelgeschäft (Kaas, Food Plus u.a.)	1.160	0,03	2,5	0,03
Summe	17.750	0,42	36,3	0,44

¹ inkl. Verkaufsfläche für Nonfood-Sortimente und Konzessionäre
² > 2.500 m² Verkaufsfläche
³ 400 – 2.500 m² Verkaufsfläche
 Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2022/23, BBE-Erhebungen 2022 (Rundungsdifferenzen möglich)

Zur quantitativen Beurteilung der Nahversorgungssituation in der Stadt Nettetal kann zudem auch die Umsatz-Kaufkraft-Relation im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel/Drogeriewaren) als Indikator herangezogen (vgl. Abbildung 31).

Die Stadt Nettetal verzeichnet bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten eine positive Umsatz-Kaufkraft-Bilanz. So liegt der Gesamtumsatz bei rd. 136,6 Mio. €, während im Stadtgebiet eine sortimentspezifische Kaufkraft von rd. 119,4 Mio. € verfügbar ist.

Bei einer Betrachtung auf Stadtteilebene zeigt sich bei der Nahversorgungsausstattung eine starke Angebotskonzentration auf die Stadtteile Lobberich und Kaldenkirchen. So sind gleichermaßen eine überdurchschnittliche einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung und eine hohe Umsatz-Kaufkraft-Relation gegeben. Dabei übernehmen die Lebensmittelanbieter in Lobberich gesamtstädtische und teilweise übergemeindliche Versorgungsfunktionen. In Kaldenkirchen entfaltet vor allem der Sonderstandort Poststraße eine Ausstrahlungskraft auf das niederländische Grenz-

¹⁷ Ohne Ladenhandwerk, Fachgeschäfte, Getränkemärkte

gebiet, sodass hier rd. 40 - 50 % des Umsatzes mit niederländischen Kunden erzielt werden. Darüber hinaus übernimmt Kaldenkirchen Nahversorgungsfunktionen für den benachbarten Stadtteil Leuth, der über keine „eigene“ Lebensmittelmarktversorgung verfügt.

Im Stadtteil Breyell ist aktuell trotz der Präsenz zweier Lebensmittel-Discountmärkte keine bedarfsgerechte Versorgungsausstattung gegeben. In den Stadtteilen Schaag und Hinsbeck besteht mit jeweils einem kleineren Lebensmittelmarkt und ergänzenden kleinteiligen Angeboten lediglich eine wohnungsnah Grundversorgung, die jedoch keine „Vollversorgung“ sicherstellen kann. Für die Bevölkerung in Hinsbeck übernehmen die Nahversorgungseinrichtungen in Lobberich ergänzende Versorgungsfunktionen. Die Bevölkerung in Schaag könnte durch Lebensmittelmärkte in Breyell mitversorgt werden.

Eine ergänzende Funktion kommt auch den Hofläden örtlicher landwirtschaftlicher Betriebe zu. Neben saisonaler Direktvermarktung (vor allem Spargel, Kartoffeln und Erdbeeren) sind Hofläden mit regelmäßigen Öffnungszeiten bzw. einem Selbstbedienungsverkauf vor allem in Hinsbeck, Leuth, Dyck und Kaldenkirchen ansässig.

Abbildung 31: Umsatz-Kaufkraft-Relationen in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten in der Stadt Nettetal nach Stadtteilen

Stadtteil	Einwohner	Verkaufsfläche*	Arealität	Kaufkraft	Umsatz*	Umsatz-Kaufkraft-Relation
	absolut	in m ²	in m ² /EW	in Mio. €	in Mio. €	in %
Lobberich	13.958	13.110	0,94	39,2	74,8	191
Kaldenkirchen	9.933	7.300	0,73	27,9	41,3	148
Breyell	8.514	3.280	0,39	23,9	12,4	52
Hinsbeck	4.583	700	0,15	12,9	3,6	28
Schaag	3.721	730	0,20	10,5	3,7	35
Leuth	1.799	140	0,08	5,0	0,8	16
Stadt Nettetal gesamt	42.508	25.260	0,59	119,4	136,6	114

* inkl. Anbieter mit Lebensmittel/Getränke/Drogeriewaren im Randsortiment
 Quelle: BBE-Berechnungen 2022; Rundungsdifferenzen möglich

Zur Sicherung der Nahversorgung sind folgende Entwicklungsmaßnahmen abzuleiten:

■ **Lobberich:**

- gesamtstädtische Versorgungsbedeutung erhalten,
- nur betriebliche Erweiterung ansässiger Lebensmittelmärkte.

■ **Kaldenkirchen:**

- Versorgungsfunktionen auch für den Stadtteil Leuth, zudem z.T. rd. 40 - 50 % Umsatz mit niederländischen Kunden,
- Wiederansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Ortsmitte prüfen, alternativ an einem wohnungsnahen, möglichst zentralen Standort (Standortprüfung von innen nach außen: zentraler Versorgungsbereich, Kölner Straße, Tegelener Weg)
- Poststraße als Einzelhandelsagglomeration (nördliche Poststraße) keine Entwicklungsmöglichkeiten, da gemäß Regionalplan Lage innerhalb eines Bereiches für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB). Entwicklungsrahmen wird vorgegeben durch Ziele 6.5-7 (Überplanungspflicht) und 6.5-8 (Agglomerationsverbot) LEP NRW.

Infolge eines gerichtlichen Vergleichs wurde zur Erweiterung des ansässigen Lidl-Marktes ein positiver Bauvorbescheid erteilt. Darüber hinaus sind lediglich bauliche Maßnahmen im Rahmen des Bestandsschutzes möglich.

■ **Breyell:**

- keine bedarfsgerechte Nahversorgungsausstattung,
- Erweiterung und ggf. Ansiedlung eines (weiteren) Lebensmittelmarktes sinnvoll
- für die Bestandsimmobilie ehem. Aldi an der Josefstraße (Ascotec-Gelände) besteht Baurecht für einen kleinflächigen Lebensmittelmarkt, die Nutzungsmöglichkeiten sind jedoch aufgrund der Eigentumsverhältnisse eingeschränkt.

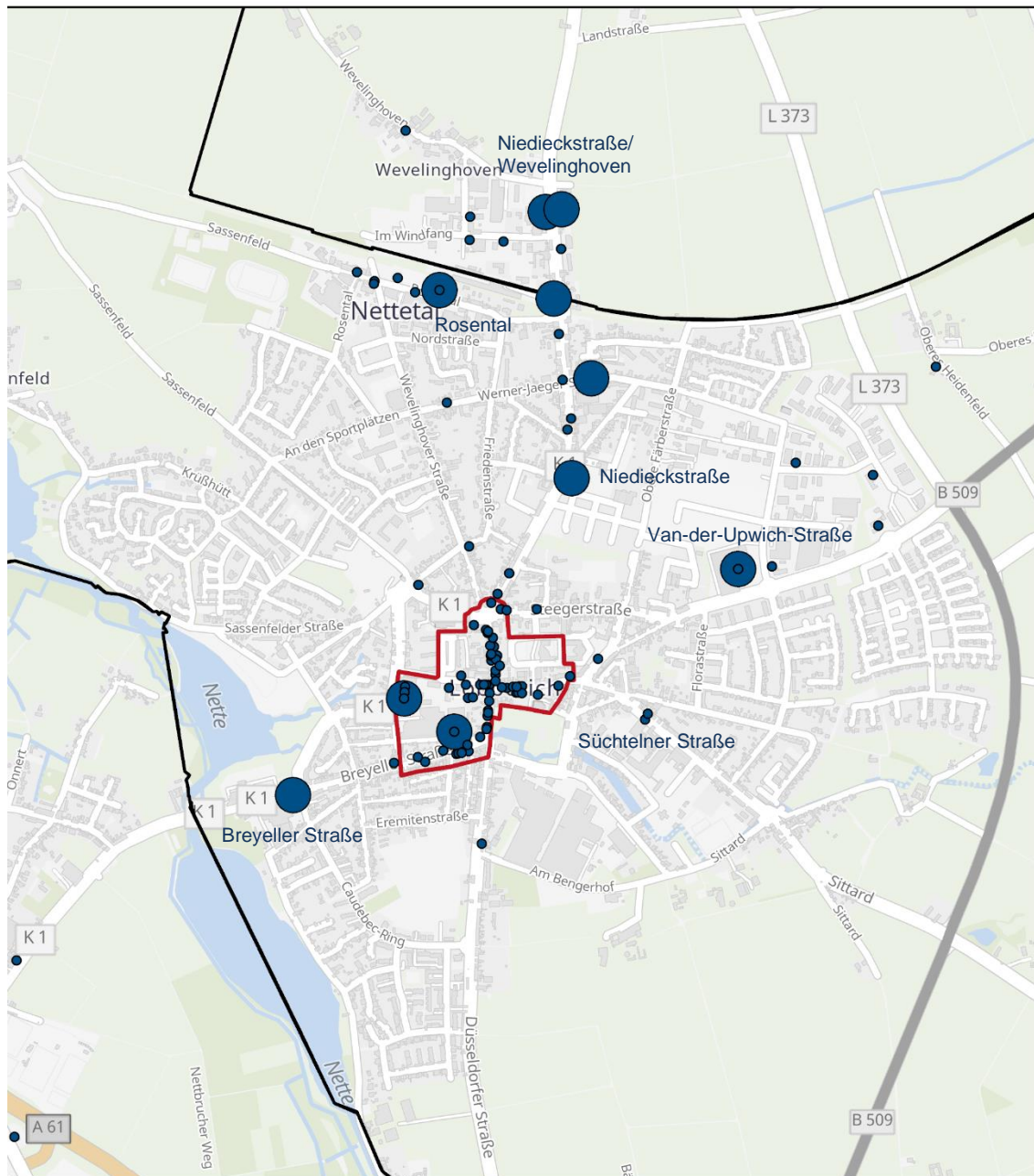
■ **Hinsbeck, Schaag und Leuth:**

- Sicherung und ggf. Ausbau des örtlichen Grundversorgungsangebotes.

5 Einzelhandel in den Stadtteilen

5.1 Einzelhandel im Stadtteil Lobberich

Abbildung 32: Einzelhandel im Stadtteil Lobberich



Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in Lobberich

- Einzelhandel < 800m² VKF
- Einzelhandel > 800m² VKF
- ▭ Zentraler Versorgungsbereich
- ▭ Stadtteilgrenzen

0 70 140 280 m

Quelle: © OpenStreetMap contributors, Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2022

Lage in der Stadt/ Siedlungsstruktur Der Stadtteil Lobberich liegt im Südosten des Stadtgebietes. Der Siedlungsbe-
reich wird im Westen durch die A 61 und im Osten durch die als Umgehungs-
straße ausgebaute B 509 begrenzt. Der Stadtteil ist durch eine relativ hohe
Siedlungsdichte geprägt, Gewerbeflächen befinden sich vor allem im Osten
(nördlich der Kempener Straße), im Norden im Bereich Rosental, Niedieckstraße,
Wevelinghoven sowie im Süden des Stadtteils (östlich der Düsseldorfer Straße).

**Verkehrs-
anbindung** Die B 509/L 373 fungiert als Umgehungsstraße und verbindet Lobberich mit
dem Stadtteil Hinsbeck und den östlichen Nachbarkommunen (u.a. Grefrath
und Kempen). Gleichzeitig stellt sie die Anbindung an die Autobahnen 61 her.
Als wichtige innerörtliche Verkehrsachsen fungieren die Niedieckstraße/Düssel-
dorfer Straße in Nord-Süd-Richtung und die Breyeller Straße/Kempener Straße
in West-Ost-Richtung. Die Innenstadterschließung erfolgt über den Straßenzug
Freiheitsstraße/An St. Sebastian/Steegerstraße/Kempener Straße.

Zentrale Bushaltestelle Doerkesplatz; Buslinien SB84, SB87, 064, 092, 093,
095, 096

Bevölkerungsstand 13.958 Einwohner (Stand: 31.12.2021)

**Bevölkerungs
entwicklung** 2004: 13.637
2011: 13.795

Kaufkraft 88,4 Mio. € gesamt
39,2 Mio. € davon Nahrungs- und Genussmittel/Drogeriewaren

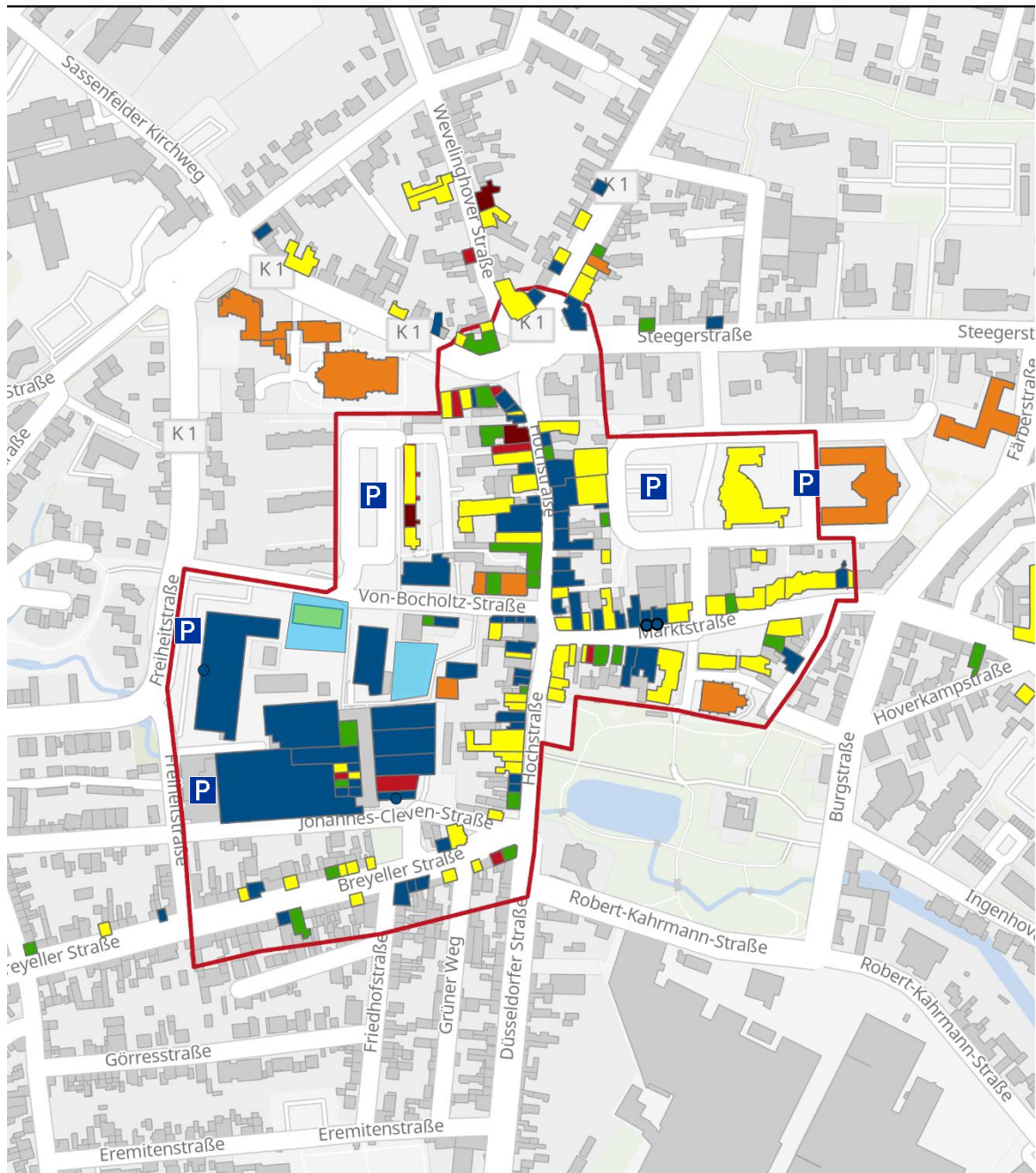
**Einzelhandels
struktur**

Sortiment	Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	Anzahl	%	m ²	%	Mio. €	%
Nahrungs- und Genussmittel	32	28	11.210	22	62,8	43
Drogerie, Parfümerie, Kosmetik	3	3	1.900	4	12,0	8
Apotheken-, Sanitätsartikel	9	8	690	1	13,2	9
Bekleidung, Schuhe, Sport	21	19	5.040	10	10,0	7
Bücher, Schreib-, Spielwaren	4	4	1.530	3	3,7	2
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrowaren	12	11	1.920	4	9,0	6
Bau-, Gartenbedarf, Blumen, Zoo	8	7	11.890	23	16,0	11
Möbel, Einrichtungsbedarf	8	7	15.270	30	15,3	10
Sonstige Sortimente	16	14	1.370	3	4,8	3
Gesamt	113	100	50.820	100	146,8	100

Quelle: BBE-Berechnungen 2022; Rundungsdifferenzen möglich

Kennzahlen	<p>3,6 m² Verkaufsfläche je Einwohner</p> <p>Umsatz-Kaufkraft-Relation 166 %</p>
Top 10 Betriebe (Verkaufsfläche)	<p>Möbel Busch, Breyeller Straße (11.800 m²)</p> <p>Toom Baumarkt, Van-der-Upwich-Straße (7.900 m²)</p> <p>Kaufland, Ludbach Passage (4.450 m²)</p> <p>Grünes Warenhaus, Niedereckstraße (1.900 m²)</p> <p>Centershop, Niedereckstraße (1.750 m²)</p> <p>Rewe Esch, Rosental (1.650 m²)</p> <p>Netto, Freiheitstraße (1.050 m²)</p> <p>Lidl, Niedereckstraße (1.300 m²)</p> <p>Medimax, Ludbach Passage (1.050 m²)</p> <p>Siemes Schuhcenter Niedereckstraße (950 m²)</p>
Angebots schwerpunkte	<ul style="list-style-type: none"> - zentraler Versorgungsbereich Lobberich-Innenstadt - Nahversorgungsstandort Rosental (Rewe, Aldi) - Nahversorgungsstandort Niedereckstraße (Lidl) - Nahversorgungsstandort Süchtelner Straße (Aldi) - Sonderstandort Niedereckstraße/Wevelinghoven (u.a. Centershop, Siemes) - Sonderstandort Van-der-Upwich-Straße (Toom Baumarkt) - Sonderstandort Breyeller Straße (Möbel Busch)
Nahversorgung situation	<p>In der Innenstadt sind jeweils 2 Lebensmittel- und Drogeriemärkte (Kaufland und dm/Ludbach Passage, Netto und Rossmann/Freiheitstraße) und ein kleinteilig geprägtes Angebot vorhanden. Vor allem an der Marktstraße sind ergänzende Lebensmittelgeschäfte ansässig (u.a. Kaas Frischdienst, Food Plus, Bioladen Calendula).</p> <p>Ergänzende Funktionen für die wohnungsnaher Versorgung übernehmen die Lebensmittelmärkte an den Nahversorgungsstandorten Süchtelner Straße (Aldi), Niedereckstraße (Lidl) und Rosental (Rewe/Aldi).</p> <p>Damit ist in Lobberich eine fußläufig erreichbare Nahversorgung in allen Siedlungsbereichen gegeben.</p>

Abbildung 33: Zentraler Versorgungsbereich Lobberich-Innenstadt



Nutzungskartierung Lobberich

- | | | |
|--|---|--|
|  Einzelhandel |  Öffentliche Einrichtung |  Zentraler Versorgungsbereich |
|  Dienstleistung |  Vergnügungsstätten |  Entwicklungsfläche |
|  Gastronomie |  Leerstand | |

N
0 15 30 60 m
Quelle: © OpenStreetMap contributors, Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2022

ZENTRALER VERSORGBEREICH LOBBERICH-INNENSTADT

Lage/räumlich-
funktionale Ein-
ordnung

Das Zentrum von Lobberich wird durch den innerstädtischen Erschließungsring (Freiheitstraße, An Sebastian, Steegerstraße, Kempener Straße, Breyeller Straße) definiert. Innerhalb befinden sich das Geschäftszentrum mit der Fußgängerzone und der Ludbach Passage. Südlich begrenzt die Burg Ingenhoven mit dem umgebenden Park die Innenstadt.

Prägend für die Lobbericher Innenstadt ist eine funktionale Nachkriegsarchitektur. Identitätsstiftend sind einzelne historische Bauwerke wie die Kirche Sankt Sebastian und die Burg Ingenhoven. Wichtige städtebauliche Entwicklungen der letzten Jahre stellen u.a. der Bau der Ludbach Passage und die Revitalisierung des Karstadt Warenhauses an der Freiheitstraße dar.

Als wesentliches Charakteristikum der Innenstadt ist eine starke Durchmischung von öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen mit dem positiven Folgeeffekt deutlicher Agglomerationswirkungen anzuführen. Den städtebaulichen Mittelpunkt der Einkaufsinnenstadt stellt die ca. 350 m lange Fußgängerzone Hochstraße/Von-Bocholtz-Straße sowie die Ludbach Passage als Hauptgeschäftsbereich dar.

Ein nahezu durchgehender Besatz publikumsintensiver Nutzungen findet sich auch in der Marktstraße und der südlichen Hochstraße, wobei hier auch zahlreiche Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe ansässig sind. Das Fachmarktzentrum mit eigener Stellplatzanlage an der Freiheitstraße weist eine hohe Attraktivität auf, ist jedoch über die westliche Von-Bocholtz-Straße nicht optimal an die Fußgängerzone angebunden.

In der Breyeller Straße und im Kreuzungsbereich An St. Sebastian/Wevelinghover Straße/Niedieckstraße/Steegerstraße ist kein durchgängiger Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz vorzufinden, sodass der Charakter von innerstädtischen Nebenlagen besteht.

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Geschäfts- und Dienstleistungszentrums erfolgt über die Ringerschließung Freiheitstraße, An St. Sebastian, Steegerstraße (K 1), Kempener Straße, die gleichzeitig die Anbindung an die wichtigen Parkplatzanlagen (Parkhaus Ludbach Passage, Freiheitstraße, Brockerhof, Doerkesplatz, Rathaus) sicherstellt. Die Innenstadt ist im zentralen Bereich als Fußgängerzone bzw. als verkehrsberuhigter Bereich gestaltet, sodass der Geschäftsbereich eine angemessene Aufenthaltsqualität bietet.

Angebotsstrukturen

Der innerstädtische Einzelhandelsbesatz umfasst eine Mischung unterschiedlicher Betriebsgrößen und Betriebstypen (Fachgeschäfte, Fachmärkte). In der **Hauptgeschäftslage** fungieren als Magnetbetriebe vor allem die in der Ludbach Passage ansässigen Anbieter (u.a. Kaufland, dm, Medimax, Deichmann, Takko). Insbesondere dm, Medimax, Takko und zuletzt Deichmann haben umfangreiche Modernisierungen zur Standortsicherung durchgeführt. Das unmittelbare Umfeld belegen preisorientierte Fachmärkte (u.a. Action, Kik). Die Von-Bocholtz-Straße weist kleine Geschäfts- und Gastronomienutzungen auf und ist einmal pro Woche Wochenmarktstandort. Die Hochstraße zeichnet sich durch mittelständisch geprägte Geschäftsstrukturen aus (u.a. Mode Sommerfeld), während nur wenige Filialisten ansässig sind (u.a. NKD, Kodi). Die Verbindung zwischen der Ludbach Passage und der Fußgängerzone Hochstraße wird über den Fußweg „Am Bongartzstift“ hergestellt. Dem Nachteil einer fehlenden Sichtbeziehung wird aktuell durch eine attraktive Freiflächengestaltung mit Spielplatz und Aufenthaltsflächen entgegengewirkt.

Die **Nebenlage** der Marktstraße weist eine Mischung aus Lebensmittelgeschäften, Boutiquen und sonstigen Fachgeschäften (u.a. Buchhandlung, Schreib- und Spielwaren, Optik) auf. Ein Wochenmarkt findet auch auf dem Alten Markt einmal wöchentlich statt. Im östlichen Abschnitt sind Dienstleistungsnutzungen vorherrschend. Die ebenfalls als Nebenlage fungierende südliche Hochstraße weist einen kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz auf (u.a. Boutique, Uhren/Schmuck, Optik, Akustiker, Galerie, Friseur, Versicherungen, Restaurant, Arztpraxis). Die Fachmarktzeile an der Freiheitsstraße (u.a. Netto, Rossmann und MFO Matratzen) bietet einen die Lobbericher Innenstadt ergänzenden Geschäftsbesatz, ohne dass eine unmittelbare Anbindung an die Hauptgeschäftszone geschaffen wurde.

In der Breyeller Straße sind Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen vorherrschend (u.a. Friseur, Änderungsschneiderei, Gesundheitsdienstleistungen, Versicherungen, Café, Imbiss, aktuell hat sich ein Fahrradgeschäft angesiedelt). Auch der Bereich nördlich der Fußgängerzone Hochstraße ist durch ein Café, Geld- und Versicherungs- sowie Gesundheitsdienstleistungen genutzt, während der Einzelhandel nur eine untergeordnete Rolle spielt. Am Brockerhof sind zwischenzeitlich überwiegend Dienstleistungsnutzungen sowie das Sanitätshaus Lettermann ansässig, gleichzeitig fungiert der Platz als wichtiger Festplatz.

Der zentrale Versorgungsbereich weist in Nord-Süd-Richtung entlang der Hochstraße eine Längenausdehnung von ca. 350 auf. In der maximalen Querachse zwischen Freiheitstraße und Kempener Straße beträgt die Entfernung ca. 550 m. Dabei zeichnet sich der innerstädtische Hauptgeschäftsbereich

durch eine achsenbezogene Auffächerung entlang der Hochstraße und der Von-Bocholtz-Straße/Marktstraße und der Ludbach Passage aus, die aufgrund der hohen Nutzungsdichte fußläufig erlebbar ist.

Einzelhandelsstruktur

Sortiment	Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	Anzahl	%	m ²	%	Mio. €	%
Nahrungs- und Genussmittel	19	25	6.060	37	32,0	45
Drogerie, Parfümerie, Kosmetik	3	4	1.610	10	10,4	15
Apotheken-, Sanitätsartikel	5	7	240	1	5,8	8
Bekleidung, Schuhe, Sport	18	24	3.800	23	7,4	10
Bücher, Schreib-, Spielwaren	3	4	630	4	2,1	3
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrowaren	10	13	1.530	9	7,4	10
Bau-, Gartenbedarf, Blumen, Zoo	0	0	370	2	0,9	1
Möbel, Einrichtungsbedarf	6	8	1.500	9	1,8	3
Sonstige Sortimente	11	15	840	5	3,3	5
Gesamt	75	100	16.580	100	71,1	100

Quelle: BBE-Berechnungen 2022; Rundungsdifferenzen möglich

Größte Betriebe

Kaufland (rd. 4.450 m²), Medimax (rd. 1.050 m²), Netto (rd. 1.050 m²), Action (rd. 700 m²), dm (rd. 550 m²), Rossmann (rd. 650 m²), Mode Sommerfeld (rd. 350 m²)

Weitere Komplementärnutzungen

Gastronomische Nutzungen, Yoga, Spielhalle/Wettbüros
Kreditinstitute, Versicherungen, Reisebüro, Fahrschule, umfassende Dienstleistungsangebot im persönlichen Bedarf, Ärzte und Gesundheitsdienstleistungen u.a.
Betreuungsangebot, Verwaltungseinrichtungen

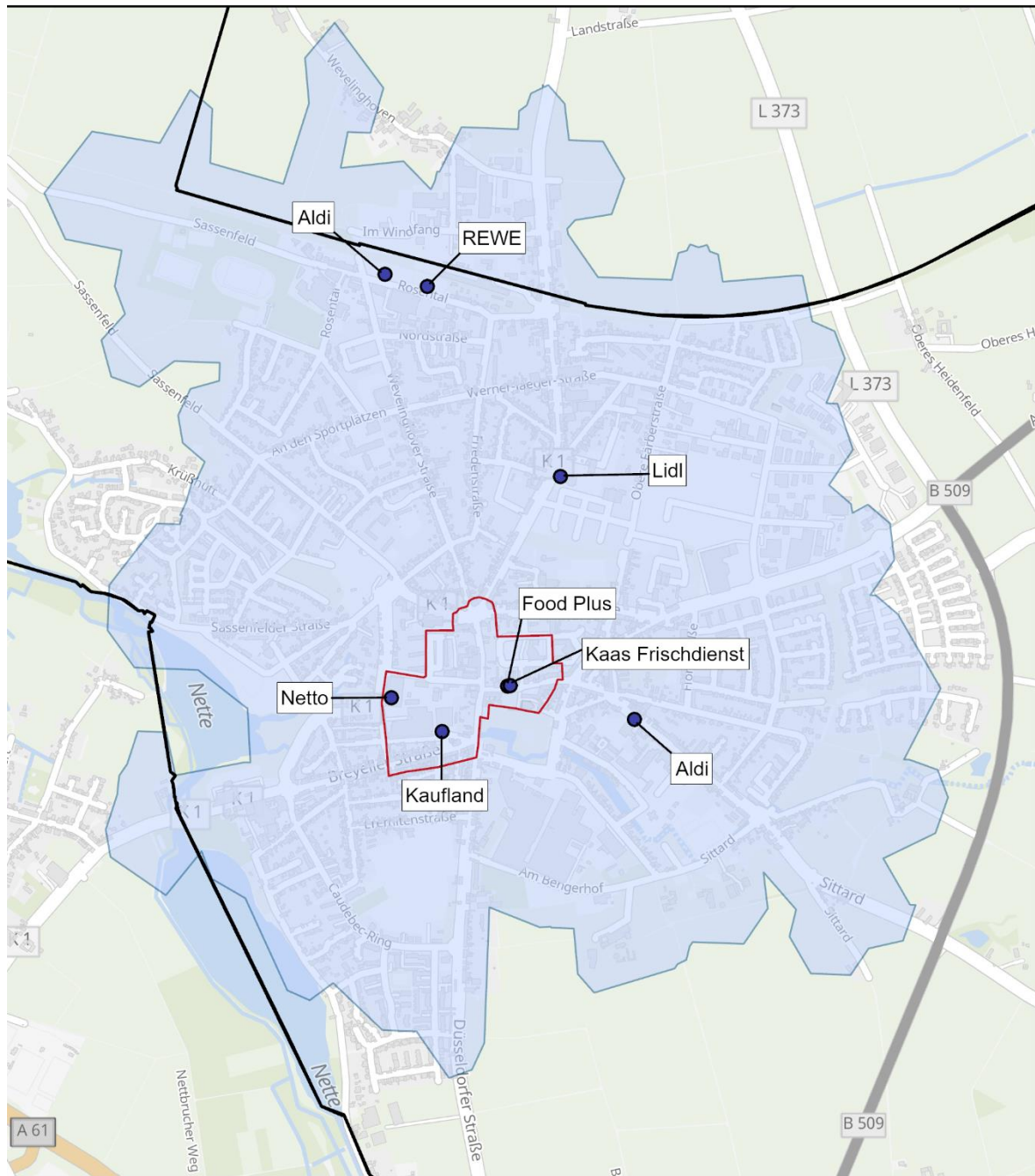
Leerstands-situation

Von den ehem. 12 Ladenleerständen¹⁸ sind aktuell nur noch 5 ungenutzte Ladenlokale vorhanden.
Die Leerstände beziehen sich vorwiegend auf kleinere Einheiten in Randbereichen der Geschäftszone (u.a. An St. Sebastian/Niedieckstraße und die Breyeller Straße. In der Ludbach Passage war zwischenzeitlich ein mittleres Ladenlokal ungenutzt (ehem. Depot), das durch Woolworth nachgenutzt wird. Die anderen Leerstände wurden vorwiegend durch Dienstleistungsnutzungen nachbelegt.

