

EINZELHANDELSKONZEPT

VREDEN

Fortschreibung 2024

FINALE FASSUNG DEZEMBER 2024



Dortmund, Dezember 2024

Einzelhandelskonzept Vreden

Fortschreibung 2024

im Auftrag der Stadt Vreden

Bearbeitung und Konzeption
Stefan Kruse
Peter Helbig



Markt 5 44137 Dortmund
Tel. +49 (0)231 - 557858-0
Fax +49 (0)231 - 557858-50
E-Mail: info@junker-kruse.de
www.junker-kruse.de

Projektbetreuung

Stadt Vreden

Ansprechpartnerinnen:
Diana Niestegge
Aylin Meßing-Branse

www.vreden.de

Finale Fassung: Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Vreden 2024 wurde vom Rat der Stadt Vreden am 13. Dezember 2024 als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Hinweise

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit werden stets männliche und weibliche Schriftformen verwendet. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich nicht binäre Personen, Frauen und Männer angesprochen.

Der Endbericht sowie die Entwurfsvorlagen unterliegen dem Urheberrecht (§ 2 Absatz 2 sowie § 31 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

Fotos Titelblatt: Junker + Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund

Datenschutzerklärung

Das Gutachterbüro Junker + Kruse verarbeitet personenbezogene Daten (Betriebsname, Adresse, Sortimentsangebot, Verkaufsfläche, Internetpräsenz) im Einklang mit den Bestimmungen der Datenschutz-Grd.verordnung und dem Bundesdatenschutzgesetz. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten erfolgt nach Artikel 6 Abs. 1 e) DSGVO zum Zweck der Wahrnehmung einer Aufgabe, die im öffentlichen Interesse liegt. Die Datenerhebung und Datenverarbeitung personenbezogener Daten sind für wissenschaftliche Forschungszwecke sowie für statistische Zwecke im Rahmen der Erstellung des kommunalen Einzelhandelskonzepts als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 (6) Nr. 11 BauGB erforderlich. Darüber hinaus werden die Daten im Rahmen weiterer Arbeiten, die ebenfalls im öffentlichen Interesse stehen, verwendet (z.B. Bauleitplanverfahren, Raumordnungsverfahren).

Die gespeicherten Daten werden gelöscht, sobald sie für die bestimmten Zwecke nicht mehr notwendig sind und der Löschung keine gesetzlichen Aufbewahrungspflichten entgegenstehen.

Kontaktdaten der Verantwortlichen

Junker + Kruse Stadtforschung Planung,

Markt 5 | D-44137 Dortmund

Dipl.-Geogr. Stefan Kruse

Tel +49 (0)2 31 55 78 58 0

Fax+49 (0)2 31 55 78 58 50

E-Mail: info@junker-kruse.de

www.junker-kruse.de

Inhalt

Inhalt

1	Ausgangssituation und Ziel der Untersuchung	6
2	Raumordnerische und rechtliche Rahmenbedingungen.....	7
2.1	Landesplanerische Vorgaben.....	7
2.2	Regionalplanerische Vorgaben	10
2.2.1	Regionalplan Münsterland.....	10
2.3	Einzelhandelserlass NRW 2021	12
2.4	Aktuelle Regelungen und Urteile zu Ansiedlungsvorhaben des Lebensmitteleinzelhandels	12
2.4.1	Atypik	13
2.4.2	Ziel 6.5-2 des Landesentwicklungsplans NRW	15
3	Allgemeine Rahmenbedingungen und Trends der Einzelhandelsentwicklung	17
3.1	Megatrends	17
3.2	Entwicklungen im Einzelhandel.....	20
3.3	Herausforderungen für die Stadt- und Zentrenentwicklung.....	29
4	Methodik	31
4.1	Angebotsanalyse	31
4.2	Nachfrageanalyse	35
4.3	Städtebauliche Analyse	36
4.4	Untersuchungsaufbau und Kommunikationsstruktur	37
5	Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen des Einzelhandelsstandortes Vreden.....	39
5.1	Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung.....	39
5.2	Bevölkerung und räumliche Gliederung.....	40
5.3	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	41
6	Bestandsaufnahme und -analyse	45
6.1	Einzelhandelsangebot in Vreden.....	45
6.1.1	Räumliche Differenzierung des Einzelhandelsangebotes in Vreden	49
6.1.2	Großflächiger Einzelhandel	52
6.1.3	Nahversorgungssituation – gesamtstädtisch	53

6.2	Analyse der Nachfrageseite.....	57
7	Perspektivische Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandels in Vreden	63
8	Konzept für die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Vreden	65
8.1	Zentrale Zielsetzungen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Vreden	65
8.2	Standortstruktur.....	67
8.2.1	Zentraler Versorgungsbereich.....	69
8.2.2	Ergänzende Standorte des Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten	77
8.2.3	Ergänzungsstandorte des großflächigen Einzelhandels/Standorte für Fachmärkte (großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten).....	78
8.3	Vredener Sortimentsliste.....	79
8.4	Sicherung und Stärkung der Nahversorgung.....	86
8.5	Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandelsentwicklung in Vreden.....	89
8.5.1	Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten	90
8.5.2	Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten	91
8.5.3	Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten	95
8.5.4	Sonstige Steuerungsregel.....	98
8.6	Prüfschema zur ersten Einordnung von Einzelhandelsvorhaben.....	98
9	Anhang A.....	100
9.1	Legenden	100
9.2	Abkürzungen.....	101
9.3	Verzeichnisse	103
10	Anhang C: Glossar – Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe.....	106

1 Ausgangssituation und Ziel der Untersuchung

Der Einzelhandel hat in den letzten fünf Jahren, seit Beginn der Corona-Pandemie, bundesweit erhebliche Veränderungen erfahren. Während der stationäre Einzelhandel durch die temporären Zugangsbeschränkungen während der Corona-Pandemie in den meisten Branchen deutliche Rückgänge verzeichnen musste, konnte der Onlinehandel überproportionale Zuwächse erzielen. Nachfolgende und aktuelle Krisen wie der Ukraine-Krieg und der Nahost-Konflikt bzw. deren globale und nationale wirtschaftliche Folgen wirken sich anhaltend negativ auf das Konsumverhalten aus, wovon sowohl Teile des stationären Einzelhandels als auch des Onlinehandels betroffen sind.

Aufgrund des damit einhergehenden Strukturwandels im Einzelhandel insgesamt und Transformationsprozessen in zentralen Versorgungsbereichen sowie nicht zuletzt aufgrund von Einzelhandelsanfragen (u.a. die angefragte Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes auf dem Bierbaumgelände) hat die Stadt Vreden das Büro Junker + Kruse mit der vorliegenden Fortschreibung des aus dem Jahr 2020 stammenden Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Vreden beauftragt. Neben der Darstellung der allgemeinen aktuellen und absehbaren Rahmenbedingungen für den Einzelhandel erfolgt eine Aktualisierung der primärstatistischen Daten und eine Überprüfung und ggf. Anpassung der konzeptionellen Bausteine des Vorgängerkonzeptes.

Das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept 2024

- bildet nach seinem Beschluss durch den Rat am 13. Dezember 2024 als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB eine wesentliche Grundlage für Begründungszusammenhänge in der Bauleitplanung und
- stellt mittels klar definierter Ziele und Steuerungsgrundsätze eine wichtige Abwägungs- bzw. Entscheidungsgrundlage für rasche grundsätzliche Bewertungen zukünftiger Vorhaben im Kontext der Stadtentwicklung dar.

Weiterhin dient das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept folgenden Aspekten:

- Interessensausgleich: (Einzel-)betriebswirtschaftliche Interessen und gesamt- städtisch orientierte Ziele und Entwicklungsvorstellungen divergieren häufig, dies kann eine positive Weiterentwicklung der Stadt und im Speziellen der Einzelhandelsstruktur hemmen.
- Investitionssicherheit für den bestehenden Einzelhandel – den Investoren von gestern sowie den heutigen Investoren – und dem Bestand von morgen.
- Planungssicherheit: Für zukunftsweisende Stadtentwicklungsentscheidungen stellen die Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes eine wichtige Basis dar.
- Rechtssicherheit für alte und neue Investoren ebenso wie zur zukünftigen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung („Ansiedlung und Abwehr“).

Seine fachlich fundierten und empirisch abgesicherten Aussagen unterstützen gemeinschaftlich getragene Planungen und Entscheidungen zum Wohle der zukünftigen Einzelhandels- und Stadtentwicklung in der Stadt Vreden.

2 Raumordnerische und rechtliche Rahmenbedingungen

Im Rahmen des Planungssystems in Nordrhein-Westfalen stehen stadtentwicklungsplanerische Entscheidungen einer Gemeinde – insbesondere auch zur Einzelhandelssteuerung – in einem Bezug zu übergeordneten Planungen, auf Landes-, regionaler und kommunaler Ebene.

2.1 Landesplanerische Vorgaben

Mit seinen Zielen und Grundsätzen ist der – in seiner aktuellen Fassung am 06.08.2019 in Kraft getretene – Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) das wichtigste Planungsinstrument der Landesplanungsbehörde in Nordrhein-Westfalen. Die Vorgaben der Landesplanung sind bei der Erarbeitung von Regionalplänen, Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen sowie anderen Fachplänen der nachgeordneten Planungsebenen zu beachten. Der LEP NRW beinhaltet

- die raumstrukturellen Zielsetzungen mit den Entwicklungsachsen der Siedlungsräume und den natürlichen Lebensgrundlagen wie Freiraum, Natur, Landschaft, Wald und Wasser;
- die Flächenvorsorge für Wohnbauland, für die Wirtschaft, für Großvorhaben, für Bodenschätze sowie für Freizeit und Erholung;
- die Infrastruktur für Verkehr, Energieversorgung und Entsorgung.

Kapitel 6.5 (LEP NRW) befasst sich mit vorgezogenen Regelungen zum großflächigen Einzelhandel. Dabei werden die im Raumordnungsgesetz (ROG) festgelegten Grundsätze der Raumordnung zur Daseinsvorsorge und zur Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche im Hinblick auf den großflächigen Einzelhandel konkretisiert. Vor dem Hintergrund der Einzelhandelssteuerung ist somit hervorzuheben, dass durch die Festlegung der zentralen Orte eine Versorgung der Bevölkerung mit einem ausgewogenen Warenangebot, sozialen, kulturellen und wirtschaftsbezogenen Einrichtungen und Dienstleistungen sowie einem entsprechenden Wohnungsangebot im Sinne des dezentralen Konzentrationsgebotes auf kurzem Wege gewährleistet wird. Die Festlegung von Zielen und Grundsätzen für die Ansiedlung, Erweiterung und Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen trägt dazu bei, dass in allen Landesteilen eine bedarfsorientierte Warenversorgung der Bevölkerung durch eine ausgewogene und breit gefächerte, nach Zentralörtlichkeit differenzierte Einzelhandelsstruktur sichergestellt wird. Die Stadt Vreden wird als Mittelzentrum eingestuft (LEP NRW Kapitel 2, Abbildung 1).

Der Landesentwicklungsplan gibt in seinem Kapitel 6.5 vor, dass Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. v. § 11 (3) BauNVO nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) festgesetzt werden können. Darüber hinaus werden klare Vorgaben zur Steuerung des zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Einzelhandels gemacht, wobei die Landesplanung städtebaulich integrierten Einzelhandelsstandorten und damit nicht zuletzt den zentralen Versorgungsbereichen den Vorrang einräumt. In Anlage 1 werden zentrenrelevante Leitsortimente dargestellt, die stets

zu beachten sind und welche die Innenstadtlagen prägen sowie eine hohe Besuchsattraktivität implementieren. Diese Liste ist auf kommunaler Ebene auf Grundlage der örtlichen Situation zu überprüfen und ggf. zu ergänzen.

Folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug zum großflächigen Einzelhandel werden im LEP NRW im Kapitel 6.5 festgelegt:

6.5 Großflächiger Einzelhandel

Ziele und Grundsätze

6.5-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen
Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

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

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

6.5-3 Ziel Beeinträchtungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

6.5-4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der dazu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

6.5-5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

Sondergebiete für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

6.5-6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

6.5-7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel

Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 (3) BauNVO dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen i. d. R. auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Schutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.

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

6.5-8 Ziel Einzelhandelsagglomeration

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

6.5-9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte

Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.

6.5-10 Ziel Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO

Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO sind, soweit von § 12 (3a) S. 1 BauGB kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-3, 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.

Anlage 1 (Leitsortimente)

- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren,
- Bücher,
- Bekleidung, Wäsche,
- Schuhe, Lederwaren,
- medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel,
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik,
- Spielwaren,
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte),
- Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto, ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten),
- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant),
- Gesundheits- und Körperpflegemittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant).

Die konzeptionellen Bausteine des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Vreden (siehe dazu Kapitel 8) berücksichtigen die landesplanerischen Vorgaben.

2.2 Regionalplanerische Vorgaben

2.2.1 Regionalplan Münsterland

Der Regionalplan Münsterland berücksichtigt als einheitlicher, flächendeckender und fachübergreifender Plan veränderte Rahmenbedingungen der Raumentwicklung wie den demographischen Wandel, den Struktur- und Klimawandel sowie die Chancengleichheit.

Der Regionalplan Münsterland erstreckt sich räumlich um die kreisfreie Stadt Münster. Zum Verbandsgebiet gehören die Kreise Borken, Coesfeld, Steinfurt, Warendorf sowie die Stadt Münster.

Mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt Nordrhein-Westfalen am 27. Juni 2014 ist der Regionalplan Münsterland offiziell in Kraft getreten.¹

Der Entwurf des Regionalplans Münsterland greift die Ziele und Grundsätze zur Raumentwicklung in Nordrhein-Westfalen aus dem LEP NRW auf. Er sieht in seinen „in Aufstellung befindlichen Zielen“ u. a. vor, dass kommunale Einzelhandelskonzepte als Grundlage für die bauleitplanerische Steuerung von Standorten für den Einzelhandel herangezogen werden und ein Regionales Einzelhandelskonzept den Rahmen für den Erhalt und die Entwicklung einer interkommunal ausgewogenen Einzelhandelsstruktur bietet.

Der Regionalplan Münsterland enthält in seinem Textteil im Abschnitt III.10. „Einzelhandel“ folgende Grundsätze und Ziele, die die Ziele und Grundsätze des LEP NRW konkretisieren:

¹ Bezirksregierung Münster (2014): Regionalplan Münsterland. Münster

Grundsatz 10: Nahversorgung sichern, Attraktivität der Zentren erhöhen, Einzelhandelskonzepte entwickeln und fortschreiben!

10.1

Die gemeindliche Bauleitplanung soll die Voraussetzungen dafür schaffen, dass die wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) gewährleistet und gesichert wird und Einzelhandelsbetriebe verbrauchernah und städtebaulich integriert angesiedelt werden. Neben der Nahversorgung soll die Bauleitplanung die Attraktivität der Zentren als Mittelpunkte urbanen Lebens stärken.

10.2

Bei der Änderung oder Aufstellung von Bauleitplänen für großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auch die Auswirkungen auf die Nahversorgung im Einzugsbereich zu ermitteln und bei der Abwägung zu berücksichtigen.

10.3

Durch Bauleitplanung soll sichergestellt werden, dass die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels sowie von mehreren, für sich selbstständigen Einzelhandelsbetrieben in räumlichem Zusammenhang (Fachmarktzentren bzw. -agglomerationen) zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung führen.

10.4

Die Kommunen sollen Einzelhandels- und Zentrenkonzepte mit Leitlinien und städtebaulichen Zielen für ihre künftige Einzelhandels- und Zentrenentwicklung erarbeiten und fortschreiben. Insbesondere sollen sie – als wichtige Grundlage für die Bauleitplanung – ihre zentralen Versorgungsbereiche abgrenzen und eine ortsspezifische Sortimentsliste erstellen.

Ziel 4: Die Einzelhandelsentwicklung auf die Allgemeinen Siedlungsbereiche konzentrieren!

4.1

Kerngebiete sowie Sondergebiete für Einkaufszentren sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur innerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche dargestellt bzw. festgesetzt werden, sofern nicht die Anwendung von Ziel 11 in Betracht kommt.

4.2

Vorhandene Standorte von großflächigen Einzelhandelsbetrieben außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche dürfen als Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe dargestellt bzw. festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen i. d. R. auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, können die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen begrenzt werden. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.

4.3

Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung erfolgt.

2.3 Einzelhandelserlass NRW 2021

Mit seinen Hinweisen und Empfehlungen sowie den Definitions- und Interpretationshilfen einerseits, aber auch mit den zahlreichen Verweisen zu aktuellen obergerichtlichen und höchstgerichtlichen Entscheidungen ist der am 31. Dezember 2021 in Kraft gesetzte neue Einzelhandelserlass des Landes NRW² ein wichtiges Instrument für die Kommunen im Land. Denn ihnen kommt primär die Aufgabe zu, die Einzelhandelsentwicklung so zu steuern, dass ihre Zentrenstruktur und Nahversorgungssituationen nicht nur nicht geschwächt, sondern idealerweise gestärkt bzw. weiterentwickelt werden. Aber auch Betreiberinnen und Betreiber, Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer, Investorinnen und Investoren, sowie Projektentwicklerinnen und Projektentwickler können von dem neuen Einzelhandelserlass profitieren, bietet er mit seinem umfassenden Ansatz einen höchstmöglichen Grad an Planungs- und Investitionssicherheit. Nicht zuletzt soll der Einzelhandelserlass für die in diesem Zusammenhang tätigen Behörden, Verbände und Institutionen eine aktuelle und sachgerechte Beurteilungsgrundlage für die Vielzahl der möglichen Fragestellungen dienen. Das vorliegende Einzelhandelskonzept beachtet die relevanten Hinweise und Empfehlungen des neuen Einzelhandelserlasses NRW.

2.4 Aktuelle Regelungen und Urteile zu Ansiedlungsvorhaben des Lebensmitteleinzelhandels

Die Zulässigkeit von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben des Lebensmitteleinzelhandels (wie den gesamten großflächigen Einzelhandel) ergibt sich zunächst aus § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Diese Betriebe sind i. d. R. nur in Kerngebieten und ausdrücklich dafür ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Einzelhandelsbetriebe gelten als großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 der BauNVO, wenn ihre Verkaufsfläche 800 m² überschreitet (BVerwG, 24.11.2005, 4 C 10.04). Gemäß der Vermutungsregel nach § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO sind Auswirkungen i. S. v. § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO i. d. R. anzunehmen, wenn die Geschossfläche eines großflächigen Betriebs 1.200 m² überschreitet. Kann für ein Vorhaben eine Atypik nachgewiesen werden, fällt es nicht unter das Regelungssystem des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO und kann auch außerhalb von Kerngebieten und ausdrücklich in dafür ausgewiesenen Sondergebieten zulässig sein.³ Darüber hinaus muss ein großflächiges Vorhaben des Lebensmitteleinzelhandels dem Ziel 6.5-2 des Landesentwicklungsplans NRW entsprechen (vgl. Kapitel 2.1).

² Quelle: Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes NRW, Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW: Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in Nordrhein-Westfalen (Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021).

³ Quelle: <https://bauministerkonferenz.de/Dokumente/42320580.pdf> : Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels (Gesetzgebungsstand: September 2017) beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017, S. 8 (Zugriff: 05.03.2024)

2.4.1 Atypik

Die wichtigen Anhaltspunkte und Kriterien zur Beurteilung der Frage, ob im Falle eines Vorhabens eine Atypik in Form einer besonderen städtebaulichen oder betrieblichen Situation vorliegt und somit auf dieser Grundlage dieser Betriebstyp nicht zu dem Betriebstyp zu rechnen ist, den die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO beschreibt, gibt u. a. ein Urteil des OVG NRW aus dem Jahr 2013 (Urteil OVG NRW 2 A 1510/12 vom 02.12.2013).

Das OVG NRW greift zur Beurteilung der Frage nach einer atypischen Fallgestaltung (hier die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes), verschiedene (städtebauliche) Indikatoren auf und stützt sich dabei auf einschlägige Urteile (u. a. Grundsatzurteil des BVerwG vom 24. November 2005 – 4C 10.04).

Gemäß dem OVG-Urteil sei eine solche atypische Situation gegeben, wenn „[...] es sich um ein Vorhaben, das aufgrund seines Betriebstyps oder der besonderen städtebaulichen Situation nicht zu dem Betriebstyp gerechnet werden kann, den der Ordnungsgeber dem § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zugrunde gelegt hat. [...] Auf der städtebaulichen Seite können Abweichungen von der dem § 11 Abs. 3 BauNVO zugrunde liegenden typischen Situation z. B. darin bestehen, dass der Einzugsbereich des Betriebs im Warenangebot bisher unterversorgt ist, [...] oder dass der Betrieb in zentraler und für die Wohnbevölkerung allgemein gut erreichbarer Lage errichtet werden soll.

Die Widerlegung der Vermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO hängt danach maßgeblich davon ab, welche Waren angeboten werden, auf welchen Einzugsbereich der Betrieb angelegt ist und in welchem Umfang zusätzlicher Verkehr hervorgerufen wird. Entscheidend ist, ob der Betrieb über den Nahbereich hinauswirkt und dadurch, dass er unter Gefährdung funktionsgerecht gewachsener städtebaulicher Strukturen weiträumig Kaufkraft abzieht, auch in weiter entfernten Wohngebieten die Gefahr heraufbeschwört, dass Geschäfte schließen, auf die insbesondere nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen dort angewiesen sind. Nachteilige Wirkungen dieser Art werden noch verstärkt, wenn der Betrieb in erheblichem Umfang zusätzlichen gebietsfremden Verkehr auslöst. [...] Dabei kann allerdings die jeweilige Siedlungsstruktur nicht außer Betracht bleiben. [...]

Greift die Vermutungsregel wegen des Vorliegens einer atypischen Fallgestaltung nicht, ist im Weiteren – quasi in einem zweiten Schritt – im Hinblick auf die tatsächlichen Umstände des Einzelfalls aufzuklären, ob der zur Genehmigung gestellte großflächige Einzelhandelsbetrieb gleichwohl im Einzelfall mit Auswirkungen der in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO genannten Art verbunden sein wird oder kann (Urteil OVG NRW 2 A 1510/12 vom 02.12.2013)“.

Ergänzend dazu wird im Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels folgendes formuliert: „Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels sind – unabhängig davon, ob es sich ggf. um einen Vollsortimenter oder einen Discounter handelt – nicht betrieblich atypisch (vgl. VGH Baden-Württemberg, 12.07.2006, 3 S 1726/05).“⁴ Dennoch sind diese Betriebe gemäß Einzelhandelserlass NRW 2021 als „Nahversorger auch außerhalb von Kern- und Sondergebieten zulässig, sofern sie in städtebaulich atypischen Situationen keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO haben.“

⁴ Quelle: <https://bauministerkonferenz.de/Dokumente/42320580.pdf/>: Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels (Gesetzgebungsstand: September 2017) beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017, Seite 8 (Zugriff: 03/2024)

Anhaltspunkte für eine städtebauliche Atypik liegen dann vor, wenn ein Vorhaben:

- a) städtebaulich integriert ist,
- b) die verbrauchernahe Versorgung sichert,
- c) hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens verträglich ist und
- d) der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente weniger als 10 % der Verkaufsfläche beträgt.

Bezogen auf den Lebensmitteleinzelhandel können sich zudem Anhaltspunkte für eine Atypik nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO aus der Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile und dem Warenangebot eines Betriebes ergeben.

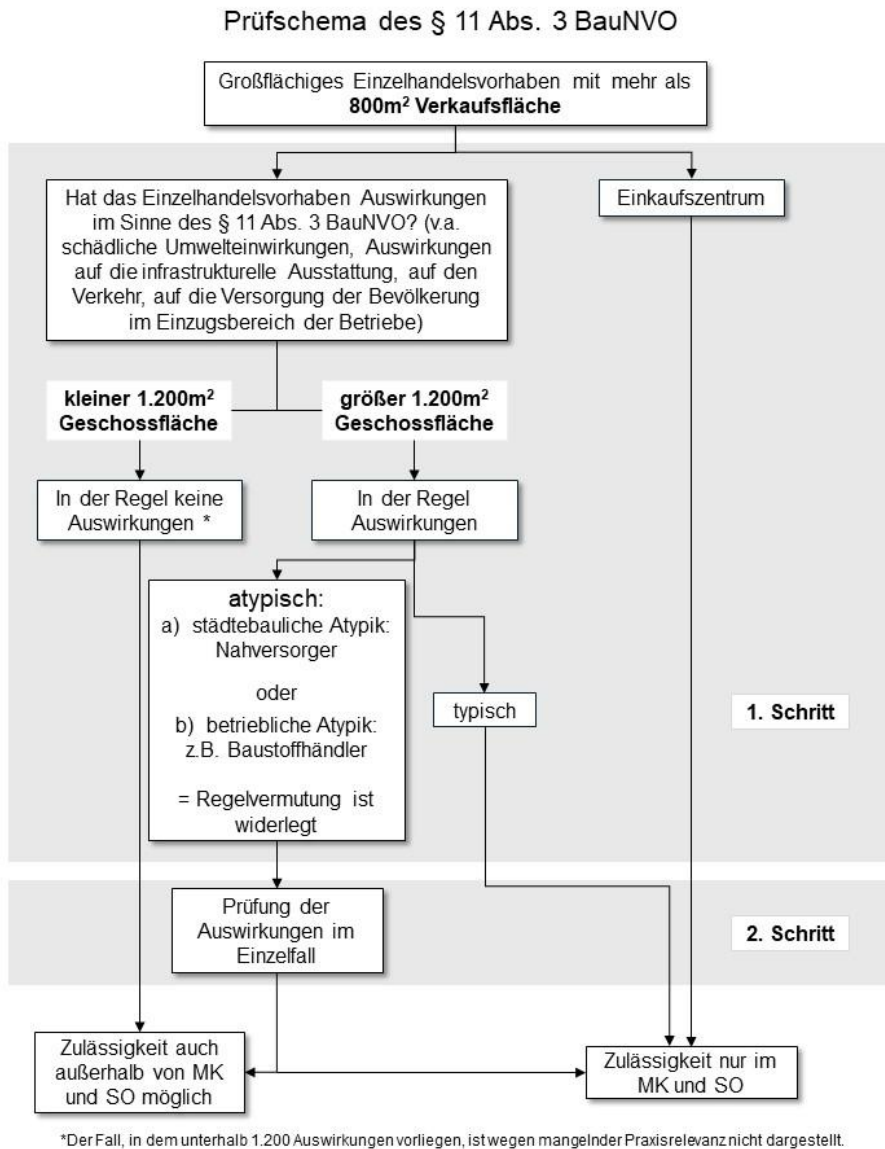
Eine verbrauchernahe Versorgung wird gesichert, wenn eine funktionale Zuordnung zu einem oder mehreren Wohngebiet(en) vorliegt und der angesprochene Kundenkreis überwiegend aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld stammt; das heißt, wenn der voraussichtliche Umsatz des Vorhabens für nahversorgungsrelevante Sortimente überwiegend aus diesem Umfeld generiert wird. In diesem Nahbereich muss, basierend auf der ansässigen Bevölkerung, ein ausreichendes Kaufkraftpotenzial vorhanden sein. Damit verbunden sollte der Gesamtumsatz des Vorhabens i. d. R. 35 %⁵ der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Nahbereich nicht überschreiten. Das schließt Standorte abseits von Wohnbebauung oder mit zu geringer Bevölkerungsdichte aus. Es sei darauf hingewiesen, dass die wohnortnahe Versorgungsaufgabe – insbesondere in ländlich geprägten Siedlungsräumen – nicht im Sinne einer reinen fußläufigen Funktion zu definieren ist.⁶

In der folgenden Abbildung wird das Prüfschema dargestellt.

⁵ Nur in begründeten Ausnahmefällen kann unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalls von den 35 % auf einen Wert von bis zu maximal 50 % abgewichen werden.

⁶ Quelle: Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung; Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie 2021: Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in Nordrhein-Westfalen (Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021)

Abbildung 1: Prüfschema Atypik



Quelle: Darstellung Junker + Kruse, Grundlage: Bauministerkonferenz 2017: Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels

2.4.2 Ziel 6.5-2 des Landesentwicklungsplans NRW

Ziel 6.5-2 des LEP NRW regelt die Errichtung oder Erweiterung von Vorhaben i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen grundsätzlich nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen oder in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen entwickelt werden. Jedoch dürfen ausnahmsweise Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten angesiedelt werden, wenn die städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründe eine Ansiedlung im zentralen Versorgungsbereich nicht zulassen, die Vorhaben einer wohnortnahen Versorgung dienen und die zentralen Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Damit soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass, auch wenn es nicht immer möglich sein kann, zentrale Versorgungsbereiche zu definieren, die den Kriterien der

bundesrichterlichen Rechtsprechung genügen, in allen Kommunen ein möglichst dichtes und zukunftsfähiges Netz von Nahversorgungsangeboten (auch mit großflächigen Angeboten) langfristig aufzubauen bzw. sicherzustellen.

Bei zwei Ansiedlungsvorhaben von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in Dortmund und Euskirchen urteilte das OVG NRW entgegen dieser sowohl aus Sicht der Landesregierung NRW als auch der Städte und Gemeinden im Land NRW wichtigen Zielstellung. Das Urteil des OVG NRW (Dortmund 2020 (Az.: 7 D 49/16.NE) wurde in dem Fall in Euskirchen (OVG NRW, Az.: D 291/21.NE) bestätigt. Eine in vergleichbaren Fällen anders auslegende Rechtsprechung ist daher absehbar nicht zu erwarten.

Die aktuelle Rechtsprechung⁷ legt dabei v. a. die erste Ausnahmenvoraussetzung (vgl. Kapitel 2.1) sehr eng aus. Die städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründe müssen in der Beschaffenheit des zentralen Versorgungsbereichs selbst liegen. Eine entsprechende räumliche Distanz zwischen dem Vorhabenstandort/dem zu versorgenden Raum und einem zentralen Versorgungsbereich spielt nach Ansicht des OVG NRW keine Rolle. Zudem sind eine komplizierte Grundstückspartitionierung oder das Fehlen von Investoren nicht hinreichend, um eine fehlende Ansiedlungsmöglichkeit im zentralen Versorgungsbereich zu belegen. Ein Ausnahmegrund ergibt sich ebenfalls nicht daraus, dass die alternative Ansiedlung in einem zentralen Versorgungsbereich nicht ausreichend sein könnte, um eine wohnortnahe Versorgung in der Umgebung des Plangebiets sicherzustellen. Vor diesem Hintergrund erscheint es für derartige Vorhaben nur in wenigen Einzelfällen wahrscheinlich, dem ersten Ausnahmekriterium in der Auslegung des OVG NRW zu genügen. Hinzu kommt die mögliche Auslegung einzelner Rechtsexperten in NRW, dass nicht nur der oder die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche in die Betrachtung mit einbezogen werden müssen, sondern sämtliche zentralen Versorgungsbereiche einer Kommune auf ihre Beschaffenheit geprüft und das Vorhandensein von Potenzialflächen ausgeschlossen werden. Bei großen Kommunen mit mehreren zentralen Versorgungsbereichen erscheint das nahezu ausgeschlossen, aber auch für ein Mittelzentrum wie Vreden hat diese Rechtsprechung Auswirkungen. Das Land NRW als Ordnungsgeber ist sich der schwierigen Sachlage bewusst und arbeitet aktuell an einer Handreichung bzw. sogar an einer Änderung der einschlägigen Zielsetzung, um die Gemeinden des Landes wieder in die Lage zu versetzen, entsprechende Verfahren sowohl im Einklang mit der Auslegung des OVG NRW als auch den Zielvorstellungen der Gemeinden rechtssicher durchzuführen. Zum Zeitpunkt der Erstellung/des Beschlusses der Fortschreibung des Vredener Einzelhandelskonzepts steht dies jedoch noch aus.

⁷ Urteil des OVG NRW - 7 D 291/21.NE – vom 21. April 2023 (Euskirchen)

3 Allgemeine Rahmenbedingungen und Trends der Einzelhandelsentwicklung

Seit Jahrzehnten unterliegt der Einzelhandel einem ständigen Wandel. Neben den allgemeinen betriebstypischen Entwicklungen zeigt sich eine enorme Dynamik aufgrund des Strukturwandels im Einzelhandel, welcher durch die Digitalisierung und den Onlinehandel hervorgerufen wird. Zudem hatten und haben Megatrends und Krisen wie die Corona-Pandemie, der Ukraine-Krieg und der Nahost-Konflikt mit ihren Folgen sowie die insbesondere in den Jahren 2022 und 2023 sehr hohe Inflation einen erheblichen Einfluss auf die Entwicklung des Einzelhandels. In den Städten und Zentren überlagern sich somit stadtstrukturelle und städtebauliche Wandlungsprozesse, angetrieben von übergeordneten Trends und Entwicklungen, die in Wechselbeziehungen stehen und sich teilweise bedingen.

3.1 Megatrends

Zu den sogenannten Megatrends, die sich auch räumlich in den Städten und Innenstädten niederschlagen, zählen:

- I Gesellschaftlicher Wandel: Städte sind Spiegelbilder der Gesellschaft und zeigen die Folgen des sozialen Wandels auf räumlicher Ebene. In den letzten Jahren und Jahrzehnten haben sich verschiedene Veränderungen in der Gesellschaft abgezeichnet, die Auswirkungen auf Stadtstrukturen haben. Zunächst ändert sich mit dem demografischen Wandel die Zusammensetzung der Bevölkerung. Dabei sind die zunehmende Alterung der Gesellschaft und die zurückgehende Geburtenrate zentrale Aspekte. Aber auch die Migration trägt zu Veränderung der demografischen Struktur bei.⁸ Gleichzeitig zeichnen sich in der Stadtbevölkerung immer stärkere Individualisierungs- und Pluralisierungstendenzen ab. Im Zuge der Individualisierung kommt es zur Entfremdung von traditionellen gesellschaftlichen Bindungen und Normen zugunsten der Freiheit und Selbstverwirklichung. Pluralisierung hingegen bezieht sich auf die Zunahme von Vielfalt und Verschiedenartigkeit. Dadurch kann eine Gesellschaft diverser werden, es können aber auch Konflikte auftreten, wenn das Nebeneinander und Miteinander zu unterschiedlich ist. Auch die Stadtplanung muss sich auf diese Veränderungen aufgrund unterschiedlicher Ansprüche einstellen und entsprechende Lösungen finden.
- I Verkehrswandel: Das aktuelle Verkehrssystem bzw. die Zentren sind durch dominante Hauptstraßen mit viel motorisiertem Individualverkehr und damit einhergehenden Umweltbelastungen gekennzeichnet. Gleichzeitig sind die städtischen Zentren auf eine gute Erreichbarkeit sowie Wirtschafts- und Lieferverkehre angewiesen. Wenngleich ein Wandel der Mobilität für die Zukunft unabdingbar ist, wird diese Thematik polarisiert diskutiert. Für eine nachhaltige Mobilität ist ein Mix aus verschiedenen Maßnahmen nötig, wobei insbesondere

⁸ vgl. https://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Demografischer-Wandel/_inhalt.html#652034 (Zugriff: 03.09.2024)

die Stärkung des Umweltverbunds⁹ als eine maßgebliche Stellschraube gilt. Durch die Beschränkung des motorisierten Individualverkehrs (in den Zentren) bei gleichzeitig verdichtetem Netz für den Fuß- und Radverkehr und des öffentlichen Nahverkehrs kann die Mobilität der Zukunft eingeleitet werden. So haben beispielsweise insbesondere in größeren Städten Sharing-Angebote an Bedeutung gewonnen. Diese sollen zu einer Reduzierung des Verkehrsaufkommens, zur Verringerung des Parkplatzbedarfs sowie zur Reduzierung privater Pkw und Förderung von umweltfreundlicheren Transportoptionen beitragen. Die Kombination umweltfreundlicher Verkehrsmittel (multimodale Verkehrssysteme) sollte sowohl in städtischen als auch in ländlichen Gebieten verbessert werden. Dabei sollte v. a. die Möglichkeit geboten werden, sich zwischen verschiedenen Verkehrsmitteln auf einer Strecke entscheiden und je nach Bedarf und Situation das Verkehrsmittel wechseln zu können. Es gibt eine Vielzahl von planerischen Ansätzen und Beispielen im In- und Ausland, die eine Verkehrsberuhigung und die Priorisierung von Fuß- und Radverkehr explizit mit einer Stärkung von Zentren und ihrer Aufenthaltsqualität verknüpfen (z. B. Konzept der „15-Minuten-Stadt“/Paris, Umgestaltung der Mariahilfer Straße/Wien).