¹⁸ Als Leerstände wurden freigesetzte Objekte aufgenommen, die augenscheinlich auch weiterhin als Ladenflächen genutzt werden sollen.

	<p>Für die Innenstadt zeigt die relativ geringe Leerstandsquote, dass eine stabile Struktur besteht. Einzig der nördliche Fußgängerbereich an der Hochstraße zeigt leichte Trading-down-Tendenzen, da hier der Einzelhandelsbesatz ausdünnert und Komplementärnutzungen dominieren. Gleichzeitig ist absehbar, dass vor allem kleinere Ladenlokale in Randlagen nur noch sehr eingeschränkt durch den Einzelhandel zu belegen sind. Für die Zukunft ist eine weitere Umnutzung von Geschäftseinheiten in frequenzschwachen Nebenlagen durch Dienstleistungen oder Wohnen (u.a. An St. Sebastian, Breyeller Straße) zu erwarten.</p>
Veränderung ggü. ZVB 2014	Verkleinerung im nördlichen und östlichen Randbereich außerhalb der Fußgängerzone, da Konzentration des Geschäftsbereiches notwendig
Versorgungsfunktion	<p>Versorgungsfunktion für Lobberich, Hinsbeck, Breyell und Schaag sowie regionale Ausstrahlung</p> <p>Wettbewerbsangebot: Innenstädte von Venlo, der Oberzentren Mönchengladbach und Krefeld sowie der Mittelzentren Viersen und Kempen.</p>
Entwicklungsbedarfe	<p>=> Verbesserung der Anbindung der Ludbach Passage an die Fußgängerzone Hochstraße (Entwicklungsfläche Am Bongartzstift: Kombination Einzelhandel und Gastronomie/Außergastronomie)</p> <p>=> Schaffung eines „Trittsteins“ zwischen Fußgängerzone Von-Bocholtz-Straße und Fachmarktzeile Freiheitstraße (Entwicklungsfläche ehem. Postgebäude: Dienstleistungen mit frequenzstarker Nutzung im Erdgeschoss, z.B. Ärztehaus mit Apotheke)</p> <p>=> Maßnahmen zur Diversifizierung des Angebotes in der Ludbach Passage (Nachnutzung von Fachmarktflächen: Einzelhandelsbetriebe wie C & A, Woolworth)</p> <p>=> Konzentration auf den bestehenden Geschäftsbereich, ggf. Rückbau von nichtwiederbelegbaren Ladenlokalen in Randlagen (u.a. Breyeller Straße)</p>
Empfehlungen	Sicherung des Geschäftsbesatzes sowie Ergänzungen und Nachverdichtungen zur Sicherung des Zentrums und seiner Versorgungsfunktion ebenso notwendig wie stadtgestalterische Maßnahmen zur Stärkung der Aufenthaltsqualität.

Abbildung 34: Nahversorgungsstandorte in Lobberich



Nahversorgungssituation

- Lebensmittelmarkt
- 1000m-Fußwegentfernung Lebensmittelmarkt
- Zentraler Versorgungsbereich

Quelle: © OpenStreetMap contributors,
 Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2022

NAHVERSORGUNGSSTÄNDE IN LOBBERICH

Rosental

Lage	<p>Übergangslage zwischen Gewerbe und Wohnen, aufgrund des Ausbaus des neuen Wohnquartiers auf dem ehemaligen Gelände der Textilfabrik Niedieck kommt dem Standort eine hohe Bedeutung für die wohnungsnahe Versorgung im Norden des Stadtteils zu.</p> <p>nächster ZVB Innenstadt ca. 1.100 m entfernt</p> <p>ÖPNV-Anbindung: Lobberich Bahnhof (Buslinie 095), ca. 550 m entfernt</p> <p>Nahversorgungsstandort in integrierter Lage/1.000 m-Zone: 3.510 EW .</p>
Angebotsstruktur	<p>Rewe Esch, Aldi:</p> <p>ca. 2.520 m² VKF/14,8 Mio. € Umsatz</p>
Versorgungsfunktion	Ergänzung der wohnungsnahe Versorgung im Norden von Lobberich sowie in Hinsbeck
Empfehlungen	Bestandssicherung der Ergänzungsfunktion, Ausrichtung an der Versorgungsfunktion

Niedieckstraße

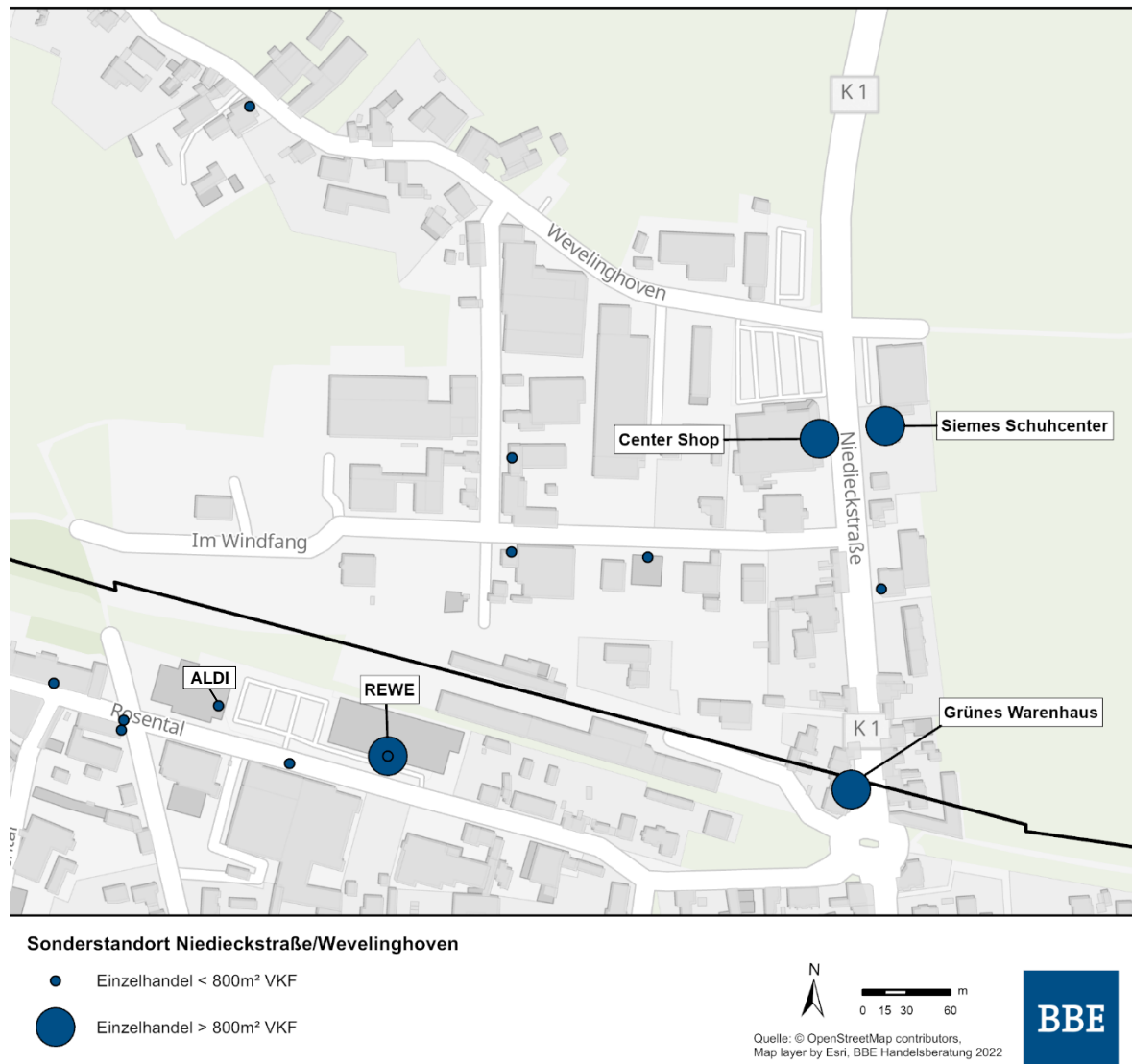
Lage	nördlich der Innenstadt, im Zusammenhang mit Wohngebiet auf dem ehemaligen Gelände der Textilfabrik Niedieck
Angebotsstruktur	<p>Lidl</p> <p>ca. 1.300 m² VKF/10,0 Mio. € Umsatz</p>
Versorgungsfunktion	Ergänzung der wohnungsnahe Versorgung im nördlichem Siedlungsbereich von Lobberich
Empfehlungen	Bestandssicherung der Ergänzungsfunktion, Ausrichtung an der Versorgungsfunktion.

Süchtelner Straße

Lage	<p>östlich der Innenstadt, in Wohnsiedlungsbereich integriert, begrenzte bzw. keine Entwicklungsmöglichkeiten am Standort</p> <p>nächster ZVB Innenstadt ca. 200 m entfernt</p> <p>ÖPNV-Anbindung: Lobberich Steinstraße (Buslinie 064), ca. 150 m entfernt</p> <p>Nahversorgungsstandort in integrierter Lage/1.000 m-Zone: 5.970 EW.</p>
Angebotsstruktur	<p>Aldi</p> <p>ca. 800 m² VKF / 7,2 Mio. € Umsatz</p>
Versorgungsfunktion	<p>Ergänzung der wohnungsnahen Versorgung in östlichem Siedlungsbereich von Lobberich</p>
Empfehlungen	<p>Bestandssicherung der Ergänzungsfunktion, dazu Erweiterung des Lebensmittelmarktes auf eine marktübliche Filialgröße, wenn keine Entwicklungsmöglichkeit am Standort, kleinräumige Verlagerung (ggf. Am Bengerhof/Robert-Kahrmann-Straße).</p>

SONDERSTÄNDE IN LOBBERICH

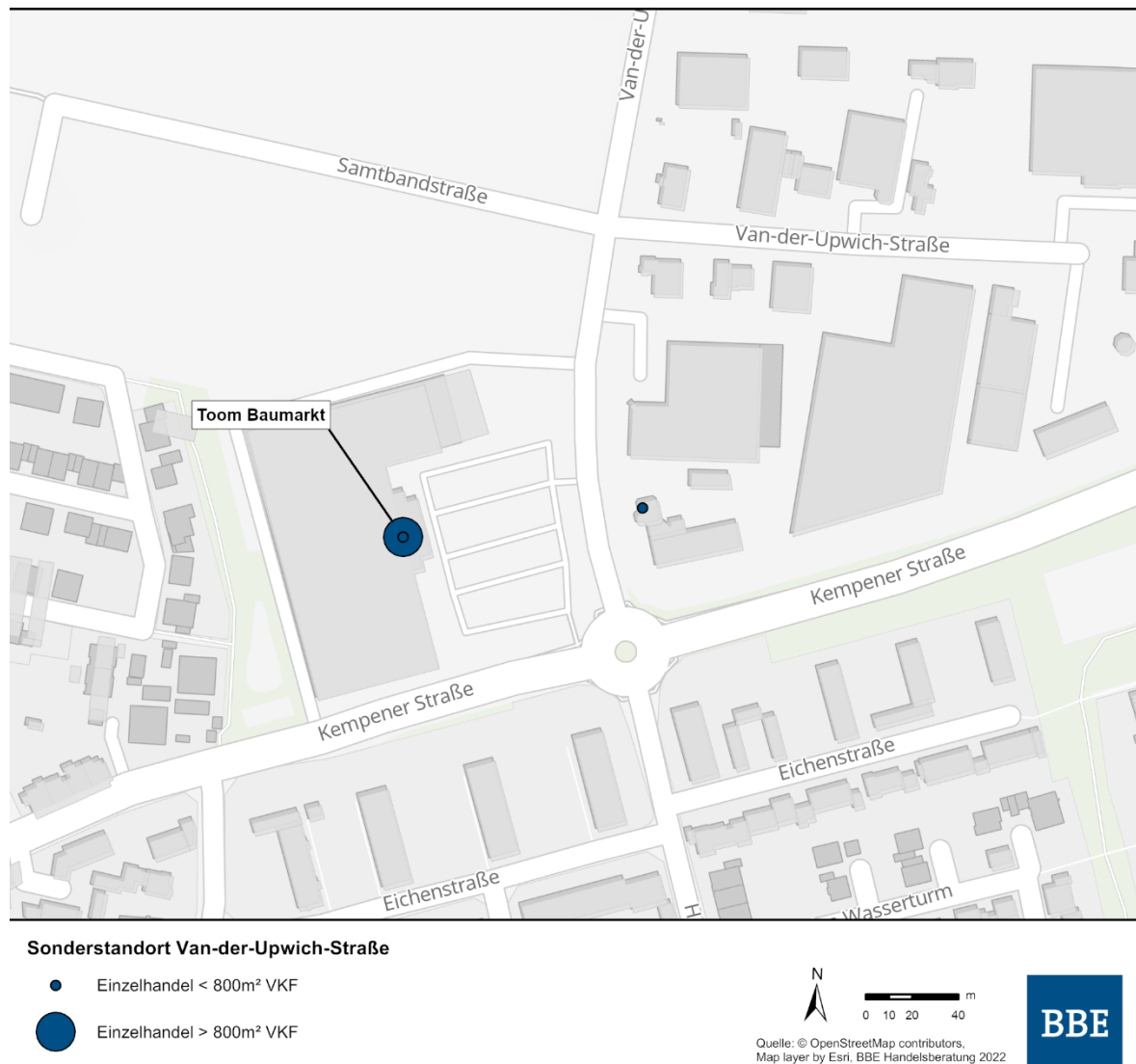
Abbildung 35: Sonderstandort Niedieckstraße/Wevelinghoven



SONDERSTANDORT NIEDIECKSTRASSE/WEVELINGHOVEN

Lage/räumlich-funktionale Einordnung	<p>Die Fachmarkttagglomeration erstreckt sich entlang der Niedieckstraße (K 1) nördlich der ehemaligen Bahntrasse und umfasst die Querachsen „An der Bahntrasse“, „Im Windfang“ und Wevelinghoven.</p> <p>Das Standortumfeld ist überwiegend gewerblich geprägt, sodass der Standort als nicht-integriert zu bewerten ist. Der Regionalplan stellt einen Allgemeinen Siedlungsbereich dar.</p> <p>Die ÖPNV-Einbindung erfolgt über die Bushaltestelle „Wevelinghoven“ (Linie 095)</p>
Angebotsstrukturen/größte Betriebe	<p>Standortprägend sind Gewerbebetriebe und großflächige Fachmärkte</p> <p>Einzelhandelsangebot: 12 Einzelhandelbetriebe mit ca. 6.800 m² VKF</p> <p>Grünes Warenhaus (1.900 m²), Centershop (ca. 1.750 m²), Siemes Schuhcenter (940 m²), Der Bastelladen Dors (800 m²) sowie Baustoffe, Motorgeräte, Sanitärartikel, Elektrowaren/Unterhaltungselektronik, Fahrräder, Autozubehör</p>
Versorgungsfunktion	<p>Versorgungsfunktion im Bereich des Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten für Lobberich/Hinsbeck</p>
Entwicklungsperspektiven	<p>Verbundstandort im ASB, der zur Ansiedlung von nicht-zentrenrelevanten großflächigen Fachmärkten geeignet ist</p>
Empfehlungen	<p>Sicherung und Weiterentwicklung in der Funktion als Sonderstandort für den (großflächigen) Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten</p>

Abbildung 36: Sonderstandort Van-der-Upwich-Straße



SONDERSTANDORT VAN-DER-UPWICH-STRASSE

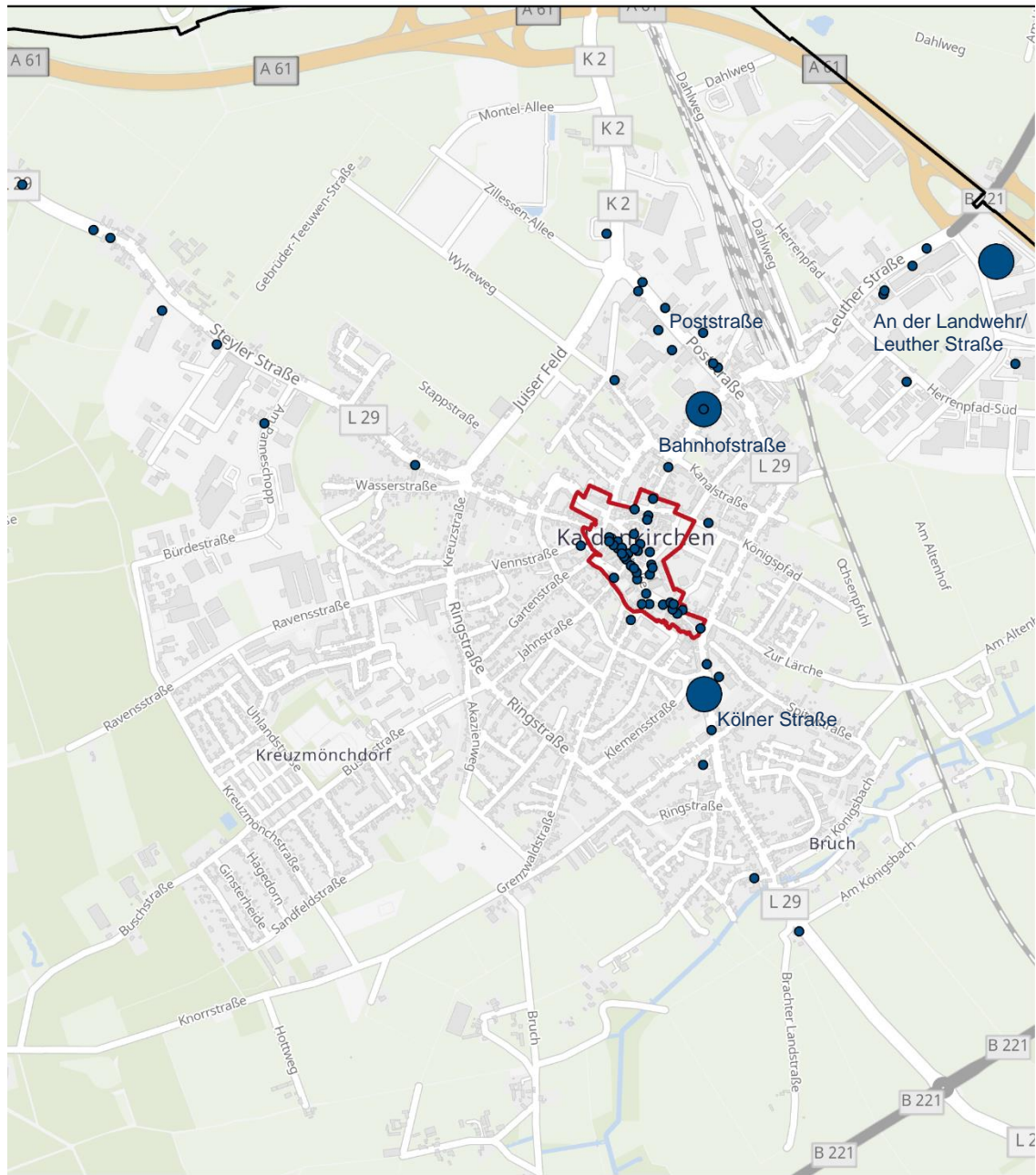
Lage/räumlich-funktionale Einordnung	<p>Der Fachmarktstandort befindet sich auf einem früher industriell genutzten Areal im Osten von Lobberich, das über die Kempener Straße erreichbar ist und für die der Regionalplan einen Allgemeinden Siedlungsbereich mit Zweckbindung Gewerbe (ASB-GE) darstellt. Östlich schließt ein Gewerbe- und Industriegebiet an, westlich sind neue Wohngebiete entstanden.</p> <p>Die ÖPNV-Einbindung erfolgt über die Bushaltestelle „Pastor-Schmidt-Straße“ (Linien 095, SB 87)</p>
Angebotsstrukturen/größter Betrieb	<p>Standortprägend ist der großflächige Toom Bau- und Gartenmarkt (mit Bäckerei-Konzessionär), darüber hinaus ist ein Sanitätshaus ansässig; das Standortumfeld ist durch Kfz-Betriebe und sonstige Gewerbebetriebe belegt, es bestehen noch große Entwicklungsflächen für die gewerbliche Entwicklung.</p> <p>Einzelhandelsangebot: 3 Einzelhandelbetriebe mit ca. 8.060 m² VKF</p>
Versorgungsfunktion	<p>Versorgungsfunktion im Bereich des Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten für Lobberich/Hinsbeck</p>
Entwicklungsperspektiven	<p>Lage im ASB-GE ermöglicht die Festsetzung von Sondergebieten für Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten</p> <p>Auf der Entwicklungsfläche nördlich des Baumarktes ist nicht-großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zulässig (BP Lo 255, GE1), damit sind auch keine Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (u.a. Lebensmittel, Getränke) zulässig</p>
Empfehlungen	Sicherung und ggf. Arrondierung des Baumarktstandortes durch (nicht-großflächigen) Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten

MÖBEL BUSCH, BREYELLER STRAÙE

Lage/räumlich-funktionale Einordnung	Solitärlage am Siedlungsrand von Lobberich, im Umfeld, Wohnen, Gewerbe, städtischer Bauhof, Regionalplan: ASB
Angebotsstrukturen	Möbel Busch (11.800 m²)
Versorgungsfunktion	Stadt Nettetal, regionale Ausstrahlung
Entwicklungsperspektiven	Allenfalls bauliche Erneuerung und Modernisierung, keine größere Verkaufsflächenentwicklung
Empfehlungen	Sicherung des Einzelhandelsstandortes

5.2 Einzelhandel im Stadtteil Kaldenkirchen

Abbildung 37: Einzelhandel im Stadtteil Kaldenkirchen



Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in Kaldenkirchen

- Einzelhandel < 800m² VKF
- Einzelhandel > 800m² VKF
- ▭ Zentraler Versorgungsbereich
- ▭ Stadtteilgrenzen

Quelle: © OpenStreetMap contributors,
Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2022

Lage in der Stadt/ Siedlungsstruktur

Der Stadtteil Kaldenkirchen liegt im Westen des Stadtgebietes und grenzt unmittelbar an die Niederlande (Stadt Venlo) an. Der Siedlungsbereich wird im Osten durch die A 61 und im Westen durch den Grenzwald begrenzt und weist große Gewerbegebiete auf. So befinden sich im Osten von Kaldenkirchen große Gewerbeflächen, die von dem Anschluss an die A 61 profitieren. Im Westen ist das Gewerbegebiet Am Panneschopp gelegen. Mit dem Gewerbegebiet Nettetal-West bestehen noch große Entwicklungsflächen.

Der dicht bebaute Stadtteil weist Flächen für die Siedlungsentwicklung nördlich der Steyler Straße und im Bereich Feldstraße/Königspfad auf.

Verkehrs-anbindung

Die B 221 stellt die regionale Anbindung von Kaldenkirchen her (u.a. nach Brüngen, Straelen), die Erschließung des Siedlungsbereiches erfolgt durch die L 29 (Kölner Straße/Poststraße/Steyler Straße), die als innerörtliche Umgehungsstraße fungiert. Kaldenkirchen verfügt über drei Anschlussstellen an die A 61. Grenzbahnhof Kaldenkirchen, RE 13 (Venlo – Düsseldorf), zentrale Bushaltestelle: Kaldenkirchen Markt, Buslinien 1 (Venlo – Kaldenkirchen), 074, 095, 096

Bevölkerungsstand 9.933 Einwohner (Stand: 31.12.2021)

Bevölkerungs-entwicklung

2004	9.849
2011	9.580

Kaufkraft 63,0 Mio. € gesamt
27,9 Mio. € davon Nahrungs- und Genussmittel/Drogeriewaren

**Einzelhandels-
struktur**

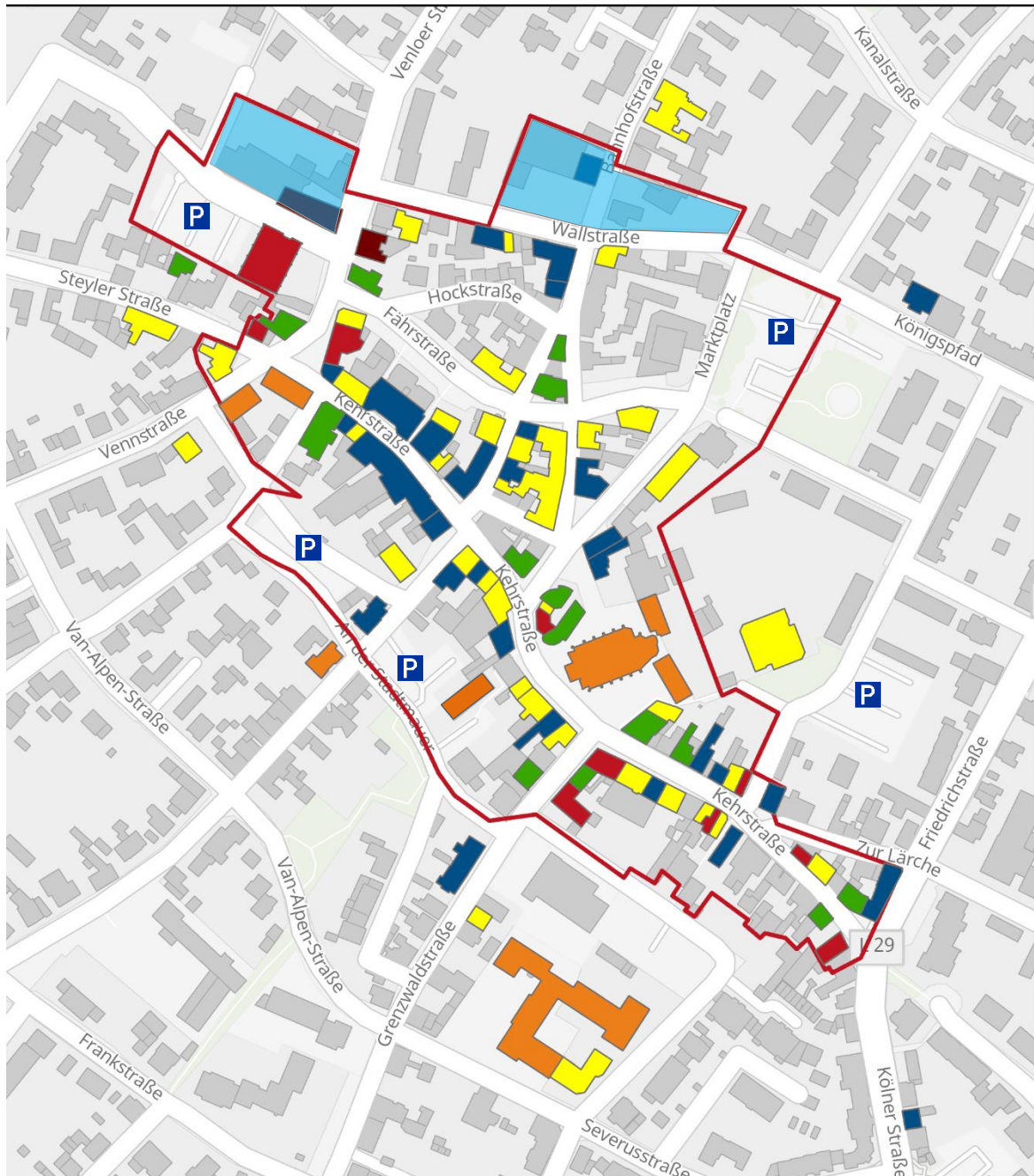
Sortiment	Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	Anzahl	%	m ²	%	Mio. €	%
Nahrungs- und Genussmittel	28	36	6.450	26	36,1	49
Drogerie, Parfümerie, Kosmetik	2	2	850	3	5,2	7
Apotheken-, Sanitätsartikel	3	4	140	1	4,8	7
Bekleidung, Schuhe, Sport	13	17	2.100	9	5,0	7
Bücher, Schreib-, Spielwaren	3	4	420	2	1,1	1
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrowaren	2	2	250	1	1,0	1
Bau-, Gartenbedarf, Blumen, Zoo	12	15	8.740	36	12,5	17
Möbel, Einrichtungsbedarf	9	12	4.960	20	6,0	8
Sonstige Sortimente	6	8	580	2	1,9	3
Gesamt	78	100	24.490	100	73,6	100

Quelle: BBE-Berechnungen 2022; Rundungsdifferenzen möglich

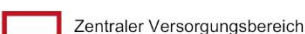
Kennzahlen	<p>2,5 m² VKF je Einwohner</p> <p>Umsatz-Kaufkraft-Relation 117 % (hierbei ist zu berücksichtigen, dass vor allem der Einzelhandel an der Poststraße rd. 40 – 50 % seines Umsatzes mit Kunden aus den Niederlanden erzielt)</p>
Top 10 Betriebe (Verkaufsfläche)	<p>OBI Baumarkt, An der Landwehr (5.900 m²)</p> <p>Einrichtungshaus Boden, Kölner Straße (2.000 m²)</p> <p>Rewe, Bahnhofstraße (1.500 m²)</p> <p>Aldi, Poststraße (800 m²)</p> <p>Lidl, Poststraße (800 m²)</p> <p>Penny, Kölner Straße (800 m²)</p> <p>Centershop, Kölner Straße (800 m²)</p> <p>Stein + Fliesen Zentrum Niederrhein, Deller Weg (800 m²)</p> <p>JYSK, Bahnhofstraße (750 m²)</p> <p>Trinkgut, Poststraße (750 m²)</p>
Angebots schwerpunkte	<ul style="list-style-type: none"> - Innenstadt Kaldenkirchen - Nahversorgungsstandort Bahnhofstraße (Rewe) - Nahversorgungsstandort Kölner Straße (Penny) - nicht integrierter Standort Poststraße - Sonderstandort An der Landwehr/Leuther Straße
Nahversorgung situation	<p>In der Ortsmitte ist seit der Netto-Schließung kein größerer Lebensmittelmarkt mehr ansässig. Nahversorgungsbezogene Ergänzungsstandorte belegen die Lebensmittelmärkte Rewe an der Bahnhofstraße und Penny an der Kölner Straße. Am Sonderstandort Poststraße sind neben den Lebensmittelmärkten Aldi und Lidl mit dm und Trinkgut weitere nahversorgungsrelevante Angebote vorhanden.</p> <p>Damit ist in Kaldenkirchen eine fußläufig erreichbare Nahversorgung in nahezu allen Siedlungsbereichen gegeben. Einzig in den westlichen Randbereichen sind größere Entfernungen zum nächsten Lebensmittelmarkt zurückzulegen.</p>

ZENTRALER VERSORGBEREICH KALDENKIRCHEN

Abbildung 38: Zentraler Versorgungsbereich Kaldenkirchen



Nutzungskartierung Kaldenkirchen

- | | | | | | |
|---|----------------|---|-------------------------|--|------------------------------|
|  | Einzelhandel |  | Öffentliche Einrichtung |  | Zentraler Versorgungsbereich |
|  | Dienstleistung |  | Vergnügungsstätten |  | Entwicklungsfläche |
|  | Gastronomie |  | Leerstand | | |

Quelle: © OpenStreetMap contributors,
Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2022

Lage/räumlich-funktionale Einordnung

Das Zentrum von Kaldenkirchen wird begrenzt durch das Straßengeviert Venloer Straße, Wallstraße, Friedrichstraße, An der Stadtmauer. Städtebauliche Kristallisationspunkte bilden der Kirchplatz mit der St. Clemens-Kirche und verschiedenen Gastronomienutzungen sowie die evangelische Kirche. Die Geschäftslage erstreckt sich entlang der in West-Ost-Richtung verlaufenden Kehrstraße, die zwischen Venloer Straße und Grenzwaldstraße als Fußgängerzone gestaltet ist. Eine Querachse stellen Jahnstraße/Poensgenstraße/Bahnhofstraße dar. Der Marktplatz nimmt eine nördliche Randlage innerhalb des Geschäftsbereiches ein und wird als innerörtlicher Parkplatz sowie als Wochenmarkt- und Festplatz genutzt.

Prägend für den ehemals befestigten Ortskern sind die verbliebenen Gebäude des ehemaligen Birgittenklosters und die Bürgerhäuser aus dem 18. Jahrhundert. Damit sind einerseits gemeinsam mit einer attraktiven Straßenraumgestaltung ein gutes Ambiente und eine hohe Aufenthaltsqualität, andererseits jedoch relativ kleinteilige Grundstücks- und Gebäudestrukturen gegeben.

Die Geschäftszone weist einen relativ konstanten Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz auf. So bestehen auch aktuell nur wenige Leerstände in der Fußgängerzone. Die Verkaufsfläche ist mit knapp 4.300 m² nahezu unverändert gegenüber der Erhebung im Jahr 2013.¹⁹

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Geschäfts- und Dienstleistungszentrums erfolgt über die Ringschließung Venloer Straße, Wallstraße, Friedrichstraße und An der Stadtmauer, die gleichzeitig die Anbindung an die wichtigen Parkplatzanlagen (Marktplatz, Tegelener Weg, An der Stadtmauer, Brigittenstraße) sicherstellt.

Angebotsstrukturen

Der innerstädtische Einzelhandelsbesatz umfasst kleinere und mittlere Betriebe (Fachgeschäfte, Fachmärkte). Die **Hauptgeschäftslage** umfasst die Fußgängerzone zwischen Venloer Straße und Kirchplatz hier sind größere Fachgeschäfte wie das Modehaus Schouren, Allertz Schuhe und Lederwaren sowie Filialisten wie NKD und Tedi prägend. Kleinteilige Geschäfts- und Dienstleistungsangebote (u.a. Bekleidung, sonstiger persönlicher Bedarf) sowie vor allem Gastronomie am Kirchplatz ergänzen das Angebot.

Die Kehrstraße östlich des ehem. Brucher Tors sowie Grenzwaldstraße und Bahnhofstraße stellen **Nebenlagen** mit einem überwiegend kleinteiligen Besatz dar (u.a. Fahrräder, Handarbeitsartikel, Einrichtungsbedarf, Unterhaltungselektronik, Apotheke, Hörgeräte).

¹⁹ Wichtigste Veränderung ist die zwischenzeitlich erfolgte Schließung des früher am Tegelener Weg ansässigen Netto-Marktes.

Das Lebensmittelangebot bezieht sich nach der Schließung des innerstädtischen Netto-Lebensmittelmarktes auf Ladenhandwerksbetriebe, ausländische Spezialitäten und auf den als Lagerverkauf konzipierten Kaas Frischediens.

Der zentrale Versorgungsbereich weist in West-Ost-Richtung entlang der Kehrstraße eine Längenausdehnung von ca. 500 auf. In der maximalen Querachse zwischen Marktplatz und „An der Stadtmauer“ beträgt die Entfernung ca. 350 m. Im Zusammenhang mit der Nutzungsdichte und der hohen Aufenthaltsqualität ist der zentrale Versorgungsbereich fußläufig erlebbar.

Einzelhandelsstruktur

Sortiment	Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	Anzahl	%	m ²	%	Mio. €	%
Nahrungs- und Genussmittel	9	23	890	21	4,2	25
Drogerie, Parfümerie, Kosmetik	1	3	140	3	0,8	5
Apotheken-, Sanitätsartikel	3	8	130	3	4,8	29
Bekleidung, Schuhe, Sport	13	33	1.900	45	4,2	25
Bücher, Schreib-, Spielwaren	2	5	240	6	0,5	3
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrowaren	2	5	130	3	0,5	3
Bau-, Gartenbedarf, Blumen, Zoo	2	5	170	4	0,3	2
Möbel, Einrichtungsbedarf	4	10	400	9	0,2	1
Sonstige Sortimente	3	8	260	6	1,0	6
Gesamt	39	100	4.260	100	16,5	100

Quelle: BBE-Berechnungen 2022; Rundungsdifferenzen möglich

Größte Betriebe

Modehaus Schouren (rd. 450 m²), Tedi (rd. 450 m²), Kaas Frischediens (rd. 400 m²), NKD (rd. 350 m²), Allertz Schuhe und Lederwaren (rd. 300 m²).

Weitere Komplementärnutzungen

Gastronomische Nutzungen, Spielhallen
Kreditinstitute, Versicherungen, Reisebüro, Fahrschule, umfassende Dienstleistungsangebot im persönlichen Bedarf, Fitnessstudio, Ärzte und Gesundheitsdienstleistungen u.a. Betreuungsangebot, Stadtbücherei, Zollamt.

Leerstandssituation

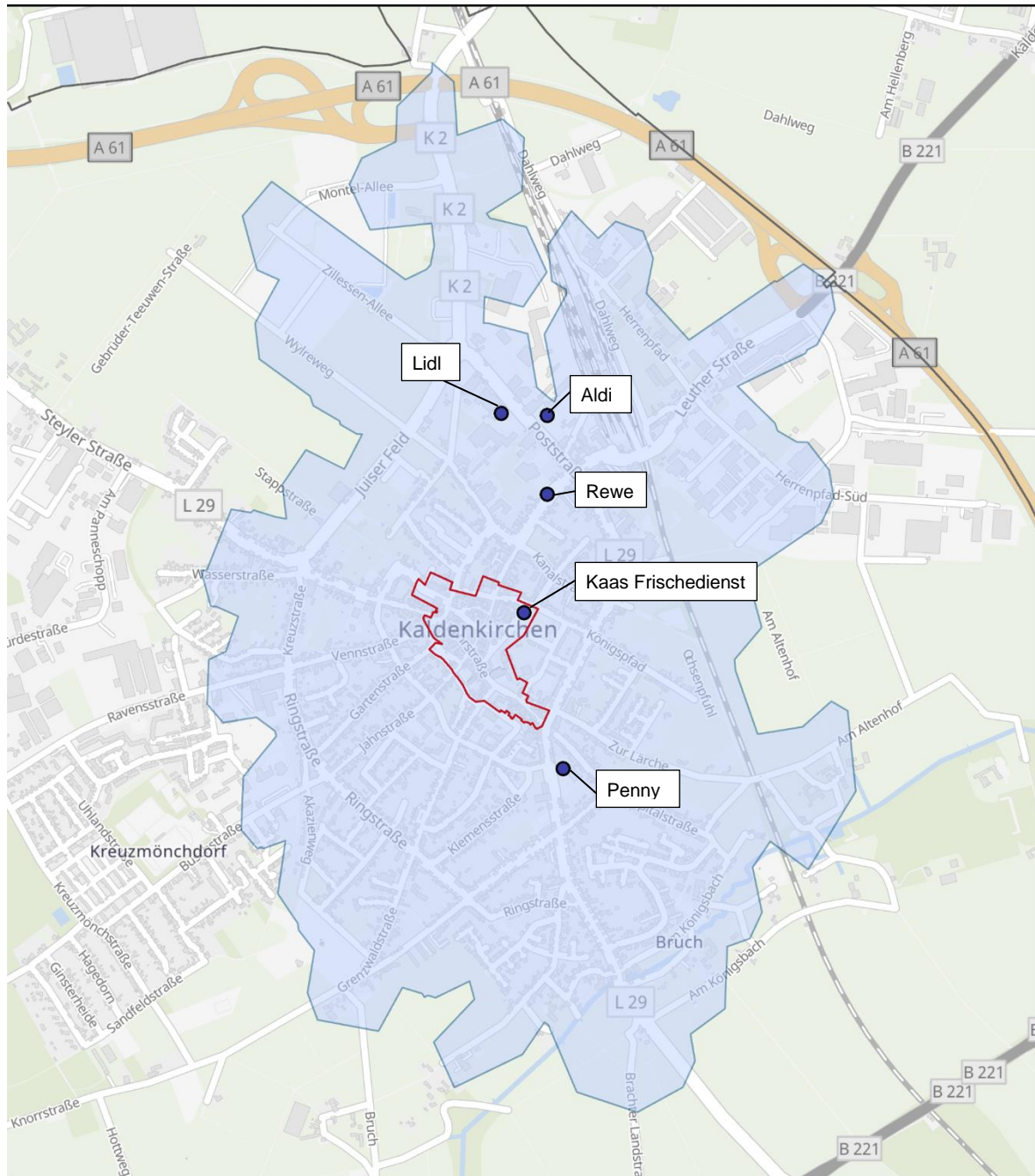
7 Ladenleerstände mit zusammen ca. 900 m² Verkaufsfläche,²⁰ gleichbedeutend Leerstandsquote von ca. 9 % bezogen auf die Anzahl aller gewerblich genutzten Erdgeschossseinheiten.

²⁰ Als Leerstände wurden freigesetzte Objekte aufgenommen, die augenscheinlich auch weiterhin als Ladenflächen genutzt werden sollen.

	<p>Die Leerstände beziehen sich überwiegend auf die östliche Kehrstraße, den westlichen Randbereich Venloer Straße/Steyley Straße/Tegelener Weg. Am Kirchplatz befindet sich ein ungenutztes Ladenlokal in der Hauptgeschäftszone.</p> <p>Die relativ geringe Leerstandsquote in der Fußgängerzone ist Ausdruck einer stabilen Geschäfts- und Dienstleistungsstruktur. Einzig die östliche Kehrstraße zeigt Trading-down-Tendenzen. Gleichzeitig ist absehbar, dass vor allem kleinere Ladenlokale in Randlagen nur noch sehr eingeschränkt durch den Einzelhandel zu belegen sind. Für die Zukunft ist eine weitere Umnutzung von Geschäftseinheiten in frequenzschwachen Nebenlagen durch Dienstleistungen oder Wohnen (u.a. östliche Kehrstraße, Venloer Straße) zu erwarten.</p>
Veränderung ggü. ZVB 2014	<p>Erweiterung im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/Wallstraße als innerörtliche Entwicklungsfläche.</p> <p>Reduzierung im Bereich des Brigittenheims (ohne Einzelhandelsnutzung).</p>
Versorgungsfunktion	<p>Versorgungsfunktion für Kaldenkirchen und Leuth sowie Ausstrahlung auf das niederländische Grenzgebiet.</p> <p>Wettbewerbsangebot: Innenstadt-Lobberich, Venlo, Brüggen</p>
Entwicklungsbedarfe	<p>=> Wiederansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Frequenzstützung, mögliche Entwicklungsflächen könnten durch Zusammenlegung von Grundstücken an der Bahnhofstraße/Wallstraße oder am Tegelener Weg (Birkshof) geschaffen werden, die allerdings aufgrund der Grundstücksgröße nur für die Ansiedlung kleinflächige Betriebe geeignet erscheinen.</p> <p>=> Stabilisierung der östlichen Kehrstraße als Dienstleistungsschwerpunkt (ggf. Leerstandsmanagement).</p> <p>=> Weiterentwicklung des Kirchplatzes als attraktiven Gastronomiestandort mit Außengastronomie.</p>
Empfehlungen	<p>Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes als Magnetbetrieb im zentralen Versorgungsbereich oder in räumlicher Nähe wünschenswert.</p> <p>Sicherung und Weiterentwicklung des Geschäfts- und Gastronomiebesatzes.</p> <p>Stadtgestalterische Maßnahmen zum Erhalt der Aufenthaltsqualität.</p>

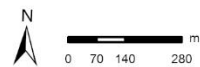
NAHVERSORGUNGSSTANDORTE IN KALDENKIRCHEN

Abbildung 39: Nahversorgungsstandorte in Kaldenkirchen



Fußläufige Erreichbarkeit Lebensmitteleinzelhandel

- Lebensmittelmarkt
- Zentraler Versorgungsbereich
- 1000m-Fußwegentfernung Lebensmittelmarkt



Quelle: © OpenStreetMap contributors,
Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2022

Kölner Straße

Lage	Ortskernrandlage, umgebend von gewachsenen Wohnquartieren nächster ZVB Kaldenkirchen ca. 150 m entfernt ÖPNV-Anbindung: Haltestelle Kaldenkirchen-Krankenhaus (Buslinien 074, 095), ca. 100 m entfernt Zentrale Lage mit hohem Nahversorgungspotenzial/1.000 m-Zone: 6.620 EW; Ergänzungsfunktion zum Stadtteilzentrum.
Angebotsstruktur	Penny, Kiosk, Einrichtungshaus Boden, Centershop ca. 3.640 m ² VKF/6,9 Mio. € Umsatz
Versorgungsfunktion	Nahversorgungsstandort mit stadtteilbezogener Versorgungsfunktion
Empfehlungen	Sicherung und Weiterentwicklung der Funktion als integrierter Ergän- zungsstandort für den zentrenverträglichen Einzelhandel (Betriebe, die in die kleinteiligen Strukturen des Ortskerns nicht integriert werden können), ggf. Ausbau der Nahversorgungsfunktion, wenn kein Ansiedlungsstand- ort im zentralen Versorgungsbereich Kaldenkirchen möglich ist, dann Entwicklung im Umfeld des bestehenden Lebensmittelmarktes an der Kölner Straße prüfen.

Bahnhofstraße

Lage	nördlich des Ortskerns Kaldenkirchen, integrierte Lage im Wohnsiedlungsbe- reich, nächster ZVB Kaldenkirchen ca. 350 m entfernt. ÖPNV-Anbindung: Haltestelle Bahnhofstraße (Buslinien 074, 095), 200 m ent- fernt. Integrierter Nahversorgungsstandort/1.000 m-Zone: 3.750 EW
Angebotsstruktur	Rewe, Bäckerei, ca. 1.520 m ² VKF/7,9 Mio. € Umsatz.
Versorgungsfunktion	Kaldenkirchen/Leuth, Ausstrahlung auf niederländisches Grenzgebiet.
Empfehlungen	Bestandssicherung/Erweiterung aufgrund hoher Versorgungsfunktion für die Stadtteile Kaldenkirchen/Leuth

Poststraße

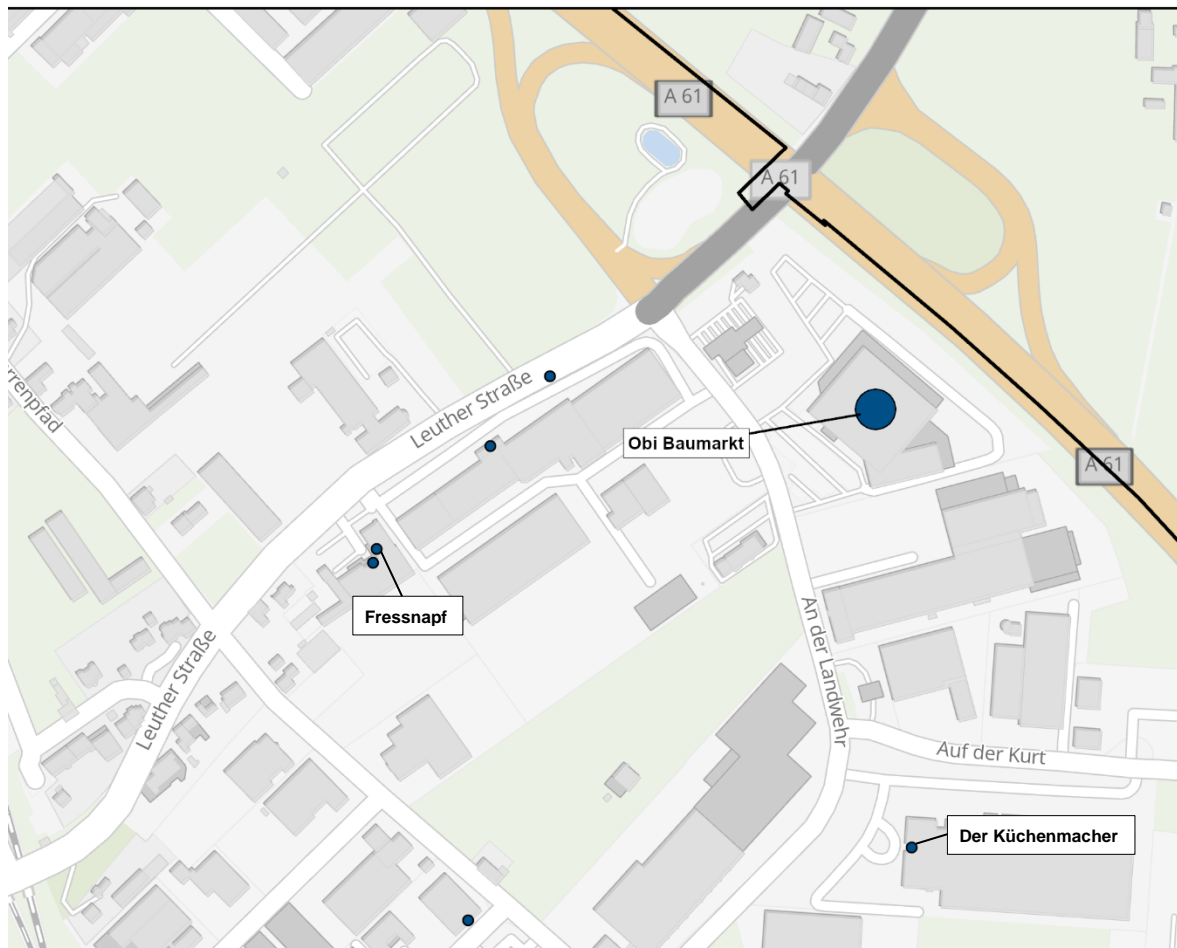
Lage	<p>nördlich des Ortskerns Kaldenkirchen, Umfeld gewerblich geprägt nächster ZVB Kaldenkirchen ca. 550 m entfernt.</p> <p>ÖPNV-Anbindung: Bahnhof Kaldenkirchen (RE 13, Buslinie 095), ca. 500 m entfernt.</p> <p>keine städtebaulich integrierte Lage/1.000 m-Zone: 2.640 EW.</p> <p>Der Regionalplan stellt nördlich der Poststraße einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar; der Standort fungiert damit als Einzelhandelsagglomeration im Sinne von Ziel 6.5-8 LEP NRW.</p>
Angebotsstruktur	Aldi, Lidl, Trinkgut, dm Drogeriemarkt, ca. 2.870 m ² VKF/21,8 Mio. € Umsatz.
Versorgungsfunktion	Kaldenkirchen/Leuth, Ausstrahlung auf niederländisches Grenzgebiet.
Empfehlungen	Entwicklungsrahmen wird vorgegeben durch Ziele 6.5-7 (Überplanungspflicht) und 6.5-8 (Agglomerationsverbot) LEP NRW. Über bereits genehmigte Erweiterungen hinaus werden lediglich bauliche Maßnahmen im Rahmen des Bestandsschutzes möglich sein.

Steyler Straße/Juiser Feld

Lage	<p>östlich des Ortskerns Kaldenkirchen, integrierte Lage in geplantem Wohngebiet Kaldenkirchen-West (ca. 250 – 300 WE).</p> <p>nächster ZVB Kaldenkirchen ca. 450 m entfernt.</p> <p>ÖPNV-Anbindung: Haltestelle Steyler Straße (Buslinie 074), 450 m entfernt.</p>
Angebotsstruktur	Vorüberlegungen zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes.
Versorgungsfunktion	perspektivisch: Kaldenkirchen, Ausstrahlung auf niederländisches Grenzgebiet.
Empfehlungen	möglicher Entwicklungsstandort mit stadtteilbezogener Versorgungsbedeutung, wenn keine Lebensmittelmarkt-Ansiedlung im zentralen Versorgungsbereich oder an der Kölner Straße möglich ist.

SONDERSTANDORTE IN KALDENKIRCHEN

Abbildung 40: Sonderstandort An der Landwehr/Leuther Straße



Sonderstandort An der Landwehr/Leuther Straße

- Einzelhandel < 800m² VKF
- Einzelhandel > 800m² VKF

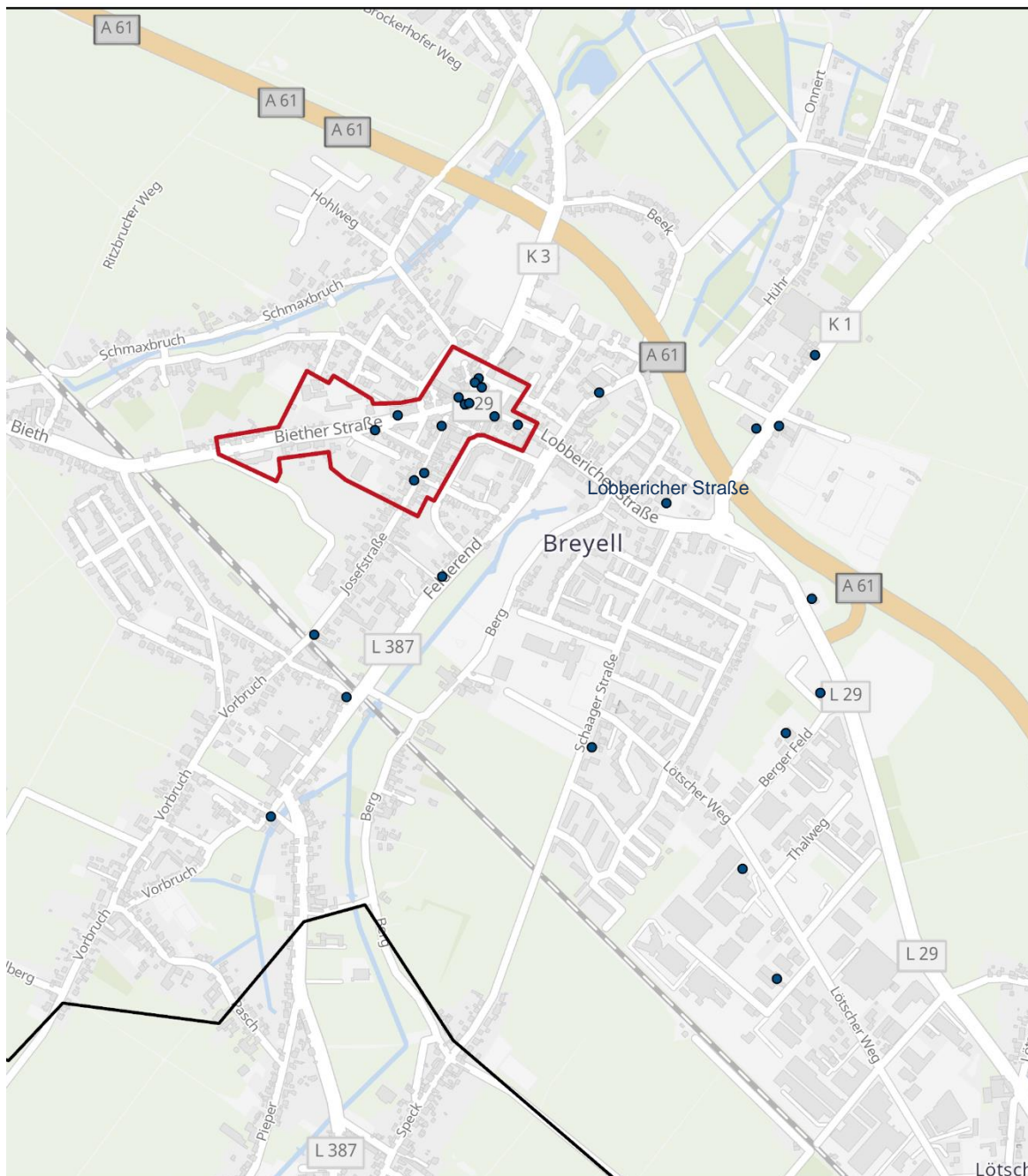


SONDERSTANDORT AN DER LANDWEHR/LEUTHER STRAÙE

Lage/räumlich-funktionale Einordnung	<p>Die Fachmarkttagglomeration befindet sich in einer Gewerbegebietslage im Osten von Kaldenkirchen mit unmittelbarer Anbindung an die A 61.</p> <p>Der Regionalplan stellt einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar; der Sonderstandort fungiert damit als Einzelhandelsagglomeration im Sinne von Ziel 6.5-8 LEP NRW.</p> <p>Die ÖPNV-Einbindung erfolgt über die Bushaltestelle „Leuther Straße“ (Linie 095).</p>
Angebotsstrukturen/größte Betriebe	<p>Standortprägend ist der großflächige OBI Bau- und Gartenmarkt, darüber hinaus sind verschiedene Fachmärkte (Küchen, Fliesen, Autozubehör, Zooartikel, Getränke) ansässig; das Standortumfeld ist durch große Gewerbebetriebe belegt.</p> <p>Einzelhandelsangebot: 7 Einzelhandelbetriebe mit ca. 8.000 m² VKF.</p>
Versorgungsfunktion	<p>Versorgungsfunktion im Bereich des Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten für Kaldenkirchen/Leuth, Ausstrahlung auf das niederländische Grenzgebiet</p>
Entwicklungsperspektiven	<p>Entwicklungsrahmen wird vorgegeben durch Ziele 6.5-7 (Überplanungspflicht) und 6.5-8 (Agglomerationsverbot) LEP NRW. Daher sind lediglich bauliche Maßnahmen im Rahmen des Bestandsschutzes möglich.</p>
Empfehlungen	Keine weitere Einzelhandelsentwicklung

5.3 Einzelhandel im Stadtteil Breyell

Abbildung 41: Einzelhandel in Breyell



Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in Breyell

- Einzelhandel < 800m² VKF
- Einzelhandel > 800m² VKF
- ▭ Zentraler Versorgungsbereich
- ▭ Stadtteilgrenzen

N
0 50 100 200 m
Quelle: © OpenStreetMap contributors,
Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2022

Lage in der Stadt/ Siedlungsstruktur | Der Stadtteil Breyell liegt im Südwesten des Stadtgebietes und schließt südlich an Kaldenkirchen sowie westlich an Lobberich an. Südlich gehen die Siedlungsbereiche von Breyell und Schaag ineinander über. Es besteht eine kompakte Siedlungsstruktur. Größere Freiflächen sind im Umfeld des Bahnhofs vorhanden (sog. Ascotec-Grundstück). Gewerbeflächen konzentrieren sich im Süden des Stadtteils an der Dülkener Straße.