- | Klimaresiliente Stadt/Klimaanpassung: Städte sind durch ihren hohen Energiebedarf Beschleuniger des Klimawandels und sind je nach Lage und Struktur selbst unterschiedlich intensiv von ihm betroffen. Klimafolgen schaden dem gesamtstädtischen System und haben negative Auswirkungen auf das Verkehrs- und Abwassersystem, das Stadtklima und die Lebensmittel- und Trinkwasserversorgung. Durch einen hohen Versiegelungsgrad und einen Mangel an Grünräumen entstehen urbane Hitzeinseln. Zudem häufen sich Extremwetterereignisse in Form von Starkregen, Überschwemmungen und Stürmen. So stehen insbesondere die verdichteten städtischen Zentren im Mittelpunkt des Interesses hinsichtlich künftiger Maßnahmen zum Klimaschutz sowie zur Klimafolgenanpassung mit den Handlungsfeldern Abkühlung, Verschattung, Regenwassermanagement. Diese sind notwendig, um zukünftig die Lebensqualität und Aufenthaltsqualität zu gewährleisten. Dabei ist beispielsweise der Ausbau der grünen und blauen Infrastruktur bedeutend. Neue urbane Grünräume, Dach- und Fassadenbegrünungen und eine nachhaltige Wasserinfrastruktur sorgen für Verschattung und haben gleichzeitig einen Kühlungseffekt in stark versiegelten Städten. Zusätzlich wird die Lebensqualität durch Frisch- und Kaltluftschneisen und eine bessere Luftqualität erhöht. Weitergehend lassen sich die Klimafolgen etwa durch die Installation von Trinkbrunnen für den Menschen sowie Tiere angenehmer gestalten. Grün- und Freiflächen sollten sinnvoll miteinander vernetzt werden und neben der Klimaanpassung weitere Funktionen für Sport, Freizeit und Erholung anbieten. Neben den Begrünungsmaßnahmen ist der Ausbau erneuerbarer Energien von hoher Bedeutung, um Emissionen einzusparen. Ebenso sollte der Ressourcenverbrauch durch Ausschöpfung von energetischen Sanierungspotenzialen, Optimierung der Gebäudehüllen und Nutzen von nachhaltigen Baumaterialien reduziert werden. Diese Verringerung des Ressourcenverbrauchs kann sich u. a. aufgrund der steigenden Energiepreise, die für Gewerbetreibende eine große Herausforderung darstellen, als eine Hilfe herausstellen.
- | Digitale Transformation: Die Digitalisierung hat erhebliche Auswirkungen auf die städtischen Systeme und Zentren. Dabei haben die Kontaktbeschränkungen und übrigen Maßnah-

⁹ Kooperation der umweltfreundlichen Verkehrsmittel

men im Zuge der Eindämmung der Corona-Pandemie – insbesondere die temporäre Schließung von großen Teilen des stationären Einzelhandels – gezeigt, dass digitale Angebote von weiten Bevölkerungsteilen sehr schnell angenommen werden. In diesem Zusammenhang wurde auch der Strukturwandel im Einzelhandel erheblich beschleunigt. Streaming- und Lieferdienste erweiterten ihre Angebote, stationär gebundene, urbane Erlebnisse wie Kinos oder Restaurants bekamen Konkurrenz in der digitalen Welt. Hinzu kommt eine deutlich gestiegene Akzeptanz und Inanspruchnahme von Arbeit im Homeoffice bzw. von Remote Work. Es ist davon auszugehen, dass immer mehr Technologien der Smart City zum Einsatz kommen. Intelligente Informations- und Kommunikationstechnologien können eingesetzt werden, um die Lebensqualität in Städten durch eine Vernetzung städtischer Infrastrukturen zu erhöhen und Teilhabemöglichkeiten zu verbessern. Digitale Formen der Kommunikation und Informationsbereitstellung können einen positiven Einfluss auf Entwicklungs- und Planungsprozesse haben und dafür sorgen, dass diese effizienter, partizipativer und transparenter gestaltet werden. Bürgerinnen und Bürger können beispielsweise in städtebaulichen Planungsprozessen leichter und schneller eingebunden werden.

- I Urbanisierung/neue Urbanität: Im Zeitalter von veränderten Arbeitswelten (u. a. Remote Work, Co-Working), explodierenden Online-Angeboten und gut ausgebauten Pendlerverbindungen minimiert sich die individuelle Abhängigkeit der Menschen von städtischen Zentren. Neben der „Verdörflichung“ der Stadt kommt es zu einer „Verstädterung“ des Landes. Urbanität löst sich damit vom physischen Raum: Die Rückkehrer, Wochenend-Dörflerinnen und Landliebhaber bringen ihr urbanes Mindset mit und verändern ihr Umfeld entsprechend.¹⁰ Trotzdem wird die Urbanisierung auch in Zukunft weiter zunehmen. Die urbanen Reize wie etwa kulturelle und soziale Diversität, differenzierte Arbeits- und Bildungsmöglichkeiten sowie letztendlich das Versprechen von individueller Freiheit werden wie bisher für einen überwiegenden Zuzug in urbane Räume sorgen.
- I Funktionswandel der Zentren: Es lässt sich ein Bedeutungs- und Funktionswandel der Stadtzentren beobachten. Wenngleich die städtischen Zentren seit jeher multifunktional geprägt sind, d. h. eine Nutzungsmischung insbesondere aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Handwerk, Kunst/Kultur und Bildung aufweisen, stellte doch der Einzelhandel die wesentliche, tragende Säule als innerstädtischer Magnet und Frequenzerzeuger dar. Im Zuge der Digitalisierung und der Zunahme des Onlinehandels kam und kommt es zunehmend zu Schließungen von – häufig inhabergeführten – Einzelhandelsbetrieben, die die Umsatzeinbußen nicht so gut verkraften wie große Filialunternehmen. In der Folge ist meist eine Zunahme von Leerständen zu beobachten, teilweise wird der Rückgang des Einzelhandels durch andere Nutzungen – v. a. Dienstleistungen, Gastronomie – kompensiert. Nicht in allen Fällen ist eine Nachnutzung durch Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie sinnvoll und möglich, so dass neue/innovative Konzepte und Lösungen gefragt sind.
- I Wachsende Bedeutung Dritter Orte: Der Begriff „Dritter Ort“ stammt aus der Philosophie: Dabei versteht man unter dem Ersten Ort das Zuhause eines Menschen, unter dem Zweiten Ort den Arbeits- oder Bildungsort. Als Dritten Ort bezeichnet man einen Ort, den man gerne aufsucht und wo zwischenmenschliche Begegnungen stattfinden (bspw. öffentliche Räume

¹⁰ <https://www.zukunftsinstitut.de/dossier/megatrend-urbanisierung/> (Zugriff September 2024)

wie Parks und Plätze, Sport- und Kulturstätten oder Geschäfte und Gastronomie). Die Zentren können und sollen auch vor dem Hintergrund der Schaffung von Aufenthaltsräumen (insbesondere ohne Konsumzwang) eine solche Funktion wahrnehmen. Internationale Krisen und die national stagnierende Wirtschaft sorgen derzeit für eine spürbare Kaufzurückhaltung, ob im Einzelhandel, in der Gastronomie oder im Freizeitbereich. Um die Zentren trotzdem mit Leben zu füllen, sind attraktive öffentliche Räume von zunehmender Bedeutung.¹¹

Räumliche Konsequenzen für die Zentren und Innenstädte aus den übergeordneten Megatrends

- | Innenstädte müssen sich klimaangepasst und klimaresilient aufstellen (Schaffung von mehr Grün- und Versickerungsflächen, von verschatteten Räumen, Installation von Trinkbrunnen u. a.), insbesondere um die Aufenthaltsqualität auch künftig zu gewährleisten.
- | Der Verkehrswandel geht einher mit einer Umnutzung von Flächen in den städtischen Zentren, die zum einen zu einer Verbesserung der verkehrlichen Situation aber zum anderen auch zur Stärkung der Aufenthaltsqualität beitragen können.
- | Die Zentren werden multifunktionaler: Der stationäre Einzelhandel bleibt tragende Säule, das Gesamtangebot wird jedoch zunehmend und stärker als bisher mit anderen Nutzungen durchmischt. Innovative Nutzungen, hybride Angebote und auch das Thema Wohnen im Zentrum gewinnen an Bedeutung.
- | Nicht jede vormals mit Einzelhandel belegte Immobilie lässt sich auch wieder mit dieser renditestarken Nutzung nachnutzen. Viele Immobilieneigentümerinnen und Immobilieneigentümer sind derzeit in einer abwartenden Haltung, ein Umdenken diesbezüglich findet noch sehr zögerlich statt. Dadurch erhöht sich die Dauer von Leerständen, was wiederum anhaltende städtebauliche Missstände zur Folge haben kann.
- | Eine immer älter werdende und immobilere Gesellschaft braucht dezentrale Versorgungsangebote v. a. im Bereich Lebensmittel in Wohnortnähe – auch außerhalb der Zentren. Dennoch bleiben Anbieter von Lebensmitteln als frequenzerzeugende und funktionstragende Bausteine in den Zentren relevant, nicht zuletzt auch, weil sich Synergien zu anderen Nutzungen im Zentrum ergeben können.

3.2 Entwicklungen im Einzelhandel

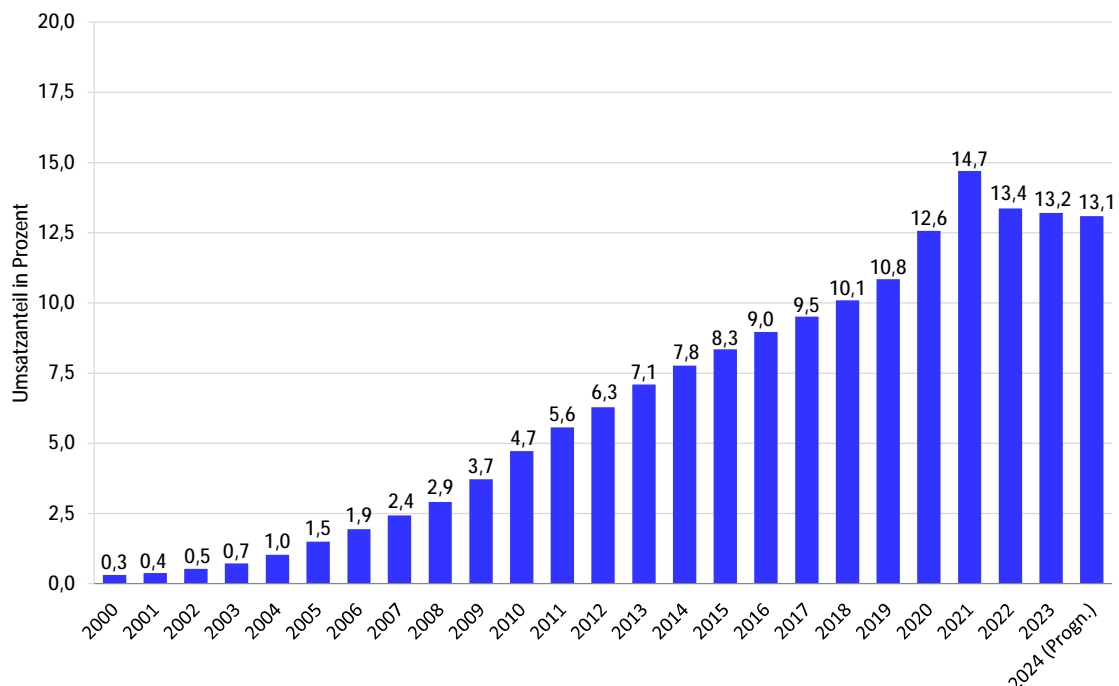
Wesentliche Trends mit direktem Bezug zum Einzelhandel, die einen nicht unerheblichen Einfluss auf die Entwicklung städtischer Zentren und der räumlichen Einzelhandels- bzw. Versorgungsstruktur haben, werden nachfolgend skizziert:

¹¹ vgl. <https://wb-web.de/aktuelles/der-dritte-ort-versuch-einer-beschreibung.html> (Zugriff: 08.02.2024)

Entwicklungen auf der Nachfrageseite

- I Deutschland zeichnet sich im Wesentlichen durch eine stabile gesamtwirtschaftliche Entwicklung aus, die – auch durch das stetige Bevölkerungswachstum – zu einem kontinuierlich wachsenden Kaufkraftpotenzial geführt hat. Der Anteil des Einzelhandels an den privaten Konsumausgaben beläuft sich im Jahr 2022 auf 33 % (HDE-Zahlenspiegel 2023).¹²
- I „Die demografischen Veränderungen und ihre Folgen sind in Deutschland seit vielen Jahren in nahezu allen Lebensbereichen spürbar. Ihre Ursachen sind in erster Linie die kontinuierlich steigende Lebenserwartung, das dauerhaft niedrige Geburtenniveau und die wachsende nationale und internationale Mobilität. Diese drei demografischen Dauertrends führen dazu, dass sich die Bevölkerung in ihrer Struktur bereits gewandelt hat und laufend weiter verändern wird.“¹³ Das bleibt nicht ohne Folgen für den Einzelhandel.
- I Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur bedingen insbesondere im Zusammenhang mit der Digitalisierung eine Zunahme der Bedeutung des Onlinehandels. So wird festgestellt, dass knapp ein Drittel der Menschen in Deutschland präferiert, Produkte im Internet zu erwerben, wenngleich sich das Gros jedoch als Käufertyp bezeichnet, bei dem neben dem Einkauf online auch der Gang in ein Geschäft Relevanz hat (siehe dazu HDE-Online-Monitor 2023). So sind traditionelle stationäre Kunden, selektive Onlineshopperinnen und -shopper sowie begeisterte Onlineshopperinnen und -shopper zu unterscheiden. Der Umsatzanteil des Onlinehandels am gesamtdeutschen Einzelhandel ging nach einem Höchststand von 14,7 % im Jahr 2021 auf etwas mehr als 13 % in den Folgejahren zurück.

Abbildung 2: Umsatzanteil des Onlinehandels am gesamtdeutschen Einzelhandels-umsatz



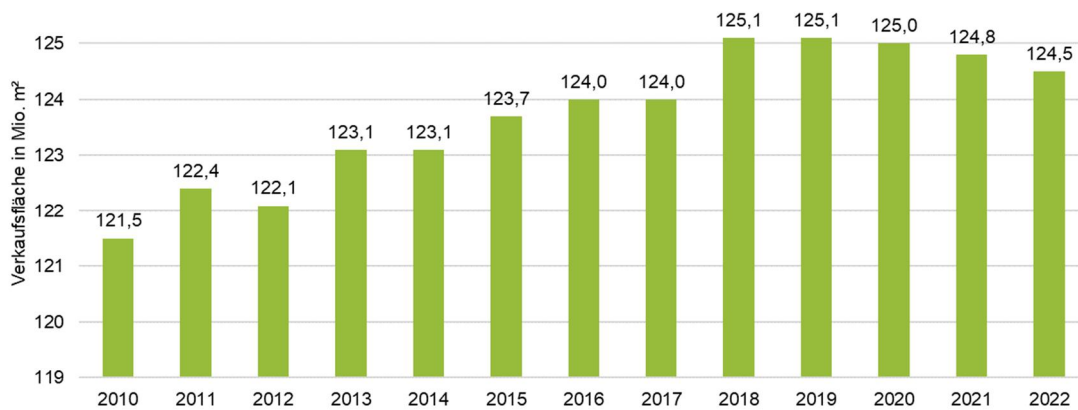
Quelle: Darstellung Junker + Kruse, Grundlage: Handelsverband Deutschland (HDE-Online-Monitor 2024); Onlineanteil am Einzelhandel im engeren Sinne

¹² Handelsverband Deutschland e. V. (HDE) 2023: Zahlenspiegel 2023

¹³ Quelle: <https://www.demografie-portal.de> (Zugriff im März 2020)

- Bezogen auf den stationären Einzelhandel entscheiden sich die Kaufenden weiterhin bewusst für einen Versorgungs- oder Erlebniseinkauf. Dabei zählt beim Versorgungseinkauf insbesondere die Erreichbarkeit, der Preis oder der dringende bzw. kurzfristige Bedarf (auch in Abgrenzung zum Online-Einkauf), während der Erlebniseinkauf durch Faktoren wie Qualität und Atmosphäre gekennzeichnet ist. Der Erlebniseinkauf ist Bestandteil der Freizeitgestaltung. Vor diesem Hintergrund sind Kopplungen mit anderen Aktivitäten und Nutzungen (Shopping, Dienstleistung, Gastronomie) von besonderer Bedeutung, während der Versorgungseinkauf durch eine zunehmende Discountorientierung und Schnäppchenkäufe gekennzeichnet ist.

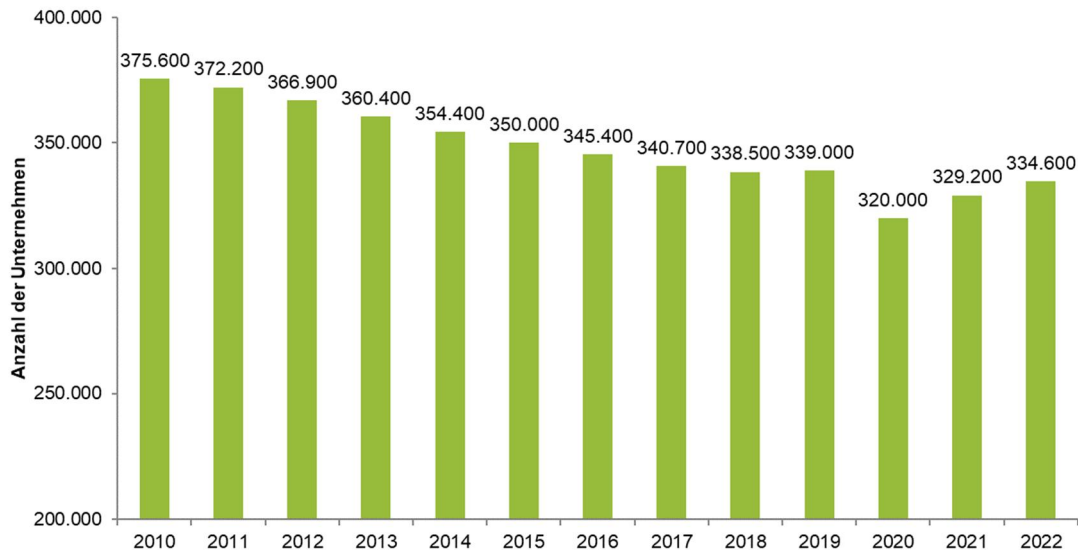
Abbildung 3: Verkaufsfläche im Einzelhandel in Deutschland (2010 bis 2022)



Quelle: Darstellung Junker + Kruse, Grundlage: Handelsverband Deutschland (HDE-Zahlenspiegel 2023); Entwicklung der Verkaufsfläche im Einzelhandel in Deutschland in den Jahren 2010 bis 2021 (in Millionen m²)

- Zwischen den Jahren 2010 und 2020 erhöhte sich die Verkaufsfläche des Einzelhandels in Deutschland von rd. 122 Mio. m² um ca. 3 % auf rd. 125 Mio. m²¹⁴. Die jährlichen Zuwachsraten sind in den letzten Jahren jedoch gesunken und weisen auf Sättigungstendenzen und einen sich verschärfenden Wettbewerb hin. Dieser Trend hat sich sowohl 2021 als auch 2022 fortgesetzt.

Abbildung 4: Zahl der Unternehmen im Einzelhandel (2010 bis 2021)



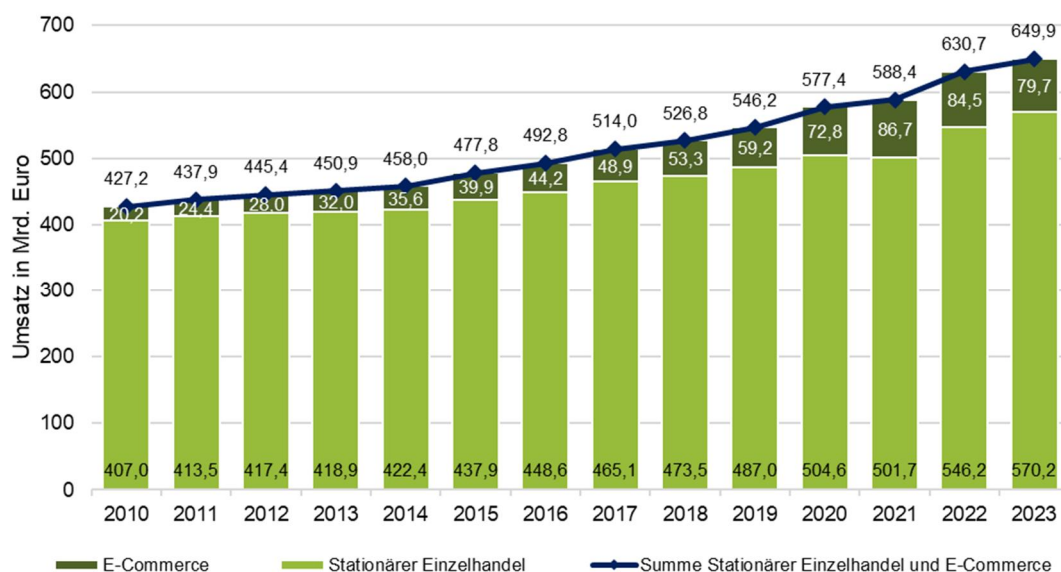
Quelle: Darstellung Junker + Kruse, Grundlage: Statistisches Bundesamt, Anzahl der Unternehmen im Einzelhandel in Deutschland in den Jahren 2002 bis 2021; Abruf unter www.statista.de (Zugriff: 07/2024)

- Zwischen 2010 und 2019 sank die Zahl der Unternehmen im Einzelhandel von rd. 376.000 um etwa 10 % auf rd. 339.000¹⁵. Im Jahr 2020 ist ein deutlicher Rückgang der Anzahl der Betriebsstätten auf 320.000 zu verzeichnen (Schließungen aufgrund der Corona-Pandemie). Im Jahr 2022 stieg die Anzahl dann wieder an, jedoch nicht vollständig auf das Vor-Krisen-Niveau.

¹⁴ Quelle: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE): Entwicklung der Verkaufsfläche im Einzelhandel in Deutschland in den Jahren 1970 bis 2020 (in Millionen m²), Abruf unter www.statista.de (Zugriff: 07/2024)

¹⁵ Quelle: Statistisches Bundesamt: Anzahl der Unternehmen im Einzelhandel in Deutschland in den Jahren 2002 bis 2023; Abruf unter www.statista.de (Zugriff: 07/2024)

Abbildung 5: Umsatzentwicklung im Einzelhandel (2009 bis 2023)

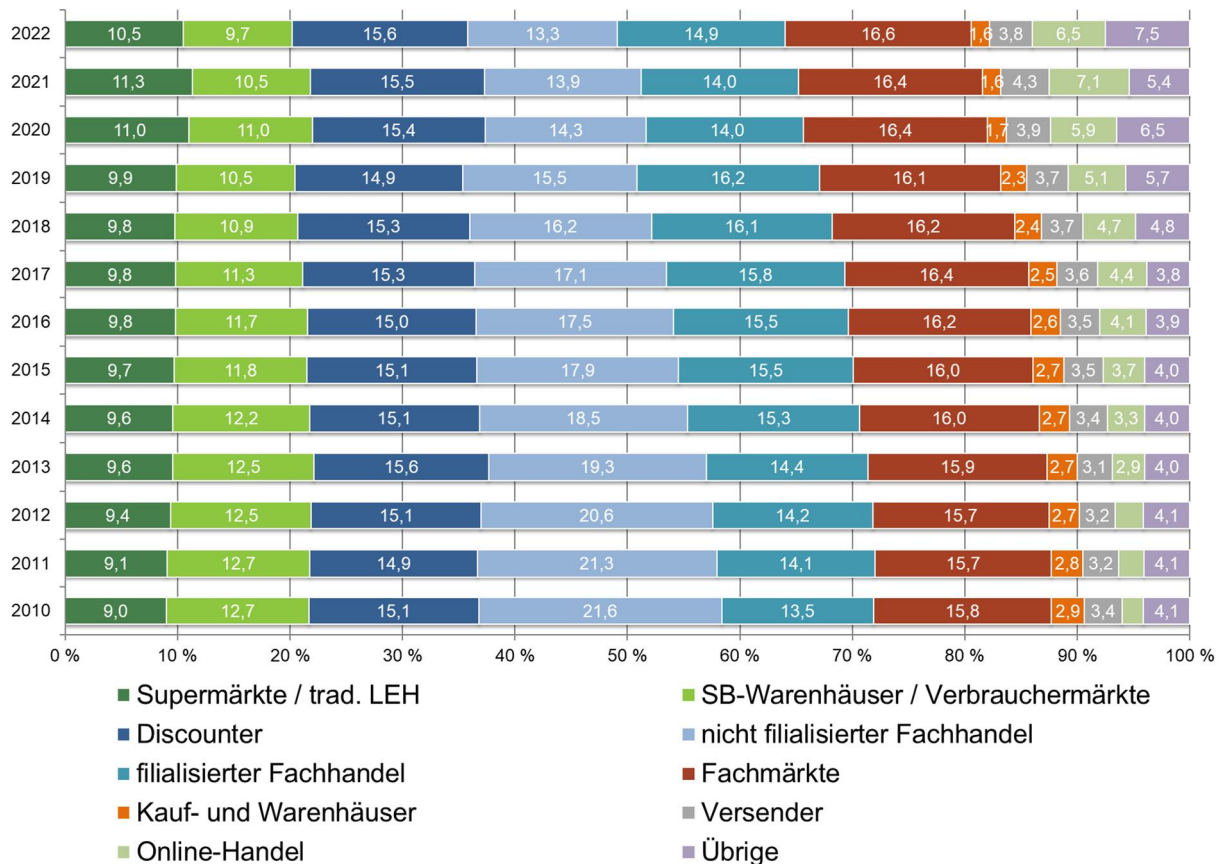


Quelle: Darstellung Junker + Kruse, Grundlage: Statistisches Bundesamt; Handelsverband Deutschland: Umsatz im Einzelhandel im engeren Sinne in Deutschland in den Jahren 2009 bis 2023 (Einzelhandelsumsatz im engeren Sinne = Einzelhandel ohne Kfz, Tankstellen, Brennstoffe und Apotheken) und Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V.: E-Commerce-Umsatz mit Waren in Deutschland in den Jahren 2009 bis 2023; Abruf unter www.statista.de (Zugriff: 07/2024)

- I Der Umsatz im Einzelhandel konnte sich nach der Finanz- und Wirtschaftskrise im Jahr 2009 erholen. Nach einem zwischenzeitlich rückläufigen Gesamtumsatz von rd. 419 Milliarden Euro im Jahr 2009, wurde im Jahr 2019 ein Gesamtumsatz von rd. 546 Milliarden Euro im deutschen Einzelhandel erzielt, was einem Zuwachs von rd. 30 % entspricht. Im Jahr 2023 wurde ein Gesamtumsatz von rd. 650 Milliarden Euro erzielt.
- I Infolge der Corona-Pandemie kam es 2021 zu leichten Umsatzrückgängen im Vergleich zum Vorjahr, jedoch blieb der Umsatz auf weiterhin hohem Niveau trotz der Lockdowns im stationären Einzelhandel. Für die Jahre 2022 und 2023 sind Umsatzanstiege auf rd. 630 Milliarden Euro bzw. 650 Milliarden Euro zu verzeichnen. Damit liegen die jährlichen Zuwachsraten im Bereich der Zeit vor der Corona-Pandemie. Allerdings ist dabei auch zu berücksichtigen, dass der Einzelhandelsumsatz 2023 über höhere Preise nominal um drei Prozent zum Vorjahr wächst, preisbereinigt jedoch vier Prozent seiner Erlöse verliert.¹⁶

¹⁶ Quelle: HDE Handelsverband Deutschland: Weihnachtspressekonferenz Handelsverband Deutschland (HDE), 13. November 2023

Abbildung 6: Entwicklung der Marktanteile der Betriebsformen im deutschen Einzelhandel 2010 bis 2022



Quelle: Darstellung Junker + Kruse, Grundlage: IFH Köln GmbH, Einzelhandelsumsatz in Deutschland nach Vertriebsformen in den Jahren 2000 bis 2022; Abruf unter www.statista.de (Zugriff: 07/2024)

- I Es lässt sich ungebrochen eine fortschreitende Konzentrationstendenz im Einzelhandel erkennen: Insbesondere (zumeist großflächige) Fachmärkte, Discounter und Filialisten expandieren weiterhin deutlich. In der Folge steigt der Druck v. a. auf inhabergeführte Geschäfte, die, neben Umsatzeinbußen aufgrund eines erhöhten Wettbewerbsdrucks, auch unter Nachfolgeproblemen im Zuge des Generationenwechsels leiden. Während der nicht-filialisierte Fachhandel im Jahr 2010 noch einen Marktanteil von 21,6 % einnahm, lag dieser 2022 nur noch bei 13,3 %¹⁷. Supermärkte und Discounter, Fachmärkte und der filialisierte Non-Food-Einzelhandel konnten ihre Marktposition hingegen weitgehend behaupten. Doch nicht nur inhabergeführte Einzelhandelsgeschäfte gerieten in der Vergangenheit zunehmend unter Druck. Neben der anhaltenden „Warenhauskrise“ war dies v. a. auch in Insolvenzen ehemals namhafter Filialisten (u. a. Görtz, Salamander, P&C, Gerry Weber) ablesbar.
- I Die Gesamtzahl der Einkaufszentren ist zwischen 2010 und 2023 konstant, wenn auch langsam, gestiegen. Waren es im Jahr 2010 noch 428 Center mit einer Gesamtfläche von 13,5

¹⁷ Quelle: IFH Köln GmbH: Einzelhandelsumsatz in Deutschland nach Vertriebsformen in den Jahren 2000 bis 2022; Abruf unter www.statista.de (Zugriff: 07/2023)

Mio. m², existierten im Jahr 2023 509 mit einer Gesamtfläche von 16,4 Mio. m².¹⁸ Dabei stehen neue Konzepte von Centern und neu entstehende Flächen dem Revitalisierungsbedarf von in die Jahre gekommenen Centern gegenüber. Hier sind es v. a. die „kleineren“ Passagen und Einkaufszentren, die mindergenutzte Flächen, Leerstände, Gestaltungsmängel und Investitionsstaus aufweisen und einen städtebaulichen Missstand in einzelnen städtischen Zentren darstellen.

- | In den 1980er und 1990er Jahren waren es v. a. „klassische“ Fachmärkte, Lebensmittelanbieter und Einkaufszentren, die durch Neuentwicklungen an peripheren Standorten für eine räumliche Angebotsverschiebung an Pkw-kundenorientierte Standorte mit hoher Flächenverfügbarkeit (sogenannte sekundäre Standortnetze) sorgten und so mit den Angeboten in den Zentren in Konkurrenz traten. Auch wenn diesem Entwicklungstrend durch planerische Steuerung deutlich entgegengewirkt werden konnte, stehen häufig noch Standorte ohne Bezug zu gewachsenen städtebaulichen Zentren im Fokus der Betreiber und Projektentwickler. Neben den Lebensmitteldiscountern mit ihren wechselnden Aktionswaren (in auch zentrenrelevanten Warengruppen wie Unterhaltungselektronik und Bekleidung) weisen auch Anbieter mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten (wie beispielsweise Möbelfachmärkte) umfangreiche zentrenrelevante Randsortimentsangebote (z. B. Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren) auf, die den Wettbewerbsdruck auf Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen erhöhen. Auch für Factory-Outlet-Center entstehen deutschlandweit immer mehr Standorte. Diese konzentrierten Ansammlungen von Fabrikverkaufsläden zum Vertrieb von spezifischen Waren aus eigener Produktion an peripheren, verkehrsorientierten Standorten weisen i. d. R. weitreichende Einzugsbereiche und einen Angebotsschwerpunkt im Bereich Bekleidung und Schuhe auf.
- | Auf der anderen Seite positionieren sich einige, üblicherweise großflächige Anbieter, auch mit kleineren Betriebskonzepten in vorzugsweise (hoch)verdichteten integrierten, zentralen Lagen. Dazu gehören Lebensmittelanbieter, aber auch Möbel- oder Baumärkte sowie Spielwaren- oder Sportfachmärkte. Andere Betriebe ziehen sich aus bestehenden Flächen zurück, wie beispielsweise Elektronikfachmärkte oder auch Warenhäuser (Umwandlung bisheriger Verkaufsfläche in Lagerfläche, Untervermietung, Gastronomienutzung, o. ä.).
- | Mit sich verändernden Betriebsformen und Konzepten treten auch „neue“ Kundenmagnete auf den Markt. Dazu gehören beispielsweise ausländische Konzerne, wie TK Maxx oder Decathlon, die mit großen Flächen städtische Zentren und Einkaufszentren prägen. Sie tragen zu einer deutlichen Erhöhung der Kundenfrequenz am Standort bei und beeinflussen das Qualitätsniveau. Da sie aber nicht ausschließlich zusätzliche Kaufkraft an den Standort ziehen, sondern ihren Umsatz auch aus Umsatzumverteilungen generieren, sind Auswirkungen auf umliegende Anbieter und i. d. R. auch auf andere Zentren nicht auszuschließen.