Verkehrsanbindung | Der Stadtteil Breyell verfügt mit dem Anschluss an die A 61 und dem RE-Bahnhof Breyell über eine sehr gute regionale Verkehrsanbindung. Im Stadtteil sind die Biether Straße/Dülkener Straße (L 29 mit Anschluss an Kaldenkirchen und Dülken), die Lobbericher Straße (nach Lobberich) und der Straßenzug Felderend (nach Schaag) von Bedeutung.

Bahnhof Breyell: RE 13, zentrale Bushaltestelle Lambertimarkt; Buslinien 064, 095

Bevölkerungsstand | 8.514 Einwohner (Stand: 31.12.2021)

Bevölkerungsentwicklung

2004	8.229
2011	7.930

Kaufkraft | 53,9 Mio. € gesamt
23,9 Mio. € davon Nahrungs- und Genussmittel/Drogeriewaren

Einzelhandelsstruktur

Sortiment	Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	Anzahl	%	m ²	%	Mio. €	%
Nahrungs- und Genussmittel	17	59	3.190	73	11,9	59
Drogerie, Parfümerie, Kosmetik	0	0	90	2	0,5	2
Apotheken-, Sanitätsartikel	2	7	80	2	5,0	25
Bekleidung, Schuhe, Sport	0	0	30	1	0,2	1
Bücher, Schreib-, Spielwaren	0	0	50	1	0,1	1
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrowaren	2	7	180	4	0,6	3
Bau-, Gartenbedarf, Blumen, Zoo	1	3	140	3	0,3	2
Möbel, Einrichtungsbedarf	3	10	190	4	0,3	2
Sonstige Sortimente	4	14	450	10	1,3	6
Gesamt	29	100	4.400	100	20,1	100

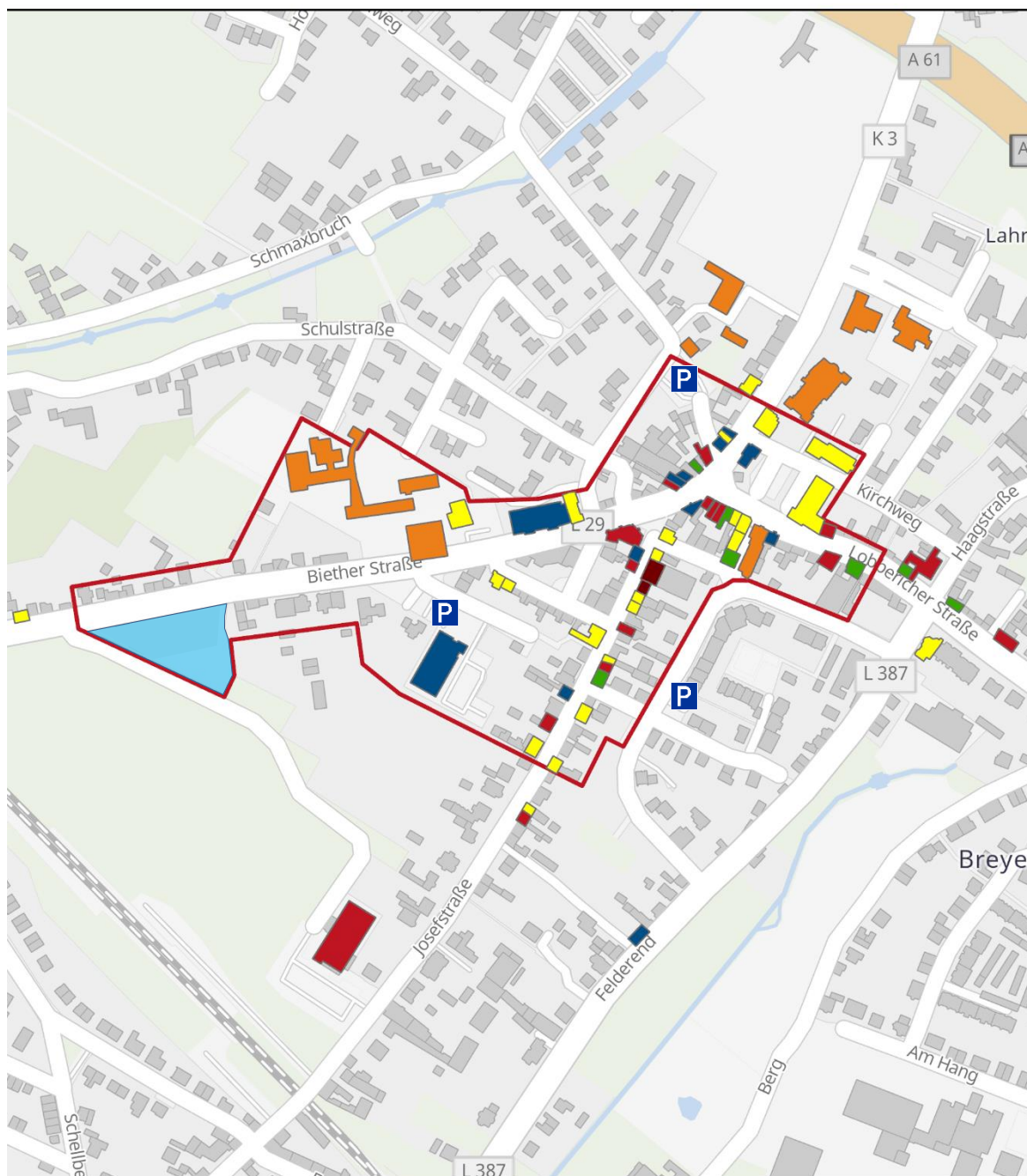
Quelle: BBE-Berechnungen 2022; Rundungsdifferenzen möglich

Kennzahlen | 0,5 m² VKF je Einwohner
Umsatz-Kaufkraft-Relation 37 %


<p>Top 5 Betriebe (Verkaufsfläche)</p>	<p>Penny, Biether Straße (750 m²) Netto Getränke-Discount, Biether Straße (710 m²) Netto, Lobbericher Straße (700 m², aktuell Umbau/Erweiterung auf ca. 778 m²) Getränke Weyers, Berger Feld (700 m²) ATU Autoteile Unger, Lobbericher Straße (150 m²)</p>
<p>Angebots- schwerpunkte</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungszentrum Breyell - Nahversorgungsstandort Lobbericher Straße (Netto) - Nahversorgungsstandort Biether Straße (geplant)
<p>Nahversorgungssituation</p>	<p>In der Ortsmitte von Breyell sind ein Lebensmittel- und ein Getränkemarkt (Penny und Netto Getränke-Discount) sowie ein kleinteilig geprägtes Angebot vorhanden.</p> <p>Eine wohnungsnahе Versorgungsbedeutung übernimmt der Netto-Markt am Nahversorgungsstandort Lobbericher Straße.</p> <p>Damit weist Breyell quantitativ keine bedarfsgerechte Nahversorgung auf, da per Saldo nur rund die Hälfte der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft aus Breyell im Stadtteil gebunden wird.</p>

ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH BREYELL

Abbildung 42: Zentraler Versorgungsbereich Breyell



Nutzungskartierung Breyell

- | | | | | | |
|---|----------------|---|-------------------------|---|------------------------------|
|  | Einzelhandel |  | Öffentliche Einrichtung |  | Zentraler Versorgungsbereich |
|  | Dienstleistung |  | Vergnügungsstätten |  | Entwicklungsfläche |
|  | Gastronomie |  | Leerstand | | |

Quelle: © OpenStreetMap contributors, Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2022



**Lage/räumlich-
funktionale Ein-
ordnung**

Im Stadtteil Breyell stellt der zentrale Lambertimarkt mit dem Lambertiturm, der Pfarrkirche St. Lambertus und verschiedenen historischen Bürgerhäuser den städtebaulichen Mittelpunkt dar. Das Nahversorgungszentrum erstreckt sich um dem Lambertimarkt entlang der Lobbericher Straße und der Biether Straße mit einem Mix aus kleinteiligen Einzelhandels-, Dienstleistungsbetrieben und öffentlichen Einrichtungen (u.a. Stadtbücherei). Die als Fußgängerzone gestaltete Josefstraße weist vorwiegend Wohnen, Dienstleistungen und Gastronomie auf, dagegen sind nur wenige Einzelhandelsbetriebe ansässig.

An der Biether Straße sind größere Grundstücksstrukturen vorhanden, sodass moderne Nutzungen wie Lebensmittelmarkt, Grundschule, Lehr-Schwimmbad das Angebot im zentralen Versorgungsbereich ergänzen. Eine Entwicklungsfläche zur Ansiedlung von nahversorgungsbezogenem Einzelhandel (Aldi-Verlagerungsstandort für die bereits geschlossene Filiale am Standort Josefstraße) schließt sich südlich an die im Zusammenhang bebaute Siedlungsstruktur der Biether Straße an und kann als Trittstein zwischen der Ortsmitte und dem geplanten neuen Wohngebiet im Bahnhofsumfeld fungieren.

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Geschäfts- und Dienstleistungszentrums erfolgt über die Lobbericher Straße/Biether Straße (L 29). Die hohe Verkehrsbelastung der Durchgangsstraße wirkt sich negativ auf die Aufenthaltsqualität aus. Größere Parkplatzanlagen bestehen im Bereich „Alte Dohrstraße“, Krämerstraße und Biether Straße.

**Angebots-
strukturen**

Der Einzelhandelsbesatz in der Ortsmitte von Breyell umfasst neben einem Lebensmittel- und einem Getränkemarkt kleinteilige Einzelhandelsbetriebe mit einem hohen Nahversorgungsbezug (u.a. Bäckereien, Fleischerei, Feinkost, Kiosk mit Postshop, Apotheken, Blumen, Optiker und sonstige Betriebe des persönlichen Bedarfs). Neben Dienstleistungen des persönlichen Bedarfs und Ärzten sind Gastronomiebetriebe ansässig. Der Lambertimarkt ist einmal pro Woche Wochenmarktstandort.

Spätestens mit der Schließung der Aldi-Filiale an der Josefstraße weist der Stadtteil ein großes Nahversorgungsdefizit auf und die Ausweitung des Lebensmittelangebotes ist anzustreben.

Einzelhandelsstruktur

Sortiment	Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	Anzahl	%	m ²	%	Mio. €	%
Nahrungs- und Genussmittel	8	53	1.560	68	6,2	48
Drogerie, Parfümerie, Kosmetik	0	0	50	2	0,3	2
Apotheken-, Sanitätsartikel	2	13	80	3	5,0	38
Bekleidung, Schuhe, Sport	0	0	20	1	0,1	1
Bücher, Schreib-, Spielwaren	0	0	50	2	0,0	0
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrowaren	1	7	120	5	0,4	3
Bau-, Gartenbedarf, Blumen, Zoo	1	7	80	3	0,2	2
Möbel, Einrichtungsbedarf	2	13	160	7	0,3	2
Sonstige Sortimente	1	7	180	8	0,5	4
Gesamt	15	100	2.300	100	13,0	100

Quelle: BBE-Berechnungen 2022; Rundungsdifferenzen möglich

Größter Betrieb

 Penny (rd. 800 m²)

Weitere Komplementärnutzungen

Gastronomische Nutzungen, Spielhallen

Kreditinstitute, Versicherungen, Reisebüro, Friseure, Ärzte und Gesundheitsdienstleistungen u.a.

Betreuungsangebot, Schule, Schwimmbad, Stadtbibliothek

Leerstandssituation

15 Ladenleerstände mit zusammen ca. 600 m² Verkaufsfläche,²¹ gleichbedeutend einer Leerstandsquote von ca. 24 % bezogen auf die Anzahl aller gewerblich genutzten Erdgeschossseinheiten.

Die Leerstände beziehen sich überwiegend auf die Josefstraße und den Lambertmarkt. Die hohe Leerstandsquote ist ein Indikator für erhebliche strukturelle Probleme im Geschäftszentrum Breyell, die einerseits in der kleinteiligen Geschäftsstruktur und andererseits in der fehlenden Verknüpfung mit frequenzstarken Einrichtungen (z.B. Lebensmittelmarkt) begründet sind.

Für die Zukunft ist eine weitere Umnutzung von Geschäftseinheiten in frequenzschwachen Nebenlagen durch Dienstleistungen oder Wohnen (u.a. Josefstraße, Lambertmarkt) zu erwarten.

Veränderung ggü. ZVB 2014

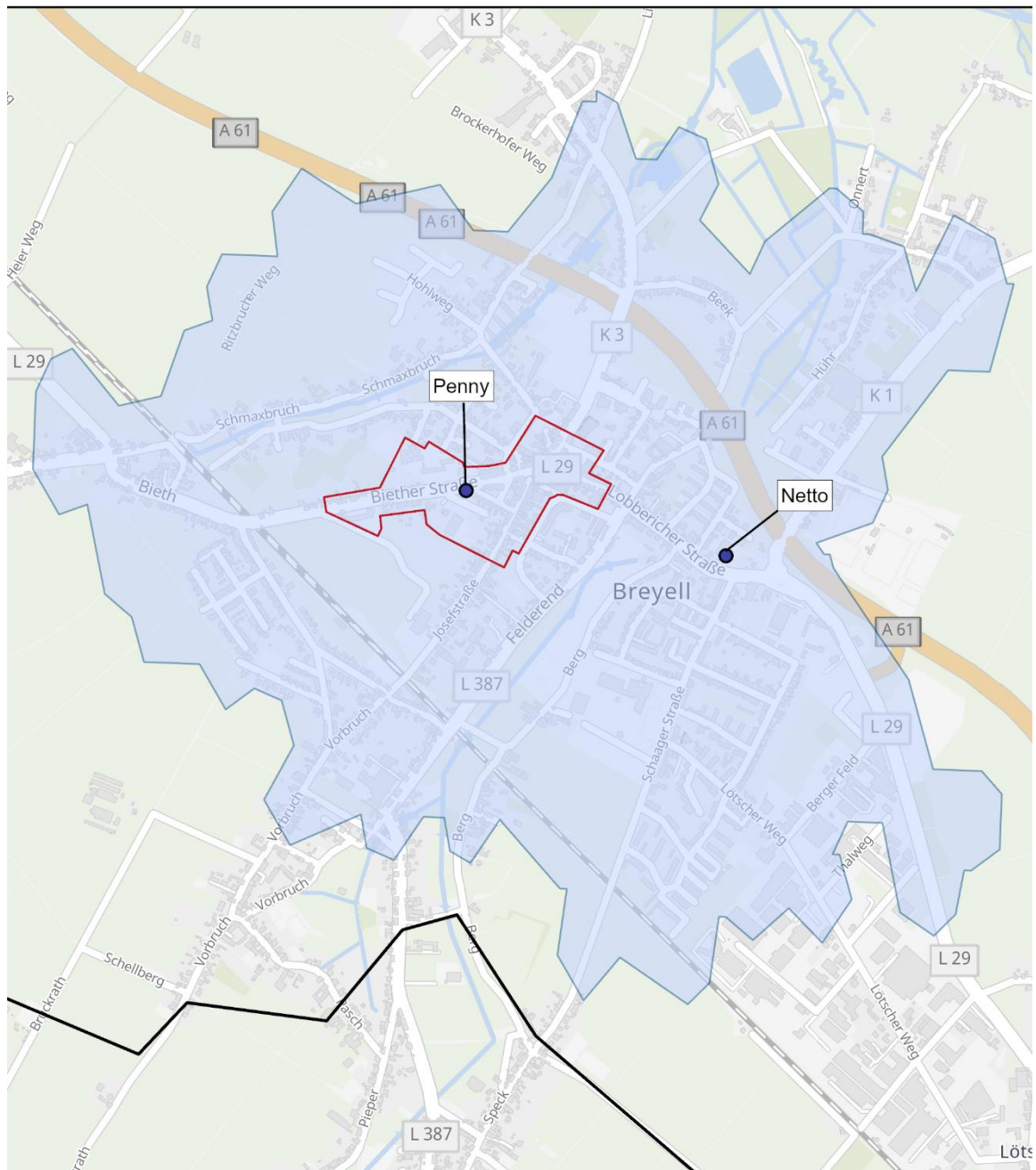
Erweiterung entlang Biether Straße, um die Entwicklungsflächen im Bereich des Bahnhofsumfeldes einzubinden.

²¹ Als Leerstände wurden freigesetzte Objekte aufgenommen, die augenscheinlich auch weiterhin als Ladenflächen genutzt werden sollen.

Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für Breyell und Schaag Wettbewerbsangebot: Lobberich und Kaldenkirchen.
Entwicklungsbedarfe	<ul style="list-style-type: none">=> Verbesserung der Nahversorgung durch Ausweitung des Lebensmittelangebotes.=> Entwicklungsflächen: Standort des Penny-Marktes bietet die Potenziale zur Vergrößerung des Bestandsmarktes, alternativ Biether Straße/Quartiersentwicklung im Bahnhofsumfeld zur Bereitstellung von Flächenpotenzialen für die Neuansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes=> stadtgestalterische Maßnahmen zur Anbindung des Quartiers entlang der Bahntrasse an den Ortskern=> Belebung des Lambertimarktes durch temporäre Nutzungen (u.a. Außen-gastronomie, Freizeitangebote)=> Konzentration auf den bestehenden Geschäftsbereich, ggf. Rückbau von nichtwiederbelegbaren Ladenlokalen in Randlagen (u.a. Josefstraße)
Empfehlungen	Ausbau des Nahversorgungsangebotes zur Erhöhung der Wohnqualität und zur Frequentierung der Geschäftslage stadtgestalterische Maßnahmen zur Stärkung der Aufenthaltsqualität.

NAHVERSORGUNGSSTANDORT IN BREYELL

Abbildung 43: Nahversorgungsstandort in Breyell



Nahversorgungssituation

- Lebensmittelmarkt
- 1000m-Fußwegentfernung Lebensmittelmarkt
- Zentraler Versorgungsbereich

Quelle: © OpenStreetMap contributors,
Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2022

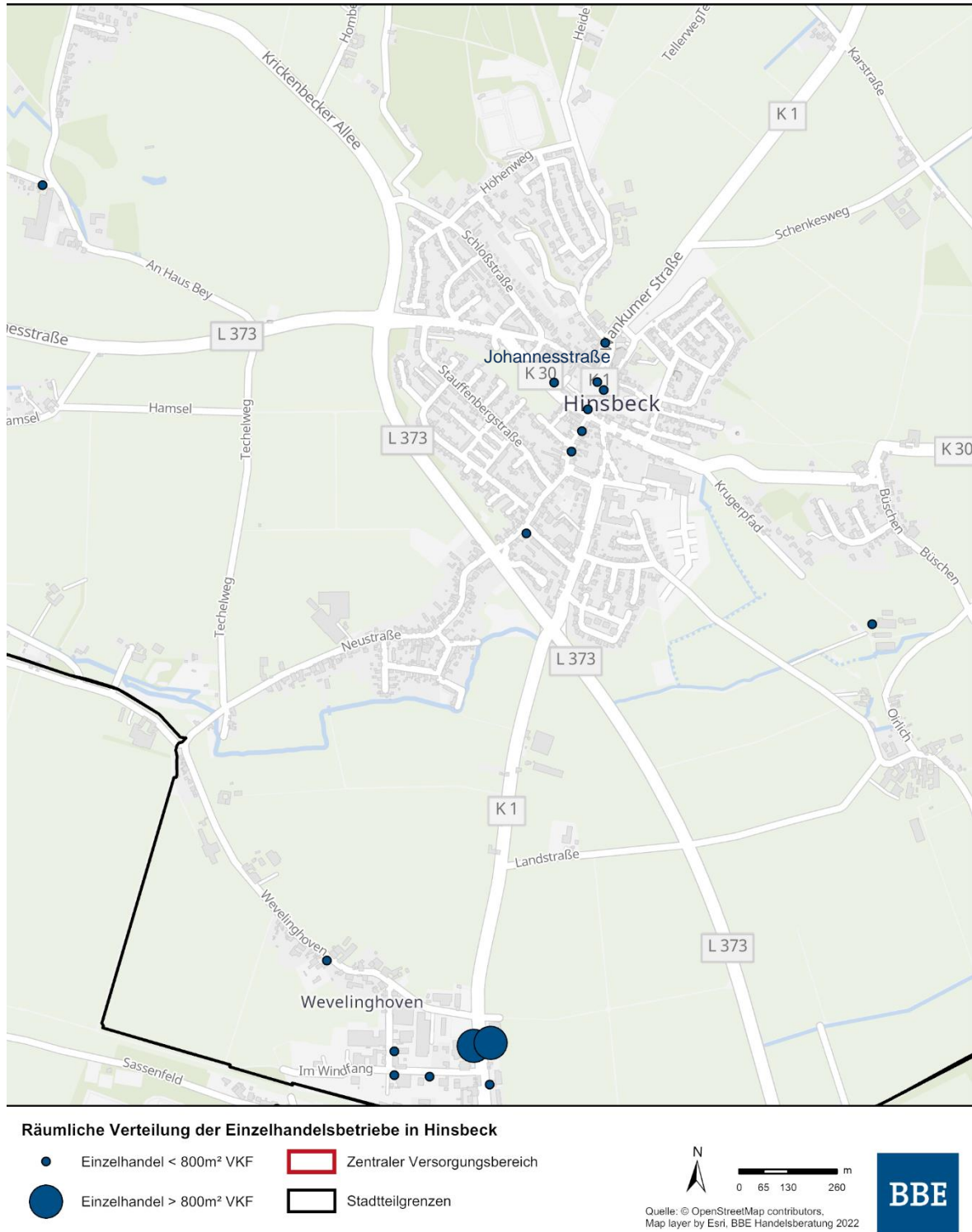


Lobbericher Straße

Lage	Randlage zu Wohnsiedlungsbereich, Umfeld u.a. mit mehrgeschossigen Wohngebäuden, Schule, Kindertagesstätte nächster ZVB Breyell ca. 350 m entfernt ÖPNV-Anbindung: Haltestelle Unterführung (Buslinien 064, 095), unmittelbar zugeordnet Integrierter Nahversorgungsstandort/1.000 m-Zone: 4.000 EW.
Angebotsstruktur	Netto ca. 700 m ² VKF/3,2 Mio. € Umsatz
Versorgungsfunktionen	Ergänzung der wohnungsnahen Versorgung im Norden von Breyell (ca. 4.000 EW)
Empfehlungen	Bestandsentwicklung zur Sicherung der Ergänzungsfunktion, bauliche Möglichkeiten aufgrund der geringen Grundstücksgröße jedoch eng begrenzt.

5.4 Einzelhandel im Stadtteil Hinsbeck

Abbildung 44: Einzelhandel in Hinsbeck



Lage in der Stadt/ Siedlungsstruktur	<p>Der Stadtteil Hinsbeck liegt im Nordosten des Stadtgebietes und grenzt an die Stadtteile Lobberich und Leuth sowie die Nachbargemeinden Straelen, Wachendonk und Grefrath. Der Siedlungsbereich befindet sich unweit der Natur- und Landschaftsschutzgebiete entlang der Nette-Seen. Hinsbeck ist ein staatlich anerkannter Erholungsort und wird landschaftlich durch die Hinsbecker Höhen bestimmt.</p> <p>Den städtebaulichen Mittelpunkt stellt die Pfarrkirche St. Peter mit dem angrenzenden Marktplatz dar. Für die Wohnsiedlungsbereiche sind freiflächenorientierte Einfamilienhäuser prägend.</p>
Verkehrsanbindung	<p>Die L 373 fungiert als Ortsumgehungsstraße und verbindet Hinsbeck mit Lobberich im Süden und Leuth im Westen. Die wichtigsten Ortsdurchgangsstraßen stellen in West-Ost-Richtung die Johannesstraße/Grefrather Straße (K 30) und in Nord-Süd-Richtung die Wankumer Straße/Hauptstraße (K 1) dar.</p> <p>zentrale Bushaltestelle: Johannesstraße, Buslinie 095</p>
Bevölkerungsstand	4.583 Einwohner (Stand: 31.12.2021)
Bevölkerungsentwicklung	2004 5.149 2011 4.905
Kaufkraft	29,0 Mio. € gesamt 12,9 Mio. € davon Nahrungs- und Genussmittel/Drogeriewaren

Einzelhandelsstruktur

Sortiment	Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	Anzahl	%	m ²	%	Mio. €	%
Nahrungs- und Genussmittel	5	50	660	70	3,4	55
Drogerie, Parfümerie, Kosmetik	0	0	40	4	0,2	3
Apotheken-, Sanitätsartikel	1	10	40	4	2,2	35
Bekleidung, Schuhe, Sport	0	0	0	0	0,0	0
Bücher, Schreib-, Spielwaren	0	0	40	4	0,1	2
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrowaren	0	0	0	0	0,0	0
Bau-, Gartenbedarf, Blumen, Zoo	1	10	40	4	0,1	2
Möbel, Einrichtungsbedarf	3	30	120	13	0,1	2
Sonstige Sortimente	0	0	0	0	0,0	0
Gesamt	10	100	940	100	6,2	100

Quelle: BBE-Berechnungen 2022; Rundungsdifferenzen möglich

Kennzahlen	0,2 m ² VKF je Einwohner Umsatz-Kaufkraft-Relation 21 %
Top Betrieb (Verkaufsfläche)	Edeka, Johannesstraße (550 m ²) Kleinteilig: Bäckereien, Hofladen, Kiosk/Schreibwaren, Apotheke, Blumen, GPK/Geschenkartikel, Handarbeitsartikel
Angebotsschwerpunkte	- Ortsmitte Hinsbeck (Nutzungsumfang/-dichte entspricht nicht den Kriterien zur Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches)
Nahversorgungssituation	In der Ortsmitte übernimmt der Edeka-Markt in Verbindung mit den kleinteiligen Betrieben eine bedarfsgerechte Nahversorgung für den Stadtteil Hinsbeck.

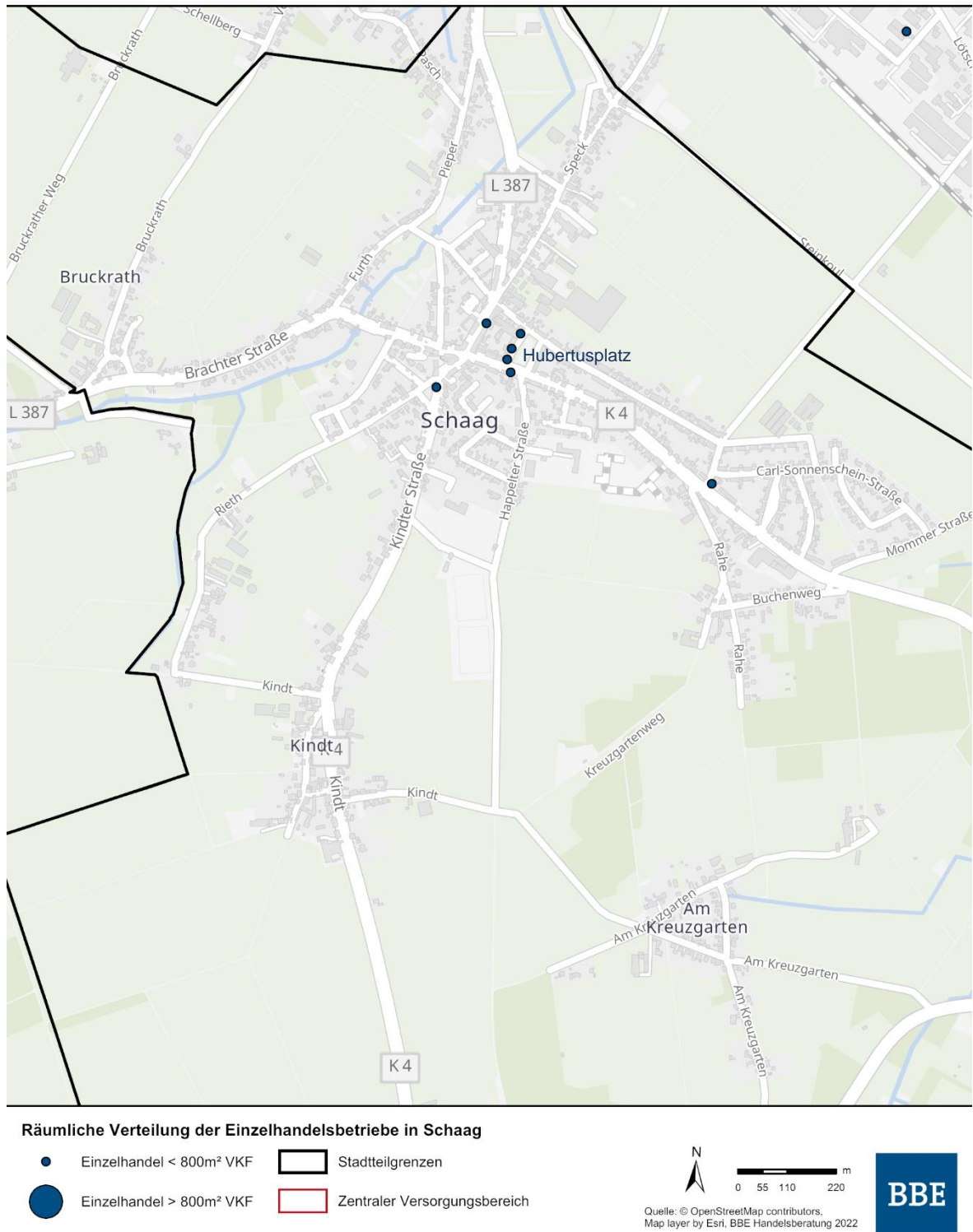
NAHVERSORGUNGSSTANDORT

Johannesstraße

Lage	Ortsmitte, umgebend von gewachsenen Wohnquartieren nächster ZVB Lobberich ca. 3.800 m entfernt ÖPNV-Anbindung: Haltestelle Johannesstraße (Buslinie 095), unmittelbar zugeordnet.
Angebotsstruktur	Edeka, Bäckerei, ca. 550 m ² VKF/2,9 Mio. € Umsatz
Versorgungsfunktion	wohnungsnah Versorgung in Hinsbeck (ca. 4.500 EW)
Empfehlungen	Bestandsentwicklung zur Sicherung der Ergänzungsfunktion anzustreben, bauliche Möglichkeiten aufgrund der geringen Grundstücksgröße am Bestandsstandort von Edeka jedoch eng begrenzt. Es steht derzeit kein geeigneter Verlagerungsstandort im Siedlungsbereich Hinsbeck zur Verfügung.

5.5 Einzelhandel im Stadtteil Schaag

Abbildung 45: Einzelhandel in Schaag



Lage in der Stadt/ Siedlungsstruktur Der Stadtteil Schaag liegt im Süden des Stadtgebietes und grenzt an den Stadtteil Breyell sowie die Nachbargemeinden Brüggen und Viersen-Boisheim. Der Siedlungsbereich erstreckt sich entlang der Brachter Straße/Annastraße (L 387) sowie der Kindter Straße/Boisheimer Straße (K 4). Darüber hinaus bestehen zahlreiche verstreut gelegene Honschaften. Der Ort ist ländlich geprägt und weist eine Ortsmitte mit wenigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben auf. Den städtebaulichen Mittelpunkt stellt die Pfarrkirche St. Anna dar.

Verkehrs-anbindung Die L 387 stellt die Anbindung nach Breyell (inkl. gleichnamige Anschlussstelle der A 61) und nach Brüggen-Bracht her. Über die K 4 ist Viersen-Boisheim und die Anschlussstelle Nettetal der A 61 erreichbar.

zentrale Bushaltestelle: Schaag Hubertusplatz, Buslinien 064, 067, 095

Bevölkerungsstand 3.721 Einwohner (Stand: 31.12.2021)

Bevölkerungs-entwicklung

2004	3.807
2011	3.700

Kaufkraft 23,6 Mio. € gesamt
10,5 Mio. € davon Nahrungs- und Genussmittel/Drogeriewaren

Einzelhandels-struktur

Sortiment	Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	Anzahl	%	m ²	%	Mio. €	%
Nahrungs- und Genussmittel	3	38	680	67	3,5	52
Drogerie, Parfümerie, Kosmetik	0	0	50	5	0,2	3
Apotheken-, Sanitätsartikel	1	13	40	4	2,3	33
Bekleidung, Schuhe, Sport	0	0	20	2	0,1	1
Bücher, Schreib-, Spielwaren	0	0	20	2	0,0	1
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrowaren	0	0	0	0	0,0	0
Bau-, Gartenbedarf, Blumen, Zoo	3	38	110	11	0,3	5
Möbel, Einrichtungsbedarf	0	0	10	1	0,0	0
Sonstige Sortimente	1	13	80	8	0,3	5
Gesamt	8	100	1.010	100	6,7	100

Quelle: BBE-Berechnungen 2022; Rundungsdifferenzen möglich

Kennzahlen 0,3 m² VKF je Einwohner
Umsatz-Kaufkraft-Relation 29 %

Größter Betrieb	Netto, Hubertusplatz (700 m ² VKF) Kleinteilig: Fleischerei, Kiosk mit Postshop, Apotheke, Blumen, Tierbedarf, Fahrräder
Angebotsschwerpunkte	- Ortsmitte Schaag (Nutzungsumfang/-dichte entspricht nicht den Kriterien zur Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches)
Nahversorgungssituation	In der Ortsmitte übernimmt der Netto-Markt in Verbindung mit den kleinteiligen Betrieben eine bedarfsgerechte Nahversorgung für den Stadtteil Schaag.

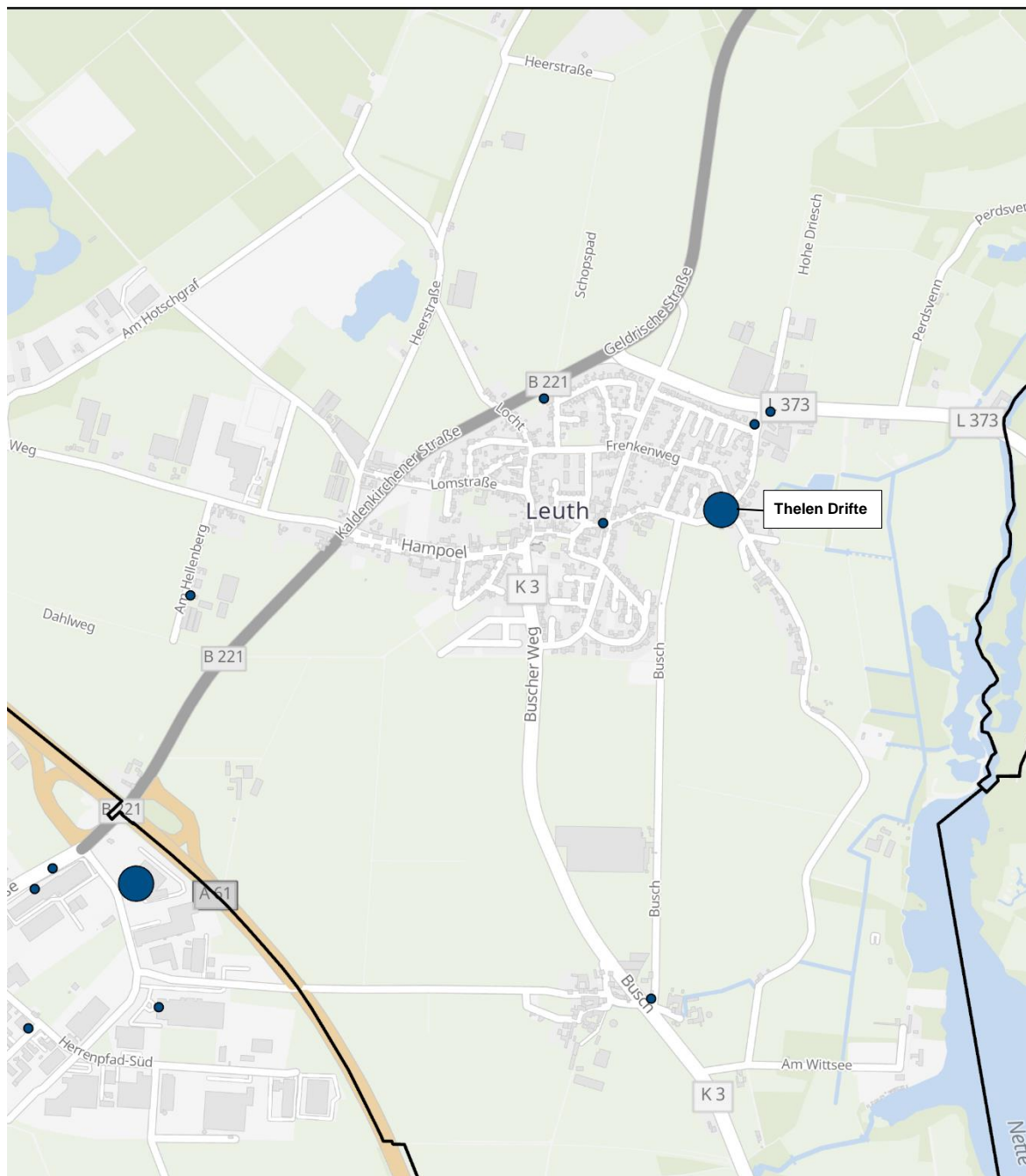
NAHVERSORGUNGSSTANDORT

Hubertusplatz

Lage	Ortsmitte, umgebend von gewachsenen Wohnquartieren nächster ZVB Breyell ca. 2.200 m entfernt ÖPNV-Anbindung: Haltestelle Schaag Hubertusplatz (Buslinien 064, 067, 095), unmittelbar zugeordnet.
Angebotsstruktur	Netto, ca. 700 m ² VKF/3,2 Mio. € Umsatz
Versorgungsfunktionen	wohnungsnahe Versorgung in Schaag (ca. 3.700 EW)
Empfehlungen	Bestandsentwicklung zur Sicherung der Ergänzungsfunktion. Maßvolle bauliche Erweiterung am Standort ggf. möglich, Erhalt der Nutzungsmöglichkeit des öffentlichen Parkplatzes auf dem Hubertusplatz wichtige Standortvoraussetzung.

5.6 Einzelhandel im Stadtteil Leuth

Abbildung 46: Einzelhandel in Leuth



Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in Leuth

- Einzelhandel < 800m² VKF
- Einzelhandel > 800m² VKF
- ▭ Zentraler Versorgungsbereich
- ▭ Stadtteilgrenzen

N
 0 62,5 125 250 m
 Quelle: © OpenStreetMap contributors.
 Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2022

Lage in der Stadt/ Siedlungsstruktur Der Stadtteil Leuth - zwischen den Nettekseen und dem Waldgebiet Venloer Heide gelegen - ist staatlich anerkannter Erholungsort und liegt im Norden des Stadtgebietes mit einer Grenze zu Venlo. Der Hauptsiedlungsbereich liegt östlich der B 221 und ist als ländlich strukturierter Ort (Regionalplan: Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich) überwiegend durch freiflächenorientierte Einfamilienhäuser geprägt. Die Ortsmitte ist im Bereich der Dorfstraße mit der Pfarrkirche St. Lambertus, Kindergarten und Gastronomie lokalisiert.

Verkehrsanbindung Die B 221 stellt die Anbindung nach Kaldenkirchen sowie an die Autobahnen 61 und 40 her. Über die L 373 ist Hinsbeck erreichbar.

zentrale Bushaltestelle: Leuth Schule und Heronger Straße, Buslinie 095

Bevölkerungsstand 1.799 Einwohner (Stand: 31.12.2021)

Bevölkerungs-entwicklung 2004 1.805

2011 1.915

Kaufkraft 11,4 Mio. € gesamt

5,0 Mio. € davon Nahrungs- und Genussmittel/Drogeriewaren

**Einzelhandels-
struktur**

Sortiment	Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	Anzahl	%	m ²	%	Mio. €	%
Nahrungs- und Genussmittel	4	57	140	9	0,8	24
Drogerie, Parfümerie, Kosmetik	0	0	0	0	0,0	0
Apotheken-, Sanitätsartikel	0	0	0	0	0,0	0
Bekleidung, Schuhe, Sport	0	0	0	0	0,0	0
Bücher, Schreib-, Spielwaren	0	0	0	0	0,0	0
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrowaren	0	0	0	0	0,0	0
Bau-, Gartenbedarf, Blumen, Zoo	2	29	130	8	0,1	4
Möbel, Einrichtungsbedarf	1	14	1.320	83	2,6	72
Sonstige Sortimente	0	0	0	0	0,0	0
Gesamt	7	100	1.590	100	3,6	100

Quelle: BBE-Berechnungen 2022; Rundungsdifferenzen möglich

Kennzahlen 0,9 m² VKF je Einwohner

Umsatz-Kaufkraft-Relation 31 %

Größter Betrieb Thelen Drite Küchen & Schlafzimmer, May (1.280 m²)

(Verkaufsfläche)

Kleinteilig: Hofläden, Bäckerei, Tankstelle, Badstudio

Angebotschwerpunkte	./.
Nahversorgungssituation	Hofläden und Bäckerei können nur ausschnittweise Versorgung sicherstellen.
Entwicklungsperspektiven	Bestandssicherung der ansässigen Betriebe
Empfehlungen	Aufgrund des nicht angemessenen Nahversorgungsangebotes im Stadtteil Leuth ist zu prüfen, ob ein Lebensmittelmarkt im Stadtteil angesiedelt werden kann, der die Versorgung der Leuther Bevölkerung verbessert.

6 Zwischenfazit der Markt- und Standortanalyse sowie Empfehlungen zur Verkaufsflächenentwicklung

Das Mittelzentrum Nettetal weist eine Einzelhandelsausstattung auf, die von der hohen Bedeutung der Geschäftsbereiche in Lobberich und Kaldenkirchen geprägt ist. Darüber hinaus können auch die ergänzenden Fachmarktangebote in den Gewerbegebieten zum Teil regionale Ausstrahlungskraft entfalten.

In der Lobbericher Innenstadt konzentriert sich eine differenzierte Einzelhandelsausstattung in den Bereichen Bekleidung, Schuhe, Elektrowaren/Unterhaltungselektronik sowie kleinteilige ergänzende Sortimente (Drogerie-/Parfümeriewaren, Bücher, Schreibwaren- und Spielwaren, GPK/Haushaltsgegenstände, Haus- und Heimtextilien sowie Optik, Uhren und Schmuck), sodass die Innenstadt ihrer Mittelpunktfunktion gerecht wird. Auch die Ortsmitte von Kaldenkirchen weist einen stabilen Einzelhandelsbesatz bei Sortimenten des persönlichen Bedarfs auf.

Mit einer erhöhten Leerstandsquote in Randbereichen und dem Rückgang der inhabergeführten, kleinen Geschäfte sind erste Anzeichen für den Bedeutungsgewinn des Onlinehandels in der Angebotsstruktur der Stadt Nettetal bereits abzulesen. Die steigende Akzeptanz des Onlineeinkaufs lässt künftig ein Abschmelzen von stationären Einzelhandelsangeboten in der Stadt erwarten. Demgemäß ist einerseits gerade dem nahversorgungsbezogenen Einzelhandelsangebot zukünftig aufgrund der Magnetfunktion eine sehr hohe Bedeutung für die Einkaufsstadt beizumessen. Andererseits sind Konzepte zu entwickeln, um im Zusammenwirken mit der Wohn- und Arbeitsplatzfunktion der Stadt ergänzende freizeit- und gastronomiebezogene Nutzungen in den Geschäftsbereichen Lobberich und Kaldenkirchen zu integrieren. Hierdurch können nicht mehr durch den Einzelhandel genutzte Ladenlokale so genutzt werden, dass weiterhin eine hohe Innenstadtfrequenz gesichert wird.

Die städtebaulich nicht-integrierten Gewerbegebiete Niedieckstraße/Wevelinghoven, Van-der-Upwich-Straße (Stadtteil Lobberich), Poststraße und An der Landwehr/Leuther Straße (Stadtteil Kaldenkirchen) sind durch Fachmärkte geprägt, die eine Ergänzung zum innerstädtischen Einzelhandelsangebot herstellen, ohne dass eine räumliche Verbindung besteht. Es handelt sich um räumlich isolierte Ergänzungsstandorte mit Versorgungsfunktionen überwiegend bei nicht-zentrenrelevanten Angeboten. An den siedlungsstrukturell integrierten Standorten Breyeller Straße in Lobberich (Möbel Busch) und Kölner Straße (Einrichtungshaus Boden) sind darüber hinaus auch regional bedeutsame Fachmärkte des Einrichtungsbedarfs ansässig.

Die Lebensmittelversorgung wird durch stadtteilbezogene Versorgungsfunktionen in zentralen Versorgungszentren und an ergänzenden Nahversorgungsstandorten geprägt. So stellen in Lobberich die Lebensmittelmärkte an den Standorten Süchtelner Straße, Niedieckstraße und Rosental ergänzend zur Innenstadt eine wohnungsnah Versorgung sicher. In Kaldenkirchen belegen die Lebensmittelmärkte an der Kölner Straße und an der Bahnhofstraße siedlungsstrukturell integrierte Standorte, der Standort Poststraße ist als dezentrale Einzelhandelsagglomeration zu bewerten.

Die Ausstattungskennziffern lassen eine bedarfsgerechte Einzelhandelsversorgung der Stadt ohne größere Angebotsdefizite erkennen. Insbesondere die Lobbericher Innenstadt und die Sonderstandorte können eine übergemeindliche Ausstrahlung entfalten.

Zur Stabilisierung und Weiterentwicklung der Lobbericher Innenstadt als Einkaufsstandort ist eine Diversifizierung des zentrumstypischen Angebotes u. a. durch kompetente Bekleidungs-, Schuh- und Sportanbieter sinnvoll. Dies sollte mit einem Ausschluss von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten an Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche einhergehen, um durch die Vorrangstellung des Stadtteilzentrums eine innenstadtbezogene Entwicklung zu unterstützen. Insbesondere das Angebot bei Elektrowaren/Unterhaltungselektronik, Büchern und Spielwaren steht in starkem Wettbewerb mit dem Onlinehandel, sodass hier nur begrenzte Entwicklungspotenziale bestehen.

Innerhalb der sog. „Customer Journey“ wechseln die Konsumenten zunehmend zwischen On- und Offlinekanälen und kaufen „anlassbezogen“ online wie stationär ein. Im Zusammenhang mit diesem veränderten Einkaufsverhalten der Kunden ist für den stationären Handel von Bedeutung, dass die Betriebe gleichermaßen analog und digital sichtbar sind („Multi-Channel-Händler“) und damit dem jeweiligen Einkaufsmotiv gerecht werden. Dabei stehen für die erfolgreichen stationären Händler die Kundenzentrierung, eine hohe Convenience-Orientierung und eine starke Erlebnis-komponente im Vordergrund. Darüber hinaus werden die Professionalität, die Bekanntheit und der Wiedererkennungswert von entscheidender Bedeutung für den betrieblichen Erfolg sein. Professionalität meint, dass sich die Betriebe optimal – vom Produkt bis zum Verkaufs-/Liefervorgang – auf die Kundenwünsche einstellen.

Vom Onlinewachstum profitieren damit vor allem Händler, die beide Kanäle bedienen und diese kundenorientiert miteinander verzahnen. Dagegen sinkt tendenziell das Interesse an „konservativen Geschäftsmodellen“. Eine Ausnahme stellen nach wie vor branchenspezifische Nischenanbieter dar, die Impulse durch einen authentischen, kreativen Mix setzen.

Für die Einzelhandelsstandorte ist grundsätzlich zwischen der Nahversorgung und dem Erlebniseinkauf zu unterscheiden. Um den Handelsstandort Nettetal mit Versorgungsfunktionen über die Nahversorgung hinaus zu stabilisieren, sind ein stabiles Einzugsgebiet und ein breites Angebotspektrum aus Handel, Gastronomie, Dienstleistungen und Freizeit sowie ein angenehmes Ambiente und eine gute Erreichbarkeit wichtige Voraussetzungen, um gleichermaßen Multi-Channel-Händler und Fachmärkte sowie - auch im Bereich des kleinbetrieblichen Fachhandels – spezialisierte Nischenanbieter mit Qualität und Individualität zu erhalten bzw. neu zu gewinnen.

Auch der Lebensmitteleinzelhandel wird auch zukünftig im innenstädtischen Nutzungsmix vertreten sein, sodass auch die Verknüpfung mit dem innerstädtischen Wohnen für die Weiterentwicklung der innerörtlichen Geschäftsbereiche in Lobberich und Kaldenkirchen von hoher Bedeutung ist.

So kann in einer attraktiven Innenstadt wie Lobberich ein breites Angebot an stationären Geschäften erwartet werden, wenn es dem stationären Einzelhandel gelingt, die Konsumenten in ihren vielfältigen (digitalen) Bewegungsräumen abzuholen und dabei alle Möglichkeiten auszuschöpfen, die etwa der Multi-Channel-Handel bietet. Gleichzeitig sind auch die Kernkompetenzen wie Sortimentsbildung, Beratung, Ladengestaltung und Warenpräsentation immer wichtiger, um im Wettbewerb um anspruchsvoller Konsumenten bestehen zu können, die Schwächen immer seltener verzeihen.

Für das Stadtteilzentrum Kaldenkirchen ist die Wiederansiedlung eines Lebensmittelmarktes als wichtige Ankerfunktion zu bewerten. Darüber hinaus ist auch hier eine Diversifizierung des Nutzungsmixes notwendig, um neben dem Einzelhandel weitere Besuchsanlässe und damit Verbundeffekte auch für den Einzelhandel zu kreieren. Damit wird eine Umnutzung von Ladenlokalen durch andere Nutzungsarten (Gastronomie, Dienstleistung, Freizeitangebote, ggf. auch Wohnen) einhergehen.

Angesichts der Versorgungsstrukturen in den Stadtteilen bestehen in der Stadt noch Entwicklungspotenziale in einer weiteren **Diversifizierung der wohnungsnahen Versorgung**, vor allem mit Lebensmittelmärkten. Diese ergeben sich auch aus dem steigenden Flächenbedarf der Betriebe²² und sollten auf die zentralen Versorgungsbereiche, die ergänzenden Nahversorgungsstandorte sowie ggf. sonstige geeignete wohnungsnah Standorte gelenkt werden, um möglichst gleichwertige Lebensbedingungen sicherzustellen und in allen Siedlungsbereichen, die die entsprechenden Rahmenbedingungen aufweisen, eine angemessene wohnungsnah Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu gewährleisten.

Der Ausbau des Lebensmittelangebotes ist vor allem im Stadtteil Breyell notwendig. Für den Fall, dass im Stadtteilzentrum Breyell keine Entwicklungsflächen für einen Lebensmittelmarkt aktiviert werden können, wäre eine Ansiedlung in möglichst integrierter Lage im Umfeld des Geschäftszentrums zu prüfen.

In den Marktsegmenten **Möbel- und Einrichtungsbedarf** und **Bau- und Heimwerkerangebot** stellen die vorhandenen Angebotsstrukturen ein angemessenes Versorgungsangebot sicher; Verkaufsflächenentwicklungen werden sich allenfalls aus der Weiterentwicklung der ansässigen Betriebe ergeben, während die Ansiedlung zusätzlicher Anbieter aufgrund des Kaufkraftpotenzials und der Wettbewerbssituation im Umland nicht zu erwarten ist.

²² Die Empfehlung einer bestandssichernden Weiterentwicklung orientiert sich an marktüblichen Betriebsgrößen. So belegen moderne Supermärkte üblicherweise Verkaufsflächen von 1.200 – 2.000 m², die zeitgemäßen Discounter verfügen über 1.000 – 1.400 m² Verkaufsfläche.

7 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal

7.1 Leitlinien des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Das Zentrenkonzept soll die mit der Vorgängeruntersuchung getroffenen Handlungsempfehlungen unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich stattgefundenen Veränderungen im Einzelhandelsbestand sowie den rechtlichen Rahmenbedingungen überprüfen und in ein aktualisiertes Einzelhandelskonzept zu überführen. Hierbei bilden die einzelhandelsrelevanten Ziele der Landesplanung (vgl. Kap. 1.2) den Orientierungsrahmen.

Beschließt der Rat das Konzept als städtebauliche Planung im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB, ist es künftig bei der Aufstellung einzelhandelsrelevanter Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Übergeordnetes strategische Ziel für den Einzelhandelsstandort Nettetal ist auch weiterhin die regionale Positionierung gegenüber der niederländischen Stadt Venlo, den benachbarten Mittelzentren Viersen und Kempen sowie den Oberzentren Mönchengladbach und Krefeld. Hierauf abzielend sind Leitlinien zu definieren, die als Richtschnur für die künftige Einzelhandelsentwicklung dienen sollen:

■ **Stärkung und Sicherung der Versorgungsfunktion der Stadtteilzentren Lobberich und Kaldenkirchen**

Die Geschäftsbereiche Lobberich-Innenstadt und Kaldenkirchen-Ortsmitte stellen die städtebaulich wichtigsten Einzelhandelsstandorte der Stadt dar. Das hier vorhandene Einzelhandelsangebot – ergänzt um weitere Nutzungen (Dienstleistung, Gastronomie, handelsaffine Nutzungen etc.) – ist maßgeblich für die Attraktivität der Stadt als Einkaufsstandort verantwortlich. Ziel muss daher die Sicherung und Entwicklung eines attraktiven und vielfältigen Einzelhandelsangebotes in den beiden Stadtteilzentren sein.

Facheinzelhandelsgeschäfte und Fachmärkte mit zentrenrelevanten Angeboten und Einzugsbereichen, die über den Nahbereich hinausreichen, sollen in den Stadtteilzentren Lobberich und Kaldenkirchen konzentriert werden. Gleichzeitig sollen die Stadtteilzentren auch Nahversorgungsfunktionen für die Wohnbevölkerung im Umfeld übernehmen. Dabei übernimmt Lobberich übergeordnete Versorgungsfunktionen für die Stadtteile Lobberich, Hinsbeck, Breyell und Schaag. Das Stadtteilzentrum Kaldenkirchen ist auf die Versorgung der Stadtteile Kaldenkirchen und Leuth ausgerichtet.

Den zentralen Versorgungsbereichen Lobberich und Kaldenkirchen wird damit weiterhin die Funktion von sich gegenseitig ergänzenden Vorrangstandorten für die Weiterentwicklung der zentrenrelevanten Einzelhandelsangebote zugewiesen.

■ **Ausbau des Nahversorgungszentrums Breyell**

Der Geschäftsbereich in Breyell soll vor allem der Nahversorgung der Bevölkerung in den südlichen Stadtteilen Breyell und Schaag dienen. Diese sind vorrangig durch Wohnsiedlungsentwicklung geprägt, die durch die direkte Bahnanbindung an den Verdichtungsraum Rhein-Ruhr zusätzlich belebt wird. Zur Sicherung einer attraktiven Wohnumfeldqualität ist auch die Schaffung und Sicherung eines adäquaten Nahversorgungsangebotes notwendig. Hierzu sollen zentrumsnahe Entwicklungsflächen aufbereitet werden, da der bestehende Ortskern keine geeigneten Flächenkapazitäten mehr aufweist. Eine sinnvolle Entwicklung wäre auf der Ascotec-Fläche parallel zur Bahntrasse möglich.