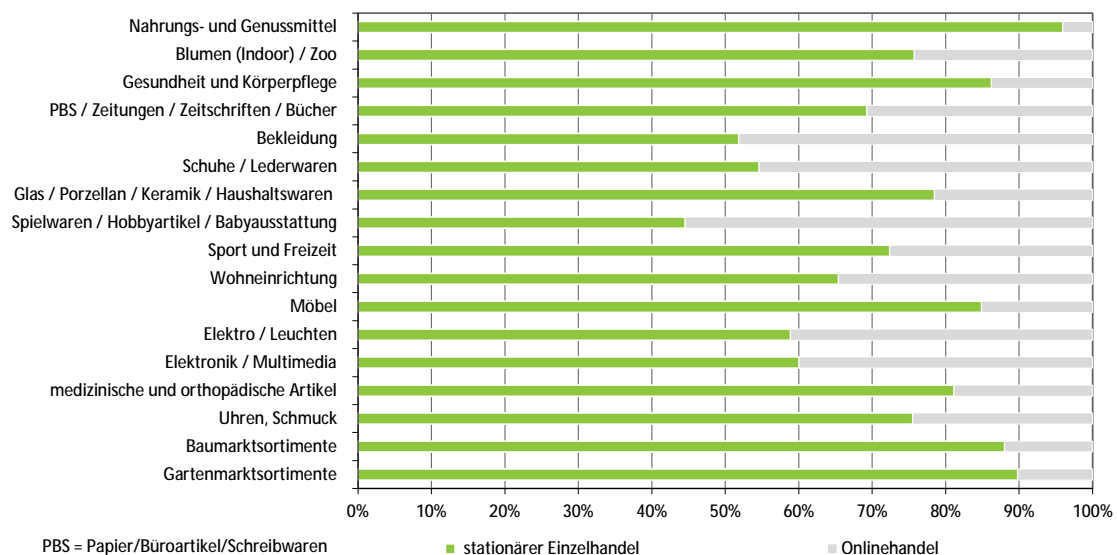
Onlinehandel

- | Im Zuge des Strukturwandels im Einzelhandel gewinnen digitale Vertriebs- und Absatzwege zunehmend an Bedeutung und stellen den stationären Einzelhandel vor besondere Heraus-

¹⁸ Quelle: EHI Retail Institute e. V.: Über 500 Shopping-Center in Deutschland; Abruf unter <https://www.ehi.org/presse/ueber-500-shopping-center-in-deutschland/> (Zugriff 07/2024)

forderungen und steigenden Wettbewerbsdruck. Dazu gehört v. a. die wachsende Bedeutung von E-Commerce¹⁹/Onlinehandel mit Vorteilen gegenüber dem stationären Einzelhandel, wie oftmals günstigere Preise, die direkte Vergleichbarkeit von Angeboten, die unmittelbare Verfügbarkeit von Testberichten und/oder Kundenbewertungen, keine Bindung an Ladenöffnungszeiten und/oder die Lieferung der bestellten Produkte ins Haus. In der Folge weist dieser Vertriebsweg bundesweit stetig steigende Marktanteile auf, die durch die Corona-Pandemie noch einmal deutlich gewachsen sind: Der im Onlinehandel erzielte Einzelhandelsumsatz wuchs von rd. 1 Milliarde Euro im Jahr 2000 auf knapp 60 Milliarden Euro im Jahr 2019 an. Bedingt durch die mit der Corona-Pandemie einhergehenden Einschränkungen des stationären Einzelhandels (= Lockdown) konnte der Einzelhandelsumsatz im Onlinehandel im Jahr 2021 sogar auf nahezu 87 Milliarden Euro ansteigen. Nach den starken Wachstumsraten in den Coronajahren führte eine gedämpfte Nachfrage zu einem Rückgang der Onlineumsätze um rd. 84,5 Milliarden Euro im Jahr 2022 bzw. 85,4 Milliarden Euro im Jahr 2023. Gemessen an den insgesamt im Einzelhandel erzielten Umsätzen entspricht der Wert von 2023 einem relativen Umsatzanteil von rd. 13,2%.²⁰ Die Entwicklung in den Jahren 2022 und 2023 begründete sich im Übrigen auch in der insgesamt schwachen Konsumstimmung, die 2024 noch immer anhält. Eine Rückkehr zu einem signifikanten Wachstum im Onlinehandel insgesamt ist derzeit nicht zu erwarten. Die Entwicklung des Onlinehandels in den kommenden Jahren ist somit hauptsächlich an konjunkturelle Effekte gebunden.²¹ Der Wettbewerbsdruck auf den stationären Einzelhandel bleibt trotz der stagnierenden Umsatzentwicklung aber weiterhin hoch.

Abbildung 7: Kaufkraftanteile des stationären Einzelhandels und des Onlinehandels nach Warengruppen 2024 – Beispiel Vreden



¹⁹ „Ein Unternehmen betreibt E-Commerce, wenn es rechtsverbindliche Ein- oder Verkäufe über Websites oder automatisierten Datenaustausch (EDI) tätigt. Bezahlung und Auslieferung der Bestellungen müssen bei E-Commerce nicht im Bestellvorgang integriert sein.“ Definition des Statistischen Bundesamtes; Abruf unter www.destatis.de (Zugriff: 03/2020)

²⁰ Quelle: HDE Handelsverband Deutschland: Online-Monitor 2024

²¹ Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V.: Pressemeldungen: 09.10.2023. Onlinehandel ohne positive Impulse (Daten BEYONDATA GmbH 2023)

Quelle: Darstellung Junker + Kruse, Grundlage: IFH – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2024

- | Insbesondere in Warengruppen mit üblicherweise zentrenrelevanten Sortimenten wird ein hoher Teil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch den Onlinehandel gebunden. Der Wettbewerbsdruck betrifft somit v. a. Innenstädte und sonstige Zentren. In der Folge kommt einem vielfältigem Nutzungsmix aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und sonstigen Freizeitangeboten sowie eine attraktive Gestaltung des öffentlichen Raums ein noch höherer Stellenwert als vor der Corona-Pandemie zu. Zudem kommen in Hauptzentren von Mittelstädten sowie in Neben- und Nahversorgungszentren häufig großflächige/größere Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment wie beispielsweise Supermärkte/Vollsortimenter, Lebensmitteldiscounter und Drogeriemärkte wesentliche Frequenzbringer mit Magnetbetriebsfunktion – anstelle von Bekleidungs- und Schuhgeschäften – hinzu.
- | Eine prägende Entwicklung sind die sogenannten Multi-Channel-Konzepte. Dabei erfolgt eine Verknüpfung von verschiedenen Handelsformaten, beispielsweise von stationärem Einzelhandel und E-Commerce, d. h. der stationäre Handel geht online oder ein bisher nur online agierender Händler geht ins stationäre Geschäft. Ziel ist es, durch eine Verbindung unterschiedlicher Kanäle ein breites Kundenspektrum zu erreichen. So wurden beispielsweise im Jahr 2023 in den Branchen Bekleidung, Schuhe und Zubehör sowie Unterhaltungselektronik und Elektro jeweils rd. 11 % des Umsatzes des stationären Einzelhandels (ohne Kauf- und Warenhäuser) online erzielt.²²
- | Der Onlinehandel ist affiner gegenüber Zukunftstechnologien als der stationäre Einzelhandel. So nimmt Künstliche Intelligenz (KI) bereits heute einen bedeutenden Einfluss auf den Onlinehandel. 23 % aller Unternehmen im Onlinehandel wenden KI-Systeme an, Tendenz stark steigend (+ 213% seit 2020)²³. Dies ermöglicht neben Prozessoptimierungen auch die Schaffung eines automatisierten und personalisierten Einkaufserlebnisses. Darüber hinaus bieten Technologien wie sprachgesteuertes Einkaufen, Headless Commerce oder Augmented und Virtual Reality neue Potenziale. Es bleibt abzuwarten, in welchem Ausmaß diese neuen Technologien das Einkaufsverhalten der Kunden verändern und welche Wachstumspotenziale sich daraus für den Onlinehandel ergeben.

Spezifische Entwicklungstrends in der Nahversorgung

Im Bereich der Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogeriewaren zeigen sich spezifische Entwicklungen:

- | Auf der einen Seite beleben neue Handelsformate den Markt; dazu gehören kleinere Formate von Lebensmittelanbietern in gut frequentierten städtischen Zentren oder Bringdienste – gekoppelt mit dem Onlinehandel, aber zunehmend auch kleinformatige Angebote, die auch in dünn besiedelten, ländlichen Bereichen zum Einsatz kommen, wie beispielsweise die „Dorfladenbox“, in der zudem regionale Produkte 24/7 angeboten werden.

²² HDE - Handelsverband Deutschland 2023: Online-Monitor 2024

²³ HDE - Handelsverband Deutschland 2023: Online-Monitor 2023

Abbildung 8: Neue Handelsformate – Smart Store 24/7



Quellen: Rewe: invidis.com; www.tegut.com; Dorfladenbox.com

- | Auf der anderen Seite steigen – vorzugsweise außerhalb zentraler Lagen – die Marktzutrittsgrößen bzw. werden entsprechend von Investierenden und Betreibenden nachgefragt. Größere Märkte generieren einen größeren – i. d. R. über die reine Nahversorgung hinausgehenden – Einzugsbereich. Dies impliziert eine Veränderung der Versorgungsnetzstruktur aufgrund wettbewerblicher bzw. städtebaulicher Auswirkungen. Es findet eine Netzausdünnung zu Lasten der fußläufigen Erreichbarkeit statt, die Qualität der wohnungsnahen Grundversorgung kann nicht mehr aufrechterhalten werden bzw. die Funktion „kleinerer“ Zentren, in denen Lebensmittelanbieter einen wichtigen, funktionstragenden Anker darstellen, wird beeinträchtigt.
- | In der Lebensmittelbranche ist ein nachhaltiges Onlinewachstum zu beobachten. Gemäß HDE-Online-Monitor 2024 beläuft sich der Anteil der Fast Moving Consumer Goods – v. a. Lebensmittel sowie Drogerie- und Parfümeriewaren – am Onlinehandel auf 13,3 % bzw. rd. 11,3 Milliarden Euro.²⁴ Onlinehandel oder Bringdienste können o. g. räumliche Versorgungslücken nur sehr eingeschränkt schließen, da es vor dem Hintergrund der Erhaltung der Zentren nicht allein um die Versorgung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren geht, sondern auch um Synergien mit anderen Funktionen (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie) und die in vielen Zentren hohe Frequenzbringer- und Magnetbetriebsfunktion von Lebensmittelbetrieben und Drogeriemärkten.

3.3 Herausforderungen für die Stadt- und Zentrenentwicklung

Mit den zuvor dargelegten Einflussfaktoren gehen strukturelle und räumliche Angebotsverschiebungen einher, die auch die räumliche Planung vor große Herausforderungen stellen:

- | Die Nachfrage nach Standorten außerhalb von städtischen Zentren oder in peripheren Lagen im Randbereich der Zentren hält nach wie vor an. Angesichts steigender Flächenansprüche vieler Betriebskonzepte passen diese – häufig vermeintlich – nicht in vorhandene, gewachsene städtebauliche Strukturen. Die überwiegend dichten, kleinteiligen und manchmal auch historischen oder denkmalgeschützten Bebauungsstrukturen in städtischen Zentren können die Flächenansprüche heutiger Betriebsformen nur bedingt bzw. nur mit erheblichen

²⁴ HDE - Handelsverband Deutschland 2024: Online-Monitor 2024

Eingriffen (Umbaumaßnahmen wie Zusammenlegungen, Erweiterungen, Umnutzungen etc.) erfüllen.

- | Durch überdimensionierte Einzelhandelsbausteine innerhalb und v. a. auch außerhalb der Zentren droht weiterhin eine zunehmende Standortkonkurrenz. Dabei sind es speziell die zentren- sowie nahversorgungsrelevanten Warenangebote, die für die Funktionsfähigkeit der städtischen Zentren Beeinträchtigungen mit sich bringen können. Eine besondere Bedeutung kommt dabei den Randsortimenten großflächiger Anbieter mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten in dezentralen Lagen zu (z. B. Möbelanbieter).
- | Aufgrund eines Rückgangs der Betriebszahlen sowie einer sinkenden Angebotsbreite und z. T. auch Angebotsqualität des Einzelhandels droht ein Funktionsverlust gewachsener Zentren, der aufgrund der bestehenden Multifunktionalität nicht nur den Einzelhandel betrifft. Das kann sich durch uniforme und zumeist kurzlebige Geschäftstypen manifestieren. Besonders kleinere Zentren sind einem Wettbewerbsdruck durch hybride Angebotsformen an Konkurrenzstandorten, v. a. auch außerhalb der Zentren, ausgesetzt. Die (Folge-) Nutzung von Leerständen und entstehende Brachflächen stellen immer wieder eine besondere Herausforderung dar, ebenso wie die sinkende Individualisierung des Einzelhandels und damit letztlich auch die Individualität der Städte.
- | Wachsende Betriebsgrößen, Konzentrationstendenzen und in Teilen auch eine zunehmende Bedeutung des Onlinehandels auf der einen Seite sowie Angebotsverschiebungen an nicht-integrierten Standorten auf der anderen Seite bewirken v. a. im Lebensmitteleinzelhandel sowie auch im Handel mit Drogeriewaren eine weitere Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes mit einer Verschlechterung der (fußläufigen) Erreichbarkeit von Versorgungsstandorten. Dies betrifft nicht nur ländlich strukturierte Räume, sondern auch kleinere bzw. dünner besiedelte Stadt- und Stadtteile in größeren Städten.

4 Methodik

Die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Vreden stützt sich sowohl auf die Ergebnisse aktueller primärstatistischer Erhebungen wie auch auf sekundärstatistische Quellen.

Die primärstatistischen Erhebungen bilden im Rahmen der Fortschreibung eine wichtige Datengrundlage und Berechnungsbasis, anhand derer eine sachgerechte und empirisch abgesicherte Beurteilung derzeit aktueller und zukünftig anstehender Einzelhandelsansiedlungen ermöglicht wird. In erster Linie zählt hierzu die erneute flächendeckende Vollerhebung aller Einzelhandelsunternehmen (inkl. Leerstände) im gesamten Vredener Stadtgebiet sowie die Erhebung der Dienstleistungsbetriebe im zentralen Versorgungsbereich Vredens.

Für die sekundärstatistischen Daten wurde auf spezifische Quellen (Pläne, Programme, Veröffentlichungen) zurückgegriffen, die in erster Linie dem interregionalen und intertemporären Vergleich der für die Stadt Vreden gewonnenen Daten dienen. Dazu zählen insbesondere auch verschiedene Kennziffern aus dem Bereich der Handelsforschung und hier v. a. die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der IFH Köln GmbH.

Hinzu kommt eine auf einzelhandelsrelevante Belange ausgerichtete Erarbeitung und Beurteilung städtebaulicher und qualitativer Aspekte, die unter anderem die wesentlichen Kriterien zur Überprüfung der Definitionen und Abgrenzungen zentraler Versorgungsbereiche i. S. d. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO darstellen und somit auch planungsrechtlich zwingend erforderlich sind. Diese städtebauliche Analyse stellt eine qualitative Ergänzung der quantitativen Bausteine dar, so dass sich in der Gesamtschau (Angebotsanalyse, Städtebau und Nachfrageanalyse) ein auf den Untersuchungsgegenstand ausgerichtetes, detailliertes Bild zur Einkaufssituation in Vreden ergibt, welches die Grundlage für die Erstellung der konzeptionellen Bausteine darstellt.

4.1 Angebotsanalyse

Zur Analyse der Angebotssituation wurde im Zeitraum April/Mai 2024 eine flächendeckende Vollerhebung des Vredener Einzelhandelsbestandes durchgeführt. Sie basiert auf einer flächendeckenden Begehung/Befahrung des Stadtgebiets bei gleichzeitiger, soweit möglich, lasergestützter Bestandsaufnahme und Kartierung der Einzelhandelsbetriebe. Im Rahmen der Vollerhebung wurden die Adressen sowie die Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe differenziert nach Einzelsortimenten (vgl. Tabelle 1) aufgenommen. Weiterhin wurde eine Lagezuordnung vorgenommen (vgl. dazu Tabelle 2). Veränderungen der Einzelhandelsstruktur (Eröffnungen und Schließungen), die sich nach dem Erhebungszeitraum ergeben haben, werden nicht berücksichtigt. Die Zahlen und Daten beziehen sich auf den Stand von April/Mai 2024.

Der Erhebung liegt folgende Definition der Verkaufsfläche zugrunde:

- I Gemäß dem Urteil des BVerwG vom 24.11.2005, 4 C 10.04, ist bei der Berechnung der Verkaufsfläche die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich. Hierzu gehören auch Schau-

fenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden.

- | Auch zur Verkaufsfläche sind diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und verpackt.
- | Ebenso zählen dazu die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich eines Bereiches zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials).
- | Flächen für die Pfandrücknahme sind gemäß aktueller Rechtsprechung (Urteil OVG NRW, AZ 7 B 1767/08, vom 06. Februar 2009) der Verkaufsfläche zuzurechnen soweit sie dem Kunden zugänglich sind. Für Kunden unzugängliche Lagerräume für Pfandgut gehören nicht zur Verkaufsfläche.
- | Nicht zur Verkaufsfläche sind diejenigen Flächen zu zählen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die (reinen) Lagerflächen. Abstellflächen für Einkaufswagen gehören, soweit sie außerhalb des Gebäudes gelegen sind, grundsätzlich nicht zur Verkaufsfläche.

Eine solche primärstatistische Erhebung ist als wichtige Datenbasis und fundierte Bewertungsgrundlage zwingend erforderlich. Insbesondere mit Blick auf die jüngere Rechtsprechung zum Thema „Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung“ ist eine sehr dezidierte Bestandserfassung notwendig. Dabei sind insbesondere auch relevante Randsortimente zu erfassen, die neben den klassischen Kernsortimenten zentrenprägende Funktionen einnehmen können. Um die sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen gewährleisten zu können, wurden daher einzelne Sortimente (auf der Basis eines etwa 50 Sortimente umfassenden Erhebungsschlüssels) differenziert erfasst und die jeweils dazugehörigen Verkaufsflächen ermittelt.

In der sich anschließenden Auswertung wurden die Sortimente den in der folgenden Tabelle dargestellten 17 Warengruppen zugeordnet.

Tabelle 1: Sortimentsspezifische Erhebungssystematik Junker + Kruse

Warengruppe	Sortimente
überwiegend kurzfristige Bedarfsstufe	
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel
	Backwaren/Konditoreiwaren
	Fleischwaren
	Getränke
Blumen (Indoor)/Zoo	Blumen
	Topfpflanzen/Blumentöpfe und Vasen (Indoor)
	Zoologische Artikel
Gesundheit und Körperpflege	Apotheke
	Drogeriewaren
	Bücher

Warengruppe	Sortimente
Papier/Büroartikel/Schreibwaren/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	Papier/Büroartikel/Schreibwaren
	Zeitungen/Zeitschriften
überwiegend mittelfristige Bedarfsstufe	
Bekleidung/Textilien	Bekleidung
	Handarbeitswaren/Kurzwaren/Meterware/Wolle
Schuhe/Lederwaren	Schuhe
	Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme
Glas, Porzellan, Keramik/Haushaltswaren	Glas, Porzellan, Keramik/Haushaltswaren
Spielwaren/Hobbyartikel	Hobbyartikel
	Musikinstrumente und Zubehör
	Spielwaren
Sport und Freizeit	Angler-, Jagdartikel und Waffen
	Campingartikel
	Fahrräder und technisches Zubehör
	Sportartikel
	Sportbekleidung und Sportschuhe
	Sportgroßgeräte
überwiegend langfristige Bedarfsstufe	
Wohneinrichtung	Bettwaren/Matratzen
	Heimtextilien
	Teppiche (Einzelware)
	Wohneinrichtungsartikel
Möbel	Möbel
Elektro/Leuchten	Elektrogroßgeräte
	Elektrokleingeräte
	Lampen/Leuchten/Leuchtmittel
Elektronik/Multimedia	Elektronik und Multimedia
Medizinische und orthopädische Artikel	Medizinische und orthopädische Artikel
Uhren, Schmuck	Uhren/Schmuck
Bau- und Gartenmarktsortimente	Bauelemente/Baustoffe
	Baumarktspezifisches Sortiment
	Gartenartikel und -geräte
	Pflanzen/Samen
	Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör
Sonstiges	Erotikartikel
	Kinderwagen

Quelle: Zusammenstellung Junker + Kruse

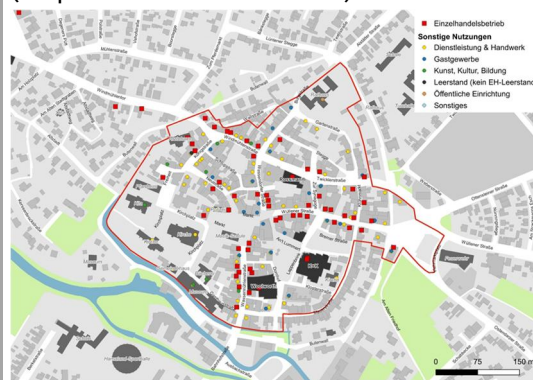
Im Rahmen der Erhebung wurden die Einzelhandelsbetriebe den Lagekategorien zentraler Versorgungsbereich Vredens, städtebaulich integrierte (Solitär-)Lage und städtebaulich nicht-integrierte Lage zugeordnet. Deren Merkmale werden in der nachstehenden Tabelle 2 erläutert:

Tabelle 2: Definition von Lagekategorien

Zentrale Versorgungsbereiche

Zentrale Versorgungsbereiche zeichnen sich durch städtebauliche und funktionale Kriterien aus. Sie besitzen eine Versorgungsfunktion für ein über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehendes Einzugsgebiet. Kennzeichnend ist i. d. R. eine Multifunktionalität, d. h. Mischung von unterschiedlichen Nutzungen wie Einzelhandel und Dienstleistungen, aber auch Gastronomie, Kultur und Freizeit sowie unterschiedlicher Betriebsformen und -größen. Zentrale Versorgungsbereiche sind schützenswert im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO.

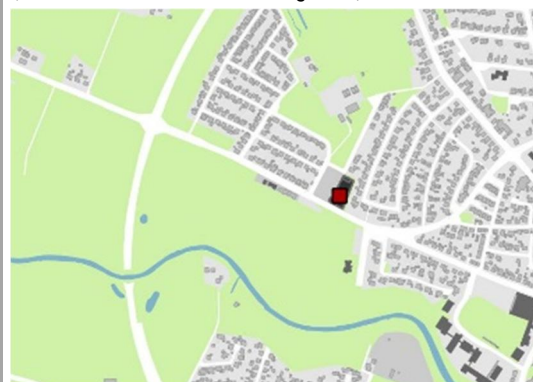
Beispiel: Zentraler Versorgungsbereich (Hauptzentrum Innenstadt Vreden)



Städtebaulich integrierte Lage

Eine Legaldefinition des Begriffs der „integrierten Lage“ existiert nicht. Im Sinne des Einzelhandelskonzeptes handelt es sich dabei um Einzelhandelsbetriebe, die in das Siedlungsgefüge der Stadt Vreden integriert sind und einen Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen haben. Die Einzelhandelsdichte und -konzentration reicht jedoch nicht aus, um die Lage als zentralen Versorgungsbereich zu bezeichnen. Konkret wurden alle Standorte als integriert eingestuft, deren direktes Umfeld an mindestens zwei Seiten an zusammenhängenden Wohnsiedlungen angrenzt, ohne dass städtebauliche Barrieren wie Hauptverkehrsstraßen oder Bahngleise den Standort von der Wohnsiedlung separieren und die fußläufige Erreichbarkeit einschränken.

Beispiel: städtebaulich integrierte Lage (Lebensmittelmarkt im Wohngebiet)



Städtebaulich nicht-integrierte Lage

Die nicht-integrierte Lage umfasst sämtliche Standorte, die nicht im Zusammenhang mit der Wohnbebauung stehen, z. B. Einzelhandelsbetriebe an Hauptausfallstraßen bzw. Bundesstraßen und autokundenorientierten Standorten (z. B. in Gewerbegebieten).

Beispiel: städtebaulich nicht-integrierte Lage (Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet)



Quelle: Zusammenstellung Junker + Kruse

Die durchgeführte flächendeckende Vollerhebung des Vredener Einzelhandels im Stadtgebiet stellt eine wesentliche Grundlage zur Analyse und Bewertung der strukturellen Merkmale des Einzelhandelsangebotes auf gesamtstädtischer Ebene dar.

Auf Basis der Verkaufsflächendaten der Einzelhandelsbetriebe sowie unter Berücksichtigung der räumlichen Lage der Betriebe werden die absatzwirtschaftlichen Kennwerte ermittelt, die in die zukünftigen Handlungserfordernisse und planungsrelevanten Aussagen einfließen. Gleichzeitig

ist die differenzierte Ausweisung der Verkaufsflächen und Sortimente im Hinblick auf die im Rahmen dieses Konzeptes zu erstellende ortstypische Sortimentsliste zwingend geboten.

4.2 Nachfrageanalyse

Einen zweiten wichtigen Baustein der Grundlagenermittlung stellt die Analyse der Nachfragesituation dar. Sie liefert ein umfassendes Bild über das spezifische einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen der Bevölkerung in Vreden und der Region und ermöglicht in der Gegenüberstellung zur Angebotssituation Rückschlüsse über den aktuellen Leistungsstand des Einzelhandels.

Sekundärstatistische Daten

Die Darstellung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Einzelhandelsgutachten und -analysen geschieht auf Grundlage sekundärstatistischer Daten. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine entsprechenden Daten über Einkommen und Kaufkraftpotenzial zur Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch eine Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden. Dabei werden in der vorliegenden Untersuchung Werte der IFH Köln GmbH zugrunde gelegt. Diese sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die jährlich aktualisiert veröffentlicht werden, vermitteln das Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Der Indexwert von 100 beschreibt den Bundesdurchschnitt. Liegt die Kaufkraftkennziffer einer Kommune unter dem Indexwert 100, so ist diese durch ein dem entsprechenden Prozentsatz niedrigeres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Liegt der lokalspezifische Wert über dem Indexwert 100, dann zeichnet sich die Kommune durch ein vergleichsweise höheres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau aus.

Umsatzberechnung

Bei der Ermittlung der aktuellen Umsatzdaten des Vredener Einzelhandels werden nicht nur die ermittelten Verkaufsflächen pro Warengruppe und bundesdurchschnittlichen Umsatzkennwerte für einzelne Branchen angesetzt, sondern vielmehr die konkrete Situation vor Ort mitberücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedliche Flächenproduktivität der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der detaillierten Angebotsstrukturen in Vreden. Diese werden schließlich auf den Verkaufsflächenbestand für die einzelnen Warengruppen hochgerechnet.

Bestimmung der einzelhandelsrelevanten Zentralität

Die einzelhandelsrelevante Zentralität einer Stadt stellt ein Kriterium für die Leistungsstärke des Einzelhandels dar, denn sie ist Indikator dafür, wie weit es einem Teilraum gelingt, zur lokal gebundenen Kaufkraft zusätzliche Kaufkraft zugunsten des niedergelassenen Einzelhandels anzuziehen. Die Einzelhandelszentralität ist damit eine Maßzahl für den Kaufkraftzufluss oder den

Kaufkraftabfluss einer Kommune. Die gesamtstädtische Zentralität sagt dabei jedoch nichts darüber aus, welche räumlichen Teilbereiche einer Kommune zu dieser Zentralität beitragen. Hierzu sind weitergehende Analysen erforderlich.

In der vorliegenden Untersuchung wird die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer auf Basis der errechneten Einzelhandelsumsätze, deren Grundlage u. a. die empirisch ermittelten Verkaufsflächen darstellen, sowie dem in der Stadt Vreden vorhandenen einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen (in Anlehnung an IFH Köln GmbH) berechnet, wobei sowohl auf die gesamte einzelhandelsrelevante Kaufkraft als auch allein auf die auf den stationären Einzelhandel entfallende Kaufkraft abgestellt wird. Somit hat diese Berechnungsmethode einen eindeutigen lokalen Bezug zur aktuellen Situation in der Stadt Vreden und bildet die Situation realitätsnah ab. Abweichungen über dem Basiswert (Indexwert = 100) deuten auf eine regionale Ausstrahlung hin. Eine Abweichung unterhalb des Basiswertes dagegen zeigt mögliche Strukturschwächen des Einzelhandels in der Stadt auf. Differenziert nach Warengruppen lassen sich auch auf dieser Ebene entsprechende Bewertungen vornehmen.

4.3 Städtebauliche Analyse

Die städtebauliche Analyse zielt darauf ab, aktuelle Stärken und Schwächen der Versorgungsstandorte in Vreden im Kontext der Siedlungsstruktur zu erfassen. Dabei liegt ein Schwerpunkt der Betrachtungen auf den zentralen Versorgungsbereichen, in Vreden demzufolge auf dem zentralen Versorgungsbereich Vredens. Auch im Einzelhandelskonzept von 2020 ist die Abgrenzung dieses zentralen Versorgungsbereiches vorgenommen worden. Der vorhandene zentrale Versorgungsbereich wird anhand einer transparenten und einheitlichen Bewertungsmatrix überprüft und ggf. neu abgegrenzt. Dies geschieht auch mit Blick auf die jüngste Rechtsprechung zu diesem Themenkomplex. Grundlage hierfür bildet in jedem Fall die aktuelle städtebauliche Analyse der einzelnen Standortbereiche.

Für die Prosperität eines zentralen Versorgungsbereiches sind neben dem Einzelhandelsprofil auch städtebauliche Belange und die Organisationsstruktur verantwortlich. Für eine tieferegreifende Analyse von Geschäftszentren sind daher insbesondere die Verknüpfung und die wechselseitigen Beeinflussungen der oben beschriebenen Themenbereiche Einzelhandel, Organisation und Städtebau von Belang. Nur dadurch ist auch gewährleistet, dass im abschließenden Schritt, bei der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes, die richtigen Maßnahmen für eine nachhaltige Aufwertung und Qualifizierung der Zentren genannt werden.

Folgende Kriterien werden bei der städtebaulichen Analyse untersucht:

- Einzelhandelsdichte²⁵
- Lage der Einzelhandelsmagnete
- Verteilung der Geschäfte
- Ausdehnung und Kontinuität der Einzelhandelslagen
- Qualität und Erhaltungszustand der Architektur

²⁵ Anteil der Einzelhandelsbetriebe im Vergleich zu anderen Nutzungsarten wie Gastronomie, Dienstleistungs- oder Wohnnutzungen im Erdgeschoss. Hauptlagen weisen in der Regel einen durchgehenden Einzelhandelsbesatz von ca. 90 bis 100 % auf. Bei geringeren Einzelhandelsdichten von 0 bis 25 % oder auch bei 25 bis 50 % ist demnach eine Dominanz anderer Nutzungen vorhanden.

- Qualität und Erhaltungszustand des öffentlichen Raumes
- Nutzungsmischung mit Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie kulturellen Einrichtungen
- Einkaufsatmosphäre
- Räumliche und funktionale Beziehungen zwischen dem Zentrum und seiner Umgebung
- Verkehrliche Erreichbarkeit und ruhender Verkehr

Die städtebauliche Analyse ist ein wichtiger integraler Bestandteil des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Vreden. Hierdurch können nicht nur Veränderungen seit der letzten Analyse bewertet werden, sie liefert auch die Grundlage zur Ableitung städtebaulicher Handlungsempfehlungen für die Einzelhandelsstandorte der Stadt. Gleichzeitig stellt sie aber auch einen unbedingt notwendigen Arbeitsschritt zur räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), § 9 (2a) und 34 (3) BauGB und des § 11 (3) BauNVO dar. In diesem Zusammenhang ist deutlich darauf hinzuweisen, dass die Fixierung der räumlichen Ausdehnung eines Zentrums vor dem Hintergrund einschlägiger Rechtsprechung keine planerische „Abgrenzungsübung“, sondern ein notwendiger Schritt ist, um eine rechtssichere Grundlage für spätere Entscheidungen im Rahmen kommunaler Einzelhandelsentwicklungen zu bieten.

4.4 Untersuchungsaufbau und Kommunikationsstruktur

Die Untersuchung umfasst drei wesentliche Arbeitsschritte (vgl. dazu Abbildung 9): die Analyse der Angebots- und Nachfrageseite in Vreden zum Status quo, die Darstellung und Bewertung von Entwicklungsperspektiven (Potenziale/Strategien) und der Entwicklung einer künftigen Steuerungsstrategie im Rahmen der konzeptionellen Bausteine des Einzelhandelskonzeptes (übergeordnete Ziele, Standortstruktur, Grundsätze zur Umsetzung). Am Ende des Erarbeitungsprozesses steht eine Beschlussfassung im Rat der Stadt, die für das vorliegende Konzept am 13. Dezember 2024 erfolgt ist. Dadurch erhält das Einzelhandelskonzept, das ein städtebauliches Konzept i. S. v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB darstellt, eine Verbindlichkeit in Form einer kommunalen Eigenbindung. Das Konzept stellt damit eine fundierte, empirisch abgesicherte, gemeinschaftlich getragene Grundlage für künftige Entscheidungen zu Ansiedlungen, Veränderungen oder Verlagerungen von Einzelhandelsbetrieben dar. Darüber hinaus liefert es Grundlagen und Begründungszusammenhänge für die Bauleitplanung.

Abbildung 9: Untersuchungsaufbau



Quelle: Darstellung Junker + Kruse

Prozessbegleitung

Hinsichtlich der Akzeptanz sowie Umsetzung eines städtebaulichen Konzeptes zur Einzelhandelsentwicklung hat es sich bewährt, die wesentlichen Akteure von Einzelhandels- und Stadtentwicklung in den Bearbeitungsprozess mit einzubinden. Dies wird i. d. R. sowohl durch eine breite Information zu den Inhalten des Konzeptes, aber auch durch gezielte und persönliche Informationen und Diskussionen mit den Betroffenen erreicht. Aus diesem Grund muss ein besonderer – auch zeitlicher – Wert auf die Vermittlung der jeweiligen Zwischen- und Endergebnisse gelegt werden. Ein solcher fachbezogener Dialog verbessert die Qualität der Untersuchung und soll einen Diskussionsprozess anstoßen, der auch nach Ablauf der begleiteten Untersuchung anhält. Wenn aus der Beteiligung eine Mitwirkung wird, kann demnach mit einem breiten Verständnis der Ergebnisse und Empfehlungen gerechnet werden.

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Vreden wurden die Rahmenbedingungen, die Analyseergebnisse und die konzeptionellen Bausteine den zuständigen Fachabteilungen der Stadt Vreden, Vertretern der Politik und Trägern öffentlicher Belange in einer ausführlichen Präsentation vorgestellt und mit diesen diskutiert.

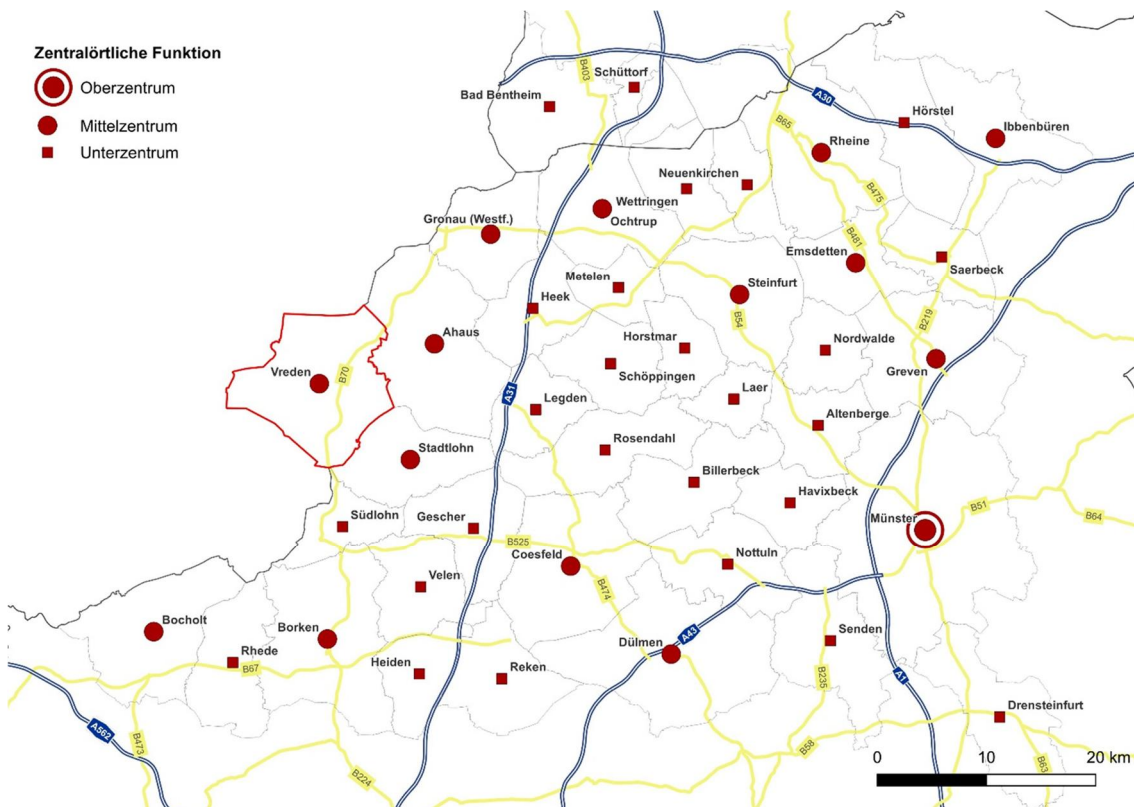
5 Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen des Einzelhandelsstandortes Vreden

Zur Einordnung der Stadt Vreden hinsichtlich der untersuchungsrelevanten Einzelhandels- und städtebaulichen Situation erfolgt nachstehend eine Übersicht über die Rahmenbedingungen, die sich direkt oder indirekt auf die Positionierung, kundenseitige Inanspruchnahme und somit auch auf die Prosperität des Einzelhandelsstandortes Vreden auswirken können.

5.1 Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung

Die Stadt Vreden befindet sich im westlichen Münsterland unmittelbar an der Grenze zu den Niederlanden und fungiert landesplanerisch als Mittelzentrum. In direkter Nachbarschaft befinden sich mit Ahaus und Stadtlohn zwei weitere Mittelzentren sowie im näheren Umfeld die beiden Mittelzentren Gronau (Westf.) und Bocholt, so dass das regionale Wettbewerbsumfeld, zu dem auch das Oberzentrum Münster und das DOC Ochtrup gehören, als sehr ausgeprägt zu charakterisieren ist. Jedoch profitiert die Stadt Vreden auch von der unmittelbaren Grenzlage zu den Niederlanden mit den hier existierenden intensiven Besucher-/Kundenströmen insbesondere im Bereich Lebensmittel (vgl. Karte 1).

Karte 1: Lage im Raum und zentrale Orte



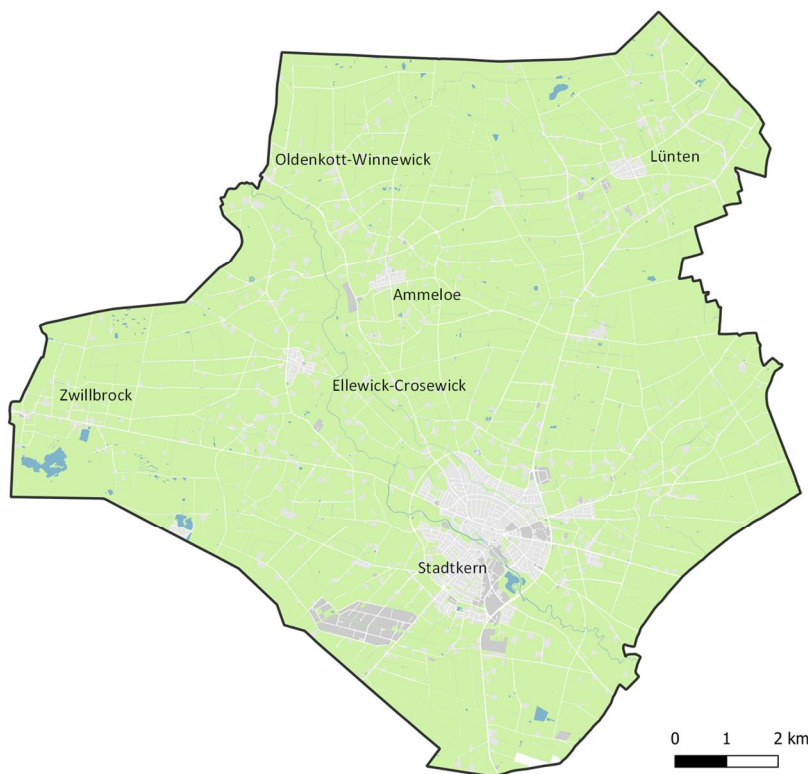
Quelle: Darstellung Junker + Kruse; Grundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

Die Stadt Vreden verfügt über keinen eigenen Anschluss an das Netz des Schienenpersonennahverkehrs, allerdings sind u.a. die Bahnhöfe Ahaus, Bocholt und Münster mit regionalen Busverbindungen (Schnellbuslinie S70 Vreden-Ahaus-Münster sowie Expresslinie X80 Vreden-Bad Bentheim-Bocholt) zu erreichen. Die Anbindung der Stadt Vreden an das (über-)regionale Straßennetz ist durch die im Stadtgebiet von Nord nach Süd verlaufende Bundesstraße B 70 gegeben.

5.2 Bevölkerung und räumliche Gliederung

Die Stadt Vreden verfügte zum 31.12.2023 über ca. 23.265 Einwohnerinnen und Einwohner²⁶, die sich im Wesentlichen auf den Stadtkern Vreden sowie auf die fünf Kirchdörfer Ammeloe, Ellewick-Crosewick, Lünten, Wennewick-Oldenkott und Zwillbrock verteilen. Das Stadtgebiet umfasst dabei eine Fläche von rd. 136 km². Gegenüber dem Zeitpunkt der Erstellung des Einzelhandelskonzepts 2020 (Bevölkerungsdaten vom 31.12.2019), als die Stadt Vreden rd. 22.670 Einwohnerinnen und Einwohner²⁷ verzeichnete, hat die Bevölkerung um knapp 2,6 % zugenommen.

Karte 2: Räumliche Gliederung und Siedlungsstruktur der Stadt Vreden



Quelle: Darstellung Junker + Kruse; Kartengrundlage: © [OpenStreetMap-Mitwirkende](https://www.openstreetmap.org/copyright), CC-BY-SA 2.0

²⁶ Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen: Bevölkerung nach Gemeinden, unter www.it.nrw.de

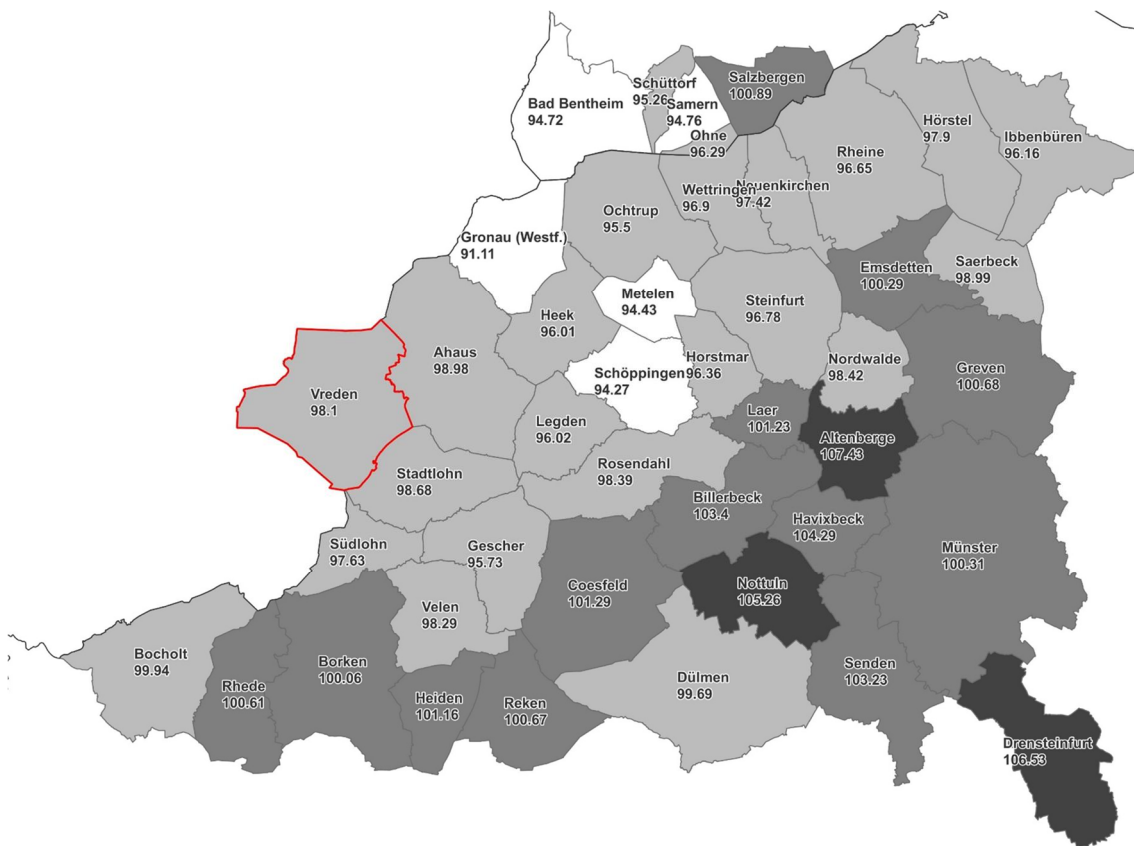
²⁷ Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen: Bevölkerung nach Gemeinden, unter www.it.nrw.de

5.3 Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Sekundärstatistische Einordnung

Anhand der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern²⁸ lässt sich ein Vergleich des Vredener Kaufkraftniveaus zu den Nachbarkommunen bzw. im Hinblick auf den Bundesdurchschnitt vornehmen. Karte 3 zeigt, dass im Hinblick auf die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer die Stadt Vreden im Vergleich zu ihren Nachbarkommunen durchschnittlich aufgestellt ist, wobei regional betrachtet ein Südost-Nordwest-Gefälle erkennbar ist.

Karte 3: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Vreden und den umliegenden Kommunen



Quelle: IFH Retail Consultants GmbH, Köln, 2024; Darstellung Junker + Kruse

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen für die Stadt Vreden beträgt bei einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von 98,10 (2024) rd. 175,6 Mio. Euro (vgl. dazu auch Kapitel 6.2).

²⁸ Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet denjenigen Anteil an den privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Die IFH RETAIL CONSULTANTS GmbH, Köln ermitteln diesen Schätzwert für unterschiedliche räumliche Einheiten in regelmäßigen Abständen. Dabei werden die für jedes Gebiet unterschiedlichen Ausgaben für Dienstleistungen, Wohnung, Reisen und Zukunftsvorsorge (ermittelt durch Verbraucherstichproben) von der allgemeinen Kaufkraft des Gebietes abgezogen.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der in einer räumlichen Teileinheit vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zu einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer pro Kopf gibt die prozentuale Abweichung der Pro-Kopf-Einzelhandelsrelevanten-Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) an.

Anhand der Bevölkerungszahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Gebiet vorhandene Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel gesamt und differenziert nach Warengruppen ermitteln. Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial in Vreden stellt sich wie folgt dar:

Tabelle 3: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Vreden 2024 in Mio. Euro nach Branchen

Warengruppe	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (gesamt)			Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (stationär)		
	Euro pro Kopf	in Mio. Euro	Anteil	Euro pro Kopf	in Mio. Euro	Anteil
Nahrungs- und Genussmittel	3.020	71,7	40,8 %	2.897	68,8	47,8 %
Blumen (Indoor)/Zoo	143	3,4	1,9 %	108	2,6	1,8 %
Gesundheit und Körperpflege	495	11,8	6,7 %	427	10,1	7,0 %
PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	214	5,1	2,9 %	148	3,5	2,4 %
überwiegend kurzfristiger Bedarf	3.872	92,0	52,4 %	3.580	85,0	59,0 %
Bekleidung/Textilien	500	11,9	6,8 %	260	6,2	4,3 %
Schuhe/Lederwaren	133	3,2	1,8 %	73	1,7	1,2 %
Glas, Porzellan, Keramik/Haushaltswaren	123	2,9	1,7 %	97	2,3	1,6 %
Spielwaren/Hobbyartikel	150	3,6	2,0 %	67	1,6	1,1 %
Sport und Freizeit	247	5,9	3,3 %	179	4,2	2,9 %
überwiegend mittelfristiger Bedarf	1.154	27,4	15,6 %	674	16,0	11,1 %
Wohneinrichtung	178	4,2	2,4 %	117	2,8	1,9 %
Möbel	413	9,8	5,6 %	350	8,3	5,8 %
Elektro/Leuchten	198	4,7	2,7 %	116	2,8	1,9 %
Elektronik/Multimedia	458	10,9	6,2 %	275	6,5	4,5 %
medizinische und orthopädische Artikel	102	2,4	1,4 %	83	2,0	1,4 %
Uhren/Schmuck	81	1,9	1,1 %	61	1,4	1,0 %
Baumarktsortimente	513	12,2	6,9 %	451	10,7	7,4 %
Gartenmarktsortimente	120	2,9	1,6 %	108	2,6	1,8 %
überwiegend langfristiger Bedarf	2.063	49,0	27,9 %	1.562	37,1	25,7 %
Sonstiges	305	7,2	4,1 %	249	5,9	4,1 %
Gesamt	7.393	175,6	100,0 %	6.065	144,1	100,0 %

Quelle: IFH Retail Consultants GmbH, Köln, 2024; Darstellung Junker + Kruse

Die Verbrauchsausgaben in den Warengruppen sind dabei unterschiedlich ausgeprägt. Auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel entfällt mit 71,7 Mio. Euro bzw. 40,8 % der höchste Anteil am gesamten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial. Mit deutlichem Abstand folgen die Warengruppen Baumarktsortimente (12,2 Mio. Euro bzw. 6,9 %), Bekleidung (11,9 Mio. Euro bzw. 6,8 %) und Gesundheits- und Körperpflege (11,8 Mio. Euro bzw. 6,7 %). Weitere monetär bedeutsame Warengruppen sind Elektronik/Multimedia sowie Möbel.

Von den gesamten einzelhandelsrelevanten Kaufkräften sind jedoch nur 82,1 % für den stationären Einzelhandel relevant. Der restliche Anteil wird hauptsächlich vom Onlinehandel gebunden. Die einzelnen Warengruppen sind unterschiedlich stark vom Onlinehandel betroffen. Während bei der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel noch 95,9 % auf den stationären Einzelhandel entfallen, ist dieser Wert bei den Warengruppen Spielwaren/Hobbyartikel/Babyausstattung (44,5 %), Bekleidung (51,1 %) und Schuhe/Lederwaren (54,6 %) erheblich geringer.

6 Bestandsaufnahme und -analyse

Unter Berücksichtigung der im vorstehenden Kapitel aufgeführten standortrelevanten Rahmenbedingungen werden im Folgenden die aktuellen Einzelhandelsstrukturen in Vreden sowie ihre Entwicklung in den vergangenen Jahren analysiert. Hierfür findet zunächst eine gesamtstädtische Betrachtung statt. Danach erfolgen in einem vertiefenden Schritt eine räumliche Differenzierung sowie eine Betrachtung der Nahversorgungssituation im Stadtgebiet.

6.1 Einzelhandelsangebot in Vreden

Zum Erhebungszeitraum (April/Mai 2024) stellen sich die relevanten Kennwerte des Vredener Einzelhandels wie folgt dar:

- § Es existieren im Stadtgebiet von Vreden 128 Betriebe des Einzelhandels im engeren Sinne mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 35.875 m² (ohne Leerstände). Gegenüber der Erhebung des Einzelhandelskonzeptes 2020 (vom Februar 2020) sind somit weder bei der Betriebszahl noch bei der Gesamtverkaufsfläche signifikante Änderungen zu verzeichnen. Erhebliche Veränderungen – ein sehr deutlicher Rückgang der Betriebszahl und ein deutlicher Rückgang der Gesamtverkaufsfläche – hatten bereits im Zeitraum der Einzelhandelskonzepte 2010 und 2020 stattgefunden.
- § Der zentrale Versorgungsbereich Vredens (Abgrenzung basierend auf der Definition des Einzelhandelskonzeptes 2020) stellt nach der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe mit 57 Betrieben den Angebotsschwerpunkt dar. Seine Verkaufsfläche von rd. 9.750 m² entspricht jedoch nur einem Anteil von rd. 27 % an der Gesamtverkaufsfläche des Vredener Einzelhandels.
- § Die durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb liegt bei rd. 280 m². Sie ist gegenüber 2020 – durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb rd. 285 m² – nahezu konstant geblieben. Auch hier hat eine deutliche Veränderung bereits im Zeitraum 2010 bis 2020 stattgefunden.
- § Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung beträgt 1,54 m² und entspricht somit nahezu der von 2020 mit 1,56 m².
- § Dem in der Stadt Vreden vorhandenen stationären einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial von ca. 175,6 Mio. Euro steht ein geschätztes Jahresumsatzvolumen von 136,2 Mio. Euro gegenüber. Die erheblichen Zuwächse sowohl beim Kaufkraftpotenzial als auch beim Umsatz gegenüber 2020 sind auf unterschiedliche Methodiken zurückzuführen.
- § Die gesamtstädtische Zentralität, d. h. das Verhältnis des in Vreden durch den Einzelhandel erzielten Umsatzes zur lokal vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft, liegt bei Berücksichtigung des Kaufkraftpotenzials für den Gesamteinzelhandel bei 0,78. Im Jahr 2020 lag dieser Wert mit 0,82 etwas höher. Sofern nur das auf den stationären Einzelhandel entfallende Kaufkraftpotenzial berücksichtigt wird, beträgt die Zentralität rd. 0,95. Über alle Warengruppen hinweg betrachtet fließt somit per Saldo nur ein geringer Anteil dieses Kaufkraftpotenzials ab.

Tabelle 4 gibt einen Überblick über die wesentlichen einzelhandelsrelevanten Kennwerte im zeitlichen Vergleich.

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kennwerte der Stadt Vreden 2005, 2010, 2020 und 2024 im Vergleich (gerundete Angaben)

	2005	2010	2020	2024
Gesamtzahl der Einzelhandelsbetriebe	171	175	127	128
Gesamtverkaufsfläche in m ²	35.080	39.010	36.155	35.875
Durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb in m ²	223	223	285	280
Verkaufsflächenausstattung in m ² pro Einwohner	1,49	1,65	1,56	1,54
Umsatz in Mio. Euro	101,1	109,2	104,1	136,2
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen (Gesamteinzelhandel) in Mio. Euro	114,2	119,2	126,7	175,6
Zentralität	0,89	0,92	0,82	0,78

Quellen: CIMA Beratung + Management GmbH 2005, 2010 und 2020, eigene Erhebung April/Mai 2024; IFH Retail Consultants GmbH, Köln, 2024

Im Einzelnen stellt sich die Angebotssituation des Vredener Einzelhandels, untergliedert nach Warengruppen, 2024 wie folgt (vgl. Tabelle 5) dar.

Tabelle 5: Verkaufsflächen und Anzahl der Betriebe in Vreden nach Warengruppen

Warengruppe	Verkaufsfläche	Anteil an Gesamtverkaufsfläche	Anzahl der Betriebe
	in m ² (gerundet)	in %	
Nahrungs- und Genussmittel	9.900	27,6 %	42
Blumen/Zoologische Artikel	1.150	3,2 %	7
Gesundheit und Körperpflege	2.125	6,0 %	9
PBS/Zeitungen, Zeitschriften/Bücher	650	1,8 %	2
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	13.825	38,5 %	60
Bekleidung	2.475	6,9 %	11
Schuhe/Lederwaren	1.150	3,2 %	4
GPK/Haushaltswaren	1.000	2,8 %	2
Spielwaren/Hobbyartikel	700	2,0 %	2
Sport und Freizeit	1.325	3,7 %	4
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	6.650	18,5 %	23
Wohneinrichtung	1.400	3,9 %	3
Möbel	4.650	13,0 %	6
Elektro/Leuchten	475	1,3 %	4
Elektronik/Multimedia	575	1,6 %	6
Medizinische und orthopädische Artikel	575	1,6 %	7
Uhren/Schmuck	150	0,4 %	3
Baummarktsortimente	3.725	10,4 %	12
Gartenmarktsortimente	3.900	10,9 %	4
Überwiegend langfristiger Bedarf	15.400	43,0 %	45
Summe	35.875	100,0 %	128

Quelle: Junker + Kruse: eigene Erhebung April/Mai 2024. Eventuelle Abweichungen zu anderen Tabellen sind rundungsbedingt. Bei den Betrieben erfolgt die Zuordnung zu den einzelnen Warengruppen entsprechend ihres Hauptsortiments. Abkürzungen siehe Abkürzungsverzeichnis

Das Einzelhandelsangebot in Vreden weist auf gesamtstädtischer Ebene folgende strukturelle Merkmale auf:

- § Insgesamt rd. 13.825 m² bzw. 38 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche werden in den Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe vorgehalten. Hierbei tritt – vergleichbar der Verteilung in anderen Kommunen – die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel quantitativ hervor.
- § Mit rd. 9.900 m² entfallen knapp 28 % der Gesamtverkaufsfläche in Vreden auf die nahversorgungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, die damit den größten Einzelanteil aufweist. Dieser Warengruppe ist auch bezogen auf die Betriebszahl der größte

Wert (42 Betriebe) zuzuordnen. Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung in dieser Warengruppe von ca. 0,43 m² pro Einwohnerinnen und Einwohner liegt innerhalb der bundesdurchschnittlichen Spannweite von 0,40 – 0,45 m² pro Einwohner.

- § Mit 2 Verbrauchermärkten, 2 Supermärkten und 4 Lebensmitteldiscountern, zahlreichen Lebensmitteläden und -geschäften sowie Betrieben des Lebensmittelhandwerks besteht im Lebensmittelbereich ein breites Spektrum unterschiedlicher Betriebsformen. Dies bedeutet – von der räumlichen Verteilung losgelöst – insgesamt auch eine strukturell gute Angebotsausstattung.
- § Rd. 2.125 m² Verkaufsfläche entfallen auf die ebenfalls nahversorgungsrelevante Warengruppe Gesundheit und Körperpflege, wobei das Angebot im Wesentlichen durch zwei Drogeriemärkte und fünf Apotheken sowie das entsprechende Randsortiment der o.g. Lebensmittelbetriebe geprägt wird.
- § Die Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe vereinen mit rd. 6.650 m² Verkaufsfläche knapp 19 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche auf sich. Dabei bildet das innerstädtische Leitsortiment Bekleidung mit rd. 2.475 m² Verkaufsfläche zwar den quantitativen Angebotschwerpunkt, weist jedoch mit einem Anteil von rd. 7 % an der Gesamtverkaufsfläche für ein Mittelzentrum einen relativ geringen Wert auf.
- § Mit rd. 15.400 m² Verkaufsfläche nehmen die Warengruppen der überwiegend langfristigen Bedarfsstufe mit rund 43 % den quantitativ höchsten Stellenwert im Vredener Stadtgebiet ein, im Vergleich zur üblichen Angebotsstruktur von Mittelzentren stellt dies jedoch einen unterdurchschnittlichen Wert dar. Innerhalb dieser Bedarfsstufe ragen die Warengruppen Möbel mit rd. 4.650 m² Verkaufsfläche, Baumarktsortimente mit rd. 3.725 m² Verkaufsfläche und Gartenmarktsortimente mit rd. 3.900 m² Verkaufsfläche hervor. Diese drei Warengruppen vereinen somit zwar rd. 34 % der Gesamtverkaufsfläche auf sich, ein Möbelhaus oder Baumarkt mit einer betreiberüblichen, strukturprägenden Größe ist jedoch nicht zu verzeichnen.

Insgesamt ist festzuhalten, dass das Einzelhandelsangebot in der Stadt Vreden ein breites Spektrum über alle Warengruppen umfasst, wobei die Angebotsstruktur für ein Mittelzentrum in hohem Maße von der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel geprägt wird. Zur weiteren Bewertung dieses quantitativen Angebotes im Hinblick auf stadtentwicklungsrelevante Aspekte und Entwicklungsspielräume sind neben quantitativen Betrachtungen qualitative, strukturelle und räumliche Kriterien, wie beispielsweise die Lage der entsprechenden Einzelhandelseinrichtungen in einem Zentrum oder dezentral sowie nachfrageseitige Entwicklungen zu berücksichtigen.

Leerstandsituation

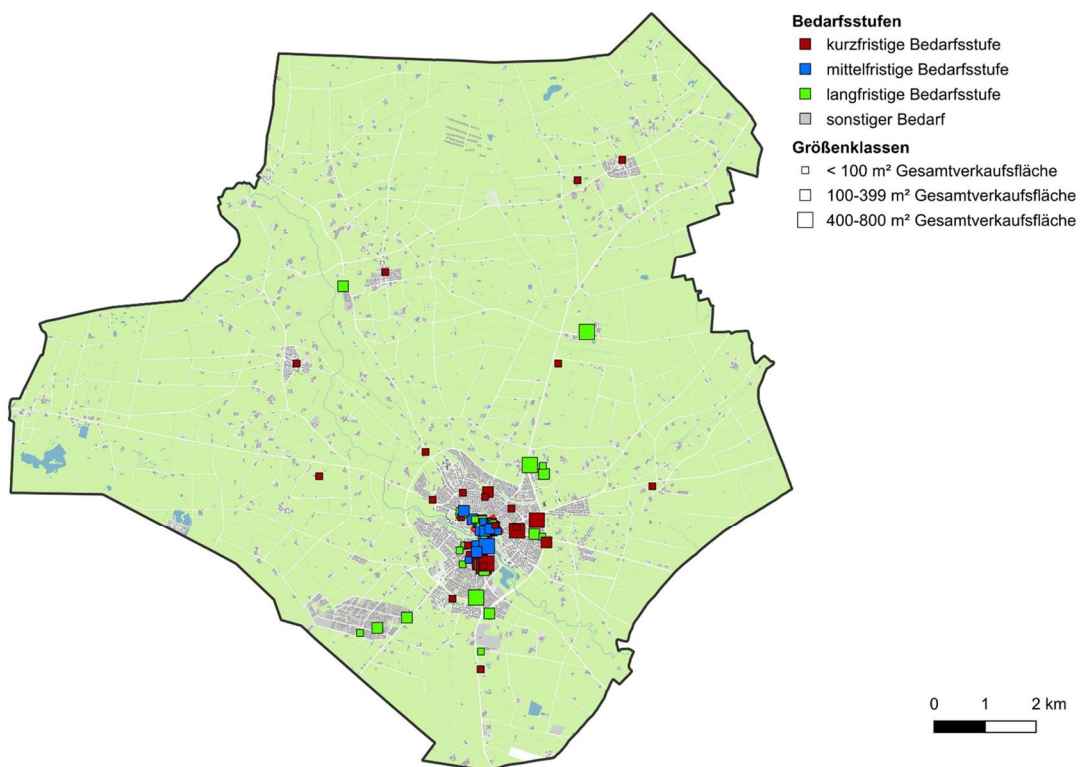
- § Zum Erhebungszeitpunkt im April/Mai 2024 bestanden im Stadtgebiet von Vreden 17 Leerstände von Ladenlokalen mit einer geschätzten Verkaufsfläche von rd. 1.625 m². Die Leerstandsquote, bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche der Gesamtstadt, liegt bei rd. 4 %, die Leerstandsquote bezogen auf die Anzahl der Ladenlokale bei rd. 17 %.
- § Die Leerstandsquote bezogen auf die Anzahl der Ladenlokale von 17 % deutet auf ein gewisses strukturelles Problem in Vreden hin.

- § Der Großteil der Leerstände (15 Leerstände) weist eine geringe (geschätzte) Verkaufsfläche von rd. 30 bis 100 m² auf. Die Nachnutzung durch Einzelhandel kann sich – auch in Abhängigkeit der Lage und der Umgebungsnutzungen sowie des baulichen und energetischen Zustands – als problematisch erweisen.

6.1.1 Räumliche Differenzierung des Einzelhandelsangebotes in Vreden

Die konkrete räumliche Verteilung des Einzelhandels im Stadtgebiet von Vreden ist, insbesondere mit Blick auf die strukturellen Aussagen zur weiteren Einzelhandelsentwicklung, von grundlegender Bedeutung.

Karte 4: Lage der Einzelhandelsbetriebe im Vredener Stadtgebiet



Quelle: Darstellung Junker + Kruse auf Grundlage von Datenerhebung Junker + Kruse April/Mai 2024; Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA 2.0 (www.openstreetmap.org/copyright)

Angebotssituation nach Lagen

Im Zuge der Erhebung der in Vreden ansässigen Einzelhandelsbetriebe wurden diese in die drei Lagekategorien – zentraler Versorgungsbereich, städtebaulich integrierte Lagen und städtebaulich nicht-integrierte Lagen unterteilt. Ein besonderes Augenmerk im Rahmen der Fortschreibung gilt der Betrachtung der räumlichen Verteilung des Einzelhandelsangebots hinsichtlich der städtebaulichen Lagen (siehe Tabelle 6).

Von den 128 in Vreden ansässigen Einzelhandelsbetrieben befinden sich 57 Betriebe (rd. 45 %) im zentralen Versorgungsbereich Vredens. In städtebaulich nicht integrierten Lagen sind 38 Betriebe angesiedelt (rd. 30 %) und in städtebaulich integrierten Lagen 33 Betriebe (rd. 26 %).

Tabelle 6: Verkaufsflächen der Betriebe in Vreden nach Warengruppen (in m²) und Lagen

Warengruppe	Verkaufsflächen			
	zentraler Versorgungsbe- reich*	städtebaulich integrierte Lage	städtebaulich nicht inte- grierte Lage	gesamt
Nahrungs- und Genussmittel	1.400	5.350	3.150	9.900
Blumen/Zoologische Artikel	400	425	300	1.150
Gesundheit und Körperpflege	800	1.125	225	2.125
PBS/Zeitungen, Zeitschriften/Bücher	425	150	75	650
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	3.025	7.050	3.750	13.825
Bekleidung	2.025	350	100	2.475
Schuhe/Lederwaren	675	25	450	1.150
GPK/Haushaltswaren	575	225	200	1.000
Spielwaren/Hobbyartikel	600	100	25	700
Sport und Freizeit	400	600	325	1.325
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	4.250	1.275	1.100	6.650
Wohneinrichtung	475	175	725	1.400
Möbel	800	2.725	1.100	4.650
Elektro/Leuchten	125	100	250	475
Elektronik/Multimedia	325	100	150	575
Medizinische und orthopädische Artikel	575	0	0	575
Uhren/Schmuck	100	50	0	150
Baummarktsortimente	25	325	3.350	3.725
Gartenmarktsortimente	50	1.150	2.700	3.900
Überwiegend langfristiger Bedarf	2.475	4.625	8.325	15.400
Summe	9.750	12.950	13.175	35.875

Quelle: Junker + Kruse: eigene Erhebung April/Mai 2024. Eventuelle Abweichungen zu anderen Tabellen sind rundungsbedingt. Bei den Betrieben erfolgt die Zuordnung zu den einzelnen Warengruppen entsprechend ihres Hauptsortiments. Abkürzungen siehe Abkürzungsverzeichnis

* Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs gemäß Einzelhandelskonzept Stadt Vreden 2020 berücksichtigt

- § Zum Erhebungszeitraum April/Mai 2024 entfallen in Vreden rd. 37 % der Verkaufsflächen auf städtebaulich nicht-integrierte Lagen und weitere rd. 36 % der Verkaufsflächen auf städtebaulich integrierte Lagen. Der zentrale Versorgungsbereich weist einen Verkaufsflächenanteil von rd. 27 % auf.
- § Bei nach Warengruppen differenzierter Betrachtung sind für den zentralen Versorgungsbereich Vredens hohe Verkaufsflächenanteile von mehr als 50 % v. a. in den Warengruppen der überwiegend mittelfristigen Bedarfsstufe sowie in einzelnen Warengruppen der überwiegend kurz- bzw. der überwiegend langfristigen Bedarfsstufe festzustellen. Die höchsten

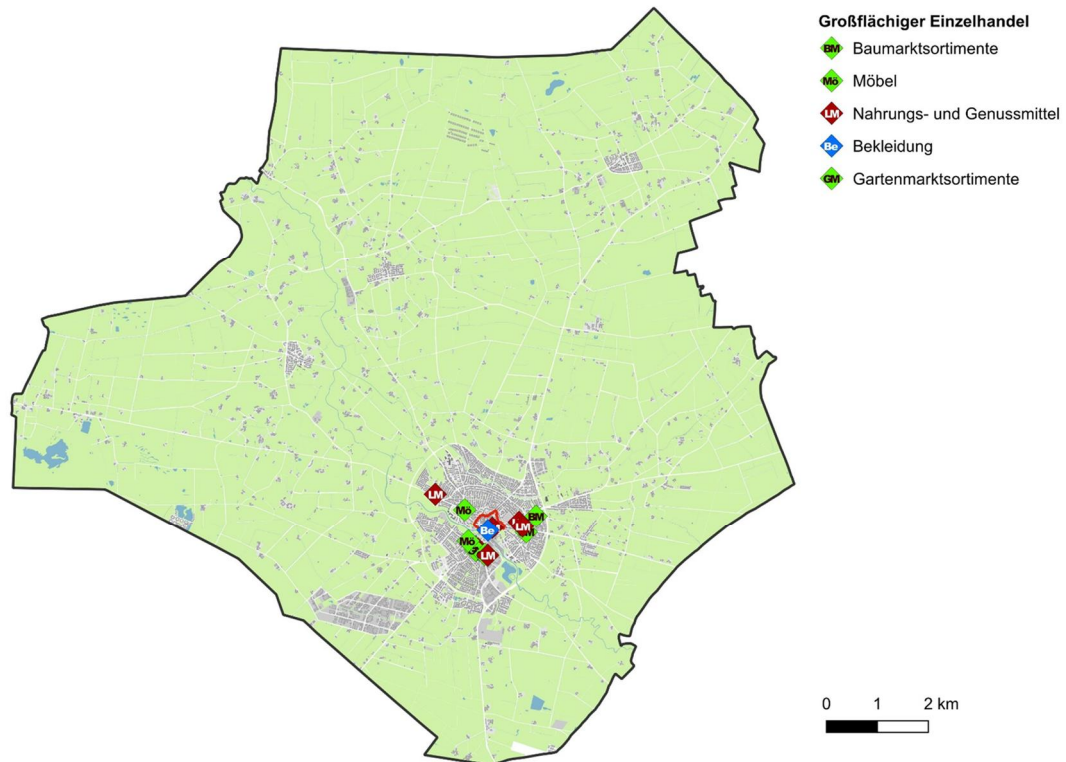
Anteilswerte werden in den Warengruppen medizinische und orthopädische Artikel (rd. 100 %), Spielwaren/Hobbyartikel (rd. 85 %) sowie Bekleidung (rd. 82 %) erreicht. Letztgenannte Warengruppe ist üblicherweise in hohem Maße innenstadtprägend.