■ **Sicherung und Stärkung der wohnungsnahen Versorgung**

Ziel muss es sein, dauerhaft tragfähige, stadtverträgliche und räumlich wie funktional ausgewogene Strukturen zu schaffen, welche die flächendeckende Nahversorgung der Bevölkerung langfristig und nachhaltig sicherstellen.

Dazu ist neben der Konzentration auf die zentralen Versorgungsbereiche die Weiterentwicklung der vorhandenen Nahversorgungsstandorte sowie ggf. die Realisierung von weiteren Nahversorgungsstandorten notwendig.

Für die Weiterentwicklung der wohnungsnahen Strukturen kann auf die in Ziel 6.5-2 des LEP NRW formulierte Ausnahmeregelung zur Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung zurückgegriffen werden. Großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten kann demnach auch an siedlungsstrukturell integrierten Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in Betracht kommen, wenn

- die wohnungsnahen Versorgung aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht durch einen Standort in einem zentralen Versorgungsbereich sichergestellt werden kann,²³
- der Betrieb nach Standort, Sortiment und Größe der Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung in dem zugeordneten Siedlungsbereich dient und
- keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

²³ Siedlungsstrukturelle Gründe: bei Standorten ohne Nähe zu einem zentralen Versorgungsbereich; Städtebauliche Gründe: bei Standorten mit Nähe zu einem zentralen Versorgungsbereich, da bei Standorten, die weiter entfernt liegen, bereits siedlungsstrukturelle Gründe die Inanspruchnahme der Ausnahme begründen können; vgl. Einzelhandelserlass NRW 2021, Seite 34

■ **Konzentration des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auf geeignete Sonderstandorte**

Die vorhandenen Sonderstandorte übernehmen mit den dort ansässigen Großbetrieben - vor allem der Branchen Baumarkt- und Gartenbedarf sowie Möbel - wichtige gesamtstädtische und zum Teil übergemeindliche Ergänzungsfunktionen.

Durch die Konzentration des (großflächigen) Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auf wenige ausgewählte Standorte soll eine weitere Streuung des Einzelhandels innerhalb des Stadtgebietes vermieden werden. Somit wird auch für den überwiegend nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel eine Konzentration möglicher neuer Betriebe auf im Stadtgebiet gut erreichbare Standorte verfolgt, um Kopplungseffekte zwischen den Nutzungen zu generieren. Zudem wird durch die Konzentration des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auf ausgewählte Standorte der Ressourceneinsatz reduziert (Verbrauch von Flächen, Bau und Unterhaltung von Verkehrswegen).

Grundsätzlich sind die Standorte für den großflächigen (nicht-zentrenrelevanten) Einzelhandel nach den Zielen des LEP NRW nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen zulässig (Ziel 6.5-1). Bei der Ansiedlung, Verlagerung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen durch zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente keine negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sein (Ziel 6.5-3), sodass im Rahmen einer Einzelfallprüfung für die Zulässigkeit die raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens zu bewerten sind. Dabei sind die zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente in Anlehnung an den LEP NRW auf max. 10 % der Verkaufsfläche zu beschränken (Ziel 6.5-5).

Vor diesem Hintergrund wird weiterhin die Konzentration des nicht-zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandels auf die festgelegten Sonderstandorte empfohlen, an denen zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente zukünftig nur als betriebsformentypische Randsortimente zugelassen werden sollten.

7.2 Nettetaler Sortimentsliste

EINLEITUNG

Die Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet Nettetal hat grundlegend zu unterscheiden zwischen zentrenrelevanten Sortimenten, die vornehmlich auf die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken sind, nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die neben den Zentren auch an ausgewählten wohngebietsorientierten Standorten erforderlich werden sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, die grundsätzlich auch an Sonderstandorten in Randlagen der Siedlungsschwerpunkte verortet werden können.

Eine ortsspezifische Sortimentsliste ist somit ein wichtiges „Rüstzeug“ und definitorische Grundlage für das abzuleitende kommunale Einzelhandels- und Standortkonzept.

Die „Nettetaler Sortimentsliste“ wurde letztmals im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Nettetal 2014 festgelegt.

Diese Sortimentsliste ist vor dem Hintergrund der Strukturen im örtlichen Einzelhandel und der Marktentwicklung im deutschen Einzelhandel sowie der landesplanerischen Vorgaben zu überprüfen. Die zugrunde zu legenden Bewertungskriterien sind dabei unverändert:

- **Zentrenrelevante Sortimente** zeichnen sich dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot einer Innenstadt bzw. eines Stadtteilzentrums prägend und daher für starke und intakte Versorgungszentren bedeutsam sind. Als zentrenrelevant sind somit grundsätzlich diejenigen Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen zu Funktionsverlusten durch nennenswerte Umsatzzumlenkungen und daraus resultierenden Verdrängungseffekten in zentralen Versorgungsbereichen führen können.
- Dagegen sind als **nicht-zentrenrelevant Sortimente** einzustufen, die nicht oder nur in geringem Umfang in der Innenstadt bzw. in den Stadtteilzentren 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 LEP NRW 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
- Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto)
- Uhren, Schmuck
- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant).

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

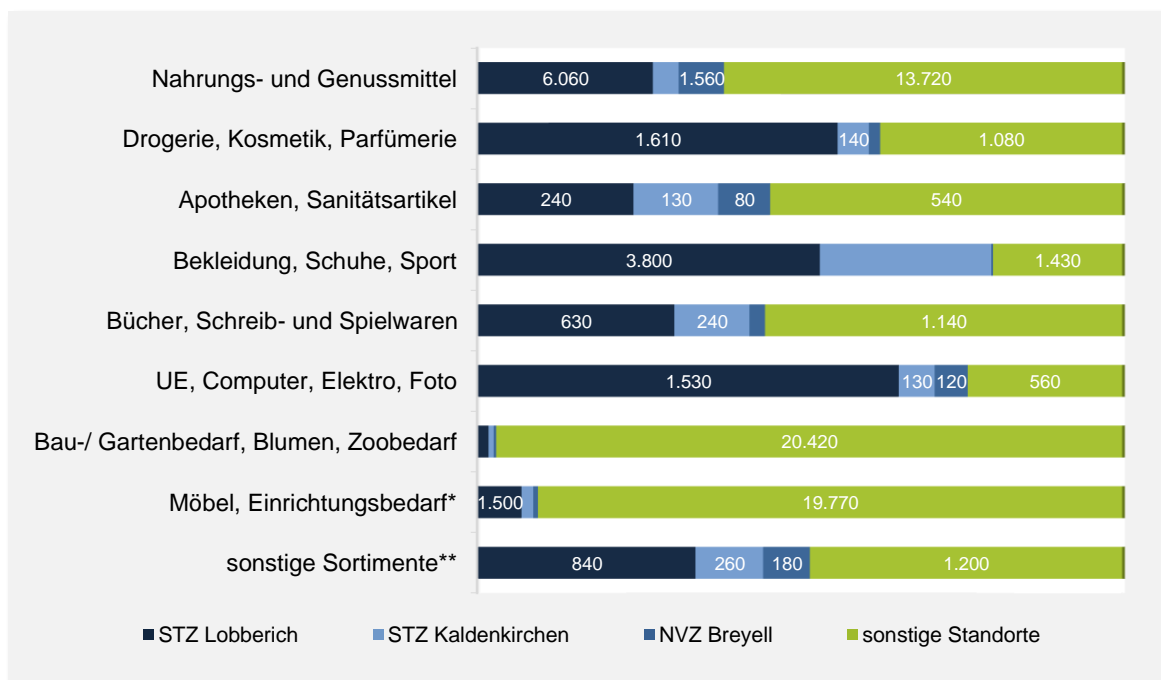
- Bewertung der Angebotsstruktur nach Standorten
- Bewertung der sortimentsbezogenen Ausstattung in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Nettetal
- Bewertung der Bedeutung der Sortimente für die Funktionsfähigkeit und Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche

BEWERTUNG DER NETTETALER ANGEBOTSSITUATION

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

- Die Nahversorgung wird aufgrund der Einkaufshäufigkeit durch die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel sowie Apothekenwaren sichergestellt. Die strukturprägenden Betriebe mit diesen Sortimenten befinden sich in der Stadt Nettetal in abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen bzw. an sonstigen wohnungsnahen Standorten. Sie sind als zentren- und gleichzeitig **nahversorgungsrelevant** zu bewerten.

Abbildung 47: Verkaufsflächenanteil nach Standortbereichen



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

** Optik, Uhren, Schmuck, Fahrräder, Autozubehör, Kinderwagen, Kunst

Quelle: BBE-Berechnungen 2022 (Rundungsdifferenzen möglich)

- In den zentralen Versorgungsbereichen sind die wesentlichen Angebote in den Sortimenten Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Bücher/Zeitschriften, Schreibwaren, Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren, Elektrowaren/Unterhaltungselektronik, Computer, Telekommunikation, Foto, Optik und Uhren/Schmuck sowie Kunst, Bilder, Rahmen konzentriert. Aufgrund der strukturellen Gegebenheiten sind diese Sortimente in der Stadt Nettetal als **zentrenrelevant** zu bewerten.
- Die Sortimentsbereiche Sportartikel, Spiel-/Hobbywaren, Haustextilien und Blumen zeichnen sich durch ein relativ kleinteiliges Sortiment („Handtaschensortiment“) aus, das hinsichtlich des Flächenbedarfs und der Leistungsfähigkeit (Flächenproduktivität) in die zentralen Geschäftslagen integrierbar ist. Auch wenn aktuell in der Stadt Nettetal kein großes Angebot innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vorhanden ist, sind diese Sortimentsbereiche für einen attraktiven Branchenmix in den Stadtteilzentren wünschenswert. Aufgrund der Kleinteiligkeit des Sortiments ist auch die Entwicklungsfähigkeit in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Nettetal gegeben, sodass die Kriterien der Zentrenrelevanz erfüllt sind.
- Aufgrund der flächenintensiven Warenpräsentation und des großen Flächenbedarfs der Artikel sind die Sortimente Bau- und Gartenbedarf (inkl. Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Pflanzen), Möbel/Küchen sowie Elektrogroßgeräte in der Stadt Nettetal als **nicht-zentren-**

relevant zu bewerten. Die strukturprägenden Betriebe befinden sich außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche. Für die Sortimente ist eine Entwicklungsfähigkeit innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht zu erwarten.

- Heimtierzubehör und lebende Tiere sind in der Stadt Nettetal ebenfalls als nicht-zentrenrelevant einzustufen. Die Angebotsstruktur wird vor allem durch einen Fachmarkt am Standort Leuther Straße sowie durch Randsortimente von Bau- und Gartenmärkten in nicht-integrierten Lagen geprägt. In den zentralen Versorgungsbereichen von Nettetal ist kein Zoo-fachgeschäft mehr ansässig. Aufgrund des Flächenanspruchs ist eine Integration in die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Nettetal zukünftig nicht zu erwarten. Eine strukturprägende Nahversorgungsbedeutung ist auch dem Teilsortiment Tierfutter nicht beizumessen, da es nur auf untergeordneten Flächen innerhalb der Lebensmittel- und Drogeriemärkte angeboten wird.
- Für den Sortimentsbereich der Bettwaren/Matratzen ist im Nettetaler Einzelhandelsbestand ablesbar, dass sich die Angebote aufgrund des hohen Flächenbedarfs und der geringer Flächenproduktivität überwiegend auf Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche konzentrieren, die gut verkehrlich erreichbar sind. Dies resultiert aus der Größe und Beschaffenheit des Sortiments (kein „Handtaschensortiment“), sodass das Sortiment nur noch in Ausnahmefällen in den zentralen Versorgungsbereichen angeboten werden kann (u.a. MFO in der Fachmarktzeile Freiheitstraße). Bettwaren sind damit in der Stadt Nettetal als nicht-zentrenrelevant zu bewerten.
- Das Sortiment Lampen/Leuchten wird in der Stadt Nettetal vor allem als Randsortiment von Möbel- und Baumärkten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angeboten. Aus betriebswirtschaftlichen Gründen wird es sich auch zukünftig nicht als prägendes Sortiment für die Nettetaler Zentren entwickeln, sodass diese Warengruppe als nicht-zentrenrelevant einzustufen ist.
- Das Sortiment der Vorhänge und Teppiche weist einen geringen betriebs- und flächenbezogenen Besatz als Randsortiment von Möbelanbietern und Baumärkten auf. Die Anbieter belegen Standorte, die nicht von der Frequenz der Hauptgeschäftslage/Magnetbetriebe abhängig sind. Es handelt sich um ein Spezialsortiment, das geringe Frequenz- und Verbundeffekte generiert, sodass es im Bestand und unter dem Aspekt der Entwicklungsfähigkeit als nicht-zentrenrelevant in der Stadt Nettetal zu bewerten ist.
- Die Angebotsstruktur für Fahrräder und Zubehör (inkl. E-Bikes) ist in der Stadt Nettetal durch wenige kleinteilige Fahrradfachgeschäfte mit starkem Servicebezug geprägt, die sich überwiegend nicht in den zentralen Versorgungsbereichen befinden. Der zunehmende Flächenbedarf für Ausstellung- und Werkstattflächen in diesem Angebotssegment (u.a. infolge des Bedeutungsgewinns der E-Bikes und der hohen Saisonalität des Geschäfts) lässt auch zukünftig eine Zentrenintegration nicht erwarten. So sind die Entwicklungschancen der Anbieter

in den Zentren begrenzt, ihre Waren zeitgemäß anzubieten, da ein Großteil des Geschäfts im Frühjahr/Frühsummer erfolgt und Wartung/Service mit zunehmender Technisierung größere Flächen (auch Nebenflächen) in Anspruch nehmen. Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen wird das Sortiment Fahrräder und technisches Zubehör weiterhin als nicht zentrenrelevant eingeordnet. Letzteres gilt auch für Campingartikel, Reitsport, Angel- und Bootsbedarf.

- Der Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien weist eine hoch spezialisierte Zielgruppe auf, sodass Betriebe häufig ein räumlich ausgedehntes Einzugsgebiet erreichen. Auch wenn das Sortiment teilweise als „handtaschenfähig“ zu bewerten ist, so weist es doch nur sehr eingeschränkte Verbundeffekte im Rahmen von Kopplungseinkäufen in anderen Geschäften auf. Damit ist dem Sortiment in der Stadt Nettetal keine zentrenprägende Funktion beizumessen (nicht-zentrenrelevant).
- Die Spezialsortimente Baby- und Kinderartikel (u. a. Kinderwagen, Kindersitze) werden in der Stadt Nettetal aktuell allenfalls als Randsortiment angeboten. Aufgrund betriebswirtschaftlicher Aspekte werden sie sich auch zukünftig nicht als prägende Sortimente für die Nettetaler Innenstadt entwickeln. Es wird empfohlen, diese Spezialsortimente als nicht-zentrenrelevant einzustufen, soweit es sich dabei nicht um Angebote aus zentren- und nahversorgungsrelevanten Warengruppen handelt (z. B. Bekleidung, Spielwaren, Haustextilien, Drogerieartikel).

SORTIMENTSLISTE

Von den Vorgaben der Landesplanung ausgehend, wird für die Stadt Nettetal eine aktualisierte Sortimentsliste empfohlen, die nahversorgungs- und zentrenrelevante Warengruppen in einer Positivliste sowie die nicht-zentrenrelevanten Sortimente in einer Negativliste darstellt. Insbesondere die Sortimentsliste der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente ist als Grundlage für die Sortimentsfestsetzungen in Bauleitplänen von Bedeutung, während die Negativliste die wichtigsten nicht-zentrenrelevanten Sortimente zusammenstellt, aber nicht als abschließend gilt.²⁴ Die Bezeichnung der Warengruppen stützt sich auf die vom Statistischen Bundesamt herausgegebene Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008).

²⁴ Alle nicht als zentren- und nahversorgungsrelevant aufgeführten Sortimente gelten als nicht-zentrenrelevant.

Abbildung 48: Sortimentsliste der zentren- und nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente der Stadt Nettetal

Definition zentrenrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente*	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
Nahversorgung (nahversorgungsrelevante Sortimente**)			
47.1/47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren		
47.73	Apotheken		
47.75	Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel		
aus 47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel		
Bekleidung, Schuhe, Sport			
47.71	Bekleidung		
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		
aus 47.64.2	Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)	aus 47.64.2	Sportgroßgeräte, Campingartikel
Bücher, Schreib- und Spielwaren			
47.61.0	Bücher		
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		
47.65	Spielwaren und Bastelartikel	47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektro, Foto			
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		
47.63	Ton- und Bildträger		
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte)	aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (nur Großgeräte)
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
Bau- und Gartenbedarf, Blumen, Zoobedarf			
		47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Eisenwaren, Bauartikel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkzeuge, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Rasenmäher)
		47.52.3	Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
aus 47.76.1	Blumen	aus 47.76.1	Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (u. a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Weihnachtsbäume, Blumenbindereierzeugnisse, Blumenerde, Blumentöpfe)
		47.76.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)

Fortsetzung folgt

Definition zentrenrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente*	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
Möbel, Einrichtungsbedarf			
aus 47.51	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	47.59.1	Wohnmöbel, Kucheneinrichtungen, Büromöbel
		aus 47.51	Bettwaren (u.a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
		47.53	Vorhänge, Gardinen, Tapeten, Bodenbeläge und Teppiche (Heimtextilien)
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren		
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	aus 47.59.9	Holz-, Flecht- und Korbwaren (u.a. Drechslereien, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
		aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
		aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u.a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	47.79	Antiquitäten und Gebrauchtwaren
Sonstige Sortimente			
47.74	medizinische und orthopädische Artikel		
47.77	Uhren und Schmuck		
47.78.1	Augenoptiker		
		47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
		aus 47.78.9	Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte
		45.32	Kraftwagenteile und -zubehör
* Aufzählung nicht abschließend ** gleichzeitig zentrenrelevant Quelle: BBE-Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008), blau unterlegt: zentrenrelevante Leitsortimente gemäß Anlage 1 zum LEP NRW			

VERÄNDERUNGEN GEGENÜBER SORTIMENTSLISTE AUS 2014

Veränderungen gegenüber der vorherigen Sortimentsliste haben sich dabei für die Sortimente Heimtextilien und Musikalien ergeben, die nun als nicht-zentrenrelevant bewertet werden. Getränke werden aufgrund der LEP-Vorgaben als zentren- und nahversorgungsrelevant eingestuft.

7.3 Standortstrukturmodell / Zentrenhierarchie in der Stadt Nettetal

Auf Grundlage der durchgeführten Situationsanalyse sowie der definierten Leitlinien und Zielsetzungen zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Nettetal wird das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept abgeleitet, das dem Prinzip einer räumlich-funktionalen „Arbeitsteilung“ folgt. Dabei werden die räumlichen Versorgungsschwerpunkte in ein hierarchisches Zentrenmodell integriert und den verschiedenen Einzelhandelsstandorten bestimmte Versorgungsfunktionen zugewiesen. Differenziert wird das kommunale Standortsystem in zwei Stadtteilzentren, ein Nahversorgungszentrum, neun Standorten der Nahversorgung sowie zwei Fachmarktstandorten (= Sonderstandorten) als wesentliche Versorgungsstandorte.

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

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

In der Stadt Nettetal zeichnen sich die vorgeschlagenen Typen zentraler Versorgungsbereiche/ Geschäftslagen durch folgende Aspekte aus:

- **Stadtteilzentrum** (= zentraler Versorgungsbereich)
 - zentrale Lage der Innenstadt/Ortsmitte
 - umfassendes Einzelhandelsangebot (breites Spektrum von Waren für den lang-, mittel- und kurzfristigen Bedarf) und (verbrauchernahes) Dienstleistungsangebot, ergänzt um Gastronomie-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen
 - gesamt- bzw. teilstädtische Versorgungsbedeutung
 - Entwicklungsziele: Das Stadtteilzentrum stellt den Vorrangstandort für die Weiterentwicklung des (großflächigen) Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten dar und soll Nahversorgungsfunktionen für die Wohnbevölkerung im Umfeld übernehmen.

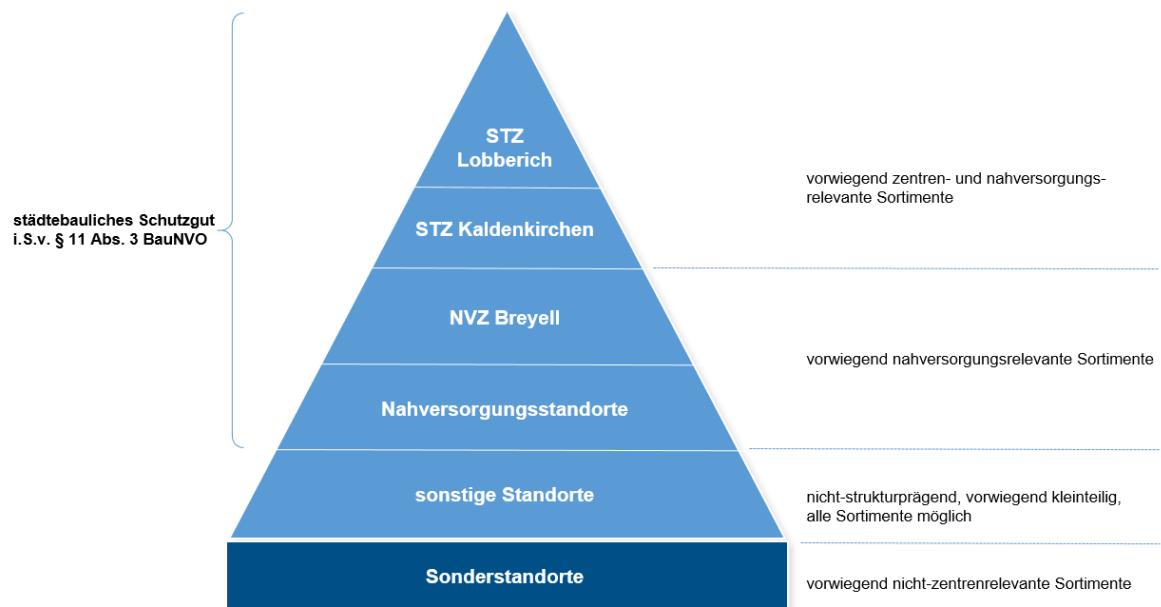
- **Nahversorgungszentrum** (= zentraler Versorgungsbereich)
 - städtebaulich-integrierter Standort
 - mindestens ein marktüblicher Lebensmittelmarkt sowie ergänzendes Einzelhandels- und (verbrauchernahes) Dienstleistungsangebot (vor allem mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten), ggf. Gastronomie
 - stadtteil- bzw. wohnsiedlungsbezogene Versorgungsbedeutung (zugeordneter Verflechtungsbereich)

- Entwicklungsziele: Sicherung und Stärkung der wohnungsnahen Versorgung. Daher soll in den Nahversorgungszentren die Ansiedlung von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie ergänzenden kleinteiligen Angeboten mit zentrenrelevanten Sortimenten zulässig sein, wenn diese der Versorgung der Bevölkerung im zugeordneten Verflechtungsbereich dienen.
- **Nahversorgungsstandort** (= wohnungsnaher Versorgung)
- städtebaulich-integrierter Standort
 - marktüblicher Lebensmittelmarkt, ggf. ergänzt um einzelne Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote; aufgrund der geringen/fehlenden Angebotsergänzung durch Einzelhandel/Dienstleistungen entspricht der Geschäftsbereich nicht den Kriterien eines zentralen Versorgungsbereiches (vgl. hierzu Kap. 10 im Anhang)
 - stadtteil- bzw. wohnsiedlungsbezogene Versorgungsbedeutung (zugeordneter Verflechtungsbereich)
 - Entwicklungsziele: Sicherung und Stärkung der wohnungsnahen Versorgung durch Erhalt und Weiterentwicklung des bestehenden Nahversorgungsangebotes; dabei ist auch eine Ansiedlung/Erweiterung von Lebensmittelmärkten über die Grenze der Großflächigkeit möglich, wenn der (ggf. großflächige) Einzelhandelsbetrieb der Grundversorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im zugeordneten Verflechtungsbereich dient und damit die wohnungsnaher Versorgung in anderen Wohnsiedlungsbereichen/Stadtteilen nicht gefährdet.
- **Sonderstandort**²⁵
- städtebaulich nicht-integrierter Verbundstandort des (großflächigen) Einzelhandels,
 - Angebotsschwerpunkt bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten
 - gesamtstädtische und teilweise regionale Versorgungsbedeutung
 - Entwicklungsziele: Konzentration von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auf die Sonderstandorte. Für den sonstigen Einzelhandel ist eine bestandsorientierte Weiterentwicklung zu verfolgen, soweit der zentralen Versorgungsbereich und die wohnungsnaher Versorgung nicht negativ beeinträchtigt sowie die landesplanerischen Vorgaben erfüllt werden.

²⁵ Vorrangstandort für Sondergebiete für Betriebe/Vorhaben, die unter Ziel 6.5-5 LEP NRW fallen.

Ausgehend von dieser Typisierung und Definition der einzelnen Kriterien ergibt sich unter Berücksichtigung städtebaulicher Zielvorstellungen für die Stadt Nettetal nachfolgende Zentrenhierarchie:

Abbildung 49: Zentrenhierarchie der Stadt Nettetal



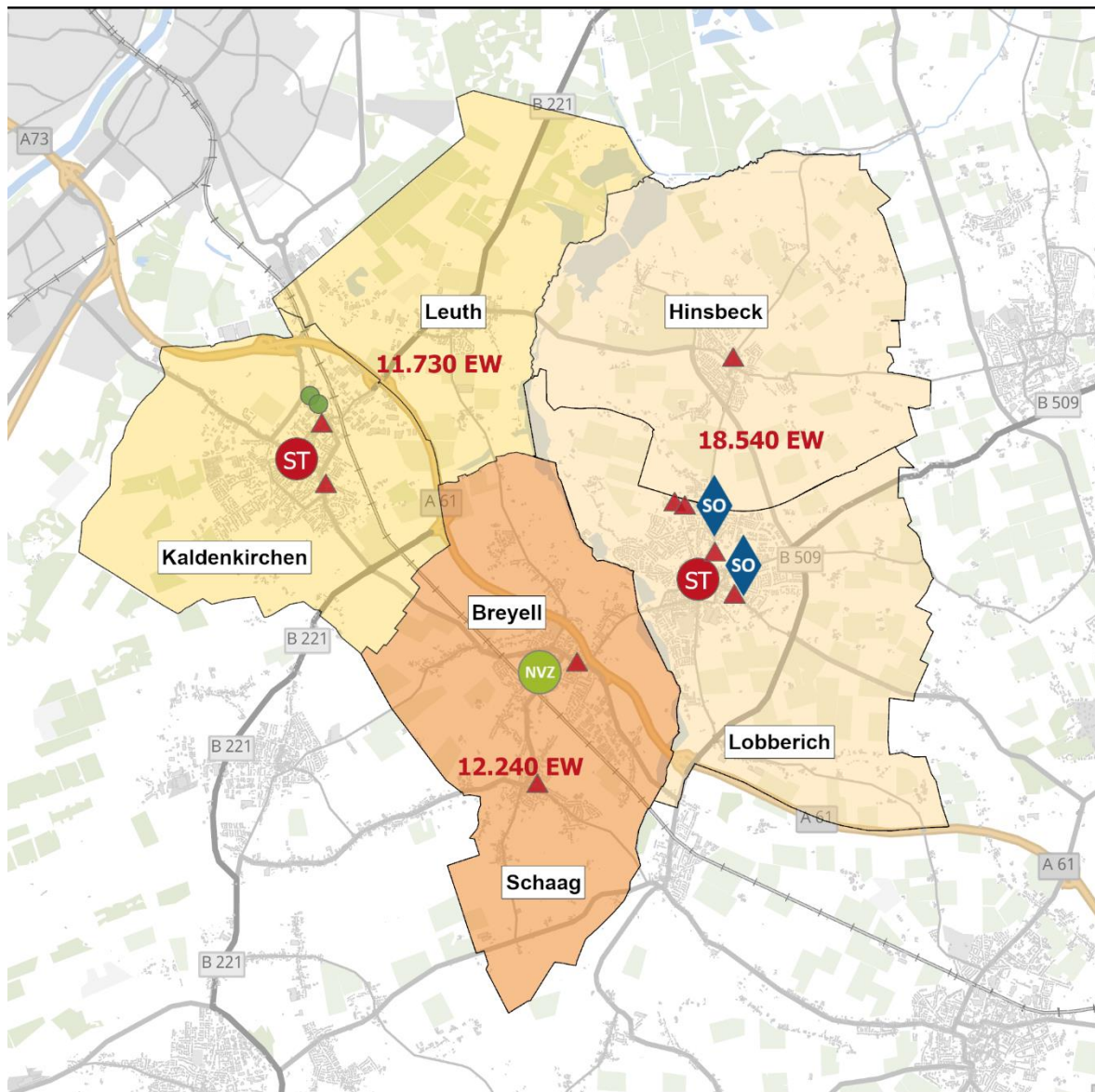
STZ: Stadtteilzentrum, NVZ: Nahversorgungszentrum
Quelle: BBE-Darstellung 2022

Im Sinne der aktuellen Rechtsgrundlagen²⁶ sind dabei die Stadtteil- und Nahversorgungszentren als schützenswerte und zu fördernde Standortbereiche einzustufen. Auch den Nahversorgungsstandorten kommt entsprechend ihrer Bedeutung für eine wohnortnahe, flächendeckende Versorgung eine schützenswerte Funktion zu.²⁷ Dem gegenüber haben Sonder- und Fachmarktstandorte sowie sonstige solitäre Standortbereiche keinen solchen Schutzanspruch.