- § Bezogen auf die städtebaulich integrierten Lagen weisen die beiden für die Nahversorgung in besonderem Maße relevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege hohe Verkaufsflächenanteile von etwas mehr als 50 % auf. Diese Angebote tragen zu einer wohnortnahen, fußläufigen Nahversorgung der Bevölkerung von Vreden bei. Der hohe Verkaufsflächenanteil von rd. 59 % ist als Spezifika der Stadt Vreden zu betrachten.
- § Sehr hohe Verkaufsflächenanteile von rd. 90 bzw. 70 % in nicht städtebaulich integrierten Lagen verzeichnen erwartungsgemäß die beiden Warengruppen Baumarktsortimente und Gartenmarktsortimente, die typische nicht zentrenrelevante Sortimente umfassen. Allerdings weisen auch die nahversorgungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (rd. 32 %) und die zentrenrelevante Sortimente umfassende Warengruppe Schuhe/Lederwaren (rd. 39 %) relativ hohe Verkaufsflächenanteile an nicht integrierten Standorten auf.

6.1.2 Großflächiger Einzelhandel

Der großflächige Einzelhandel ist, in Abgrenzung zum sonstigen Einzelhandel, bauplanungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Dazu gehören u. a. Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte, Fachmärkte sowie auch Einkaufszentren. Die Einstufung als großflächiger Betrieb nach § 11 (3) BauNVO erfolgt ab einer Verkaufsfläche von 800 m²; dies entspricht einer Bruttogeschossfläche von rd. 1.200 m².²⁹

Karte 5: Großflächiger Einzelhandel (> 800 m² Verkaufsfläche) im Vredener Stadtgebiet



Quelle: Darstellung Junker + Kruse auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse April/Mai 2024; Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA 2.0 (www.openstreetmap.org/copyright)

Zum Zeitpunkt der Erhebung existierten in Vreden 13 großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rd. 17.825 m². Obwohl diese Betriebe nur rd. 10 % aller Anbieter darstellen, vereinen sie rd. 50 % der Gesamtverkaufsfläche der Stadt Vreden auf sich. Dieser Anteil stellt jedoch im Vergleich einen geringen Wert dar. Die sortimentsspezifischen Schwerpunkte liegen, entsprechend der verkaufsflächenintensiven Betriebsformen, in den Warengruppen Möbel, Baumarkt- und Gartenmarktsortimente sowie aufgrund der natürlich hohen Nachfrage in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Zudem ist ein großflächiger Betrieb mit Hauptsortiment Bekleidung zu verzeichnen. Die größten Anbieter in Vreden sind Baufuchs Plewa mit etwa 2.500 m², K+K-Verbrauchermarkt in der Ottensteiner Straße mit etwa 2.000 m² sowie Möbel und Kü-

²⁹ vgl. dazu auch Bundesverwaltungsgericht Leipzig, Pressemitteilung: Entscheidung zum großflächigen Einzelhandel. Demnach ist ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzuordnen, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreitet (Urteile vom 24.11.2005: BVerwG 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05).

chen van Waasen mit etwa 1.800 m² Verkaufsfläche. Räumlich betrachtet befinden sich alle großflächigen Einzelhandelsbetriebe im Stadtkern Vreden. Innerhalb des zentralen Versorgungsbezirks Vredens sind zwei großflächige Betriebe – ein Supermarkt und ein Warenhaus mit Hauptsortiment Bekleidung – angesiedelt. Der Großteil der großflächigen Betriebe ist in städtebaulich integrierten Lagen ansässig. Dabei handelt es sich um vier Lebensmittelbetriebe sowie zwei Betriebe mit Hauptsortiment Möbel und einen Betrieb mit Gartenmarktsortiment. An städtebaulich nicht integrierten Standorten befinden sich vier großflächige Einzelhandelsbetriebe, neben zwei Betrieben mit Baumarktsortiment und einem Betrieb mit Gartenmarktsortiment auch ein Lebensmittelbetrieb am Standortbereich Up de Hacke. Dieser Standortbereich, an dem (u. a.) noch ein Lebensmitteldiscounter angesiedelt ist, ist aufgrund seines gewerblich geprägten Umfelds als städtebaulich nicht integriert einzustufen, wenngleich er faktisch eine Versorgungsfunktion für die Bevölkerung insbesondere des südlichen Stadtkerns wahrnimmt (siehe auch Kapitel 8.2.2).

6.1.3 Nahversorgungssituation – gesamtstädtisch

Einen besonderen Stellenwert in der Einzelhandelsstruktur nehmen die im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge bedeutenden Nahversorgungsbetriebe, auch in solitären Lagen, ein. Unter Nahversorgung beziehungsweise der wohnungsnahen Grundversorgung wird in diesem Zusammenhang die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs verstanden, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden (sollen).

Zu den Gütern des kurzfristigen Bedarfs werden die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflege, Papier/Bücher/Schreibwaren, Zeitschriften/Zeitungen sowie Blumen/Zoologische Artikel gezählt. Ergänzt werden diese Warengruppen häufig durch vereinzelte kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote.

In der Praxis wird als Indikator zur Bewertung der Nahversorgungssituation einer Kommune insbesondere die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel herangezogen. Neben der rein quantitativen Betrachtung ist darüber hinaus auch die Analyse der räumlichen (Erreichbarkeit) und strukturellen (Betriebsformenmix) Aspekte unerlässlich.

In der Stadt Vreden bestehen zum Erhebungszeitraum April/Mai 2024 insgesamt 42 Betriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel, die bis auf einige Betriebe des Lebensmittelhandwerks bzw. Hofläden im Siedlungsbereich des Stadtkerns liegen. Die Verkaufsfläche in dieser Warengruppe beläuft sich auf rd. 9.900 m².

Eine rein quantitative Einordnung geschieht über die Betrachtung der Ausstattung an Lebensmittelverkaufsfläche pro Einwohner. Der gesamtstädtische Durchschnitt der Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel liegt bei rd. 0,43 m² pro Einwohner. Dieser rangiert in der bundesdurchschnittlichen Spannweite von 0,40 – 0,45 m² Lebensmittelverkaufsfläche pro Einwohner.

Im Hinblick auf die Bewertung struktureller Aspekte der Grundversorgung werden folgende strukturprägenden Betriebstypen mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel unterschieden:

Tabelle 7: Strukturprägende Betriebstypen mit Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel

Begriff	Erläuterung
SB-Warenhaus	Einzelhandelsgroßbetrieb, Discount-Prinzip, Selbstbedienung, Verkaufsfläche i. d. R. mind. 5.000 m ² , umfassendes Sortiment mit <u>Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel</u> , Standort häufig in städtebaulich nicht integrierter Lage, weiträumige Kundenparkplätze (z. B. Real, Kaufland).
Verbrauchermarkt	Ein Verbrauchermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft (vorwiegend mit Selbstbedienung) mit einer Verkaufsfläche zwischen 1.500 m ² und 5.000 m ² , das ein breites und tiefes Angebot im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel bereithält.
Supermarkt	Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft (vorwiegend mit Selbstbedienung) mit einer Verkaufsfläche i. d. R. zwischen 800 m ² und 1.500 m ² , das im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Frischwaren anbietet. Der Non-Food-Anteil liegt nicht über 25 % der Gesamtverkaufsfläche. Neben den typischen Lebensmittelvollsortimentern sind in diesem Bereich auch spezialisierte Formen, z. B. Biomärkte oder ausländische Anbieter, vertreten.
Lebensmitteldiscounter	Selbstbedienung, umschlagstarke Artikel, aggressive Niedrigpreispolitik, z. B. Aldi, Penny, Lidl. Heutige Marktzutrittsgröße i. d. R. 800-1.000 m ² Verkaufsfläche.

Quelle: Zusammenstellung Junker + Kruse

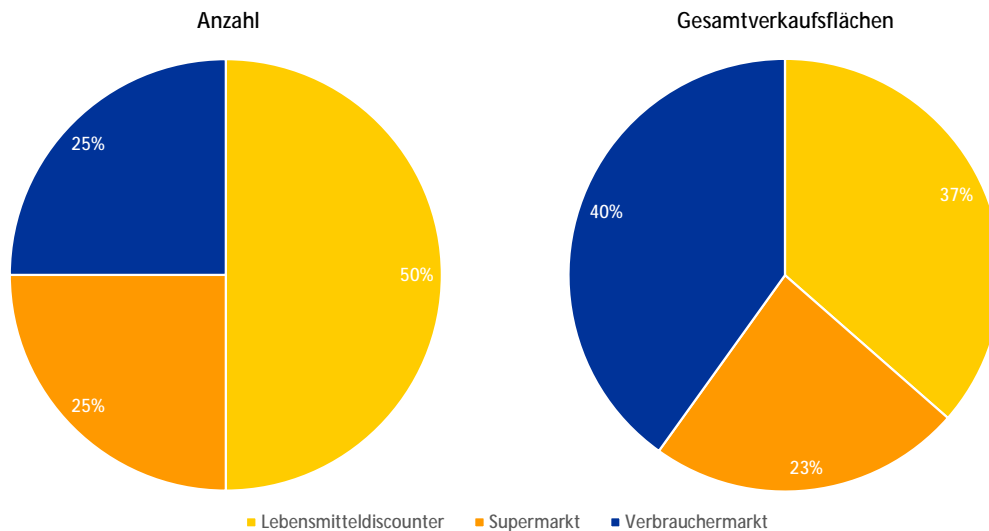
Darüber hinaus ergänzen Lebensmittel-SB-Läden (kleine Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte mit weniger als 200 m² Verkaufsfläche, überwiegend Selbstbedienung), Lebensmittel-SB-Märkte (kleine Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte mit 200 – 400 m² Verkaufsfläche, auch Frischwaren sowie integrierte Non-Food-Waren, überwiegend Selbstbedienung), Fach- und Spezialgeschäfte (z. B. Kaffee-, Tee- oder Süßwarenfachgeschäfte) sowie Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien und Fleischereien) das Grundversorgungsangebot. In Siedlungsbereichen mit einer geringen Mantelbevölkerung können kleinflächige Betriebe einen wichtigen Beitrag zur wohnungsnahen Grundversorgung leisten. Sie unterliegen nicht den bauplanerischen Steuerungsmöglichkeiten i. S. v. § 11 (3) BauNVO (großflächiger Einzelhandel). Als besondere Angebotsformen sind hier v. a. auch Bio(super)märkte und ausländische Lebensmittelanbieter zu nennen, die – soweit vorhanden – im Rahmen der Grundlagenuntersuchung (Erhebung des Einzelhandelsbestandes) auch spezifiziert aufgenommen werden.

Auf den strukturprägenden Lebensmitteleinzelhandel entfallen 19,0 % bzw. 8 Betriebe der Betriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel. 81,0 % bzw. 34 Betriebe gehören der Kategorie sonstiger Lebensmitteleinzelhandel, u. a. mit Betrieben des Lebensmittelhandwerks, Lebensmittelgeschäften und -läden sowie Tankstellenshops und Kiosken, an.

Der gesamtstädtische Betriebstypenmix der strukturprägenden Betriebe mit dem Kernsortiment an Nahrungs- und Genussmitteln in der Stadt Vreden ist in Abbildung 10 unter Berücksichtigung der Kriterien Anzahl der Betriebe sowie Gesamtverkaufsflächen der Betriebe dargestellt. Bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche treten die Vollsortimenter und die Lebensmitteldiscounter mit Anteilen von rd. 40 % bzw. 37 % hervor. Demgegenüber nimmt der Betriebstyp Supermarkt (rd. 23 %) einen nachgeordneten Anteil am Betriebstypenmix in Bezug auf die Verkaufsfläche ein. Bei Betrachtung der prozentualen Verteilung der Anzahl der Betriebe nach Betriebstypen zeigt sich,

dass die Hälfte der Betriebe auf die Betriebsform Lebensmitteldiscounter und je ein Viertel auf die Betriebsformen Supermarkt und Verbrauchermarkt entfällt.

Abbildung 10: Anteile der Anzahl der Betriebe und der Gesamtverkaufsfläche von strukturprägenden Einzelhandelsbetrieben mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel nach Betriebstypen



Quelle: eigene Einzelhandelserhebung April/Mai 2024

Neben der quantitativen Analyse auf Bezirksebene ist die Qualität des Angebots ein wichtiger Aspekt zur Beurteilung der wohnstandortnahen Grundversorgung. Hierzu zählen der Betriebstypenmix einerseits und die fußläufige Erreichbarkeit der Anbieter andererseits. Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben ein Entfernungsmaß von ca. 500 bis 1.000 Metern als maximal akzeptierte Distanz herausgestellt. Dabei handelt es sich um eine kritische Zeit-Weg-Schwelle für Fußgängerdistancen. Dieser Radius ist eine allgemein anerkannte, zwischen Wohnstandorten und Standorten mit Grundversorgungsangeboten anzusetzende, Entfernung. Letztendlich ist allerdings – gerade mit Blick auf das Ziel, eine möglichst gute Versorgung auch für ältere und immobile Bevölkerungsgruppen bereitzustellen – ein Fußweg von einem Kilometer das äußerste Maximum einer realistischen Zeit-Weg-Schwelle. Es ist davon auszugehen, dass nur noch ein sehr geringer Anteil der potenziellen fußläufigen Kunden diesen Weg in Anspruch nehmen wird und – teilweise – kann.

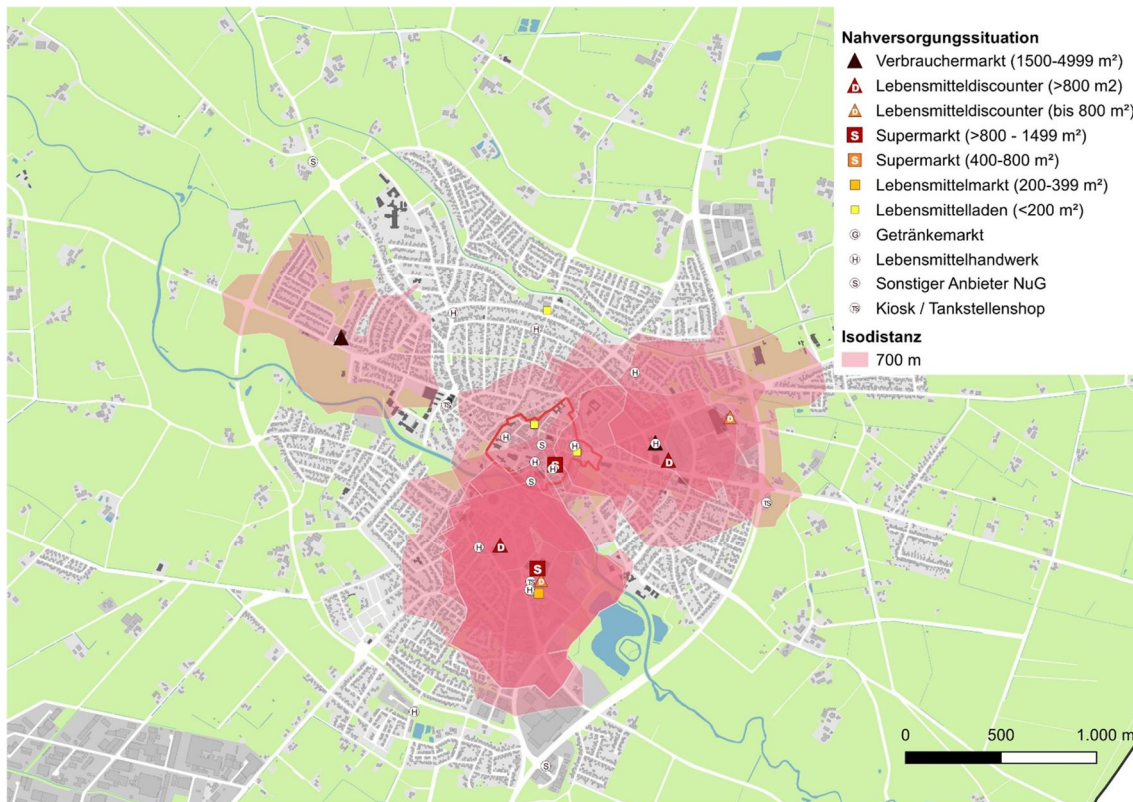
In der folgenden Darstellung (Karte 6) wurde daher für die dargestellten strukturprägenden Lebensmittelbetriebe ein Wert von rd. 600 Metern realer Fußwegedistanz zugrunde gelegt. Darüber hinaus wird in der kartographischen Darstellung nach unterschiedlichen Betriebstypen differenziert, wobei eine Mindestgröße von ca. 400 m² zugrunde gelegt wurde. Es ist deutlich darauf hinzuweisen, dass in der schematischen Kartendarstellung alle Lebensmittelanbieter – inkl. der städtebaulich nicht-integrierten Betriebe – mit entsprechenden Radien unabhängig von der tatsächlichen Qualität ihrer fußläufigen Erreichbarkeit dargestellt sind. Da in Vreden außerhalb des Stadtkerns keine strukturprägenden Lebensmittelbetriebe existieren, beschränkt sich der Kartenausschnitt auf diesen Bereich.

Die grafische Darstellung verdeutlicht, dass insbesondere im Norden und Süden des Stadtkerns deutliche Nahversorgungslücken bestehen, die rd. 3.700 bzw. 2.000 Einwohner aufweisen. Die

räumliche Versorgungslücke im Norden weist damit eine für einen zusätzlichen strukturprägenden Lebensmittelbetrieb rechnerisch-theoretisch hinreichende Einwohnerzahl auf. Demgegenüber ist v. a. im Osten und zentral-südlichen Teil des Stadtkerns eine weitreichende, flächendeckende Versorgung mit Lebensmittelmärkten, oftmals mit mehrfachen Überlappungen der Isodistanzen gegeben. Die Angebotsstruktur fokussiert sich dabei v. a. auf zwei Standortbereiche außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs an der Straße Up de Hacke bzw. an der Ottensteiner Straße. Zur Ableitung von eventuellen Handlungsbedarfen zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation ist dabei insbesondere die Zentralität in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zu berücksichtigen.

Bei der Bewertung der räumlichen Versorgungssituation sind außerdem übergeordnete stadtentwicklungspolitische Zielvorstellungen heranzuziehen. Grundsätzlich sind dabei Standorte außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs im Hinblick auf die Schaffung eines engmaschigen, flächendeckenden Netzes bei der Versorgung mit Lebensmitteln notwendig. Im Hinblick auf die Stärkung der Grundversorgung in räumlich unterversorgten Bereichen durch die Ansiedlung zusätzlicher strukturprägender Lebensmittelanbieter ist jedoch auch zu beachten, dass dabei nur solche Standorte sinnvoll sind, denen eine Nahversorgungsfunktion für den umliegenden Wohnbereich zukommt. Voraussetzung hierfür ist u. a. eine entsprechende Mantelbevölkerung (einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial) im Nahbereich, insbesondere im fußläufigen Umfeld. Zudem dürfen von derartigen zusätzlichen Angeboten keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und dessen Entwicklungsmöglichkeiten bzw. -erfordernissen ausgehen. Eine differenzierte Auseinandersetzung mit den Möglichkeiten der Verbesserung der Nahversorgungssituation in der Stadt Vreden (u. a. Definition von Suchbereichen) erfolgt im Rahmen von Kapitel 8.4.

Karte 6: Strukturprägende Lebensmittelbetriebe (ab ca. 400 m² Verkaufsfläche) im Stadtkern von Vreden mit 600-Meter-Isodistanzen



Quelle: Darstellung Junker + Kruse auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse April/Mai 2024; Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA 2.0 (www.openstreetmap.org/copyright)

6.2 Analyse der Nachfrageseite

Sowohl für die Ermittlung eventueller absatzwirtschaftlicher Entwicklungsmöglichkeiten als auch für die Bewertung der räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten sind neben der Kenntnis der relevanten Einzelhandels- und Angebotsstrukturen in Vreden speziell auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Dazu wird auf unterschiedliche primärstatistische und sekundärstatistische Quellen zurückgegriffen, die eine absatzwirtschaftliche Einordnung des bestehenden Vredener Einzelhandels ermöglichen. Wesentliche Aspekte bei der Betrachtung der einzelhandelsrelevanten Nachfrageseite sind auf der einen Seite das lokal vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial sowie auf der anderen Seite Einzelhandelsumsätze, die in der Zusammenschau Aussagen zur Ausstrahlungskraft und Prosperität des Vredener Einzelhandels zulassen.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet denjenigen Anteil an privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Zur Ermittlung des gesamtstädtischen Volumens wird auf Kennziffern der IFH Retail Consultants GmbH, Köln zurückgegriffen. Diese werden bundesweit ermittelt und jährlich fortgeschrieben. Anhand der Bevölkerung und einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Gebiet vorhandene Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel ge-

samt und nach Fachsparten bzw. Warengruppen ermitteln. Der Durchschnittswert für die Bundesrepublik Deutschland wird dabei durch die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern modifiziert. Sie beschreiben das Verhältnis der örtlich vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Die einzelhandelsrelevanten Kennziffern der IFH Retail Consultants GmbH, Köln, wurden dabei z. T. an die Sortimentsstruktur der erhobenen Bestandsdaten angepasst, so dass sich in der Zusammenfassung einzelner Warenbereiche im Vergleich zu den von den IFH Retail Consultants GmbH, Köln, herausgegebenen Werten z. T. geringfügige Unterschiede ergeben bzw. auch über den Einzelhandel im engeren Sinne hinaus gehende Sortimente (insbesondere der rezeptpflichtige Teil der Apotheken) herausgenommen wurden.

Anhand der bevölkerungs- und einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in der Stadt Vreden vorhandene einzelhandelsrelevante stationäre Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel insgesamt und nach Warengruppen differenziert darstellen (vgl. dazu Tabelle 8Tabelle 7).

Tabelle 8: Einzelhandelsrelevantes stationäres Kaufkraftpotenzial in der Stadt Vreden

Warengruppe	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Gesamteinzelhandel)			Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (stationär)		
	Euro pro Kopf	Mio. Euro	Anteil in %	Euro pro Kopf	Mio. Euro	Anteil in %
Nahrungs- und Genussmittel	3.020	71,7	40,8	2.897	68,8	47,8
Blumen (Indoor)/Zoo	143	3,4	1,9	108	2,6	1,8
Gesundheit und Körperpflege	495	11,8	6,7	427	10,1	7,0
PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	214	5,1	2,9	148	3,5	2,4
überwiegend kurzfristiger Bedarf	3.872	92,0	52,4	3.580	85,0	59,0
Bekleidung/Textilien	500	11,9	6,8	260	6,2	4,3
Schuhe/Lederwaren	133	3,2	1,8	73	1,7	1,2
GPK/Haushaltswaren	123	2,9	1,7	97	2,3	1,6
Spielwaren/Hobbyartikel	150	3,6	2,0	67	1,6	1,1
Sport und Freizeit	247	5,9	3,3	179	4,2	2,9
überwiegend mittelfristiger Bedarf	1.154	27,4	15,6	674	16,0	11,1
Wohneinrichtung	178	4,2	2,4	117	2,8	1,9
Möbel	413	9,8	5,6	350	8,3	5,8
Elektro/Leuchten	198	4,7	2,7	116	2,8	1,9
Elektronik/Multimedia	458	10,9	6,2	275	6,5	4,5
medizinische und orthopädische Artikel	102	2,4	1,4	83	2,0	1,4
Uhren/Schmuck	81	1,9	1,1	61	1,4	1,0
Baumarktsortimente	513	12,2	6,9	451	10,7	7,4
Gartenmarktsortimente	120	2,9	1,6	108	2,6	1,8
überwiegend langfristiger Bedarf	2.063	49,0	27,9	1.562	37,1	25,7
Gesamt	7.393	7,2	100,0	6.065	144,1	100,0

Quelle: Bevölkerungsdaten der Stadt Vreden, Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen: Bevölkerung nach Gemeinden, unter www.it.nrw.de, Stand: 31.12.2023; Kaufkraftdaten: IFH Retail Consultants Köln 2024; Berechnung Junker + Kruse; Abkürzungen siehe Abkürzungsverzeichnis

Umsätze und Zentralität des Vredener Einzelhandels

Als weitere Ansatzpunkte zur Bestimmung der Leistungsfähigkeit des Einzelhandels können der generierte Umsatz der ortsansässigen Betriebe, der sich aus der Kaufkraftbindung vor Ort sowie den Zuflüssen von außerhalb des Stadtgebietes zusammensetzt, sowie die einzelhandelsrelevante Zentralität herangezogen werden.

Bei der Ermittlung der aktuellen Umsätze werden bundesdurchschnittliche Flächenproduktivitäten, d. h. sortimentspezifische Umsätze je m² Verkaufsfläche differenziert für einzelne Vertriebsformen angesetzt, die unter Berücksichtigung der lokalen Einzelhandelsituation modifiziert werden. Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand ergeben sich folgende warengruppenspezifischen Umsätze in Vreden (vgl. Tabelle 9). Insgesamt setzte der Vredener Einzelhandel im Jahr 2024 rd. 136,2 Mio. Euro um.

Unter Berücksichtigung des in der Stadt Vreden bestehenden lokalen Kaufkraftpotenzials des Gesamteinzelhandels ergibt sich eine einzelhandelsrelevante Zentralität von 0,78.

Tabelle 9: Einzelhandelsrelevanter Umsatz, Kaufkraftpotenzial (Gesamteinzelhandel) und Zentralität in Vreden

Warengruppe	Einzelhandelsrelevanter Umsatz	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Gesamteinzelhandel)	Einzelhandelsrelevante Zentralität
	in Mio. Euro	in Mio. Euro	
Nahrungs- und Genussmittel	71,7	71,7	1,00
Blumen/Zoologische Artikel	2,4	3,4	0,72
Gesundheit und Körperpflege	15,3	11,8	1,30
PBS/Zeitungen, Zeitschriften/Bücher	3,3	5,1	0,64
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	92,7	92,0	1,01
Bekleidung	6,4	11,9	0,53
Schuhe/Lederwaren	2,9	3,2	0,91
GPK/Haushaltswaren	2,1	2,9	0,73
Spielwaren/Hobbyartikel	2,0	3,6	0,57
Sport und Freizeit	3,7	5,9	0,63
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	17,1	27,4	0,62
Wohneinrichtung	2,1	4,2	0,50
Möbel	5,0	9,8	0,51
Elektro/Leuchten	1,9	4,7	0,39
Elektronik/Multimedia	3,6	10,9	0,33
Medizinische und orthopädische Artikel	3,6	2,4	1,48
Uhren/Schmuck	1,2	1,9	0,62
Baumarktsortimente	5,3	12,2	0,44

Warengruppe	Einzelhandels-relevanter Umsatz	Einzelhandels-relevante Kaufkraft (Gesamteinzelhandel)	Einzelhandels-relevante Zentralität
	in Mio. Euro	in Mio. Euro	
Gartenmarktsortimente	3,7	2,9	1,28
Überwiegend langfristiger Bedarf	26,4	49,0	0,54
Summe	136,2	175,6	0,78

Quelle: IFH Retail Consultants Köln 2024, Einzelhandelserhebung Junker + Kruse April/Mai 2024; Berechnung Junker + Kruse

Sofern das im stationären Einzelhandel bestehende Kaufkraftpotenzial berücksichtigt wird, liegt die einzelhandelsrelevante Zentralität bei 0,95. Da bei der Zentralität auch der Kaufkraftzufluss von außen berücksichtigt ist, bedeutet dies, dass der Vredener Einzelhandel über alle Warengruppen hinweg deutlich weniger als 90 % der eigenen, lokalen Kaufkraft selbst binden kann. Dies ist nicht zuletzt auch in der regionalen Wettbewerbssituation begründet.

Hinsichtlich der Zentralitäten der einzelnen Warengruppen lässt sich Folgendes feststellen:

- In den meisten Warengruppen der kurz- und der mittelfristigen Bedarfsstufe liegen die Zentralitäten bei annähernd 1,00 und darüber. Es liegt somit zumindest eine annähernde rechnerische Vollversorgung der Bevölkerung der Stadt Vreden vor. In einzelnen Warengruppen, beispielsweise Gesundheit und Körperpflege sowie Schuhe/Lederwaren fließt per Saldo in deutlichem Maße Kaufkraft von außerhalb der Stadt Vreden zu.
- In den Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe liegen die Zentralitäten hingegen größtenteils deutlich unter 1,00; es liegt somit ein erheblicher Kaufkraftabfluss vor. Ausnahmen bilden die Zentralitäten der Warengruppen medizinische und orthopädische Artikel (1,82) sowie Gartenmarktsortimente (1,43).

Tabelle 10: Einzelhandelsrelevanter Umsatz, Kaufkraftpotenzial (stationär) und Zentralität in Vreden

Warengruppe	Einzelhandels- relevanter Umsatz	Einzelhandels- relevante Kaufkraft (stationär)	Einzelhandels- relevante Zentralität
	in Mio. Euro	in Mio. Euro	
Nahrungs- und Genussmittel	71,7	68,8	1,04
Blumen/Zoologische Artikel	2,4	2,6	0,95
Gesundheit und Körperpflege	15,3	10,1	1,51
PBS/Zeitungen, Zeitschriften/ Bücher	3,3	3,5	0,93
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	92,7	85,0	1,09
Bekleidung	6,4	6,2	1,03
Schuhe/Lederwaren	2,9	1,7	1,68
GPK/Haushaltswaren	2,1	2,3	0,93
Spielwaren/Hobbyartikel	2,0	1,6	1,28
Sport und Freizeit	3,7	4,2	0,87
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	17,1	16,0	1,07
Wohneinrichtung	2,1	2,8	0,76
Möbel	5,0	8,3	0,60
Elektro/Leuchten	1,9	2,8	0,67
Elektronik/Multimedia	3,6	6,5	0,56
Medizinische und orthopädische Arti- kel	3,6	2,0	1,82
Uhren/Schmuck	1,2	1,4	0,82
Baumarktsortimente	5,3	10,7	0,50
Gartenmarktsortimente	3,7	2,6	1,43
Überwiegend langfristiger Bedarf	26,4	37,1	0,71
Summe	136,2	144,1	0,95

Quelle: IFH Retail Consultants Köln 2024, Einzelhandelserhebung Junker + Kruse April/Mai 2024; Berechnung Junker + Kruse

7 Perspektivische Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandels in Vreden

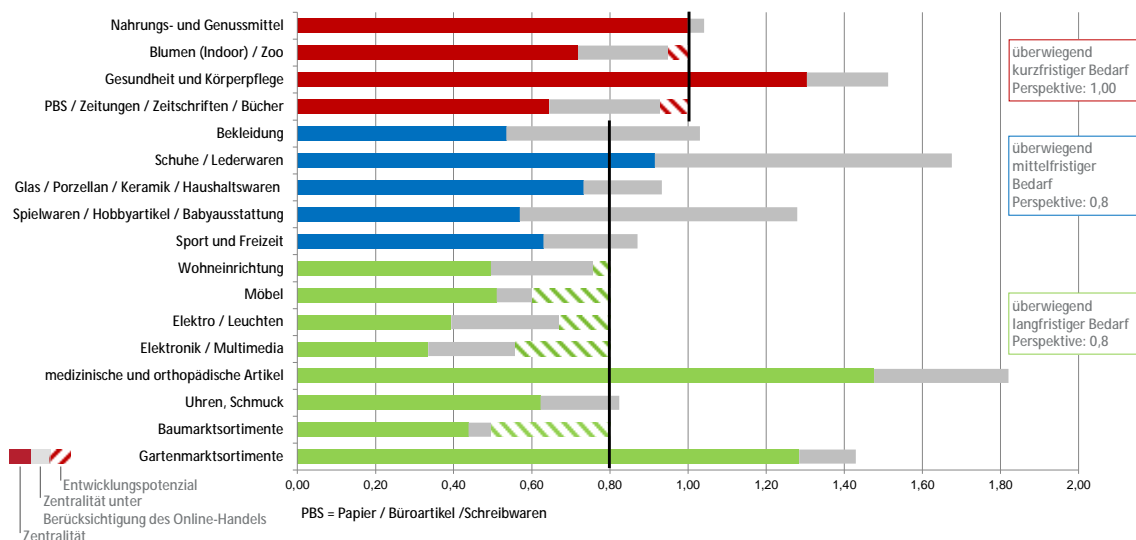
Nicht nur für den Einzelhandel, der seit Jahren einem anhaltenden Wandel hinsichtlich der Standortentwicklungen, Betriebs- und Vertriebstypen unterliegt, ist eine neutrale Abschätzung der Entwicklungsmöglichkeiten von Bedeutung. Auch für die Stadt Vreden als Träger der kommunalen Planungshoheit ist es zur Einschätzung von Neuansiedlungen und Erweiterung oder Umnutzung bestehender Einzelhandelsflächen und -standorte sinnvoll bzw. erforderlich aufzuzeigen, in welchen Warengruppen dem Grunde nach Entwicklungsmöglichkeiten bestehen.

Für das Aufzeigen von Entwicklungsmöglichkeiten werden die aktuellen Zentralitäten herangezogen. Eine Berechnung von perspektivischen, quantifizierten und wettbewerbsneutralen Verkaufsflächenpotenzialen erscheint aufgrund der sich in den letzten Jahren stetig ändernden ökonomischen Rahmenbedingungen, beispielsweise aufgrund der Corona-Pandemie sowie der aktuellen Kriege in der Ukraine und in Nahost, deren Folgen sich auch im Verbraucher-/Konsumverhalten widerspiegeln, nicht zuverlässig. Dies gilt ebenso im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung vor dem Hintergrund nicht abzuschätzender Migrationsströme und -beschränkungen. Letztlich wäre eine Berechnung perspektivischer Verkaufsflächenbedarfe auch nicht mit europäischem Recht vereinbar.

In Abbildung 11 sind die Zentralitäten in den einzelnen Warengruppen sowohl unter Berücksichtigung des Kaufkraftpotenzials des stationären Einzelhandels als auch unter Verwendung des auf den gesamten Einzelhandel entfallenden Kaufkraftpotenzials dargestellt. Für die Abschätzung der Entwicklungsmöglichkeiten werden folgende perspektivischen Zentralitäten angesetzt:

- Für die Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe 1,00 aufgrund der derzeitigen knapp darüberliegenden Zentralität dieser Bedarfsstufe (1,01 bei Berücksichtigung des Kaufkraftpotenzials des gesamten Einzelhandels bzw. 1,09 bei Berücksichtigung des Kaufkraftpotenzials des stationären Einzelhandels). Zudem wird die Versorgungsfunktion der Stadt Vreden in diesen Warengruppen, die sich primär auf die eigene Bevölkerung bezieht, berücksichtigt.
- Für die Warengruppengruppen der mittel- und der langfristigen Bedarfsstufe eine perspektivische Zentralität von 0,80 vor dem Hintergrund der aktuellen Zentralitäten dieser Bedarfsstufen (mittelfristige Bedarfsstufe 0,62 bzw. 1,07 und langfristige Bedarfsstufe 0,54 bzw. 0,71 – jeweils bezogen auf Kaufkraftpotenzial des Gesamteinzelhandels bzw. des stationären Einzelhandels). Zudem wird die regionale Wettbewerbsstruktur berücksichtigt, u.a. die unmittelbare Nachbarschaft der Mittelzentren Ahaus und Stadtlohn, weiterer Mittelzentren im näheren Umfeld (z. B. Gronau (Westf.) und Bocholt) sowie die relative Nähe zum Oberzentrum Münster und zum DOC Ochtrup.

Abbildung 11: Zentralitäten und Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandels in Vreden



Quelle: IFH Retail Consultants Köln 2024, Einzelhandelserhebung Junker + Kruse April/Mai 2024; Berechnung Junker + Kruse

Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass in einigen Warengruppen noch Entwicklungsmöglichkeiten im Einzelhandel der Stadt Vreden bestehen. Dies sind

- in der kurzfristigen Bedarfsstufe die Warengruppen Blumen (Indoor)/Zoo sowie Papier/Büroartikel/Schreibwaren/Zeitschriften/Bücher und
- in der langfristigen Bedarfsstufe Möbel, Elektro/Leuchten, Elektronik/Multimedia und Baumarktsortimente.

An dieser Stelle sei angemerkt, dass das dargestellte Ergebnis als Orientierung zu verstehen ist, in welchen Warengruppen aufgrund der Nachfrage- und Angebotssituation zumindest annähernd wettbewerbsneutral noch Verkaufsflächenentwicklungen in Vreden möglich sind. Es handelt sich nicht um einen Verkaufsflächenbedarf. Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben sind letztlich hinsichtlich ihrer Vereinbarkeit mit den zentralen Zielsetzungen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Vreden (vgl. Kap. 8.1) und den Steuerungsgrundsätzen zur Einzelhandelsentwicklung in Vreden (vgl. Kap. 8.5) zu bewerten.

8 Konzept für die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Vreden

Die Betrachtung der aktuellen Angebots- und Nachfragesituation (vgl. Kapitel 6.1 und 6.2) wie auch der perspektivischen Entwicklungsmöglichkeiten (vgl. Kapitel 7) zeigen, dass sich Entwicklungsspielräume für stadtentwicklungsplanerisch sinnvolle Standorte im Sinne einer räumlichen und qualitativen Verbesserung der Angebotssituation ergeben.

Entwicklungsabsichten sowie unverhältnismäßige Angebotsverschiebungen zentrenrelevanter Sortimente an Angebotsstandorte, die nicht den zentralen Versorgungsbereichen i. S. d. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO oder ergänzenden Standorten (Nahversorgungsstandorte, Sonderstandorte) gemäß künftiger Standortstruktur zugeordnet sind, sind kritisch zu bewerten.

Die vorangegangenen Analysen stellen die Basis für die im Folgenden dargestellten allgemeinen und konkreten Handlungsempfehlungen dar. Dabei gilt es v. a., die räumliche Angebotsstruktur mit einer Konzentration auf den zentralen Versorgungsbereich in Vreden zu sichern und zu profilieren, die wohnungsnah Grundversorgung zu erhalten und im Einzelfall ggf. zu stärken sowie sonstige bestehende, wichtige Einzelhandelsstandorte zentrenverträglich (weiter-)zu entwickeln. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Vreden umfasst im Wesentlichen die nachfolgend aufgelisteten konzeptionellen Bausteine:

- | Zentrale Zielsetzungen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Vreden (vgl. Kapitel 8.1)
- | Räumliches Standortstrukturmodell (vgl. Kapitel 8.2)
- | Einordnung und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs (vgl. Kapitel 8.2.1)
- | Ergänzende Standorte zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung (vgl. Kapitel 8.2.2)
- | Ergänzungsstandorte des großflächigen Einzelhandels (vgl. Kapitel 8.2.3)
- | Vredener Sortimentsliste (vgl. Kapitel 8.3)
- | Maßnahmen zur Sicherung der Nahversorgung (vgl. Kapitel 8.4)
- | Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (vgl. Kapitel 8.5)

8.1 Zentrale Zielsetzungen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Vreden

In Vreden soll der Einzelhandel in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen sowie von ökonomischen Rahmenbedingungen weiterhin auf ausgewählte Einzelhandelsschwerpunkte konzentriert werden. Eine stringente Steuerung der Stadt Vreden innerhalb dieser „Leitplanken“ ermöglicht die Chance einer sinnvollen und zukunftsfähigen räumlich-funktional gegliederten (Weiter-) Entwicklung des Einzelhandels.

Ein Zielsystem zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Vredens und der Nahversorgung in Vreden wurde bereits im Einzelhandelskonzept der Stadt Vreden 2020 formuliert. Die zentralen Zielsetzungen (Oberziele) gilt es im Rahmen der Fortschreibung 2024 aufzugreifen, zu überprüfen und ggf. anzupassen.

Grundsätzlich ist nach der Grundlagenanalyse festzuhalten, dass die bisherigen Zielvorstellungen weitgehend auch weiterhin Bestand haben und somit die bisherige Planungspraxis weitergeführt wird. Ein besonderer Fokus wird auf die räumliche Steuerung des Einzelhandels vor dem Hintergrund der verschiedenen Lagetypen und die damit verbundenen Handlungs- und Steuerungsempfehlungen gelegt.

Vorangeschickt sei an dieser Stelle, dass es bei der Einzelhandelsentwicklung und -steuerung im Rahmen der Stadtplanung darum geht, städtebaulich sinnvolle Standorte zu sichern und zu stärken. Dadurch wird der Wettbewerb nicht verhindert, sondern allenfalls an diese Standorte gelenkt.

Folgende übergeordnete Ziele sind der künftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung gemäß Einzelhandelskonzept in Vreden zugrunde zu legen:

1. Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Vreden
 - Sicherung und ggf. Stärkung der Kaufkraftbindung unter Berücksichtigung der in vielen Warengruppen problematischen Situation des stationären Einzelhandels aufgrund eines geänderten Verbraucherverhaltens und der anhaltenden Konsumzurückhaltung
 - Sicherung und ggf. Stärkung der regionalen Positionierung als Mittelzentrum unter Berücksichtigung der regionalen Wettbewerbsstrukturen und der Konkurrenz durch den Onlinehandel

2. Sicherung und Stärkung des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereichs als funktionales und städtebauliches Hauptzentrum der Stadt Vreden
 - Konzentration der Einzelhandelsentwicklung in zentrenrelevanten und auch nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf den innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich zur Sicherung und Stärkung als wichtigster und funktional attraktiver Einkaufsstandort
 - Sicherung und Stärkung der Funktionsvielfalt mit Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Gastronomie- und sonstigen Versorgungs- und Freizeitangeboten
 - Stärkung der Attraktivität des öffentlichen Raums für alle Bevölkerungs- und Besuchergruppen

3. Sicherung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet
 - Sicherung eines möglichst flächendeckenden Grund-/Nahversorgungsangebots durch entsprechende Angebote – insbesondere durch strukturprägende Lebensmittelbetriebe sowie sonstige Betriebe mit Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege – im zentralen Versorgungsbereich und an ergänzenden, städtebaulich integrierten Standorten

- Schutz und (Weiter-) Entwicklung entsprechender größerer/großflächiger Betriebe im zentralen Versorgungsbereich aufgrund deren bedeutender Frequenzbringer- und Magnetbetriebsfunktion
 - An die Bevölkerungszahl im Wohnumfeld angepasste Dimensionierung von Grund-/Nahversorgungsangeboten an städtebaulich integrierten Standorten
4. Sicherung einer gezielten und geordneten Entwicklung klein- und großflächiger Einzelhandelsbetriebe
- Einzelhandelsentwicklungen – Neuansiedlungen sowie Erweiterungen und Umnutzung bestehender Einzelhandelsflächen – auf Basis des Lagetyps und der Zentrenrelevanz des Kernsortiments eines Einzelhandelsbetriebs
 - Dabei Differenzierung der Lagetypen in zentraler Versorgungsbereich, städtebaulich integrierte Lage (mit unmittelbarem Bezug zur Wohnbebauung) und städtebaulich nicht integrierte Lage
 - Dabei Sicherung von Industrie- und Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe, d. h. im Regelfall kompletter Ausschluss von Einzelhandel in diesen Gebietstypen (mit Ausnahme des Handwerkerprivilegs)
5. Schaffung von Planungs- und Investitionssicherheit
- Stringentes Handeln von Verwaltung und Politik bei Einzelhandelsentwicklungen in der Stadt Vreden im Sinne des Einzelhandelskonzeptes
 - Schaffung von Investitionssicherheit durch die verbindliche Bauleitplanung
 - planungsrechtliche Steuerung des großflächigen Einzelhandels im gesamten Stadtgebiet
 - Überprüfung bestehender Bebauungspläne und deren Festsetzungen entsprechend der Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Vreden

Von besonderer Bedeutung für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in Vreden ist das Ziel 2 „Sicherung und Stärkung des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereichs als funktionales und städtebauliches Hauptzentrum der Stadt Vreden“.

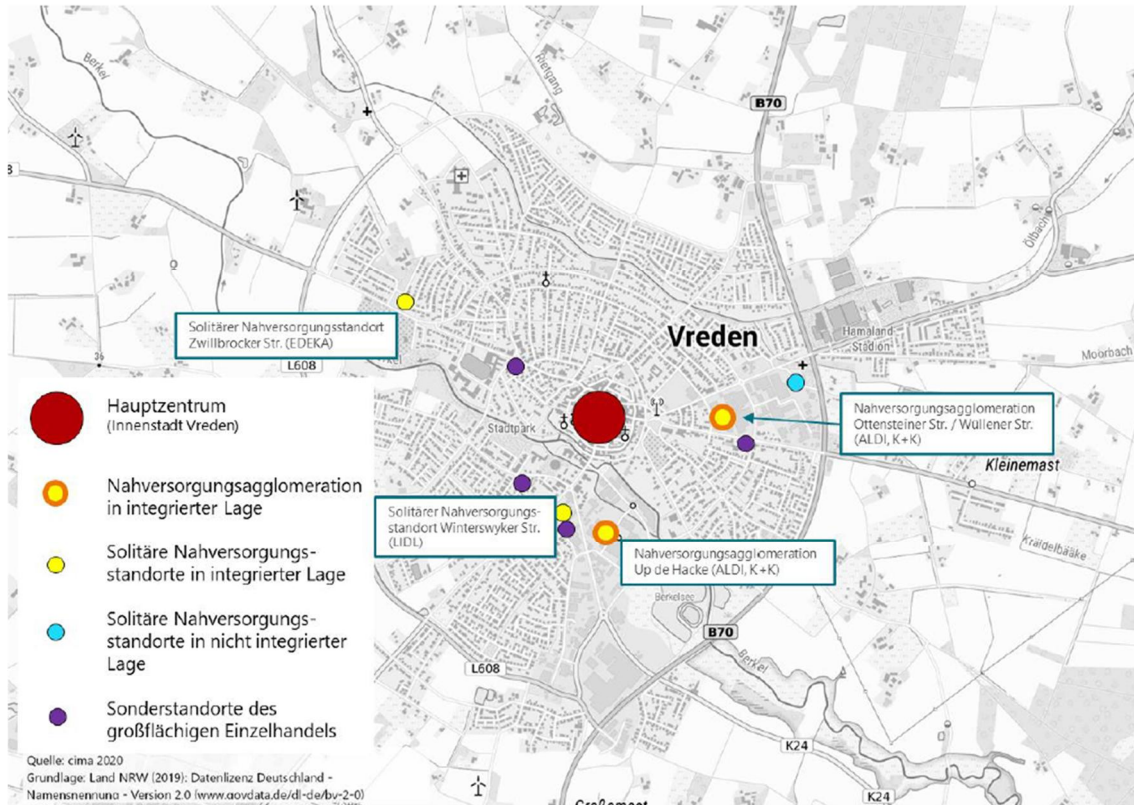
8.2 Standortstruktur

Die Einzelhandelsstandorte in Vreden wurden aufgrund der Erkenntnisse aus der Angebots- und Nachfrageanalyse sowie bestehender stadtentwicklungspolitischer Zielsetzungen unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten überprüft, bewertet und in ein arbeitsteiliges, hierarchisches Standortstrukturmodell eingeordnet. Maßgeblichen Einfluss auf die Einordnung eines Standortbereichs in das Standortprofil haben die vorhandenen Nutzungen, insbesondere im Hinblick auf das Einzelhandelsangebot und ergänzende gastronomische und Dienstleistungsangebote (Multifunktionalität) sowie künftige Entwicklungsmöglichkeiten. Zu den zu berücksichtigenden städtebaulichen und stadtentwicklungsrelevanten Zielvorstellungen zählen v. a. die Stärkung und der Schutz des zentralen Versorgungsbereichs Vredens und die Stärkung einer tragfähigen, wohn ortnahen Grundversorgung.

Die Standortstruktur des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Vreden 2020 weist folgende Differenzierung auf:

- Hauptzentrum/zentraler Versorgungsbereich
- Nahversorgungsagglomeration in integrierter Lage
- Solitäre Nahversorgungsstandorte in integrierter Lage
- Solitäre Nahversorgungsstandorte in nicht integrierter Lage
- Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels

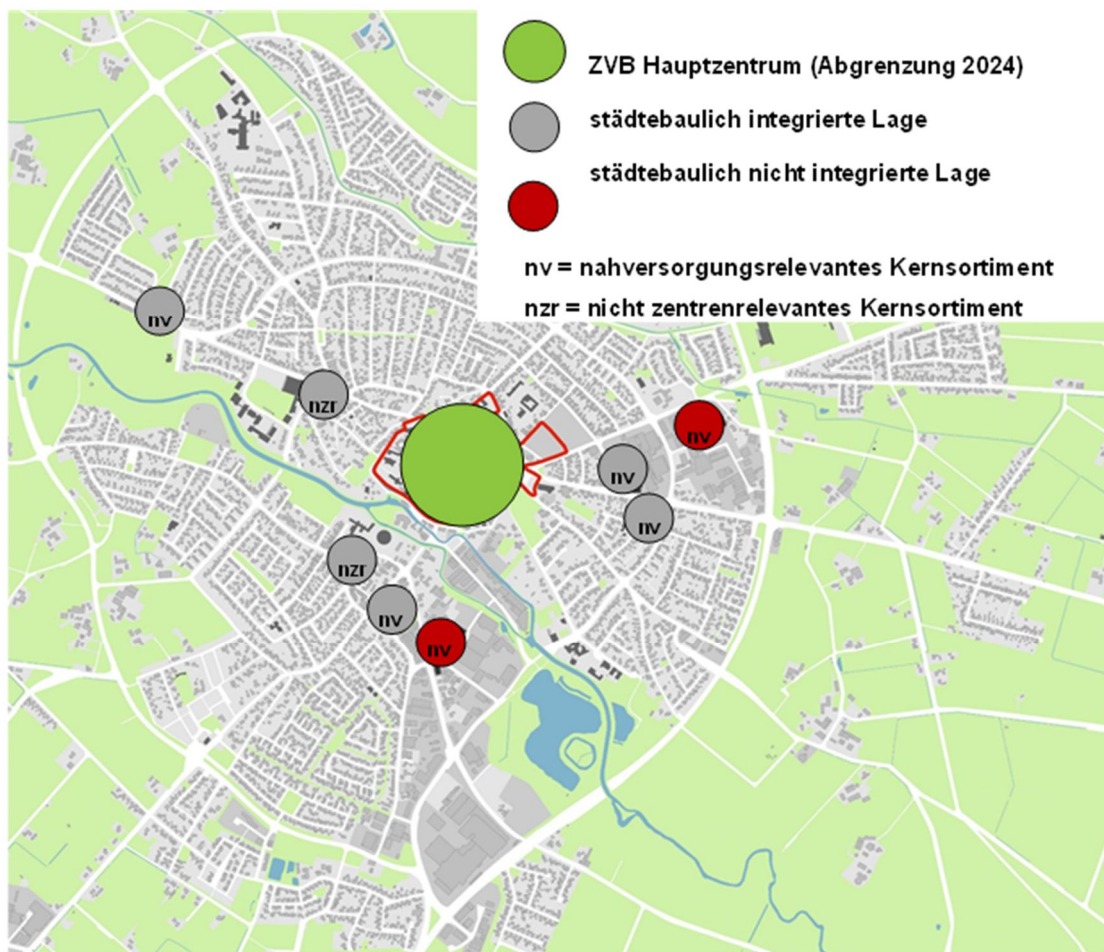
Karte 7: Standortstruktur Einzelhandelskonzept 2020



Quelle: Darstellung Junker + Kruse auf Basis CIMA: Einzelhandelskonzept Stadt Vreden, Fortschreibung 2020

Die Standortstruktur des Einzelhandelskonzeptes 2020 wird dahingehend abgeändert, dass nur noch der zentrale Versorgungsbereich Vredens eine eigene Lagekategorie bildet. Alle anderen (Einzelhandels-) Standorte werden als städtebaulich integrierte Lage bzw. städtebaulich nicht integrierte Lagen eingestuft. Bei Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben sowie bei Erweiterungen und Umnutzungen bestehender Einzelhandelsnutzungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ist allein der Lagetyp entscheidend (siehe auch Kapitel 8.5).

Karte 8: Standortstruktur 2024



Quelle: Darstellung Junker+Kruse auf Grundlage von Datenerhebung Junker+Kruse 04-05/2024; Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA 2.0 (www.openstreetmap.org/copyright)

8.2.1 Zentraler Versorgungsbereich

Die Einordnung und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Vreden folgt definierten Kriterien, welche zunächst erläutert werden. Anschließend wird der zentrale Versorgungsbereich mit seiner gegenüber 2020 angepassten Zentrenabgrenzung und seinen wesentlichen Merkmalen in einem Standortprofil abgebildet.

Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

Die Abgrenzung sowie funktionale Definition eines zentralen Versorgungsbereichs unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven dient als unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung. Sie stellt deshalb ein Pflichtelement des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Vreden dar. Den zentralen Versorgungsbereichen kommt dabei auch vor dem Hintergrund der Gesetzgebung und Rechtsprechung eine besondere Bedeutung zu. Sie nehmen durch die Novellierungen des Baugesetzbuches (BauGB) in den Jahren 2004, 2007 sowie 2011 und hier insbesondere die neugefassten §§ 2 (2), 34 (3) und 9 (2a) BauGB im Hinblick auf die Einzelhandelssteuerung eine hervorzuhebende Stellung als schützenswerte Bereiche ein.

Unter zentralen Versorgungsbereichen sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Kommune zu verstehen, denen aufgrund von Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Dabei kann es innerhalb einer Kommune mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (z. B. Innenstadt und Nebenzentren). Auch Nahversorgungszentren können zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass in diesen Bereichen mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und/oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind, die einen bestimmten Einzugsbereich, wie etwa Quartiere größerer Städte oder auch gesamte kleinere Orte, vorwiegend mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und gegebenenfalls auch teilweise mit zentrenrelevanten Sortimenten, versorgen. Erforderlich ist dabei, dass Grund- und Nahversorgungszentren eine Versorgungsfunktion über den Nahbereich hinaus einnehmen. Zudem muss die Gesamtheit der vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sein, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – und sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- und Nahversorgung – zu erfüllen.

Sonderstandorte/Ergänzungsstandorte (wie z.B. Fachmarktzentren) und solitäre Nahversorgungsstandorte gehören demnach nicht zu den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen im Sinne der Gesetzgebung, auch wenn sie eine beachtliche Versorgungsfunktion für ihr Umfeld erfüllen können.

Unstrittig – sowohl in der bisherigen Rechtsprechung als auch der aktuellen Literatur – ist, dass sich zentrale Versorgungsbereiche ergeben können aus

- § planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen),
- § raumordnerischen und/oder städtebaulichen Konzeptionen (wie z. B. dem Zentrenkonzept) oder auch
- § tatsächlichen örtlichen Verhältnissen.

Dabei müssen entsprechende Standortbereiche nicht bereits vollständig als zentraler Versorgungsbereich entwickelt sein. Somit ist also auch das Entwicklungsziel ein zu prüfendes Kriterium. Es muss aber zum Genehmigungszeitpunkt eines (i. d. R. großflächigen) Einzelhandelsansiedlungs- oder auch -erweiterungsvorhabens im Rahmen von Planungskonzeptionen eindeutig erkennbar sein.

Die Abgrenzung sowie funktionale Definition eines zentralen Versorgungsbereichs unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven im Rahmen des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Vreden dient als unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung. Vorrangiges Ziel ist dabei die Sicherung und Entwicklung des Zentrums sowie die Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung unter besonderer Berücksichtigung (städtischer) gewachsener Versorgungsstrukturen. In diesem Zusammenhang sei nochmals darauf hingewiesen, dass im Sinne der aktuellen Rechtsgrundlage (u. a. i. S. v. § 2 (2) BauGB, § 9 (2a) BauGB und § 34 (3) BauGB) sogenannte zentrale Versorgungsbereiche als schützenswerte Bereiche einzustufen sind.

Im Sinne des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Vreden ist als zentraler Versorgungsbereich derjenige Bereich im Stadtgebiet zu verstehen, der eine funktionale Einheit mit einem (seiner

Versorgungsbedeutung entsprechenden) breiten Nutzungsspektrum aus den Bereichen Einkaufen, Versorgen und Dienstleistungen bildet. Dies ist der zentrale Versorgungsbereich in der Vredener Innenstadt.

Die Fixierung der räumlichen Ausdehnung eines zentralen Versorgungsbereichs ist nicht als planerische „Abgrenzungsübung“ zu sehen, sondern ein notwendiger Schritt, um die Voraussetzungen für Dichte, räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und letztendlich Prosperität zu schaffen. Wichtige Abgrenzungskriterien eines zentralen Versorgungsbereichs sind:

Funktionale Kriterien

- § Einzelhandelsdichte im Erdgeschoss
- § Passantenfrequenz
- § Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger)
- § Multifunktionalität der Nutzungen

Städtebauliche Kriterien

- § Städtebaulich integrierte Lage
- § Baustruktur
- § Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsinfrastruktur
- § Gestaltung des öffentlichen Raums
- § Ladengestaltung und -präsentation

Bei der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche sind auch künftige Entwicklungsperspektiven (Folgenutzungen angrenzender Flächen, Nachnutzungen von Leerständen etc.) zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich um perspektivische Ansiedlungs- bzw. Ergänzungsflächen, die im unmittelbaren räumlichen Kontext zu bestehenden Einzelhandelslagen eines zentralen Versorgungsbereichs stehen und diesen – im Falle einer Ansiedlung bzw. Bebauung – sinnvoll ergänzen können. Eine aktuelle Bebauung bzw. Nutzung auf derartigen Flächen ist nicht als Ausschlusskriterium zu werten. Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung auf Basis der relevanten Kriterien durchzuführen.

Der Vorteil dieser einheitlich zugrunde gelegten Kriterien liegt sowohl in der Transparenz der Vorgehensweise, aber auch in der Tatsache, dass für zukünftige Diskussionen und Entscheidungen ein entsprechender Kriterienkatalog vorliegt, so dass im Falle kleinräumiger Veränderungen die Kompatibilität zu den anderen Abgrenzungen i. d. R. gewährleistet bleibt.

Abschließend sei in diesem Zusammenhang noch darauf hingewiesen, dass eine Verständigung über die Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs einerseits sowie andererseits auch der ergänzenden Versorgungsstandorte insbesondere im Hinblick auf die bauleitplanerische Feinsteuerung zwingend geboten ist, stellen sie doch die räumliche Bezugsebene für die Differenzierung der einzelhandelsrelevanten Sortimente in zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente dar. Hierfür ist die Herleitung und der Beschluss einer ortsspezifischen Sortimentsliste (sog. Vredener Sortimentsliste; siehe Kapitel 8.3) unabdingbar.

Einordnungskriterien

Die drei Typen von zentralen Versorgungsbereichen (Zentrentypen – Hauptzentren, Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren) unterscheiden sich v. a. hinsichtlich ihres Einzelhandels- und ergänzenden Nutzungsangebotes unter Berücksichtigung ihrer Versorgungsaufgabe. In der Stadt Vreden ist nur der Zentrentyp Hauptzentrum existent. Das Vorhandensein eines Stadtteilzentrums ist aufgrund der Siedlungsstruktur Vredens, insbesondere der kompakten Struktur des Stadtkerns und der geringen Größe / Bevölkerungszahl der weiteren Siedlungsbereiche (d. h. der Kirchdörfer, siehe auch Kapitel 5.2) plausibel. Hinsichtlich eines Nahversorgungszentrums sind zwar Einzelhandelskonzentrationen in den Standortbereichen Up de Hacke und Ottensteiner Straße/Wüllener Straße zu verzeichnen, die ein – bezogen auf die Stadtgröße – großes nahversorgungsrelevantes Angebot aufweisen. Aufgrund der jeweiligen städtebaulichen Situation mit einzelstehenden, großen Gebäudekörpern und diesen vorgelagerten, weitläufigen ebenerdigen Pkw-Stellplatzflächen, die einen Fachmarktcharakter erzeugen, besteht allerdings ein Widerspruch zu einer Einstufung als Nahversorgungszentrum. Zudem ist jeweils kein für ein Nahversorgungszentrum hinreichendes ergänzendes Angebot an publikumsorientierten, einzelhandelsnahen Dienstleistungen zu verzeichnen.

In Tabelle 11 sind die Ausstattungsmerkmale des in Vreden existenten Zentrentyps Hauptzentrum zusammengefasst. Hierbei fließen als Kriterien u. a. der Branchenmix, das Betriebstypenangebot, die städtebauliche Situation sowie die Ausstattung mit Dienstleistungsbetrieben, gastronomischen und kulturellen Einrichtungen in die Beurteilung ein.

Tabelle 11: Ausstattungsmerkmale von Hauptzentren

Versorgungsfunktion	Gesamtstadt
Öffentliche Einrichtungen	Behörden/Stadtverwaltung, Wirtschaftsverbände, Bildungseinrichtungen
Kulturelles Angebot	Konzertsäle, Museen, Bibliotheken
Dienstleistungsangebot	Firmenvertretungen, vielseitiges Angebot an Finanz- und Gesundheitsdienstleistern, differenziertes Angebot an einzelhandelsnahen Dienstleistern, Anwaltskanzleien, etc.
Gastronomieangebot	Hotels/Hostels, Restaurants, Cafés, Bistros, Imbiss
Angebotsmix Einzelhandel	vollständiges Angebot im Bereich zentrenrelevanter Warengruppen hoher Anteil an Filialisten, Angebot von Luxusgütern
Nahversorgung	differenzierter Betriebstypenmix: Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, City-Formate, Fachgeschäfte, Lebensmittelhandwerk
Einzelhandelsvertriebsformen	alle Vertriebsformen des groß- und kleinflächigen Einzelhandels u.a. Einkaufszentren, Warenhäuser, Lebensmittelmärkte, Facheinzelhandel, Filialunternehmen
Angebotsqualität	differenziertes Angebotsniveau Angebot für verschiedene Zielgruppen
Städtebauliche Situation	konzentrierte räumliche Struktur und städtebauliche Einordnung in das Umfeld, angemessene städtebauliche und gestalterische Ausprägung, attraktives Gesamtambiente mit Aufenthaltsqualität, Identifikationspunkte, Einbindung in Fuß- und Radwegenetz, Anlage und Gestaltung von Stellplätzen für Fahrräder
Straßennetz	zentrale Lage im Hauptstraßennetz
Öffentliche Verkehrsmittel	überregionaler Bahnanschluss S-Bahn, Straßenbahn und Buslinien

Quelle: Darstellung Junker + Kruse

Zentraler Versorgungsbereich Vreden

Nachfolgend wird der zentrale Versorgungsbereich in Vreden mit einer angepassten Abgrenzung dargestellt. Die geänderte Abgrenzung wurde auf Basis der genannten Kriterien und mit Kenntnis der zum Zeitpunkt der Bearbeitung erkennbaren Grundstückszuschnitte sowie -verfügbarkeiten vorgenommen. Sie dient als klarer räumlicher Bezugsrahmen für zukünftige Einzelhandelsentwicklungen. Ausnahmsweise sind Modifikationen dieser Abgrenzung dann möglich und städtebaulich sinnvoll, wenn sie – unter Einbeziehung der Ziele und Ansiedlungsregeln der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Vreden – folgende Kriterien beachten:

- Die Erweiterungsfläche dient der Stärkung der bestehenden Strukturen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs.
- Sie muss in engem räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit dem zentralen Versorgungsbereich stehen (räumlich „anschmiegend“ vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 17. Mai 2013 – 1 ME 56/13)
- Die geplante Nutzung auf der Erweiterungsfläche hat ihre funktionale Ausrichtung (Eingangssituation) eindeutig zur Erschließungsachse des zentralen Versorgungsbereichs; (Vermeidung einer „zweiten Reihe“ oder Erschließung von „hinten“).

Der zentrale Versorgungsbereich liegt zentral innerhalb des Stadtkerns und greift im Wesentlichen die städtebauliche und historisch gewachsene Struktur der Innenstadt von Vreden auf. Ausgespart sind die Teilbereiche innerhalb des Butenwalls ohne Einzelhandelsbesatz. Im Osten reicht der zentrale Versorgungsbereich über den Butenwall hinaus und umfasst den – als Pkw-Parkplatz genutzten – Viehmarktplatz sowie den westlichen Teil des Bierbaumgeländes zwischen der Straße Twicklerkamp und der Ottensteiner Straße, an dieser bis etwas über die Einmündung der Straße Nünningstiege. Der genannte westliche Teil des Bierbaumgeländes war in der Abgrenzung des Einzelhandelskonzeptes 2020 nicht dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet, stellt jedoch eine wichtige (Einzelhandels-) Entwicklungsfläche für diesen dar. Denn die 2020er-Abgrenzung bietet aufgrund der meist kleinteiligen, gewachsenen Gebäudebestände und der heterogenen Eigentümerstruktur keine geeigneten Flächen für die Entwicklung eines großflächigen Nahversorgers. Hinzu kommt, dass bereits während der Planungsphase auf gute Sicht- und Wegebeziehungen zur zentralen Innenstadt geachtet wurde und der Markt sich mit seiner Eingangssituation zur Innenstadt orientiert und letztendlich so auch mit Blick auf die geringe Laufdistanz ein unmittelbarer funktionaler Zusammenhang geschaffen wird. Auch der Parkplatz wird so angelegt, dass die Wege in die Innenstadt möglichst kurz sind und dieser auch von Innenstadtb Besuchern mit genutzt werden kann. Begleitet werden soll die Entwicklung des Bierbaumareals

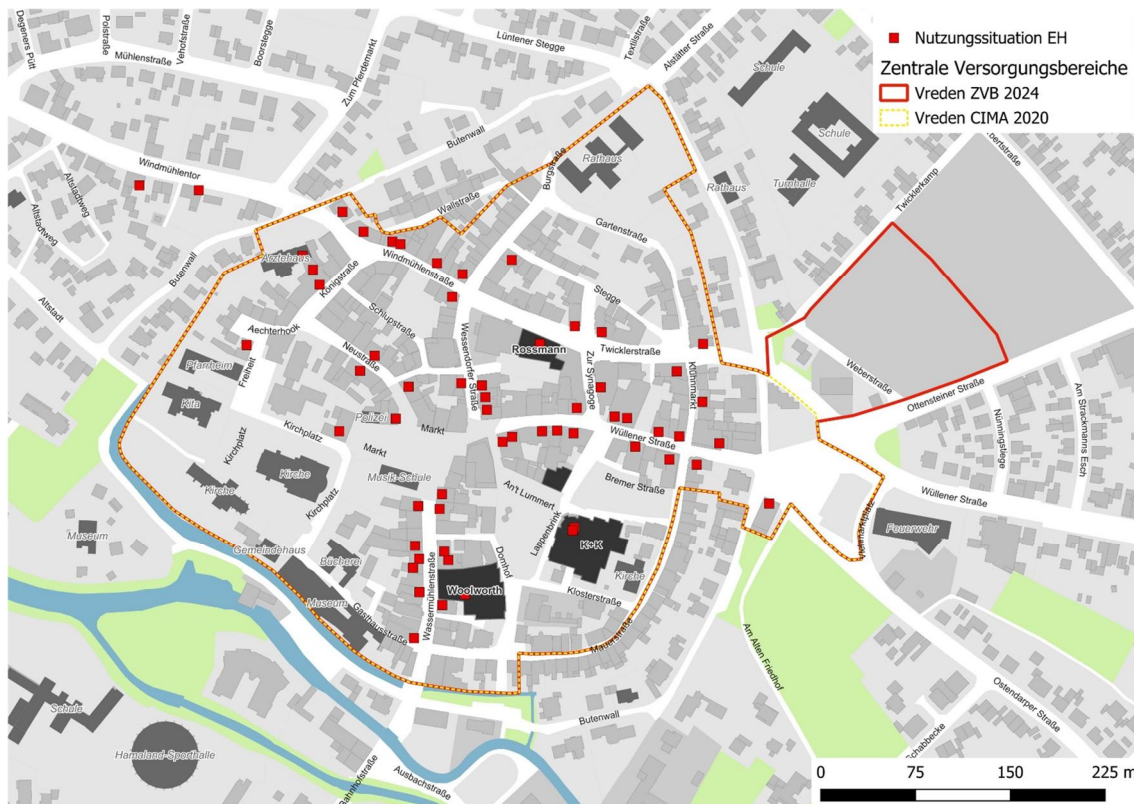
durch ein aktives Citymanagement³⁰, um langfristig eine Knochenstruktur³¹ zwischen dem Marktplatz und dem neuen Einzelhandelsmagneten auf dem Bierbaumareal zu gewährleisten.

Durch den im Osten des zentralen Versorgungsbereichs gelegenen Busbahnhof mit mehreren lokal und regional verkehrenden Buslinien ist der zentrale Versorgungsbereich an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Zudem gibt es Radwegeverbindungen und eine gute fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen. Für Pkw-Besucher stehen zahlreiche Sammelplätze innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zur Verfügung. Der zentrale Versorgungsbereich ist als verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße bzw. sonstige Geschwindigkeitsreduzierung), in kleineren Teilbereichen auch als Fußgängerzone (Wassermühlenstraße, mit Freigabe für Radfahrende) ausgewiesen.

³⁰ Das Citymanagement in Vreden wurde im Jahr 2014 als Projekt des Integrierten Handlungskonzeptes „Innenstadt Vreden“ eingerichtet. Zuerst wurde das Citymanagement öffentlich gefördert, später im Jahr 2017 aufgrund des Erfolges und der Etablierung in städtische Strukturen integriert und verfestigt. Zu den Kernaufgabenbereichen zählen die Stärkung der innerstädtischen Wirtschaft, das Leerstands- und Geschäftsflächenmanagement, die Begleitung von Städtebauförderprojekten sowie die Förderung von Kommunikation und Kooperation mit und zwischen den innerstädtischen Akteuren. Das Citymanagement ist derzeit bei der Stabstelle der städtischen Wirtschaftsförderung angesiedelt.

³¹ Mit einer Knochenstruktur ist eine Hauptlaufage gemeint, welche sich zwischen zwei „Polen“ ausbildet. Dabei bilden ein oder mehrere Frequenzbringer oder Magnetnutzungen jeweils an zwei „Enden“ die Pole, wie im Vredener Beispiel der Markt mit seinem gastronomischen Schwerpunkt und der großflächige Einzelhandel auf der Potenzialfläche, während die Verbindungsachse den Hauptgeschäftsbereich ausbilden kann. In Vreden wäre unter diesen Voraussetzungen zukünftig die Wüllener Straße die Hauptlage. Eine funktionierende Laufagebildung wirkt sich ebenfalls positiv auf die angrenzenden Nutzungen und Nebenlagen aus. Mit dieser Strategie und der sich daraus ergebenden Neupositionierung der Innenstadt soll eine Verbesserung der derzeitigen Situation geschaffen werden.

Karte 9: Zentraler Versorgungsbereich Vreden – Abgrenzung 2024 und Abgrenzung 2020 sowie Einzelhandelsnutzungen April/Mai 2024



Quelle: Darstellung Junker + Kruse auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse April/Mai 2024; Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA 2.0 (www.openstreetmap.org/copyright)

Der zentrale Versorgungsbereich ist insgesamt betrachtet sehr weitläufig mit einer räumlichen Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung von rd. 450 Metern und in Ost-West-Richtung von rd. 700 Metern. Im Schwerpunkt des zentralen Versorgungsbereichs liegt eine 3- bis 4-geschossige Bebauung vor, an den Rändern eine 2-geschossige Bebauung. Die Bausubstanz ist überwiegend als gut zu bewerten, mehrere historische Gebäude tragen zur städtebaulichen Attraktivität bei.