²⁶ u.a. § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB

²⁷ Die Einordnung der Nahversorgungsstandorte basiert auf der Einordnung wohnortnaher Versorgungsstrukturen als Schutzgüter gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO, wenngleich sie keine zentralen Versorgungsbereiche darstellen.

Abbildung 50: Zentrenkonzept und Verflechtungsbereiche



Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept

-  Stadtteilzentren
-  Nahversorgungszentrum
-  Ergänzungsort für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten
-  Nahversorgungsstandort integriert
-  Nahversorgungsstandort nicht-integriert

Quelle: © OpenStreetMap contributors,
Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2022

Quelle. BBE-Darstellung 2022

7.4 Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche als Vorrangstandorte für den zentrenrelevanten Einzelhandel

EINZELHANDELSSTEUERUNG

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

Um das Ziel einer weitgehenden Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels zu erreichen, wird der Stadt Nettetal im Grundsatz empfohlen, Ausschlussregelungen für Standortbereiche außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu treffen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen in den **Stadtteilzentren Lobberich und Kaldenkirchen** angesiedelt werden, nicht-großflächige Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sollen auch im Nahversorgungszentrum Breyell zulässig sein, wenn sie der Abrundung des Nahversorgungsangebotes dienen. Dabei soll eine Abstufung eingehalten werden. Gesamtstädtisch bzw. regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsbetriebe sind dem Stadtteilzentrum Lobberich vorbehalten. Das Stadtteilzentrum Kaldenkirchen sollen (großflächige) zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe aufnehmen, die sich an der Versorgungsbedeutung für die Stadtteile Kaldenkirchen und Leuth orientieren. Auch für das Nahversorgungszentrum Breyell stellt das zu versorgende Verflechtungsgebiet (Stadtteile Breyell/Schaag) den Anhaltspunkt für die (kleinflächigen) Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten dar. In Leuth ist zu prüfen, ob ein kleinflächiger Lebensmittelmarkt angesiedelt werden kann.

Die Zielsetzung der Erhaltung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Nettetal erfordert es, auch kleinflächige zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe möglichst auf die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken. Insbesondere die Ansiedlung mehrerer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kann deren Funktionsfähigkeit beeinträchtigen.

Neben der grundlegenden Einzelhandelssteuerung weisen die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Nettetal auch standortstrukturellen Entwicklungsbedarf auf:

STADTTEILZENTRUM LOBBERICH

Die Ludbach Passage und die Fußgängerzone Hochstraße profilieren gemeinsam als Hauptgeschäftslage die Lobbericher Innenstadt. Der Leistungsaustausch sollte durch eine Attraktivierung der Verbindung optimiert werden. Zu empfehlen ist eine Weiterentwicklung der Nutzung der Entwicklungsfläche „Am Bongartzstift“ durch eine Kombination von Einzelhandel und Gastronomie/ Außengastronomie zu verbessern.

Die Fachmarktzeile Freiheitstraße ist aufgrund der Ausrichtung des Gebäudes und der Stellplatzanlage zur Freiheitstraße nicht optimal an die Geschäftszone der Lobbericher Innenstadt angebunden. Da das Postgelände absehbar keiner Entwicklung zugeführt werden kann, ist zumindest die Schaffung eines „Trittsteins“ zwischen Fußgängerzone Von-Bocholtz-Straße und dem Fachmarktkomplex sinnvoll. So bietet es sich, an das ehem. Postgebäude auch zukünftig durch Dienstleistungen und einem frequenzstarken Angebot im Erdgeschoss, z.B. Ärztehaus mit Apotheke, zu nutzen. Die nördliche Hochstraße zeigt erste Trading-down-Tendenzen, da hier der Einzelhandelsbesatz ausdünnert und Komplementärnutzungen dominieren. Mit zunehmendem Bedeutungsgewinn des Onlinehandels ist auch zukünftig zu erwarten, dass die Nachfrage nach innerstädtischen Einzelhandelsflächen insbesondere in Randlagen zurückgehen wird. Daher sind alternative Nutzungsoptionen im Rahmen eines Leerstandsmanagement zu entwickeln. Neben Dienstleistungen bietet sich vor allem der Platz im Kreuzungsbereich Hochstraße/An St. Sebastian für Außengastronomie oder temporäre Nutzungen an.

Aktuell weist die Ludbach Passage nur einen Leerstand auf, gleichwohl kann es zukünftig notwendig sein, das Nutzungskonzept zu diversifizieren. Mögliche Nachnutzung von Fachmarktflächen können neben Einzelhandelsbetrieben wie C & A, Woolworth vor allem auch Freizeitnutzungen sein. Beispielsweise lässt sich ein Fitnessstudio aufgrund seines spezifischen Flächenanspruches in der Regel problemlos in eine eigentlich für den großflächigen Einzelhandel konzipierte Mietfläche integrieren.

Für die Lobbericher Innenstadt ist eine Konzentration auf den bestehenden Geschäftsbereich zu empfehlen, um auch zukünftig einen Leistungsaustausch zwischen den unterschiedlichen Angeboten zu gewährleisten. Neben einer Umnutzung ehemaliger Ladenlokale durch andere publikumsbezogene Nutzungen kann zukünftig auch ein Rückbau von nichtwiederbelegbaren Ladenlokalen in Randlagen (u.a. Breyeller Straße) notwendig sein.

STADTTEILZENTRUM KALDENKIRCHEN

Für den Stadtteil Kaldenkirchen ist mit erster Priorität die Wiederansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Frequenzstützung im Stadtteilzentrum zu verfolgen. Aufgrund der kleinteiligen Grundstücks- und Gebäudestrukturen weist die Ortsmitte nur wenige Standortoptionen auf. So „schmiegen“ sich die Standorte Bahnhofstraße/Wallstraße und Birkshof (Venloer Straße/Tegelener Weg) an den Hauptgeschäftsbereich an. Beide Standorte sind so nahe gelegen, dass ein Leistungsaustausch mit den Geschäften in der Fußgängerzone möglich wäre. Damit könnte ein frequenzstarker Lebensmittelmarkt Magnetfunktionen für die Fachgeschäfte übernehmen.

Einschränkend ist die Grundstücksgröße der diskutierten Standorte zu bewerten.

Die östliche Kehrstraße stellt sich als Geschäftsnebenlage mit einem bereits hohen Dienstleistungsanteil dar. Auch in Kaldenkirchen ist eine zunehmende Konzentration der innerörtlichen Geschäftsnutzungen auf Frequenzlagen zu erwarten, sodass eine Stabilisierung der östlichen Kehrstraße als Dienstleistungsschwerpunkt verfolgt werden sollte.

Dagegen kann der Kirchplatz als attraktiver Gastronomiestandort mit Außengastronomie weiterentwickelt werden, um durch ein attraktives multifunktionales Angebot die Kunden- und Besucherfrequenz der Ortsmitte zu stützen.

NAHVERSORGUNGSZENTRUM BREYELL

Für den Stadtteil Breyell ist eine Ergänzung des Nahversorgungsangebotes durch die Ansiedlung oder Erweiterung von Lebensmittelmärkten (Super- und Discountmärkte) zu empfehlen.

Innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches besteht eine Entwicklungsfläche an der Biether Straße, die zur Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes geeignet ist. Darüber hinaus besteht nur im Umfeld des ansässigen Penny-Marktes durch Neuordnung der Gebäude- und Parkplatzflächen die Möglichkeit, einen größeren Lebensmittelmarkt zu realisieren. Da vor allem im vorderen Grundstücksbereich der Baumbestand und die öffentlichen Stellplätze erhalten werden müssen, ist eine Umsatzbarkeit auf dem „Restareal“ zu prüfen.

Alternativ sollte im Rahmen der langfristig geplanten Quartiersentwicklung entlang der Bahntrasse die Ansiedlung/Verlagerung eines Lebensmittelmarktes an die Biether Straße geprüft werden. Das aktuell bereits bestehende Nahversorgungsdefizit würde sich in der Folge einer weiteren Wohnbauflächen-Entwicklung weiter verschärfen, sodass auch die Aufgabe zur Schaffung zusätzlicher Nahversorgungsangebote noch dringlicher wird. Dabei könnte auch ein an den zentralen Versorgungsbereich angrenzender Standort mit Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes faktisch als Teil des zentralen Versorgungsbereiches bewertet werden. Darüber hinaus könnte der Standort von einem weiteren Ausbau der Park+Ride- bzw. Bike+Ride-Anlage am Bahnhofsteil profitieren. Zur optimalen Einbindung sind zusätzlich stadtgestalterische Maßnahmen entlang der Biether Straße zur Anbindung in die gewachsenen Strukturen notwendig.

Der Lambertmarkt stellt den städtebaulichen Kristallisationspunkt des Stadtteil Breyell dar, ist aber unter versorgungsstrukturellen Aspekten zunehmend funktionslos. Neben dem regelmäßigen Wochenmarkt und Veranstaltungen sollte der Platzraum durch temporäre Nutzungen (u.a. Außengastronomie, Freizeitangebote) belebt werden.

Die teilweise als Fußgängerzone ausgebaute Josefstraße weist zwischenzeitlich nur noch wenige Einzelhandelsgeschäfte auf. Der Rückbau von nichtwiederbelegbaren Ladenlokalen sollte positiv gestaltet werden, um eine Konzentration auf den bestehenden Geschäftsbereich zu gewährleisten.

7.5 Empfehlungen zur Sicherung der Grund- und Nahversorgung

Die Stadt Nettetal weist mit den vorhandenen Lebensmittelmärkten, Ladenhandwerksbetrieben und kleinteiligen Lebensmittelanbietern eine Lebensmittelversorgung in den zentralen Versorgungsbereichen, an den Nahversorgungsstandorten sowie an ergänzenden Standorten auf. Die vorhandene Nahversorgung soll gesichert und weiterentwickelt werden. Dabei sind ggf. eine Anpassung der bestehenden Nahversorgungsstandorte an aktuelle Marktanforderungen sowie die Ansiedlung von neuen nahversorgungsrelevanten Betrieben notwendig. Die Entwicklungsperspektiven liegen in

einer bedarfsgerechten Weiterentwicklung der wohnungsnahen Versorgung, vor allem durch Lebensmittelmärkte, deren Dimensionierung sich am Kaufkraftpotenzial im jeweiligen Verflechtungsbereich orientieren soll.

Das vorgeschlagene Standortkonzept für die Nahversorgung basiert auf einem funktional und räumlich differenzierten Versorgungsmodell. Die Schaffung großflächiger Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollte grundsätzlich auf die zentralen Versorgungsbereiche beschränkt werden. Die Weiterentwicklung von Nahversorgungsstandorten mit wohnungsnaher Versorgungsfunktion wird als Ausnahmeregelung an die Bedingungen geknüpft, dass

- die wohnungsnaher Versorgung aus städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gründen nicht durch einen Standort in einem zentralen Versorgungsbereich sichergestellt werden kann,
- der Betrieb nach Standort, Sortiment und Größe der Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung im Nahbereich dient und
- durch den geplanten Nahversorgungsbetrieb keine negativen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind (Einzelfallprüfung).

Dabei ist grundsätzlich zu unterscheiden, ob ein zentraler Versorgungsbereich in räumlicher Nähe zum Planstandort vorhanden ist oder nicht. Bei einem Standort ohne Nähe zu einem zentralen Versorgungsbereich können siedlungsstrukturelle Gründe zum Tragen kommen, im Falle eines Standortes mit Nähe zu einem zentralen Versorgungsbereich können ggf. städtebauliche Gründe geltend gemacht werden.

Städtebauliche Gründe liegen dann vor, wenn ein naheliegender zentraler Versorgungsbereich keine Potenzialflächen für eine Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung im Bezugsraum aufweist. Nach einem aktuellen OVG NRW-Urteil (Az. 7 D 49/16.NE vom 26.02.2020) ist im Falle der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches aus der Sicht der angrenzenden zentralen Versorgungsbereichen heraus zu argumentieren. Dabei sind Gründe aufzuzeigen, warum das geplante Vorhaben nicht in einem der bestehenden

zentralen Versorgungsbereiche realisiert werden kann. Dabei sind insbesondere der Erhalt gewachsener baulicher Strukturen oder die Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild von Bedeutung.

Siedlungsstrukturelle Gründe liegen dann vor, wenn der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich unter Distanzgesichtspunkten keine bedarfsgerechte wohnungsnah Versorgung der Bevölkerung in einem Siedlungsbereich gewährleisten kann. Diese Einschätzung resultiert aus der Tatsache, dass nur die zentralen Versorgungsbereiche zu betrachten sind, die eine Versorgungsfunktion für den Untersuchungsraum übernehmen können, da die Ausnahmeregelung in Ziel 6.5-2 LEP NRW auf die Sicherstellung der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung ausgerichtet ist (vgl. hierzu auch Begründung, LEP NRW Seite 75, 7. Absatz). Demnach müssen die zu untersuchenden zentralen Versorgungsbereiche wohnortnah und daher dem zu versorgenden Gebiet räumlich zugeordnet sein und für dieses eine Versorgungsfunktion übernehmen (können).

ATYPIK

Für großflächige Lebensmittelmärkte in einem zentralen Versorgungsbereich oder in einer integrierten Nahversorgungslage und damit an einem städtebaulich integrierten Standort kann die Regelvermutung nachteiliger Auswirkungen widerlegt werden. Diese Fallgestaltung weicht nämlich positiv von der betrieblichen und städtebaulichen Konstellation ab, die bei Einführung der Sondergebietspflicht für großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kerngebieten durch die Vermutungsregelung des § 11 Abs. 3 BauNVO 1977 als typisch zu Grund gelegt worden ist. Die Verordnung geht von großen Betrieben auch mit innenstadtrelevanten Hauptsortimenten an städtebaulich nicht integrierten Standorten aus.

Nach dem Einzelhandelserlass NRW 2021 sind folgende Aspekte bei der Prüfung von Anhaltspunkten für eine städtebauliche Atypik eines Lebensmittelmarktes trotz Überschreitung der Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² Geschossfläche zugrunde zu legen:

- Der Standort des Marktes muss **städtebaulich integriert** sein, d. h., er liegt entweder in einem abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich oder in einem Wohnsiedlungsgebiet.
- Der Lebensmittelmarkt muss der **Sicherung der verbrauchernahen Versorgung** dienen. Eine solche Nahversorgung ist nach den Kriterien des Einzelhandelserlasses NRW regelmäßig dann anzunehmen, wenn der Umsatz des zu untersuchenden Lebensmittelmarktes einen Anteil von 35 % der im funktional zugeordneten Verflechtungsbereich vorhandenen sortimentspezifischen Kaufkraft nicht überschreitet.
- Das Vorhaben ist regelmäßig dann **hinsichtlich des induzierten Verkehrs als verträglich** zu bewerten, wenn es keinen wesentlichen zusätzlichen gebietsfremden Verkehr auslöst. D.h. der Standort muss verbrauchernah sein, um hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens „verträglich“ zu sein.

- Das Sortiment darf sich zu **maximal 10 % der Verkaufsfläche auf Nonfood-Artikel** beziehen. Die Kernsortimente sind nahversorgungsrelevante Angebote (i. d. R. Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren).

Gelingt der Nachweis der städtebaulichen Atypik sind in einem zweiten Schritt die tatsächlichen Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO zu untersuchen. In Gebieten, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, schließt sich daran eine Prüfung auf schädliche Auswirkungen nach § 34 Abs. 3 BauGB an.

Der Einzelhandelserlass stellt auch klar, dass die Lage eines Vorhabenstandorts innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs als städtebaulich integrierte Lage ein gewichtiges Indiz für eine städtebauliche Atypik sein kann (Kap. 2.2.10 EH-Erlass NRW 2021). Auswirkungen auf die Entwicklung anderer zentraler Versorgungsbereiche können ausgeschlossen werden, wenn sich der Einzelhandelsbetrieb an der Kaufkraft der funktional zugeordneten Bevölkerung des Standortes (Verflechtungsbereich) orientiert (Kap. 5.2.2 EH-Erlass NRW 2021).

NAHVERSORGUNG IM STADTTEIL LOBBERICH

Die Nahversorgung in Lobberich ist quantitativ und in der räumlichen Verteilung als bedarfsgerecht zu bewerten, sodass sich der Entwicklungsbedarf vorwiegend auf bestandssichernde Maßnahmen der ansässigen Lebensmittelmärkte bezieht. Zur Sicherung der Magnetfunktion und Versorgungsbedeutung des innerstädtischen Anbieters Kaufland soll sich dabei die Dimensionierung der Anbieter an den Nahversorgungsstandorten Rosental, Niedieckstraße und Süchtelner Straße an dem zu versorgenden Bereich orientieren. So übernimmt der Nahversorgungsstandort Rosental wohnungsnah Grundversorgungsfunktionen für den nördlichen Bereich von Lobberich und den Stadtteil Hinsbeck. Dem Nahversorgungsstandort Niedieckstraße ist der nordöstliche Stadtteil Lobberich als Verflechtungsbereich zuzuordnen, während der Nahversorgungsstandort Süchtelner Straße für das südöstliche Gebiet von Lobberich ergänzende Nahversorgungsfunktionen übernehmen soll.

Damit ist in Ergänzung zu den bereits im Zentrenkonzept von 2014 aufgezeigten Nahversorgungsstandorten Niedieckstraße und Süchtelner Straße ebenfalls dem Geschäftsbereich Rosental eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche beizumessen.

Für den Rewe-Markt am Standort Rosental ist eine Modernisierung und Erweiterung der Verkaufsfläche um ca. 10 % vorgesehen. Das Vorhaben ist geeignet, den bestehenden Betrieb zu sichern, ohne seine Versorgungsbedeutung über den Verflechtungsbereich auszudehnen und deckt sich somit mit den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Für den Standort Niedieckstraße ist aktuell kein Handlungsbedarf ablesbar, dagegen zeigt der Discountmarkt an der Süchtelner Straße Modernisierungs- und Erweiterungsbedarf auf, der möglichst am vorhandenen Standort umgesetzt werden soll, da dem Nahversorgungsstandort in diesem Stadtquartier eine wichtige Bedeutung für die wohnungsnah Versorgung zukommt. Für den Fall, dass

keine Weiterentwicklung am vorhandenen Standort möglich ist, wäre eine kleinräumliche Verlagerung zu prüfen. In einer mittelfristigen Perspektive könnte der Standortbereich Am Bengerhof/Robert-Kahrmann-Straße eine Standortoption sein. Aufgrund der Nähe zur Lobbericher Innenstadt sollte das Nutzungskonzept jedoch auf eine ergänzende Nahversorgungsfunktion ausgelegt sein, um keine unverträglichen Wettbewerbswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich auszulösen.

NAHVERSORGUNG IM STADTTEIL KALDENKIRCHEN

Sollte die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an einem Standort innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches Kaldenkirchen nicht möglich sein, so kann als zentral gelegener Alternativstandort der bereits durch Einzelhandel geprägte Bereich der nördlichen Kölner Straße dienen. Der Standort zeichnet sich durch ein hohes Nahbereichspotenzial aus und kann aufgrund der räumlichen Nähe den Kundenverkehr zumindest nahe an das Stadtteilzentrum Kaldenkirchen heranführen. Damit ist die Standortverfügbarkeit im Umfeld des ansässigen Penny-Marktes zu prüfen. Eine bedarfsgerechte Ergänzung des Angebotes könnte durch Ansiedlung eines Lebensmittel-Supermarktes erfolgen.

Im Falle, dass auch der Standort Kölner Straße keine Entwicklungsmöglichkeit bietet, sind im bestehenden Siedlungsbereich keine ausreichend dimensionierten Entwicklungsflächen mehr vorhanden, sodass auch eine Ansiedlung im Zuge der Entwicklung eines neuen Wohngebietes an der Steyler Straße geprüft werden kann. Mit rd. 250 – 300 Wohneinheiten im Umfeld und der Anbindung über den Tegelener Weg an den westlichen Siedlungsbereich von Kaldenkirchen wird der Standort mit der Schaffung eines neuen Wohnquartiers siedlungsstrukturell integriert sein.

Für die ansässigen Lebensmittelmärkte an der Bahnhofstraße und Poststraße bestehen nur begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten. So ist aktuell der einzige Lebensmittelsupermarkt an der Bahnhofstraße gelegen. Dem Markt ist ein Verflechtungsgebiet zuzuweisen, das die Stadtteile Kaldenkirchen und Leuth umfasst. Standortbezogen besteht jedoch nur eine begrenzte Entwicklungsmöglichkeit im Rahmen einer bestandssichernden Neuaufstellung.

Der Standort Poststraße befindet sich in einem gewerblichen Umfeld und weist nur ein begrenztes Nahbereichspotenzial auf. Damit ist der Standort als städtebaulich nicht-integriert zu bewerten. Nördlich der Poststraße stellt der Regionalplan einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung dar, sodass keine Bauleitplanung für großflächige Einzelhandelsvorhaben möglich ist. Damit sind die Entwicklungsmöglichkeiten des Standortes Poststraße sehr eingeschränkt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Stadt Nettetal gemäß Ziel 6.5-8 LEP NRW einer Verfestigung der Einzelhandelsagglomeration entgegenzuwirken hat.

NAHVERSORGUNG IN DEN ANDEREN STADTTEILEN

Im **Stadtteil Breyell** besteht ein ausgeprägtes Defizit im Nahversorgungsangebot, das durch die Erweiterung des Penny-Bestandsmarktes oder die Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes möglichst im oder unmittelbar angrenzend an den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich abgebaut werden sollte (vgl. vorangegangenes Kap. 7.4).

Im **Stadtteil Hinsbeck** kann der ansässige Lebensmittelmarkt nur am bestehenden Standort neu aufgestellt werden, da innerhalb der Siedlungsfläche derzeit keine geeigneten Flächenoptionen vorhanden sind.

Im **Stadtteil Schaag** wird eine ausschnittweise Grundversorgung durch einen neu aufgestellten Netto-Markt und Ladenhandwerksbetriebe sichergestellt. Auch im **Stadtteil Leuth** bezieht sich das Nahversorgungsangebot auf kleinteilige Betriebe (Bäckerei, Hofläden), sodass eine Grundversorgung gewährleistet wird.

Da beide Stadtteile mit einer begrenzten Einwohnerzahl nicht das Potenzial zur Ansiedlung größerer Nahversorgungsangebote aufweisen, ist eine Bestandssicherung der vorhandenen Betriebe sowie eine ergänzende Versorgung der Bevölkerung in Schaag durch Angebote in Breyell bzw. der Leuther Bevölkerung durch Angebote in Kaldenkirchen zu empfehlen.

Im Stadtteil Leuth ist darüber hinaus zu prüfen, ob ein Lebensmittelmarkt im Stadtteil angesiedelt werden kann, der die Versorgung der Leuther Bevölkerung verbessert.

EXKURS: HOFLÄDEN

Die Hofläden in der Stadt Nettetal belegen überwiegend Standorte im Außenbereich und unterliegen somit der Regelung von § 35 BauGB. Demnach dürfen nur Landwirte im Außenbereich privilegiert bauen. Ein Hofladen als Gewerbebetrieb ist nur innerhalb sehr enger Grenzen im Außenbereich zulässig. So muss der Absatz von Erzeugnissen eigener Bodenertragsnutzung im Vordergrund stehen und das Erscheinungsbild des landwirtschaftlichen Betriebes muss gewahrt bleiben. Der Hofladen muss dem landwirtschaftlichen Betrieb dienen und darf nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen. Insofern unterliegt die Größenentwicklung der Hofläden als gewerbliche Verkaufseinrichtungen im Außenbereich dem engen Regelungsrahmen des Baugesetzbuches, ohne dass weitere Regelungen im Einzelhandels- und Zentrenkonzept notwendig erscheinen.

7.6 Empfehlungen zur Entwicklung des zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten

Als Sonderstandort für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind Standorte geeignet, die folgende Kriterien erfüllen:

- Lage innerhalb des städtischen Siedlungsraumes (Allgemeiner Siedlungsbereich – ASB),
- funktionsfähige Verkehrsanbindung im Kontext der Gesamtstadt,
- leistungsfähige Erschließung des Grundstücks,
- ggf. Nachnutzungsmöglichkeiten leerstehender Gebäude oder mindergenutzter Grundstücke.

Zahlreiche gewachsene Standorte des großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels in der Stadt Nettetal (Sonderstandorte) sind im Rahmen des aktuellen Regionalplanes als Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt, sodass die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe, auch mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, nicht mit den Zielen der Landesplanung vereinbar ist. Für die ansässigen Betriebe (Einzelvorhaben i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO) besteht Bestandsschutz, der bei einer baurechtlichen Steuerung nach Ziel 6.5-7 ggf. auch eine angemessene Erweiterung umfassen kann.

Einzelhandelsagglomerationen²⁸ außerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) hat die Stadt Nettetal gemäß Ziel 6.5-8 LEP NRW entgegenzuwirken und entsprechend dem Bestand Sortimente und Verkaufsflächen festzuschreiben hat. Damit sind keine Erweiterungen oder Änderungen von z.B. zentren- in nicht-zentrenrelevante Sortimente zulässig.

Unter Berücksichtigung der landesplanerischen Ziele ist eine Weiterentwicklung der vorhandenen Einzelhandelsagglomerationen Poststraße und An der Landwehr/Leuther Straße auch im Bereich des Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen, wenngleich hierdurch Verbundeffekte genutzt, ein sparsamer Flächenverbrauch sichergestellt und Gewerbeflächen in anderen Standortbereichen für emittierende Betriebe vorgehalten werden könnten.

Die landesplanerische Voraussetzung der Darstellung eines Allgemeinen Siedlungsbereiches erfüllen dagegen die Sonderstandorte Niedieckstraße/Wevelinghoven und Van-der-Upwich-Straße.

Zur Sicherung der Entwicklungsfähigkeit des Mittelzentrums Nettetal für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten ist dabei vor allem dem Sonderstandort

²⁸ Einzelhandelsagglomerationen bilden gemäß Einzelhandelserlass NRW 2021 bereits zwei, selbstständigen Einzelhandelsbetrieben (vgl. ebenda, Seite 45), die in enger Nachbarschaft zueinander liegen und die jeweils für sich betrachtet auch unter der Schwelle der Großflächigkeit im Sinne des § 11 (3) Satz 1 Nr. 2 BauNVO bleiben können.

Niedieckstraße/Wevelinghoven von Bedeutung, um hier einen Entwicklungsschwerpunkt für (großflächige) Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten vorzuhalten.

Grundvoraussetzung für eine Ansiedlung ist, dass die Ziele des Landesentwicklungsplans zur Größenordnung und Sortimentsstruktur (Festlegungen 6.5-4 bis -6 des Landesentwicklungsplanes NRW) berücksichtigt werden. Damit ist jedes potenzielle Ansiedlungsvorhaben einer umfassenden Einzelfallprüfung zu unterziehen und zu klären, ob das geplante Vorhaben negative Auswirkungen auf die Entwicklung der zentraler Versorgungsbereiche bzw. der wohnungsnahen Versorgung in Nettetal bzw. den Nachbarkommunen haben könnte.

Im Falle konkreter Ansiedlungersuche sollte die Stadt Nettetal mittels geeigneter Bauleitpläne die Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ermöglichen und gleichzeitig sicherstellen, dass ausschließlich Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten und begrenzten, zentrenverträglichen Randsortimenten realisiert werden.

Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen keine negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sein, sodass im Rahmen einer Einzelfallprüfung die raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens zu prüfen sind. Hierbei sollen diese Betriebe so dimensioniert werden, dass der zu erwartende Gesamtumsatz die sortimentsbezogene Kaufkraft in der Gemeinde nicht überschreitet (Grundsatz 6.5-4). Bei Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollen die zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 10 % der Verkaufsfläche beschränkt werden (Ziel 6.5-5). Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente soll 2.500 m² Verkaufsfläche je Betrieb nicht überschreiten (Grundsatz 6.5-6).