Das Erscheinungsbild des zentralen Versorgungsbereichs wird jedoch in hohem Maße durch den fließenden und ruhenden Pkw-Verkehr geprägt; Platzbereiche wie der Domhof werden als Pkw-Parkplatz (unter-) genutzt. Der öffentliche Raum weist nur wenige Möblierungselemente auf; Spielmöglichkeiten sind nicht vorhanden.

Der weitläufige Platzbereich Markt wird durch gastronomische Einrichtungen geprägt, ein Sportgeschäft stellt hier den einzigen größeren Einzelhandelsbaustein dar. Der Einzelhandelsbesatz im zentralen Versorgungsbereich ist insgesamt betrachtet von geringer Dichte; Konzentrationen von Einzelhandelsbetrieben sind v. a. in der Wassermühlenstraße und in der Wüllener Straße zu finden. Neben innenstadttypischen Filialisten sind auch zahlreiche inhabergeführte Einzelhandelsbetriebe ansässig, darunter einzelne angebotsbereichernde Individualisten (u. a. eine Goldschmiede und ein Geschäft mit Musikinstrumenten). Mit einem Supermarkt und einem Warenhaus mit Angebotsschwerpunkt Bekleidung sind zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ansässig, zudem sind einige weitere größere Betriebe mit Verkaufsflächen von rd. 300 bis 400 m² und Sortimentsschwerpunkten in den Warengruppen Gesundheit und Körperpflege, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Spielwaren/Hobbyartikel sowie

Sport und Freizeit angesiedelt. Auffällig zum Zeitpunkt der Begehungen im April und Juli 2024 waren die sehr uneinheitlichen Öffnungszeiten der Einzelhandelsbetriebe.

Die Gesamtverkaufsfläche der 57 im zentralen Versorgungsbereich bestehenden Einzelhandelsbetriebe beträgt rd. 9.750 m². Bezogen auf die Betriebszahl liegen die Angebotsschwerpunkte in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel (11 Betriebe), Bekleidung (8 Betriebe) sowie Gesundheit und Körperpflege (7 Betriebe). Verkaufsflächenbezogen entfällt das größte Angebot mit rd. 2.025 m² Verkaufsfläche (rd. 21 % der Gesamtverkaufsfläche des zentralen Versorgungsbereichs) auf die Warengruppe Bekleidung, gefolgt von der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit rd. 1.400 m² (rd. 14 % der Gesamtverkaufsfläche des zentralen Versorgungsbereichs).

Gegenüber der Erhebung von 2020 sind nur geringe Veränderungen der Betriebszahl und der Gesamtverkaufsfläche des zentralen Versorgungsbereichs festzustellen. Eine deutliche Verringerung der Betriebszahl und auch der Verkaufsfläche hatte bereits im Zeitraum 2015 bis 2020 stattgefunden.

Tabelle 12: Einzelhandelsrelevante Kennwerte des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Vreden 2005, 2010, 2020 und 2024 im Vergleich (gerundete Angaben)

	2005	2010	2020	2024
Gesamtzahl der Einzelhandelsbetriebe	85	85	55	57
Gesamtverkaufsfläche in m ²	13.285	12.800	10.425	9.750
Durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb in m ²	156	151	190	171

Quellen: CIMA Beratung + Management GmbH 2005, 2010 und 2020, eigene Erhebung April/Mai 2024; IFH Retail Consultants GmbH, Köln, 2024

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs wurden im Rahmen der Einzelhandelserhebung 10 leerstehende Ladengeschäfte mit einer geschätzten Verkaufsfläche von rd. 525 m² erfasst. Bezogen auf die Zahl der (Einzelhandels-) Ladengeschäfte entspricht dies einer erhöhten Leerstandsquote von rd. 18 %, die auf strukturelle Probleme des Einzelhandelsstandorts Innenstadt hinweist. Dabei ist festzustellen, dass

- es keinen räumlichen Schwerpunkt von leerstehenden Ladengeschäften innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs gibt,
- es sich ausschließlich um Leerstände mit geringen (geschätzten) Verkaufsflächen von rd. 30 bis 80 m² Verkaufsfläche handelt.

8.2.2 Ergänzende Standorte des Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

Bei den ergänzenden Standorten des Einzelhandels handelt es sich um nahversorgungsrelevante Anbieter, die in das Siedlungsgefüge der Stadt Vreden integriert sind und eine Versorgungsbedeutung für die umliegenden Wohngebiete übernehmen, jedoch keinen städtebaulich-funktionalen zentralen Versorgungsbereich ausbilden. Es lassen sich sogenannte Nahversorgungsstandorte in städtebaulich integrierter Lage und sonstige Grundversorgungsstandorte (in städtebaulich nicht-integrierter Lage) unterscheiden.

Als relevante Kriterien für die Einstufung als Nahversorgungsstandort sind herauszustellen:

- I städtebauliche Integration des Standortes in Wohnsiedlungsbereichen mit ausreichender Mantelbevölkerung und fußläufiger Erreichbarkeit sowie
- I Vorhandensein eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes (ab ca. 400 m² Verkaufsfläche), Randsortimente im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich.

Als Nahversorgungsstandorte in städtebaulich integrierter Lage konnten zum Zeitpunkt der Einzelhandelserhebung im April/Mai 2024 folgende festgestellt werden:

- Der Doppelstandort eines K+K-Verbrauchermarktes und eines Aldi-Lebensmitteldiscounters östlich des zentralen Versorgungsbereichs an der Ottensteiner Straße bzw. Wülener Straße (wobei sich an diesem Standort zudem noch ein dm-Drogeriemarkt befindet),
- ein Edeka-Verbrauchermarkt an der Zwillbrocker Straße westlich des zentralen Versorgungsbereichs sowie
- ein Lidl-Lebensmitteldiscounter an der Winterswyker Straße südlich des zentralen Versorgungsbereichs.

Sonstige Grundversorgungsstandorte zum Zeitpunkt der Einzelhandelserhebung im April/Mai 2024 bilden

- der Doppelstandort eines K+K-Verbrauchermarktes und eines Aldi-Lebensmitteldiscounters an der Straße Up de Hacke³² südlich des zentralen Versorgungsbereichs sowie
- ein Netto-Lebensmitteldiscounter an der Ottensteiner Straße östlich des zentralen Versorgungsbereichs.

Empfehlungen zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in Vreden sind in Kapitel 8.4 aufgeführt.

³² Aufgrund der gewerblichen benachbarten Nutzungen – auch westlich des Doppelstandorts – und des damit eindeutig fehlenden unmittelbaren Bezugs zur zusammenhängenden Wohnbebauung westlich der Straße Master Esch und der Ladestraße ist dieser Doppelstandort als städtebaulich nicht integriert einzustufen, auch wenn er faktisch Versorgungsfunktion insbesondere für den südlichen Teil des Stadtkerns wahrnimmt.

8.2.3 Ergänzungsstandorte des großflächigen Einzelhandels/Standorte für Fachmärkte (großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten)

Ergänzungsstandorte des großflächigen Einzelhandels bzw. Standorte für Fachmärkte dienen i. S. d. Zielkonzeption (Standortstrukturmodell) der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten. Sie ergänzen mit ihrem Angebot funktional die zentralen Versorgungsbereiche bzw. die Nahversorgungsstruktur. Der Standorttyp des Ergänzungsstandorts des großflächigen Einzelhandels zeichnet sich insbesondere durch folgende Merkmale aus:

- | städtebaulich nicht-integrierte Lage,
- | gesamtstädtische(s) und z. T. überörtliche(s) Einzugsgebiet(e)/Versorgungsbedeutung,
- | Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten, Angebotsschwerpunkte in bestimmten Warengruppen,
- | vereinzelt Mehrfachbesatz von Anbietern der gleichen Warengruppe,
- | überwiegend großflächiger Einzelhandel, auch in Standortgemeinschaft,
- | i. d. R. kein oder nur sehr geringes Dienstleistungsangebot.

Prägend im Rahmen der Standortstruktur sind i. d. R. Fachmarkttagglomerationen mit mehr als 5.000 m² Verkaufsfläche. Großflächige Angebote entfalten eine kommunale und regionale Versorgungsbedeutung. Die Fachmarkttagglomerationen ergänzen die Versorgungsstruktur bei der Bereitstellung einer möglichst flächendeckenden Versorgung. Sie sollen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur entfalten. Zentrenrelevante Sortimente sollten lediglich als Randsortimente angeboten werden, welche zentrenverträglich zu begrenzen sind.

Fachmarkttagglomerationen sind gesamtstädtisch (und teilweise auch darüber hinaus) bedeutende Standorte an denen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Kernsortimenten der nicht zentrenrelevanten Warengruppen gruppiert werden sollen. Zum typischen Besatz gehören insbesondere Bau- und Gartenmärkte sowie Möbelhäuser. Fachmarkttagglomerationen zeichnen sich dadurch aus, dass sie

- | als Agglomeration aus Kunden- und Anbietersicht attraktive Angebotskopplungen bieten (z. B. Möbel- und Baumarktsortimente) bzw. charakteristische Gestalt in der Einzelhandelsstruktur,
- | aufgrund der Standortgröße und Lagevorteile erwarten lassen, dass sich solche Angebotskopplungen grundsätzlich ansiedeln lassen,
- | aufgrund der Verkaufsflächenvolumina eine räumlich weitreichende, regelmäßig gesamtstädtische und teilweise regionale Versorgungsbedeutung haben bzw. erwarten lassen,
- | einen gewissen Umfang zentrenrelevanter Randsortimente anbieten und von ihnen daher Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche ausgelöst werden können

- und dass sie nicht zuletzt auch relevante Auswirkungen auf den Verkehr und das Stadtbild sowie weitere gesamtstädtische Aspekte nach sich ziehen können.

In Vreden besteht keine ausgeprägte Fachmarkttagglomeration in o. g. Sinne. Ansätze weist der Standortbereich westlich der Bundesstraße 70 bis zur Gutenbergstraße zwischen Ottensteiner Straße und Wüllener Straße auf. Hier befinden sich u. a. zwei kleinere, wenngleich großflächige Baumärkte. Der Standortbereich weist insgesamt jedoch eine heterogene Nutzungsmischung mit Einzelhandel, Groß-/Fachhandel, produzierendem Gewerbe, Handwerk, Kfz-(Zubehör-)Handel, Dienstleistungen etc. auf.

8.3 Vredener Sortimentsliste

Bei Entscheidungen zu Einzelhandelsentwicklungen ebenso wie bei der Einzelhandelssteuerung in der Bauleitplanung stellt die Vredener Sortimentsliste eine wichtige, weil unverzichtbare Ergänzung zu den bereits vorliegenden Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche dar. Eine ortsspezifische Vorgehensweise ist notwendig und zielführend, reicht doch, z. B. zum Ausschluss von Warengruppen im Rahmen von Bauleitplanverfahren gerade vor dem Hintergrund der Rechtsprechung insbesondere des OVG Münster (Urteile z. B. zu Vorhaben in Rhede und Sundern), die Berufung z. B. auf die Leitsortimente des LEP NRW oder aber auch den Einzelhandels-erlass des Landes NRW nicht aus, ja führt sogar zu einem bedeutenden Abwägungsmangel.

Rechtliche Einordnung von Sortimentslisten

Eine Sortimentsliste ist als Steuerungsinstrument des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung richterlich anerkannt. Dabei steht in der Praxis die Zuordnung des sortimentspezifischen Einzelhandels zu räumlich und funktional bestimmten zentralen Versorgungsbereichen (gemäß §§ 2 (2), 34 (3), 9 (2a) BauGB, § 11 (3) BauNVO) im Vordergrund der Betrachtungen.

In der Bauleitplanung ist die Sortimentsliste für

- Sortimentsbindungen bei der Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel (insbesondere mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten) und
- bei der Zulässigkeit, dem Ausschluss bzw. der ausnahmsweisen Zulässigkeit des sortimentspezifischen Einzelhandels in unterschiedlichen Baugebieten nach §§ 2-9 BauNVO unter Bezugnahme auf § 1 (5) und (9) BauNVO sowie
- sortimentspezifischen Festsetzungen in einfachen Bebauungsplänen im bislang unbeplanten Innenbereich nach § 9 (2a) BauGB relevant.

Nur durch eine konsequente Ausschöpfung des Bau- und Planungsrechts kann mithilfe der Sortimentslisten beispielsweise in Misch- und Gewerbegebieten durch Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 1 (9) BauNVO nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen und dadurch das Zentrengefüge erhalten und – letztendlich entscheidend – entwickelt und gestärkt werden. Denn für die Zentrenstruktur einer Kommune können nicht nur großflächige (> 800 m² Verkaufsfläche) Einzelhandelsbetriebe oder Einkaufszentren außerhalb der dafür bestimmten zentralen Versorgungsbereiche, sondern auch der nicht großflächige Einzelhandel (bis

zu 800 m² Verkaufsfläche) mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten von Bedeutung sein. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Lebensmittel-discountern oder Fachmärkten mit zentrenrelevanten Kernsortimenten. Diese operieren oft bewusst knapp unterhalb der Großflächigkeitsgrenze, um nicht gemäß § 11 (3) BauNVO kern- oder sondergebietspflichtig zu werden.

Bei der Steuerung des Einzelhandels ist immer auf eine gemeindespezifische Sortimentsliste abzustellen, die einen Bezug zu den örtlichen Verhältnissen aber auch zu den Entwicklungsperspektiven einer Kommune besitzt. Ein Rückgriff auf allgemeingültige Auflistungen zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente, wie beispielsweise in Einzelhandelserlassen der Länder oder auch der Verweis auf andere Sortimentslisten im Rahmen der bauleitplanerischen Steuerung, reicht nicht aus und ist rechtsfehlerhaft.

Sortimentslisten stellen einen wichtigen Bestandteil eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes dar, wobei eine Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und, zur Vermeidung späterer Auseinandersetzungen, auch nicht zentrenrelevanten Sortimenten empfohlen wird.

Begriffsdefinitionen

Da es in der Planungspraxis neben der Diskussion über den eigentlichen Sinn und Nutzen von Sortimentslisten durchaus auch unterschiedliche Definitionen grundlegender Begriffe gibt, wird im Folgenden ein Kriterienkatalog dargelegt, nach dem zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente zu unterscheiden sind.

Tabelle 13: Allgemeine Merkmale zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente

Kriterium	Merkmale	
	zentrenrelevanter Sortimente	nicht zentrenrelevanter Sortimente
städtebauliche und Einzelhandelsstruktur	notwendig für einen attraktiven Branchenmix hoher Anteil der Verkaufsfläche in den zentralen Versorgungsbereichen (insbesondere Haupt- und Nebenzentren)	nicht prägend für zentrale Versorgungsbe- reiche Lage vornehmlich außerhalb von Zentren, städtebaulich integriert und nicht-inte- griert
Besucherfrequenz	erzeugen und benötigen hohe Besucherfre- quenzen, insbesondere auch im Zusam- menhang mit der Kopplung von Aktivitäten	erzeugen eigene Besucherfrequenz
Integrationsfähigkeit	vergleichsweise geringer Flächenan- spruch	sehr hoher Flächenanspruch (z. B. Möbel) autokundenorientiert
Einzelhandelszentrali- tät	hohe Ausstrahlungskraft, teilweise auch Seltenheit	i. d. R. hohe kommunale und z. T. auch re- gionale Ausstrahlungskraft
Kopplungsaffinität	werden im Zusammenhang mit anderen Nutzungen im Zentrum aufgesucht (Einzel- handel, Gastronomie, Dienstleistungen etc.)	werden i. d. R. gezielt angefahren, geringe bis keine Kopplungen mit anderen Aktivi- täten
Transportfähigkeit	„Handtaschensortimente“, können leicht transportiert werden, d. h. es ist nicht re- gelmäßig ein privates Kfz erforderlich	können aufgrund ihrer Größe und Be- schaffenheit nur eingeschränkt transpor- tiert werden, i. d. R. Kfz notwendig

Quelle: Darstellung Junker + Kruse

- I Zentrenrelevante Sortimente sind i. d. R. für einen attraktiven Branchenmix notwendig und bedürfen einer zentralen Lage, da sie sich nicht nur durch die Erzeugung hoher Besucherfrequenzen und eine große Ausstrahlungskraft auszeichnen, sondern ihrerseits auch selbst auf andere Frequenzbringer angewiesen sind. Dementsprechend sind solche Sortimente in zentralen Lagen am stärksten vertreten und verfügen idealerweise über eine hohe Seltenheit bzw. Überschussbedeutung. Ferner weisen sie Kopplungsaffinitäten zu anderen Handelsbranchen bzw. Zentrenfunktionen auf, haben überwiegend einen relativ geringen Flächenanspruch (Integrationsfähigkeit) und lassen sich häufig als sogenannte „Handtaschensortimente“ Pkw-unabhängig transportieren. Insbesondere den Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe kommt – auch in der Stadt Vreden – eine hohe Leitfunktion für den innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich bzw. in größeren/Großstädten die übrigen, v. a. höherrangigen Zentren zu. Anbieter dieser Sortimente nehmen wichtige Magnetfunktionen für die Standortbereiche und somit die anderen dort ansässigen Betriebe wahr.
- I Nahversorgungsrelevante Sortimente dienen der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung. Sie nehmen insbesondere in Hauptzentren von klein- und Mittelstädten sowie in größeren/Großstädten in Stadtteil- und Nahversorgungszentren zentrenprägende Funktionen ein und haben dort entsprechend eine wichtige Magnetfunktion. Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kann im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung sinnvoll sein. Unter Berücksichtigung des Einzelfalls sind daher sachgerechte Standortentscheidungen mit dem Ziel, eine möglichst verbrauchernahe Versorgung mit Lebensmitteln zu gewährleisten und den Regelungsinhalten des § 11 (3) BauNVO sowie betriebsbedingten Anforderungen zu entsprechen, zu treffen.
- I Bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten handelt es sich schwerpunktmäßig um solche Waren, die zentrale Standorte nicht prägen und aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht-integrierten Standorten angeboten werden (z. B. Baustoffe). Angesichts ihrer meist sehr großen Flächenansprüche (z. B. Möbel) haben diese Sortimente i. d. R. – wie auch in Vreden – für den Einzelhandel in den städtebaulich-funktionalen Zentren keine oder nur eine sehr untergeordnete Bedeutung und besitzen somit im Umkehrschluss keine oder nur sehr geringe Folgewirkung(en) für die zentralen Einkaufsbereiche.

Landesplanerische Vorgaben in NRW

Bei der Aufstellung der ortstypischen Sortimentsliste sind auch die landesplanerischen Vorgaben zur Unterscheidung zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Waren zu berücksichtigen. Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) sind zentrenrelevante Leitsortimente benannt, die in besonderem Maße die Angebotsstruktur nordrhein-westfälischer Innenstädte prägen. Die Leitsortimente gemäß LEP NRW Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel sind stets zu beachten und unterliegen somit nicht der kommunalen Abwägung. Aufgrund der örtlichen Situation kann eine Gemeinde diese Liste der zentrenrelevanten Sortimente erweitern.

Zentrenrelevante Leitsortimente (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)

- I Nahrungs- und Genussmittel
- I Gesundheits- und Körperpflegeartikel

Zentrenrelevante Leitsortimente

- | Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
- | Bücher
- | Bekleidung, Wäsche
- | Schuhe, Lederwaren
- | medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
- | Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik
- | Spielwaren
- | Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)
- | Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten)
- | Uhren, Schmuck

Vredener Sortimentsliste

Die Sortimentsliste stellt einen wichtigen instrumentellen Baustein zur Sicherung der städtebaulichen Leitvorstellungen dar. Sachgerecht erscheint [...] bei der Erstellung von Sortimentslisten in einem Einzelhandels- und Zentrenkonzept folgende Vorgehensweise³³:

- | Existieren wie beispielsweise im LEP NRW (wirksame) Ziele der Raumordnung mit bindenden Vorgaben zum Kernbestand zentrenrelevanter Sortimente, ist die Gemeinde an diese Vorgaben gebunden. Die aufgeführten Sortimente müssen als zentrenrelevante Sortimente in die ortsspezifische Sortimentsliste aufgenommen werden. Die ortsspezifische Sortimentsliste darf hinter diesen verbindlichen Zielvorgaben auf der Ebene der Raumordnung, die einen „landesplanerischen Mindeststandard zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche“ vorgeben, nicht zurückbleiben.
- | Die Gemeinde ermittelt darüber hinaus im Rahmen der Aufstellung ihres gemeindlichen Einzelhandelskonzepts, welche weiteren typischerweise als zentrenrelevant angesehenen Warensortimente in ihren zentralen Versorgungsbereichen, die sie durch ihre Bauleitplanung schützen und sichern will, tatsächlich vorhanden sind und in welchem Umfang sie dort angeboten werden.
- | Die Aufnahme solcher tatsächlich vorhandenen Sortimente in die gemeindespezifische Liste der zentrenrelevanten Sortimente unterliegt regelmäßig auch dann keinen Bedenken, wenn dieselben Sortimente zusätzlich auch an anderen – solitären, städtebaulich nicht integrierten Standorten – angeboten werden; dies gilt namentlich dann, wenn im Rahmen des Gesamtkonzepts auch Überlegungen angestellt werden, ob und inwieweit an diesen Standorten solche Sortimente weiterhin angeboten werden sollen.

³³ vgl. Kuschnerus/Bishopink/Wirth, Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Aufl., Rn. 521

- I In die gemeindespezifische Liste können auch weitere typischerweise als zentrenrelevant gewertete Sortimente aufgenommen werden, die in den zentralen Versorgungsbereichen bislang tatsächlich nicht angeboten werden. So ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass es einer Gemeinde auch gestattet ist, „zentrumbildende“ Nutzungsarten, die in der Kernzone nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Gemeindegebieten mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem Zentrum zuzuführen. Hierbei erscheint es allerdings regelmäßig angezeigt, die entsprechenden Erwägungen im Rahmen des gemeindlichen Einzelhandelskonzepts auch zu verlautbaren.

Im Ergebnis kann – und wird häufig – die gemeindespezifische Liste der zentrenrelevanten Sortimente durchaus mit einer generellen Auflistung übereinstimmen. Sie kann ggf. aber auch zu gewissen Abweichungen gelangen. Entscheidend ist, dass die konkrete Ausgestaltung der gemeindespezifischen Liste auf die maßgeblichen örtlichen Verhältnisse abgestimmt und im Hinblick auf die sich hieraus ergebenden Besonderheiten bezogen ist.³⁴

Basierend auf einer differenzierten, sortiments- und lagespezifischen Analyse des Einzelhandels in Vreden sowie unter Berücksichtigung der im Hinblick auf die Methodik bei der Erstellung von Sortimentslisten dargelegten Kriterien wurden die einzelnen, erhobenen Sortimente zunächst aufgrund ihres überwiegenden, zum Zeitpunkt der Erhebung bestehenden, Verkaufsflächenanteils in den Lagen innerhalb bzw. außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs aufgeteilt. Z. T. sind die Sortimente zu Sortiments-/Warengruppen aggregiert.

³⁴ vgl. Kuschnerus/Bischopink/Wirth, Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Aufl., Rn. 521

Tabelle 14: Sortimentsliste für die Stadt Vreden

Zentrenrelevante Sortimente (abschließende Auflistung)	
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
<ul style="list-style-type: none"> • Backwaren/Konditoreiwaren • Schnittblumen • Drogeriewaren/ Gesundheits- und Körperpflegeartikel • Fleischwaren 	<ul style="list-style-type: none"> • Getränke • Nahrungs- und Genussmittel • Reformwaren • Zeitungen/Zeitschriften
<ul style="list-style-type: none"> • Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder und Bilderrahmen • Bastelartikel/Künstlerbedarf • Bekleidung/Wäsche • Bettwaren/Matratzen • Bücher • Blumen • Campingartikel • Elektrokleingeräte • Glaswaren/Porzellan/Keramik • Haushaltswaren • Heimtextilien (inkl. Stoffe, Gardinen, Haus- und Tischwäsche) • Handarbeitsartikel/Strickwaren/Kurzwaren • Medizinische, orthopädische Artikel inkl. Sanitärwaren 	<ul style="list-style-type: none"> • Musikinstrumente und Musikalien • Optische und akustische Geräte • Papier, Büroartikel, Schreibwaren • <u>Parfümerie- und Kosmetikartikel</u> • Pharmazeutische Artikel (Apothekerwaren) • Schuhe/Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme • Spielwaren • Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Angelartikel, Fahrräder und Zubehör, Reitartikel und Sportgroßgeräte) • Uhren/Schmuck • Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto
Nicht zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließende Auflistung)	
<ul style="list-style-type: none"> • Angler-, Reit- und <u>Jagdartikel</u> (ohne Bekleidung und Schuhe), Waffen und Sportgroßgeräte • Bauelemente • Baumarktsortimente (u.a. Eisenwaren, Farben, Tapeten, Bodenbeläge (Auslegewaren wie Teppiche, Parkett, Fliesen), Werkzeuge, Sanitärartikel) • Elektrogroßgeräte • Fahrräder und <i>technisches</i> Zubehör • Gartenmarktsortimente (u.a. Gartengeräte, Topfpflanzen, Düngemittel, Pflanzgefäße) 	<ul style="list-style-type: none"> • Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör (inkl. Kindersitze) • Kinderwagen • <u>Lampen, Leuchten, Leuchtmittel</u> • Möbel (inkl. Büromöbel, Küchenmöbel), Matratzen • <i>Teppiche (Einzelware)</i> • Tiernahrung, Zooartikel (inkl. lebende Tiere)

Erläuterungen

Rot: zentrenrelevante Sortimente gemäß LEP NRW Ziel 6.5-2 Anlage 1

Kursiv und mit Unterstrich: Veränderungen zu EHK 2020

Kursiv: zusätzliche Sortimente zu EHK 2020

Erläuterungen zur Einordnung der nahversorgungsrelevanten Sortimente

Im Bestand liegt in den als nahversorgungsrelevant eingestuften Warensortimenten, nur bei Schnittblumen der überwiegende Teil der Verkaufsfläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Droge-

riewaren/Gesundheits- und Körperpflegeartikel besitzen – insbesondere als Kernsortiment größerer Einzelhandelsbetriebe – für den zentralen Versorgungsbereich jedoch eine wichtige Frequenzbringer- und Magnetfunktion, auch für andere einzelhandelsrelevante Einrichtungen sowie für sonstige zentrenbedeutsame Nutzungsbausteine und Funktionen. Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kann jedoch im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung im Einzelfall sinnvoll sein. Aus diesem Grund sind diese Sortimente als nahversorgungsrelevant (als Spezialfall der zentrenrelevanten Sortimente) einzustufen. Ebenfalls überwiegend wohnungsnah bzw. auch in den zentralen Versorgungsbereichen und i. d. R. auch im Zusammenhang mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflegeartikel (und eng verwandten Sortimenten wie Backwaren/Konditoreiwaren, Fleischwaren, Getränke und Reformwaren) werden die Sortimente Zeitungen/Zeitschriften sowie Schnittblumen angeboten. Daher sind auch sie als nahversorgungsrelevant (als Spezialfall der zentrenrelevanten Sortimente) einzustufen.

Erläuterungen zur Einordnung der zentrenrelevanten Sortimente

Folgende Sortimente sind als Leitsortimente gemäß LEP NRW als zentrenrelevante Sortimente eingeordnet.

Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Parfümerie- und Kosmetikartikel; Bücher; Bekleidung, Wäsche; Schuhe, Lederwaren; medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel; Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik; Spielwaren; Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte); Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikations-elektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten); Uhren, Schmuck

Diese weisen auch im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Vreden einen Angebotsschwerpunkt auf. Somit prägen diese Sortimente in besonderem Maße das dortige Einzelhandelsangebot. In ihrem Zusammenspiel leisten diese Sortimente einen wichtigen Beitrag zur Belebung und Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs. Sie übernehmen damit eine bedeutende Magnetfunktion. Im Sinne des LEP NRW, Kapitel 6.5 sowie auch aufgrund der lokalen Situation bzw. künftiger städtebaulicher Zielvorstellungen in Vreden sind daher diese Sortimente (mit Ausnahme einzelner Teilsortimente) als zentrenrelevante Sortimente in die Vredener Sortimentsliste aufzunehmen.

Die Warengruppe Wohndekorationsartikel umfasst verschiedene, unterschiedliche Einzelsortimente, dazu gehören v. a. Bettwaren, Matratzen; Haus- und Heimtextilien, Gardinen; Kunstartikel, Bilder, Rahmen; Teppiche (Einzelware). Während das Sortiment Teppiche (Einzelware) eine geringe zentrentragende Funktion einnimmt und auch aufgrund seiner Beschaffenheit weniger als typisches zentrenrelevantes Sortiment einzustufen ist, werden im Sinne städtebaulicher Zielvorstellungen zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs die Sortimente Bettwaren/Matratzen, Heimtextilien (inkl. Stoffe, Gardinen, Haus- und Tischwäsche) und Kunstgegenstände, Bilder und Bilderrahmen (inkl. Antiquitäten) als zentrenrelevant eingestuft, da sie insbesondere auch in Form kleinerer Fachgeschäfte (z. B. Gardinenfachgeschäfte, Raumausstatter) einen Beitrag zur Vielfalt des innerstädtischen Angebotes leisten können.

Erläuterungen zur Einordnung der nicht zentrenrelevanten Sortimente

Zu den typischen nicht zentrenrelevanten Sortimenten gehören Möbel sowie Bau- und Gartenmarktsortimente, die üblicherweise, und so auch in der Stadt Vreden, an dezentralen Standorten bzw. Ergänzungsstandorten in großflächigen Angebotsformen anzutreffen sind. Dies erklärt auch die Dominanz der Verkaufsflächen bzw. Anzahl entsprechender Betriebe außerhalb zentraler Lagen.

Erläuterungen der Änderungen gegenüber 2024

Gegenüber der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes 2020 sind nur wenige Änderungen zu verzeichnen:

- Das Sortiment Parfümerie- und Kosmetikartikel wurde wegen seiner hohen Bedeutung für zentrale Versorgungsbereiche den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet, da Parfümerie- und Kosmetikartikel ein wichtiger Bestandteil des Angebots von Drogeriemärkten sind und diese Betriebe aufgrund der Stagnation bzw. negativen Entwicklung von Betrieben mit eigentlich innenstadtprägenden Sortimenten (Bekleidung, Schuhe etc.) wichtige Frequenzbringerfunktion wahrnehmen.
- Das (Teil-)Sortiment Jagdartikel wurde – entsprechend der (Teil-)Sortimente Angler- und Reitartikel – den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet, da es im zentralen Versorgungsbereich nicht vertreten ist und auch allgemein i. d. R. kein prägendes oder bedeutsames ergänzendes Sortiment von Zentren darstellt. Zudem sind Bekleidung und Schuhe für den Jagdbedarf – wiederum analog zu Angler- und Reitbedarf – nicht dem Sortiment Angler-, Reit- und Jagdartikel, Waffen und Sportgroßgeräte, sondern dem Sortiment Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel zugeordnet.
- Das Sortiment Lampen, Leuchten, Leuchtmittel wird den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet, da es – nicht nur in Vreden, sondern allgemein – ein typisches Ergänzungssortiment von Möbelhäusern und Baumärkten darstellt und somit überwiegend außerhalb der Zentren an städtebaulich nicht integrierten Standorten angeboten wird. In Innenstädten und sonstigen Zentren sind Fachgeschäfte mit entsprechendem Kernsortiment allenfalls noch in Einzelfällen zu finden.
- Die (nicht abschließende) Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente wurde um einige in der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes 2020 nicht genannte Sortimente, die demzufolge auch nach dieser nicht zentrenrelevant gewesen wären, erweitert. Beispiele sind u. a. die Sortimente Bauelemente und Kinderwagen.

8.4 Sicherung und Stärkung der Nahversorgung

Der Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel drückt sich insbesondere in einer deutlich sinkenden Zahl von Betriebsstätten sowie in einem tendenziellen Rückzug insbesondere größerer Lebensmittelgeschäfte, wie Lebensmitteldiscounter und Supermärkte, aus den Zentren und Wohngebieten aus. Als Folge werden zwar die Knoten des Nahversorgungsnetzes dicker, seine Maschen jedoch größer und damit die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für unmotorisierte Haushalte schwieriger. Die Sicherstellung einer möglichst umfassenden, kleinmaschigen Nahversorgung im Vredener Stadtgebiet ist somit ein zentrales stadtentwicklungsrelevantes

Ziel der Stadt Vreden und rechtfertigt die räumliche Lenkung der entsprechenden Investitionen an die städtebaulich geeigneten Standorte. Eine Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes ist zu vermeiden. Oberste Priorität besitzen dabei

- insbesondere die Sicherung und Stärkung des Angebots im zentralen Versorgungsbereich aufgrund der Frequenzbringer- und Magnetbetriebsfunktion derartiger Betriebe sowie
- zudem die Sicherung und ggf. Stabilisierung des Angebots an den ergänzenden Nahversorgungsstandorten (siehe Kapitel 8.2.2).

Eine funktionierende Nahversorgung bedeutet demzufolge auch, Einkaufsangebote mit Waren des täglichen Bedarfs (v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Zeitschriften)

- im zentralen Versorgungsbereich vorzuhalten, um dessen Gesamtattraktivität zu sichern und zu stärken,
- dezentral und wohnortnah vorzuhalten, so dass eine fußläufige Erreichbarkeit für möglichst viele Einwohnerinnen und Einwohner gegeben ist.

Voraussetzung für die Sicherstellung einer tragfähigen Nahversorgungsinfrastruktur ist jedoch, dass

- das Kaufkraftpotenzial der Bevölkerung für den täglichen Bedarf nicht von einem oder auch mehreren räumlich konzentrierten Anbietern in einem Maß gebunden wird, dass das Betreiben weiterer Betriebe – auch strukturprägender Lebensmittelbetriebe – zur Nahversorgung in einem größeren Umfeld nicht mehr rentabel ist,
- die Stadt Vreden städtebauliche und verkehrliche Rahmenbedingungen schafft, die einen gewünschten oder auch bestehenden Nahversorgungsstandort auch aus Betreiber-sicht mit den wichtigsten Standortfaktoren ausstatten,
- Betreibern und Konzepten Vorrang eingeräumt wird, die aktiv mit den Herausforderungen der im Wandel befindlichen Einzelhandelslandschaft umgehen wollen und können.

Für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in Vreden, d. h. für strukturprägende Lebensmittelbetriebe, lassen sich folgende weitere Empfehlungen ableiten:

Lokale Versorgungslücken

- Bei einer im Bundesdurchschnitt liegenden Verkaufsflächenausstattung der Stadt Vreden im Lebensmittelbereich von rd. 0,42 m² pro Einwohner und einer Zentralität von rd. 1,04 (bei Berücksichtigung des auf den stationären Einzelhandel entfallenden Kaufkraftpotenzials) besteht keine signifikante wettbewerbsneutrale Entwicklungsmöglichkeit in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (vgl. auch Kapitel 6.1.3 und Kapitel 6.2 und Kapitel 7).
- Im Vredener Stadtgebiet bestehen räumliche Versorgungslücken (vgl. auch Kapitel 6.1.3), wobei eine im Norden des Stadtkerns bestehende derartige Lücke zwar eine für einen zusätzlichen strukturprägenden Lebensmittelbetrieb nahezu hinreichende Bevölkerungszahl von rd. 3.700 Einwohnern aufweist, dies jedoch nur rechnerisch-theoretisch, da mit der perspektivischen Ansiedlung des großen Verbrauchermarktes auf dem Bierbaumgelände dieses Potenzial dann abgeschöpft wird.