7.7 Ansiedlungsregeln für den zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel in der Übersicht

Im Fazit ergibt sich ein differenziertes Bewertungstableau der Ansiedlung/Weiterentwicklung von Einzelhandelsbetrieben nach Größen, Standorten und Sortimenten. In der Abbildung 51 werden die aufgezeigten Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung in Form von Ansiedlungsregeln zusammengefasst:

Abbildung 51: Ansiedlungsregeln nach Standorten und Sortimentsbereichen

Standortkategorie	Zentrenrelevantes Kernsortiment	Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment	Nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment
Stadtteilzentrum Lobberich	uneingeschränkt möglich	uneingeschränkt möglich	uneingeschränkt möglich
Stadtteilzentrum Kaldenkirchen	kleinflächig uneingeschränkt möglich	kleinflächig uneingeschränkt möglich	uneingeschränkt möglich
	großflächig möglich, wenn an Verflechtungsbereich (Kaldenkirchen/Leuth) orientiert	großflächig möglich, wenn an Verflechtungsbereich (Kaldenkirchen/Leuth) orientiert	
Nahversorgungszentren Breyell	kleinflächig möglich, wenn an Verflechtungsbereich (Breyell/Schaag) orientiert	kleinflächig uneingeschränkt möglich	uneingeschränkt möglich
	großflächig keine Ansiedlung	großflächig möglich, wenn an Verflechtungsbereich (Breyell/Schaag) orientiert	
Nahversorgungsstandorte	keine Ansiedlung	kleinflächig möglich, wenn an Verflechtungsbereich orientiert	keine Ansiedlung
		großflächig möglich, wenn an Verflechtungsbereich orientiert	
Sonderstandorte	keine Ansiedlung	keine Ansiedlung	großflächig möglich (Voraussetzung ASB, ggf. VK/Sortiment)

Quelle: BBE-Darstellung

Unabhängig vom Standort, ist die Grundvoraussetzung für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, dass diese keine negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche und die Versorgung der Bevölkerung auslösen. Dieser Nachweis ist durch entsprechende Fachguten zu erbringen. Können entsprechende Auswirkungen ausgeschlossen werden, ist gleichzeitig auch sichergestellt, dass das Vorhaben das landesplanerische Beeinträchtungsverbot des Ziele 6.5-3 LEP NRW wahren wird.

Auch hat in diesem Zusammenhang eine Auseinandersetzung mit Grundsatz 6.5-4 LEP NRW zu erfolgen, der für den Regelfall vorsieht, dass der zu erwartende Gesamtumsatz einer geplanten Einzelhandelsnutzung die Kaufkraft der Einwohner in der Stadt Nettetal nicht überschreiten soll.

8 Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes durch die Bauleitplanung

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

- Neuansiedlungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind grundsätzlich nur innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches möglich. An den sonstigen Nahversorgungsstandorten (Nahversorgungslagen) soll durch einen aktiven Bestandsschutz und eine an der zu versorgenden Bevölkerung orientierte Weiterentwicklung die wohnungsnaher Versorgung erhalten und bedarfsgerecht ausgebaut werden.
- 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 ggf. auch mit Festlegungen von Verkaufsflächen und Sortimenten nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu regeln.
- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche 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 Stadtteilzentren zu stärken und ihre Entwicklung zu fördern, sollten Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten an Konkurrenzstandorten konsequent über Bebauungsplanfestsetzungen ausgeschlossen werden.
- Für die Ergänzungsstandorte des Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sollte eine bestandssichernde Weiterentwicklung des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten planungsrechtlich unterstützt werden. Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sollten in diesem Bereich auf Randsortimente beschränkt werden, 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. Ggf. 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.

9 Fazit und abschließende Empfehlungen

Zusammenfassend lässt sich der Handlungsbedarf zur Weiterentwicklung des Mittelzentrums Nettetal wie folgt darstellen:

- Die Einkaufsstadt Nettetal ist nach wie vor eine attraktive Einkaufsstadt, die vor allem der Versorgung der eigenen Bevölkerung dient, jedoch auch Streuumsätze mit auswärtigen (vor allem niederländischen) Kunden erzielt. Zur Sicherung der Versorgungssituation steht vor allem eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Nahversorgung im Vordergrund, da hier in Breyell und Kaldenkirchen ein Angebotsdefizit entstanden ist. Im Hinblick auf den zentrenrelevanten Einzelhandel ist im „Zeitalter des Online-Einkaufs“ weniger die Schaffung von zusätzlicher Verkaufsfläche notwendig, als vielmehr einerseits eine abgestimmte Strategie zur Optimierung von Cross-Channel-Angeboten, um die Verbindung von stationärem Einkaufen und E-Commerce für die Kunden attraktiv zu gestalten. Andererseits sollte die Entwicklung eines multifunktionalen Angebotes in den Geschäftszonen mit Gastronomie-, Freizeit- und sonstigen Dienstleistungsangeboten unterstützt werden. Dabei kann vor allem auf die gewachsenen Strukturen und die günstigen Rahmenbedingungen der Lobbericher Innenstadt und der Kaldenkirchener Ortsmitte aufgebaut werden, um ein attraktives Einkaufs- und Freizeiterlebnis anzubieten.
- Das bestehende Zentrenmodell mit den drei zentralen Versorgungsbereichen Lobberich-Innenstadt, Kaldenkirchen-Ortsmitte (als sich gegenseitig ergänzende Stadtteilzentren) und Breyell (Nahversorgungszentrum für Breyell/Schaag) sowie ergänzenden wohnungsnahen Versorgungsstandorten wird mit der vorliegenden Untersuchung bestätigt.
- Den zentralen Versorgungsbereichen Lobberich-Innenstadt und Kaldenkirchen-Ortsmitte wird die Vorrangstellung zur Ansiedlung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente zugewiesen. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass grundsätzlich die Ansiedlung von **großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten** an Standorten außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche und ggf. auch von nicht-großflächigen Betrieben (je nach Sortiment/Standort) durch entsprechende Bauleitplanung ausgeschlossen werden soll. Im Nahversorgungszentrum Breyell ist ein Ausbau vor allem des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels zu forcieren und durch zentrenrelevanten, nicht-großflächigen Einzelhandel zu ergänzen.
- Die Weiterentwicklung der **Nahversorgung** soll sich vor allem in den zentralen Versorgungsbereichen sowie an den bestehenden Nahversorgungsstandorten vollziehen. Dabei ist im Stadtteil Lobberich nur eine betriebliche Weiterentwicklung der ansässigen Nahversorgungsangebote notwendig. Hierbei sollen neben dem Stadtteilzentrum Lobberich auch die Nahversorgungsstandorte Rosental, Niedieckstraße und Süchtelner Straße bedarfsgerecht weiterentwickelt werden, um eine wohnungsnah Grundversorgung zu gewährleisten.

Im Stadtteil Kaldenkirchen ist die Wiederansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Ortsmitte, alternativ an einem wohnungsnahen, möglichst zentralen Standort zu empfehlen. Die aufgezeigten Standortoptionen sind von innen nach außen zu prüfen. Der nicht integrierte Standort Poststraße ermöglicht dagegen als Einzelhandelsagglomeration im GIB (nördliche Poststraße) aufgrund des mit Ziel 6.5-8 LEP NRW definierten Agglomerationsverbotes nur sehr eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen des Bestandsschutzes. (Ausnahme: Erweiterung des ansässigen Lidl-Marktes, die infolge eines gerichtlichen Vergleichs von der Stadt Nettetal eingeräumt werden musste).

Im Stadtteil Breyell besteht ein großes Nahversorgungsdefizit, sodass die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes (ggf. auch Erweiterung eines ansässigen Lebensmittelmarktes) sinnvoll ist. Mögliche Entwicklungsflächen bestehen an der Biether Straße (Neuansiedlung) sowie am Standort des Penny-Marktes (Erweiterung). Auch im Stadtteil Leuth ist die Ansiedlung eines (kleinflächigen) Lebensmittelmarktes zur Verbesserung der Versorgung zu prüfen.



Der **nicht-zentrenrelevante Einzelhandel** soll auf den Sonderstandort Niedieckstraße/Wevelinghoven konzentriert werden, um Verbundeffekte zwischen den Nutzungen zu ermöglichen und den Flächenverbrauch zu minimieren. Kleinflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten ist auch am Sonderstandort Van-der-Upwich-Straße möglich.

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 geben, ist ein Selbstbindungsbeschluss des Stadtrates über die Grundzüge des Einzelhandelskonzeptes Nettetal erforderlich.

Dieser Beschluss sollte durch eine breite Beteiligung der Öffentlichkeit vorbereitet werden. Hintergrund ist die aktuelle Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, das mit seinen Urteilen vom 27.03.2013 klargestellt hat, dass es ausreicht, wenn in einem Zentrenkonzept die für die Funktionsfähigkeit der jeweiligen Zentren entscheidenden und mithin zentrenbildenden Sortimente festgelegt werden und diese Sortimente darauf aufbauend in einem Bebauungsplan für ein Gebiet außerhalb der Zentren ausgeschlossen werden. Das Gericht sieht es somit als ausreichend an, wenn der konkrete Nachweis der Zentrenschädlichkeit eines Sortimentes bereits mit der Erstellung des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes und nicht erst getrennt für jeden einzelnen, einen Einzelhandelsausschluss regelnden Bebauungsplan geführt wird. Die grundsätzliche Rechtfertigung eines Bebauungsplans zur Steuerung des Einzelhandels kann somit bereits mit dem gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept geführt werden.

Das Instrument des kommunalen Einzelhandelskonzeptes wurde somit in seinem Gewicht zur Artikulierung gemeindlicher Planungsinteressen deutlich gestärkt. Bezogen auf die Nutzungsmöglich-

keiten einzelner privater Grundstücke können bereits mit dem Konzept weitgehende Vorentscheidungen getroffen werden. Deshalb ist anzuraten, die Öffentlichkeit intensiv an der Erstellung des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzepts zu beteiligen und im Rahmen des Beteiligungsverfahrens insbesondere deutlich zu machen, welche Bedeutung diese vorbereitende Planung für private Individualinteressen entfalten kann.

Köln, im März 2024

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Corinna Küpper



i. V. Rainer Schmidt-Illguth

Anhang:

10 Begriff des zentralen Versorgungsbereiches

RECHTSBEGRIFF

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 in die Abwägung einzustellen sind. Insbesondere die in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB genannten Belange der Bauleitplanung der Erhaltung und Entwicklung **zentraler Versorgungsbereiche** spielen dabei eine wichtige Rolle. Darüber hinaus ist der Begriff der zentralen Versorgungsbereiche Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO), der bundesrechtlichen Leitsätze zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie der planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich (§ 34 Abs. 3 BauGB). Zudem berechtigt das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche die Aufstellung vereinfachter Bebauungspläne (§ 9 Abs. 2a BauGB). Es handelt sich um einen Begriff des durch den Bundesgesetzgeber geregelten Bauplanungsrechts. Darüber hinaus nehmen die Grundsätze der Raumordnung nach § 2 Abs. 2 Nr. 3 Raumordnungsgesetz und die landesplanerischen Regelungen in Kapitel 6.5 des LEP NRW Bezug auf diesen Begriff.

Ziel eines Einzelhandelskonzeptes ist es, auf Gemeindeebene die konkreten **Abgrenzungen und Funktionen** der (vorhandenen und ggf. zu entwickelnden) zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte zu bestimmen.²⁹

Zentrale Versorgungsbereiche sind nach der hierzu vorliegenden Rechtsprechung, insbesondere des OVG NRW sowie des Bundesverwaltungsgerichts, 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 Bundesverwaltungsgericht in einem 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.

²⁹ Vgl. ebenda, Seite 20 f

Betont hat das Bundesverwaltungsgericht in der genannten 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 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.

Ein zentraler Versorgungsbereich setzt 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. In dem OVG NRW-Urteil vom 15.02.2012 (10 D 32/11.NE bzw. 10 A 1770/09) wurden die Kriterien für Nahversorgungszentren konkretisiert. Demgemäß muss die ansässige Einzelhandelsausstattung geeignet sein, „den allgemeinen Anforderungen an ein Nahversorgungszentrum“ zu entsprechen. Als Grundvoraussetzung sollte im Allgemeinen mindestens ein moderner und zukunftsfähiger Anbieter aus dem Nahrungs- und Genussmittelsektor ansässig sein. Darüber hinaus ist ein Angebotsmix unterschiedlicher nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsangebote und Dienstleistungen notwendig. Bei einem zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereich muss die städtebauliche Begründung auch belegen, dass die Entwicklung in einem überschaubaren Zeitraum wahrscheinlich ist bzw. durch den Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums realisierbar erscheint.

HERLEITUNG ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICHE

Die zentralen Versorgungsbereiche stellen die zukünftig zu schützenden und zu entwickelnden Bereiche insbesondere mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Zentrengefüge dar. Das Innenstadtzentrum, die städtischen Neben- und Nahversorgungszentrum sowie die Nahversorgungsstandorte sind somit städtebaurechtlich und regionalplanerisch Schutzgüter im Sinne des BauGB, der BauNVO sowie der Regionalplanung. Deren räumliche Abgrenzung sowie funktionale Zuordnung ist die wesentliche Grundlage zur Steuerung des Einzelhandels gemäß der städtischen Leitlinien und Zielvorstellungen im Rahmen der Bauleitplanung.

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

Die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche hinsichtlich ihrer konkreten Lage und räumlichen Abgrenzung ist unter Berücksichtigung funktionaler und städtebaulicher Kriterien vorzunehmen und

erfolgt auf der Grundlage der städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Nettetal, den Ergebnissen der Situationsanalyse sowie der Zentrenkonzeption, in der die zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche planerisch festgelegt werden.

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

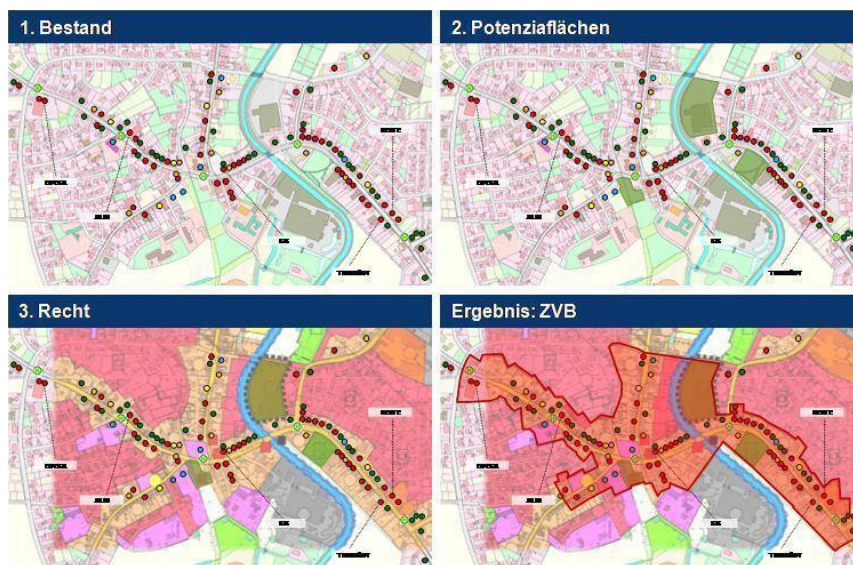
- Städtebaulich integrierte Lage in baulich verdichtetem Siedlungsbereich mit wesentlichen Wohnanteilen
- städtebaulich identifizierbarer Bereich mit charakteristischer baulicher Ausprägung unter **Einbeziehung aller vorhandenen Nutzungen**, die in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen (tatsächlich vorhandener zentraler Versorgungsbereich darf nicht durch ein städtebauliches Entwicklungskonzept räumlich eingegrenzt werden), hierbei sind u.a. folgende Aspekte von Bedeutung:
 - Funktionale oder in sich geschlossene, kompakte städtebauliche Einheiten/Bebauungsstrukturen
 - Gestaltung des öffentlichen Raumes
 - Räumliche Ausdehnung
 - Passantenfrequenzen, -ströme
 - Barrieren und Zäsuren, z.B. Verkehrsstraßen und Bahntrassen
 - Gestaltung, Einbindung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur
- **hohe Nutzungsdichte und Vielfalt** im Geschäfts- und Dienstleistungsbesatz sowie Mischung der zentralörtlich bedeutsamen öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen in einem fußläufig erlebbaren Bereich unter Berücksichtigung von Magnet- bzw. strukturprägenden Betrieben
- **funktionsfähige Verkehrserschließung** für den Fußgänger- und Radverkehr, den motorisierten Individualverkehr sowie den öffentlichen Personennahverkehr.

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

Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Nettetal – Aktualisierung 2022

Da gemäß aktueller Rechtsprechung bei der Abgrenzung etwaige künftige Entwicklungsperspektiven (brachliegende Flächen; leerstehende Objekte etc.) zu berücksichtigen sind, ist neben dem tatsächlichen Bestand die Einbeziehung solcher Flächen ebenfalls möglich und sinnvoll.

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

Abbildung 52: Methodik zur Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches (Beispiel)

11 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 das Konzept als „sonstige städtebauliche Planung“ gemäß § 1 Abs. 6 Satz 11 BauGB beschließt. Das Konzept kann seine Gestaltungswirkung nur dann entfalten, wenn das planungsrechtliche Instrumentarium sowohl für die Innenentwicklung als auch zur Steuerung der Einzelhandelsstruktur außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angewandt wird.

11.1 Steuerung des Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

Um das Ziel einer weitgehenden Konzentration des zentren- und nahversorgungsrelevanten 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:

Bezüglich der Rechtswirksamkeit kommunaler Einzelhandelskonzepte hat das Bundesverwaltungsgericht mit Urteilen von 27.03.2013³⁰ klargestellt, dass sich eine Kommune bei der Rechtfertigung eines Bebauungsplans, der die Einzelhandelsentwicklung außerhalb eines Zentrums mit dem Ziel steuern soll, den Erhalt und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu fördern, allein auf ein beschlossenes Einzelhandelskonzept berufen kann. Es ist somit bei Vorliegen eines Konzepts, das die Kommune als sonstige städtebauliche Planung im Sinne von § 1 Abs. 6 Satz 11 BauGB beschlossen hat, nicht mehr erforderlich, jeden Ausschlussbebauungsplan mit Bezug auf den jeweiligen Einzelfall hinsichtlich seiner städtebaulichen Notwendigkeit zu rechtfertigen.

Die Klarstellung des Bundesverwaltungsgerichts zu den Anforderungen an die städtebauliche Rechtfertigung sortimentsbezogener Einzelhandelsausschlüsse vereinfacht die kommunale Planungspraxis und schafft Rechtssicherheit.

Dass § 1 Abs. 9 BauNVO grundsätzlich auch Sortimentsbeschränkungen des Einzelhandels zulässt, hatte das Bundesverwaltungsgericht bereits in seiner Entscheidung vom 4. Oktober 2001 klargestellt. Demnach sind auch Sortimentsbeschränkungen des Einzelhandels zulässig, wenn diese Differenzierung marktüblichen Gegebenheiten entspricht (BVerwG, 4 BN 45.01 – BRS 64

³⁰ Urteile 4 C 13.11, 4 CN 6.11 und 4 C 7.11

Nr.28). Diese Anforderung ist dann erfüllt, wenn die gewählten Sortimentsbezeichnungen zweifelsfrei die in der Realität vorhandenen Einzelhandelsbetriebe bezeichnen (vgl. 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 Einzelhandelsbetriebe³¹ begrenzt ist, die mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m² 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 Einzelhandelsbetriebe 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 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. Wie vorab bereits dargelegt, kann sich die Kommune zur städtebaulichen Rechtfertigung einer Planung auf ein beschlossenes Einzelhandelskonzept berufen.

Bei einer Überplanung bestehender Gebiete ermächtigt § 1 Abs. 10 BauNVO die Gemeinde dazu, in den Bebauungsplan Festsetzungen aufzunehmen, mit denen Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen im Plangebiet vorhandener baulicher Anlagen ermöglicht werden und damit einen erweiterten Bestandsschutz für Betriebe zu gewähren, die bei typisierender Betrachtungsweise „an sich“ unzulässig sind. In einer Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg vom 08.10.2013 wurde klargestellt, dass es jedoch im planerischen Ermessen der Gemeinde liege, von dieser Ermächtigung Gebrauch zu machen. Voraussetzung für den Ausschluss eines erweiterten Bestandsschutzes sind jedoch eine ausreichende städtebauliche Begründung und eine ordnungsgemäße Abwägung (VGH BW, 3 S 2356/12).

³¹ Zur Definition der Großflächigkeit vgl. Ausführungen im folgenden Kapitel 11.2.

11.2 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 zentren- und nahversorgungsrelevanten 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 Landesentwicklungsplanes NRW, 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 m² 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 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 Gesamtläche 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, vgl. OVG Münster, Az. 10 A 1144/11 vom 29. Mai 2013).

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 m² überschreitet.

Weist das Vorhaben mehr als 800 m² Verkaufsfläche, aber weniger als 1.200 m² Geschossfläche auf, ist die Genehmigungsbehörde darlegungspflichtig, ob mit Auswirkungen zu rechnen ist. Bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche obliegt es dem Antragsteller, die Regelvermutung zu widerlegen.

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.

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 Stadtteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen."

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 m² Geschossfläche unter 800 m² liegt,
- wenn der Betrieb beschränkt ist auf ein schmales Warensortiment (z. B. Baustoffe),

- 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,
- 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 Stadtteile, 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.

11.3 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 zentren- und nahversorgungsrelevanten 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“ muss die Zweckbestimmung speziell festgesetzt werden. 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.³²

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

Laut LEP NRW ist die Höchstgrenze für Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten an nicht-integrierten Standorten i. d. R. auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu beschränken.

11.4 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.³³ 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, sodass die Wahrung des Gebietscharakters auch dann gegeben ist, wenn ein Bebauungsplan diese Nutzungsart ausschließt.

³² BVerwG, 27.04.1990, 4 C 36.87 und 03.04.2008, 4 CN 4.07

³³ Bay VGH, Normenkontroll-Urteil vom 23.05.1985, Nr. 2 N 83 A 1490.

Ein Planungserfordernis kann sich zwingend daraus ergeben, dass sich in einem Gewerbegebiet eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben entwickeln könnte, die hinsichtlich Sortiment und Verkaufsflächenumfang nachbargemeindliche Belange im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB berühren könnte und somit raumordnungsrechtliche Relevanz erreichen würde. Unter anderem das Oberverwaltungsgericht Lüneburg hat mit einem Urteil vom 10.07.2015 festgestellt, dass bei Gewerbegebietsplanungen unter Beachtung der landesplanerischen Ziele zur Verhinderung zentrenschädlicher Agglomerationen und unter Beachtung nachbargemeindlicher Belange Einzelhandelsausschlüsse erforderlich werden können (OVG Lüneburg, Urteil vom 10.07.2015, 1 KN 121/11).

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 innenstadt- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten zusammensetzt. Zentren- und nahversorgungsrelevante 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,
- 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.

11.5 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 des Einzelhandelskonzeptes beruhen können.

Auch der Stadt Nettetal steht der Weg, in Mischgebieten nur bestimmte Einzelhandelsnutzungen zuzulassen, grundsätzlich offen. Denn aufgrund der in den zentralen Versorgungsbereichen gegebenen Angebotsstrukturen und der marktseitigen Rahmenbedingungen können auch nicht-großflächige Betriebe mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche und zentrenrelevanten Sortimenten an Standorten außerhalb der Innenstadt so ausgeprägte Wettbewerbsbeziehungen zur Hauptgeschäftslage entfalten, dass deren Ansiedlung der notwendigen Förderung des Zentrums entgegenlaufen würde.

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

11.6 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 (UVP) und die Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) geändert worden.

Der Erhalt und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ist in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB als bei Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigender Belang ausdrücklich aufgenommen worden. Um dieses Ziel im unbeplanten Innenbereich zu erreichen, ist es nach § 9 Abs. 2a BauGB möglich, in einem Bebauungsplan beschränkende Festsetzungen insbesondere zum Einzelhandel zu treffen, ohne dass ein Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung ausgewiesen wird.

Die Anwendung dieses Steuerungsinstruments 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

schlüssigen Plankonzepts auf Eignung, Erforderlichkeit und Angemessenheit überprüft werden kann“ (VGH Mannheim, Urteil vom 28.01.2005)³⁴.

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 bereits vorhanden sind oder zumindest durch einen in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan geschaffen werden sollen.

³⁴ zitiert nach Schmitz, H: Die Novellierung des BauGB 2007 unter Berücksichtigung der spezifischen Berliner Planungsbedingungen, Berlin 2007.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Prüfschema der „Nahversorgungsausnahme“ nach Ziel 6.5-2 LEP NRW.....	6
Abbildung 2: Einzelhandel i.e.S*. – Umsatz 2015-2021	10
Abbildung 3: Umsatzveränderung Fachhandelszweige 2020 vs. 2019 und 2021 vs. 2019 (Auswahl)	11
Abbildung 4: Onlinehandel – Umsatz 2015-2021 und Onlineanteil 2015, 2021	13
Abbildung 5: Absolutes Onlinewachstum – Umsatz 2015-2021	13
Abbildung 6: Marktanteile der Handelsformate am Einzelhandelsumsatz 2015-2021	14
Abbildung 7: Umsatz innenstadtrelevante Branchen 2015–2021	15
Abbildung 8: Nachhaltigkeit, Konsumverzicht und Secondhand.....	17
Abbildung 9: Konsumzurückhaltung und Ausweichverhalten	17
Abbildung 10: Einschränkung von Ausgaben für Produkte, Dienstleistungen und Freizeitgestaltung	18
Abbildung 11: Zentralörtliche Gliederung	20
Abbildung 12: Einwohner der Stadt Nettetal nach Stadtteilen	22
Abbildung 13: Einwohner der Stadt Nettetal nach Altersgruppen	22
Abbildung 14: Einwohnerprognose für die Stadt Nettetal und NRW 2021 – 2031/2040 (2021 = 100 %)	23
Abbildung 15: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Stadt Nettetal und in Nachbarkommunen	24
Abbildung 16: Einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Ausgaben in der Stadt Nettetal p. a.	25
Abbildung 17: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial p.a. nach Sortimenten	26
Abbildung 18: Onlineanteil nach Branchen	27
Abbildung 19: Regionale Wettbewerbssituation (Auswahl).....	28
Abbildung 20: Einzelhandel in der Stadt Nettetal nach Stadtteilen	30
Abbildung 21: Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Nettetal	31
Abbildung 22: Großflächiger Einzelhandel in der Stadt Nettetal nach Stadtteilen	32
Abbildung 23: Verkaufsflächen nach Stadtteilen und Sortimenten	33
Abbildung 24: Verkaufsflächen und Umsätze in der Stadt Nettetal nach Sortimenten	34
Abbildung 25: Verkaufsflächenentwicklung 2013 - 2022	36
Abbildung 26: Umsatz-Kaufkraft-Relation im Überblick	37
Abbildung 27: Einzelhandelszentralität (Umsatz-Kaufkraft-Relation) nach Sortimenten	39

Abbildung 28: Vergleich der Umsatz-Kaufkraft-Relation 2013 - 2022	40
Abbildung 29: Fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte in der Stadt Nettetal	42
Abbildung 30: Lebensmittelmarktangebot der Stadt Nettetal nach Betriebsformen	43
Abbildung 31: Umsatz-Kaufkraft-Relationen in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten in der Stadt Nettetal nach Stadtteilen.....	44
Abbildung 32: Einzelhandel im Stadtteil Lobberich	46
Abbildung 33: Zentraler Versorgungsbereich Lobberich-Innenstadt.....	49
Abbildung 34: Nahversorgungsstandorte in Lobberich	54
Abbildung 35: Sonderstandort Niedieckstraße/Wevelinghoven	57
Abbildung 36: Sonderstandort Van-der-Upwich-Straße.....	59
Abbildung 37: Einzelhandel im Stadtteil Kaldenkirchen	62
Abbildung 38: Zentraler Versorgungsbereich Kaldenkirchen.....	65
Abbildung 39: Nahversorgungsstandorte in Kaldenkirchen	69
Abbildung 40: Sonderstandort An der Landwehr/Leuther Straße	72
Abbildung 41: Einzelhandel in Breyell.....	74
Abbildung 42: Zentraler Versorgungsbereich Breyell.....	77
Abbildung 43: Nahversorgungsstandort in Breyell.....	81
Abbildung 44: Einzelhandel in Hinsbeck	83
Abbildung 45: Einzelhandel in Schaag.....	86
Abbildung 46: Einzelhandel in Leuth	89
Abbildung 47: Verkaufsflächenanteil nach Standortbereichen	100
Abbildung 48: Sortimentsliste der zentren- und nahversorgungsrelevanten und nicht- zentrenrelevanten Sortimente der Stadt Nettetal.....	103
Abbildung 49: Zentrenhierarchie der Stadt Nettetal	107
Abbildung 50: Zentrenkonzept und Verflechtungsbereiche	108
Abbildung 51: Ansiedlungsregeln nach Standorten und Sortimentsbereichen	119
Abbildung 52: Methodik zur Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches (Beispiel) .	128