- Es sollte generell möglich sein, dass zur Behebung solcher Versorgungslücken auch weitere, strukturprägende Lebensmittelmärkte (kleinflächig sowie unter bestimmten Voraussetzungen auch großflächig) außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs umgesetzt werden können, die als schützenswerte Nahversorgungsstandorte (vgl. Kapitel 8.2.2) zu einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung beitragen. Für eine entsprechende Einstufung müssen sie jedoch bestimmte Kriterien erfüllen (vgl. im Detail hierzu Grundsatz 1 in Kapitel 8.5.1), zu denen insbesondere zählen:
 - städtebauliche Integration des Standortes in Wohnsiedlungsbereiche und fußläufige Erreichbarkeit,
 - keine Gefährdung entsprechender Betriebe des zentralen Versorgungsbereichs,
 - ausreichendes Bevölkerungspotenzial in Abhängigkeit von der Verkaufsfläche.
- Zur Operationalisierung des letztgenannten Kriteriums bietet sich die 35 – 50 %-Regel³⁵ an, die im Rahmen von Grundsatz 1 in Kapitel 8.5.1 näher erläutert wird. Unter Anwendung der 35 bis 50 %-Regel ergibt sich für einen strukturprägenden Markt in der Minimalgrößenordnung von 400 m² ein erforderliches Bevölkerungspotenzial von mindestens 2.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Nahbereich; für einen Markt in einer modernen Größenordnung von mindestens 800 m² Verkaufsfläche ein ca. doppelt so hohes.
- In den sonstigen räumlich unversorgten, jedoch zu dünn besiedelten Bereichen sind voraussichtlich allenfalls Ansiedlungen in Form von „Nachbarschaftsläden“ oder Betrieben des Lebensmittelhandwerks möglich und sinnvoll. Darüber hinaus können auch mobile Verkaufswagen und Lieferangebote einen wichtigen Beitrag zur Nahversorgung vor Ort leisten.

Weiterentwicklung des Angebots

- Für einen Teil des im Osten des zentralen Versorgungsbereichs gelegenen Bierbaumgeländes besteht die Absicht einer Unternehmensgruppe, einen Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von knapp 3.000 m² anzusiedeln sowie – insbesondere im nordöstlichen Teil des Gesamtgeländes – Wohnnutzungen zu errichten. Ein derartiger Einzelhandelsbetrieb trägt – bei entsprechender städtebaulicher Anbindung an die sonstigen Bereiche des zentralen Versorgungsbereichs, vgl. auch Kap. 8.2.1 – zu einer deutlichen Steigerung der funktionalen Gesamtattraktivität des zentralen Versorgungsbereichs bei, zumal innerhalb der Stadt Vreden kein Lebensmittelbetrieb mit vergleichbarer Dimension und somit Angebotsbreite und -tiefe besteht. Die Realisierung des Vorhabens stellt einen bedeutenden Baustein hinsichtlich des Ziels *Sicherung und Stärkung des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereichs als funktionales und städtebauliches Hauptzentrum der Stadt Vreden* (vgl. Kapitel 8.1) dar.
- Der Doppelstandort eines K+K-Verbrauchermarkts und eines Aldi-Lebensmitteldiscounters im östlichen Teil des Stadtkerns im Bereich Ottensteiner Straße/Wüllener Straße, an dem zudem (u. a.) ein dm-Drogeriemarkt ansässig ist, befindet sich an einem städtebaulich integrierten Standort. Eine weitere Entwicklung nahversorgungsrelevanter Sortimente ist vor

³⁵ Der sortimentspezifische Umsatz eines Lebensmittelmarktes sollte demnach eine Quote von 35 -50 % der entsprechenden lokalen Kaufkraft im fußläufigen Einzugsbereich nicht überschreiten.

dem Hintergrund der 35 – 50 %-Regel (s. o. und Kapitel 8.5.1) ausgeschlossen, da zur Einhaltung dieser mindestens etwa 12.500 Einwohner in einer 700 m-Isodistanz um den Standortbereich wohnen müssten.

- Der Doppelstandort eines K+K-Verbrauchermarkts und eines Aldi-Lebensmitteldiscounters im südlichen Teil des Stadtkerns an der Straße Up de Hacke befindet sich in städtebaulich nicht integrierter Lage (vgl. Kapitel 6.1.3). Eine zusätzliche Entwicklung bestehender und weiterer Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten ist somit ausgeschlossen (vgl. hierzu Grundsatz 1 in Kapitel 8.5.1). Perspektivisch ist eine Verringerung der Verkaufsfläche entsprechender Sortimente anzustreben.

Erreichbarkeit verbessern

Auch Anbieter, die ihren Standort in Siedlungsschwerpunkten haben und von zahlreichen Kunden zu Fuß oder mit dem Fahrrad aufgesucht werden, können auf Pkw-Kunden nicht verzichten. Im Dialog mit den Inhabern oder Betreibern sollten daher praktikable Lösungen zur Sicherstellung der bequemen Erreichbarkeit für alle Verkehrsteilnehmer sowie der Bereitstellung einer angemessenen Stellplatzanzahl gefunden werden, sofern dies nicht bereits der Fall ist.

Märkte unterstützen

Wochenmärkte mit Schwerpunkt auf Frischwaren haben in der Region Tradition und profitieren von der Nähe zu Produzenten (v. a. Münsterland). Abgesehen von ihrer Bedeutung für die hochwertige Nahversorgung der Bevölkerung, eignen sie sich hervorragend zur Steigerung der Kundenfrequenz.

8.5 Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandelsentwicklung in Vreden

Die Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandelsentwicklung in Vreden, die im Einzelhandelskonzept 2020 als übergeordnete Empfehlungen zur Steuerung des Einzelhandels bezeichnet wurden – präzisieren und ergänzen die übergeordneten Ziele zur Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kapitel 8.1).

Folgende generelle Aussagen zum Ziel und zur Wirkung der Grundsätze gemäß Einzelhandelskonzept sind voranzustellen:

- 1 Die Grundsätze geben zur Einordnung von Einzelhandelsvorhaben einen gemeinschaftlich getragenen Orientierungsrahmen für die politische Willensbildung und Entscheidungsfindung wieder.
- 1 Für die rechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ist uneingeschränkt die bauplanungsrechtliche Situation maßgebend.
- 1 Die Grundsätze gelten für Neuansiedlungen, Erweiterungen/Veränderungen und Verlagerungen.

- Bestehende Einzelhandelsbetriebe sind – bezogen auf den genehmigten Bestand – von den formulierten Regeln unberührt. Sie genießen Bestandsschutz.

Zur Systematik der Steuerungsgrundsätze ist festzuhalten: Einzelhandelsbetriebe definieren sich über das Kernsortiment³⁶. Entsprechend werden die Grundsätze für zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Einzelhandel differenziert.

8.5.1 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten

Ziel:

Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereichs als funktionales und städtebauliches Hauptzentrum der Stadt Vreden durch Konzentration der Einzelhandelsentwicklung in zentrenrelevanten und auch nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf diesen Bereich.

Dieses Ziel steht im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben.

Landesgesetzgebung:

Gemäß Ziel 6.5-1 des LEP NRW, Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel dürfen Standorte des großflächigen Einzelhandels lediglich in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Gemäß Ziel 6.5-2 werden Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ausschließlich zentralen Versorgungsbereichen zugewiesen.

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des §11 (3) BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 des LEP NRW und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

³⁶ (Zur Definition Kernsortiment und Randsortiment siehe Glossar im Anhang)

Das Kernsortiment eines Einzelhandelsbetriebes bezeichnet den Hauptteil des Warenangebots, der nach allgemeiner fachlicher Übereinkunft einem bestimmten Sortimentsbereich zuzuordnen bzw. zu klassifizieren ist und zudem hinreichend scharf konturiert werden kann. Das Kernsortiment bestimmt somit auch die Unterart eines Einzelhandelsbetriebes (z. B. Baumarkt, Möbelmarkt, Lebensmittelmarkt etc.).

Grundsatz 1: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (ohne Nahversorgungsfunktion)

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment im Sinne der Vredener Sortimentsliste sind im zentralen Versorgungsbereich Vredens anzusiedeln.

Ausnahme

An solitären, städtebaulich integrierten Standorten (z. B. Allgemeinen Wohngebieten (WA), Dorfgebieten (MD) oder Mischgebieten (MI) gemäß Baunutzungsverordnung) können Läden zur (Wohn-)Gebietsversorgung ausnahmsweise zugelassen werden.

Erläuterung

Um die Zukunftsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs zu gewährleisten und so das Standortgefüge innerhalb der Stadt Vreden attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend, die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment ab 800 m² Verkaufsfläche sollen demnach zukünftig nur noch im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich zulässig sein, um diesen mit seiner Versorgungsbedeutung zu sichern.

Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten an städtebaulich integrierten Standorten ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen keine Negativauswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche (in Vreden und darüber hinaus) zu erwarten sind. Diese sind i. d. R. dann nicht anzunehmen, wenn zentrenrelevante Sortimente in kleineren, deutlich unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (> 800 m²) agierenden Ladenlokalen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zur ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden zur Deckung des Grundbedarfs bei mittel- und teilweise auch langfristig nachgefragten Gütern dienen. Dies gilt für alle zentrenrelevanten Sortimente gemäß der Vredener Sortimentsliste und somit auch für die Leitbranchen zentraler Versorgungsbereiche wie z. B. Bekleidung.

8.5.2 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

Ziel:

Sicherung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet durch entsprechende Angebote – insbesondere durch strukturprägende Lebensmittelbetriebe sowie sonstige Betriebe mit Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege – im zentralen Versorgungsbereich und an ergänzenden, städtebaulich integrierten Standorten im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung der Vredener Bevölkerung.

Dieses Ziel steht im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben.

Landesgesetzgebung:

Gemäß Ziel 6.5-1 des LEP NRW, Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel dürfen Standorte des großflächigen Einzelhandels lediglich in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungs-

bereichen dargestellt und festgesetzt werden. Gemäß Ziel 6.5-2 werden Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ausschließlich den zentralen Versorgungsbereichen zugewiesen.

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 des LEP NRW und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel in der o. g. Anlage 1 als zentrenrelevant und gleichzeitig nahversorgungsrelevant eingestuft sind. Darüber hinaus kommt besonders dem Lebensmitteleinzelhandel eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu, wobei Voraussetzung ist, dass eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen nicht möglich ist, die Ansiedlung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Ziel 6.5-2 LEP NRW) (vgl. auch Kapitel 8.4).

Grundsatz 2: Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Sinne der Vredener Sortimentsliste sind im zentralen Versorgungsbereich anzusiedeln.

Ausnahme

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment können ausnahmsweise auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ermöglicht werden, wenn

- der Standort eine städtebaulich integrierte Lage aufweist,
- das Vorhaben der Nahversorgung dient (d. h. die Kaufkraftabschöpfung eine Quote von i. d. R. 35 – 50 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im funktional zugewiesenen Versorgungsgebiet nicht übersteigt),

- der Standort auch fußläufig für möglichst viele Menschen erreichbar ist (i. d. R. 700 m Distanz) und
- keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind.

Diese Ausnahmeregelung gilt nicht für die Ansiedlung oder Erweiterung von Drogeriemärkten sowie bezogen auf alle nahversorgungsrelevanten Sortimente nicht für Standorte innerhalb von GE-/GI-Gebieten.

Erläuterung

Vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzung einer arbeitsteiligen Versorgungsstruktur sowie der Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung sollen Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zukünftig im zentralen Versorgungsbereich Vredens liegen.

Um eine Kompatibilität zur „hierarchischen Ordnung“ des Standortgefüges und auch durch ergänzende Nahversorgungsstandorte die Grundversorgung möglichst umfassend und damit auch für alle Bevölkerungsgruppen (mobile und immobile) attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es hierbei sinnvoll und zielführend, außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs die Entwicklung insbesondere großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in Abhängigkeit des Kaufkraftpotenzials im zu versorgenden Bereich zu steuern. So soll gewährleistet werden, dass Neuansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe mit einem Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich der Sicherung und Stärkung der wohnortnahen Grund- und Nahversorgung dienen und negative städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich sowie auf die Versorgungsstruktur insgesamt ausgeschlossen werden. Dabei geht es grundsätzlich nicht darum, den Wettbewerb an einzelnen Standorten auszuschließen, sondern darum, die wohnungsnaher Nahversorgung zu sichern und zu stärken.

In städtebaulich integrierten Lagen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs können kleinflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment und zudem auch großflächige, strukturprägende Lebensmittelbetriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel sinnvoll und möglich sein, wenn dadurch Versorgungslücken im Naheinzugsbereich geschlossen werden können. Neben der Voraussetzung, dass diese der Nahversorgung der im Nahbereich oder funktionalen Versorgungsgebiet Wohnenden dienen, ist hierbei sicherzustellen, dass von einem entsprechenden Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich oder das Standortgefüge im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ausgehen.

Für die Verkaufsflächendimensionierung von entsprechenden Einzelhandelsbetrieben mit Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel bietet die Gegenüberstellung von projiziertem Vorhabenumsatz und verfügbarer Kaufkraft im Naheinzugsbereich des Vorhabens sowie die Ermittlung der Distanz des Vorhabens zu dem schützenswerten zentralen Versorgungsbereich eine bewährte Möglichkeit zur Operationalisierung der genannten Kriterien.

Von einem städtebaulich sinnvollen Nahversorgungsstandort (Nahrungs- und Genussmittel) kann demnach ausgegangen werden, wenn

- es sich um einen städtebaulich integrierten Standort handelt und
- das Vorhaben der Nahversorgung dient (von einer Nahversorgungsfunktion kann regelmäßig ausgegangen werden, wenn die sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens im funktionalen Versorgungsbereich eine Quote von 35 % (bis maximal 50 % in begründeten Einzelfällen) der sortimentsspezifischen Kaufkraft nicht überschreitet) und
- keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind.

Als städtebaulich integrierte Lage im Sinne des Vredener Einzelhandelskonzepts werden Standorte definiert, deren direktes siedlungs- bzw. wohnstrukturelles Umfeld von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist und somit ein Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen besteht, ohne dass städtebauliche Barrieren (wie zum Beispiel Bahngleise, Autobahnen, Hauptverkehrsstraßen ohne geeignete Querungsmöglichkeiten) den Standort von der Wohnbebauung separieren und die fußläufige Erreichbarkeit einschränken.

Als funktionales Versorgungsgebiet ist regelmäßig derjenige Bereich zu definieren, den ein Vorhaben fußläufig versorgen soll (700 m-Isodistanz). Um die vorstehende Bedingung zu erfüllen, müsste für moderne Lebensmittelmärkte in einer Größenordnung ab rd. 1.000 m² Verkaufsfläche ein Bevölkerungspotenzial von mindestens rd. 5.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im fußläufigen Einzugsbereich vorhanden sein³⁷. Bei Nicht-Erfüllung dieser Bedingung wäre ein entsprechender Anbieter auf Kaufkraftzuflüsse von Gebieten außerhalb des direkten Wohnumfeldes angewiesen, was negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen vermuten ließe und den eingangs formulierten Zielsetzungen somit entgegenstände.

Die Ausnahmeregelung zum Grundsatz 2 gilt ausdrücklich nicht für Standorte innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten, auch um den Charakter dieser Gebiete zu erhalten und sie für gewerbliche Nutzungen vorzuhalten. Über den Bestandsschutz hinausgehende Veränderungen der bestehenden sowie Ansiedlungen von zusätzlichen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten an städtebaulich nicht integrierten Standorten sind konsequent auszuschließen. In Gewerbe- und Industriegebieten können z. B. kleinteilige Anbieter (wie Kioske und Tankstellenshops) zur Versorgung der dort arbeitenden Menschen möglich sein.

In jedem Fall ist bei der möglichen Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in städtebaulich integrierter Lage eine Einzelfallbetrachtung unter Einbeziehung der o. a. Indikatoren durchzuführen sowie eine dezidierte Abwägung aller einzelhandelsrelevanten städtebaulichen Belange erforderlich. Ggf. ist im Rahmen einer städtebaulichen Verträglichkeitsstudie i. S. v. § 11 (3) BauNVO nachzuweisen, dass negative städtebauliche

³⁷ Bei einer Flächenproduktivität von rd. 5.000 Euro/m² und einem Anteil der Lebensmittelverkaufsfläche von ca. 80 % (das impliziert regelmäßig einen Anteil des nahversorgungsrelevanten Kernsortiments von rd. 90 %).

Auswirkungen (in Vreden und anderen Gemeinden) auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahe Versorgung nicht zu erwarten sind.

Bei einer atypischen Fallgestaltung kann die Regelvermutung gemäß § 11 (3) S. 3 BauNVO widerlegt werden. In einem solchen Fall ist der LEP NRW mit seinem Ziel 6.5-2 nicht einschlägig.

Die erste Einordnung gemäß Ansiedlungsregel 2 ersetzt nicht die Prüfung gemäß den landesplanerischen Vorgaben (Ziel 6.5-2 LEP NRW).

Ausgehend von der Analyse und eines für eine Stadt der Größe Vredens bereits erhöhten Wettbewerbs innerhalb der Stadt, muss der räumliche Ansiedlungsschwerpunkt für einen Drogeriemarkt (sowohl großflächig i. S. von § 11 (3) BauNVO als auch nicht großflächig) aus versorgungsstruktureller und städtebaulicher Sicht konsequent im zentralen Versorgungsbereich Vredens liegen. Drogeriemärkte sind i. d. R. hoch frequentierte Geschäfte. Diese Frequenzen sollten in Vreden konsequent innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs generiert werden. Diese Steuerungspraxis

- ist konform zur Zielsetzung der Funktionsstärkung des zentralen Versorgungsbereichs, da Drogeriemärkte zunehmend Frequenzbringer für Hauptzentren von Städten der Größe Vredens darstellen.
- verhindert die Situation, dass Drogeriemarktbetreiber den zentralen Versorgungsbereich verlassen und so die Frequenz im gewachsenen Zentrum abnimmt.
- erhält bzw. schafft die herausragende Anker- und Magnetfunktion dieser Märkte für den übrigen Einzelhandel (und weitere Nutzungen) im zentralen Versorgungsbereich.

Die Ansiedlung von großflächigen Drogeriemärkten nach § 11 (3) BauNVO oder im Fall einer Agglomeration eines nicht großflächigen Drogeriemarktes im Standortverbund mit beispielsweise einem oder mehreren Lebensmittelmärkten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ist zudem landesplanerisch unzulässig.

8.5.3 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten

Ziel:

Räumliche Konzentration auch des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auf dafür festgesetzte Sonderstandorte und Sicherung einer zukunftsfähigen Arbeitsteilung zwischen dem zentralen Versorgungsbereich sowie Sonderstandorten zur Sicherung und zum Ausbau einer quantitativ und qualitativ guten Versorgung der Bevölkerung.

Dieses Ziel steht im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben.

Landesgesetzgebung:

Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen ausgewiesen werden, wenn

- der Standort im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) liegt (Ziel 6.5-1 LEP NRW) und

- der zu erwartende Gesamtumsatz des Vorhabens die Kaufkraft der Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Vreden in den geplanten Sortimenten nicht überschreitet (Grundsatz 6.5-4 LEP NRW) und
- der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente unter 10 % der Gesamtverkaufsfläche liegt (Ziel 6.5-5 LEP NRW) und
- die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente maximal 2.500 m² umfasst (Grundsatz 6.5-6 LEP NRW)

Grundsatz 3: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten

- a. Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe i. S. v. § 11 (3) BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment sollen im zentralen Versorgungsbereich Vredens sowie an definierten bzw. zu definierenden Sonderstandorten liegen. Dabei ist auf eine räumliche Konzentration entsprechender Betriebe im Sinne der Bündelung von Verkehrsströmen zu achten.
- b. Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe (≤ 800 m² Verkaufsfläche) mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment sind planungsrechtlich auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche möglich. Diese können sich aber aus den bauplanungsrechtlichen Vorschriften ergeben. Dies kann beispielsweise dort der Fall sein, wo Gewerbe- und Industriegebiete produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben sollen.
- c. Zentrenrelevante Randsortimente sind bei Betriebsstandorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu begrenzen. Bei Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches dürfen die zentrenrelevanten Randsortimente bis zu max. 10 % (Ziel 6.5-5 LEP NRW), in der Summe aber maximal 800 m² der Gesamtverkaufsfläche einnehmen, wenn dadurch keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Zwischen dem Kernsortiment und den Randsortimenten von großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten muss ein funktionaler Zusammenhang bestehen. Die Zentrenverträglichkeit des Randsortiments ist zu prüfen. Bei Bedarf sind die Randsortimente durch Bauleitplanung und Baugenehmigung so zu begrenzen, dass negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nicht zu erwarten sind. Dies ist in Abhängigkeit von der Art und dem Umfang der geplanten bzw. betriebstypischen Randsortimente und der Einzelhandelsstruktur in den zentralen Versorgungsbereichen im Einzelfall zu überprüfen.

Erläuterung

Großflächige Einzelhandelsbetriebe i. S. v. § 11 (3) BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten können aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs z. T. häufig nicht in die gewachsenen Zentren integriert werden. Sie dürfen daher auch außerhalb dieser angesiedelt werden, wobei jedoch auf eine räumliche Konzentration im Sinne der Bündelung von Verkehrsströmen zu achten ist.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten führen regelmäßig sogenannte Ergänzungs- oder Randsortimente. Während von nicht zentrenrelevanten Randsortimenten an Standorten außerhalb der städtebaulich-funktionalen Zentren definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ausgeht, sind bei zentrenre-

levanten Randsortimenten Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen des Einzelhandelskonzepts in Teilen widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat (bei Möbelanbietern z. B. Glas/Porzellan/Keramik). Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und v. a. nur dann, wenn ein direkter funktionaler Bezug zum Kernsortiment³⁸ vorhanden ist, zulässig sein. Der LEP NRW sieht für Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) BauNVO eine Begrenzung auf 10 % der gesamten Verkaufsfläche sowie eine absolute Obergrenze von i. d. R. maximal 2.500 m² Verkaufsfläche vor. Aufgrund der Angebotsstruktur des zentralen Versorgungsbereichs Vredens, insbesondere seiner Gesamtverkaufsflächen in den einzelnen nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warengruppen, wird jedoch eine maximale absolute Verkaufsflächenobergrenze von 800 m² festgesetzt. Eine städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeit sollte dabei ggf. im Einzelfall geprüft werden. Unabhängig von der Größe der für zentrenrelevante Randsortimente insgesamt zulässigen Fläche sollte dabei sichergestellt werden, dass diese nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. Das heißt, dass (im Bebauungsplan) weiterhin angegeben sein sollte, wie groß die Fläche für ein einzelnes Sortiment maximal sein darf. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems genutzt wird, denn dieses käme einem Einkaufszentrum gleich. Eine Begrenzung der Randsortimente erfordert im Rahmen der Bauleitplanung eine Sondergebietsfestsetzung.

Auch für nicht großflächige Betriebe bis 800 m² Verkaufsfläche mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment gilt, dass ein mögliches zentrenrelevantes Randsortiment dem Kernsortiment deutlich untergeordnet sein muss³⁹ und zwischen dem Kernsortiment und den Randsortimenten ein funktionaler Zusammenhang bestehen muss. Eine Anhäufung entsprechender Ansiedlungen des nicht großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels ist auch bei einer generellen Zulässigkeit unter wirtschaftlichen Aspekten in der Realität nicht zu erwarten. Aufgrund der anteilig wie absolut geringen Größenordnung der zentrenrelevanten Randsortimente in solchen Betrieben wie auch des typischerweise qualitativ eher niedrigen Niveaus kann für die Stadt Vreden ausgeschlossen werden, dass diese – auch in summarischer Betrachtung – ein erhebliches Gewicht erlangen und den Zielen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Vreden zuwiderlaufen.

³⁸ Als typische Beispiele für einen funktionalen Bezug sind u. a. zu nennen: GPK/Haushaltswaren, Wohneinrichtung/Heimtextilien und Leuchten in Möbelhäusern; Leuchten, Haushaltswaren, Wohneinrichtung/Heimtextilien, Arbeitskleidung/-schuhe, Schnittblumen in Bau- u. Gartenmärkten.

³⁹ Hiervon ist in der Regel dann auszugehen, wenn ein Verkaufsflächenanteil von 10 % nicht wesentlich überschritten wird.

8.5.4 Sonstige Steuerungsregel

Grundsatz 4: Annexhandel/„Handwerkerprivileg“/Werksverkauf

Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben können – beispielsweise in Gewerbegebieten – angesiedelt werden, wenn

- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist und
- die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen,
- die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und
- die Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebs die Grenze der Großflächigkeit i. S. d. § 11 (3) BauNVO nicht überschreitet.

Verkaufsstätten in Verbindung mit überwiegend oder ausschließlich auf den Online-/Internethandel ausgerichteten Gewerbe- und Logistikbetrieben sind von dieser Regelung nicht erfasst.

Erläuterung:

Konzeptionell ist der nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandel in Gewerbe- und Industriegebieten grundsätzlich ausgeschlossen. Das „Handwerkerprivileg“ als gängige Praxis, ermöglicht einem produzierenden Gewerbebetrieb unter Wahrung der oben aufgeführten Punkte, die Errichtung einer kleinen Verkaufsflächeneinheit im Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbebetrieb (z. B. ein Backshop angegliedert an eine Großbäckerei im Gewerbegebiet).

8.6 Prüfschema zur ersten Einordnung von Einzelhandelsvorhaben

Das folgende Prüfschema dient der ersten Bewertung neuer Vorhaben im Hinblick auf ihre Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept und den darin formulierten Zielen, dem künftigen Standortprofil sowie den Grundsätzen zur Umsetzung.

Den übergeordneten Zielen gemäß Einzelhandelskonzept folgend sind Einzelhandelsvorhaben hinsichtlich ihrer Bedeutung für die Versorgungsstruktur für die Stadt Vreden zu hinterfragen. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass dieses Prüfschema nur eine erste Einordnung ermöglichen soll und z. B. eine – im Einzelfall erforderliche – konkrete landesplanerische und städtebauliche Wirkungsanalyse in keiner Weise ersetzen kann.

Die Ansiedlungsregeln gelten unabhängig von der konkreten bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit und sollen einen Anhalt dafür geben, wann ein konkretes Vorhaben bauplanerisch ermöglicht oder auch verhindert werden sollte.

Tabelle 15: Ansiedlungsempfehlungen für Einzelhandelsbetriebe nach Lage und Größe (Prüfschema)

Standortkategorie	zentrenrelevantes Kernsortiment		nahversorgungsrelevantes Kernsortiment		nicht zentrenrelevantes Kernsortiment	
	kleinflächige EH- Betriebe (≤ 800 m² VKF)	großflächige EH-Be- triebe (> 800 m² VKF)	kleinflächige EH-Be- triebe (≤ 800 m² VKF)	großflächige EH-Be- triebe (> 800 m² VKF)	kleinflächige EH- Betriebe (≤ 800 m² VKF)	großflächige EH-Be- triebe (> 800 m² VKF)
Zentraler Versorgungsbereich Vreden	ja	ja	ja		ja	
Städtebaulich integrierte Solitärlagen	ausnahmsweise zur Gebietsversorgung	nein, gem. LEP NRW Vorha- ben i. S. v. § 11 (3) BauNVO nicht zulässig	Nachweis der Nahversorgungsrelevanz und Zentrenverträglichkeit		ja	nein
Städtebaulich nicht integrierte Solitärlagen	nein	nein, gem. LEP NRW Vorha- ben i. S. v. § 11 (3) BauNVO nicht zulässig	nein	nein, gem. LEP NRW Vorha- ben i. S. v. § 11 (3) BauNVO nicht zulässig	grds. zulässig; Einzelfallprüfung er- forderlich, Begren- zung der zentrenrele- vanten Randsorti- mente zentrenver- träglich gestalten	in GIB gem. LEP NRW Vorhaben i.S.v. § 11 (3) BauNVO nicht zulässig; in ASB grds. zulässig; Einzelfallprü- fung erforderlich, Be- grenzung der zentren- relevanten Randsorti- mente ¹

¹ Die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente ist zentrenverträglich zu gestalten: Gemäß Einzelhandelskonzept Grundsatz 3 c sind sie außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auf bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche, IN DER Summe maximal 800 m² Verkaufsfläche. VKF = Verkaufsfläche, EH-Betrieb = Einzelhandelsbetrieb
Quelle: Darstellung Junker + Kruse

9 Anhang A

9.1 Legenden

Kartengrundlage

-  Siedlungsflächen
-  Gewerbeflächen
-  Strassennetz
-  Freiflächen
-  Gewässer
-  Bundesstraße
-  Autobahn
-  Bahnflächen
-  Stadtbereiche

Karten: Verteilung der Einzelhandelsstandorte

Großflächiger Einzelhandel (> 800 m²)

- Blumen (Indoor) / Zoo
- Gesundheit und Körperpflege
- Nahrungs- und Genussmittel
- Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher
- Bekleidung
- Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren
- Schuhe / Lederwaren
- Spielwaren / Hobbyartikel / Babyausstattung
- Sport und Freizeit
- Warenhaus
- Baummarktsortimente
- Elektronik / Multimedia
- Gartenmarktsortimente
- Möbel
- Wohneinrichtung
- Sonstiges

Bedarfsstufen

- kurzfristige Bedarfsstufe < 100 m² GVKF
- kurzfristige Bedarfsstufe 100 - 399 m² GVKF
- kurzfristige Bedarfsstufe 400 - 800 m² GVKF
- mittelfristige Bedarfsstufe < 100 m² GVKF
- mittelfristige Bedarfsstufe 100 - 399 m² GVKF
- mittelfristige Bedarfsstufe 400 - 800 m² GVKF
- langfristige Bedarfsstufe < 100 m² GVKF
- langfristige Bedarfsstufe 100 - 399 m² GVKF
- langfristige Bedarfsstufe 400 - 800 m² GVKF
- Sonstiges < 100 m² GVKF
- Sonstiges 100 - 399 m² GVKF
- Sonstiges 400 - 800 m² GVKF
- Leerstand

sonstige Nutzungen

- Dienstleistung und Handwerk
- Gastgewerbe
- Kunst, Kultur, Bildung
- Öffentliche Einrichtung
- Sonstiges
- Leerstand (kein Einzelhandelsleerstand)
- 1 sonstige Nutzung
- 2-4 sonstige Nutzungen
- Mehr als 4 sonstige Nutzungen

Abgrenzungen

- zentrale Versorgungsbereiche (2024)
- Sonderstandort
- alte Abgrenzungen (EHK 2015)

Quelle: Darstellung Junker+Kruse

9.2 Abkürzungen

BauGB

Baugesetzbuch

BauNVO

Baunutzungsverordnung

B-Plan

Bebauungsplan

BVerwG

Bundesverwaltungsgericht

bzw.

beziehungsweise

ca.

circa

d. h.

das heißt

EH

Einzelhandel

EW

Einwohnerinnen und Einwohner

FMA

Fachmarkttagglomeration

FNP	Flächennutzungsplan
GPK	Glas, Porzellan, Keramik
grds.	grundsätzlich
ha	Hektar
i. d. R.	in der Regel
i. S. d.	im Sinne des
i. S. v.	im Sinne von
inkl.	inklusive
Kfz	Kraftfahrzeug
km	Kilometer
km ²	Quadratkilometer
m ²	Quadratmeter
Mio.	Million
NVZ	Nahversorgungszentrum
OVG NRW	Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
PBS	Papier; Bücher; Schreibwaren
Pkt.	Punkt
rd.	rund
s. o.	siehe oben
SRZ	Stadttraumzentrum
STZ	Stadtteilzentrum
u. a.	unter anderem
u. Ä.	und Ähnliches
vgl.	vergleiche
VKF	Verkaufsfläche
v. a.	vor allem

z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil

Gebietsausweisungen

EZH	Einzelhandel
GE	Gewerbegebiet
GI	Industriegebiet
MD	Dorfgebiet
MDW	dörfliches Wohngebiet
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
MU	Urbanes Gebiet
SO	Sondergebiet
VKF	Verkaufsfläche
WA	Allgemeine Wohngebiete
WB	Besondere Wohngebiete
WR	Reine Wohngebiete
WS	Kleinsiedlungsgebiete

9.3 Verzeichnisse

Abbildungen

Abbildung 1:	Prüfschema Atypik	15
Abbildung 2:	Umsatzanteil des Onlinehandels am gesamtdeutschen Einzelhandelsumsatz	21
Abbildung 3:	Verkaufsfläche im Einzelhandel in Deutschland (2010 bis 2022).....	22
Abbildung 4:	Zahl der Unternehmen im Einzelhandel (2010 bis 2021).....	23
Abbildung 5:	Umsatzentwicklung im Einzelhandel (2009 bis 2023).....	24
Abbildung 6:	Entwicklung der Marktanteile der Betriebsformen im deutschen Einzelhandel 2010 bis 2022.....	25
Abbildung 7:	Kaufkraftanteile des stationären Einzelhandels und des Onlinehandels nach Warengruppen 2024 – Beispiel Vreden	27
Abbildung 8:	Neue Handelsformate – Smart Store 24/7	29

Abbildung 9:	Untersuchungsaufbau	37
Abbildung 10:	Anteile der Anzahl der Betriebe und der Gesamtverkaufsfläche von strukturprägenden Einzelhandelsbetrieben mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel nach Betriebstypen	55
Abbildung 11:	Zentralitäten und Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandels in Vreden	64
Karten		
Karte 1:	Lage im Raum und zentrale Orte.....	39
Karte 2:	Räumliche Gliederung und Siedlungsstruktur der Stadt Vreden	40
Karte 3:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Vreden und den umliegenden Kommunen.....	41
Karte 4:	Lage der Einzelhandelsbetriebe im Vredener Stadtgebiet.....	49
Karte 5:	Großflächiger Einzelhandel (> 800 m ² Verkaufsfläche) im Vredener Stadtgebiet	52
Karte 6:	Strukturprägende Lebensmittelbetriebe (ab ca. 400 m ² Verkaufsfläche) im Stadtkern von Vreden mit 600-Meter-Isodistanzen.....	57
Karte 7:	Standortstruktur Einzelhandelskonzept 2020	68
Karte 8:	Standortstruktur 2024.....	69
Karte 9:	Zentraler Versorgungsbereich Vreden – Abgrenzung 2024 und Abgrenzung 2020 sowie Einzelhandelsnutzungen April/Mai 2024.....	75
Tabellen		
Tabelle 1:	Sortimentspezifische Erhebungssystematik Junker+Kruse.....	32
Tabelle 2:	Definition von Lagekategorien	34
Tabelle 3:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Vreden 2024 in Mio. Euro nach Branchen.....	43
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Kennwerte der Stadt Vreden 2005, 2010, 2020 und 2024 im Vergleich (gerundete Angaben)	46
Tabelle 5:	Verkaufsflächen und Anzahl der Betriebe in Vreden nach Warengruppen ..	47
Tabelle 6:	Verkaufsflächen der Betriebe in Vreden nach Warengruppen (in m ²) und Lagen	50
Tabelle 7:	Strukturprägende Betriebstypen mit Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel	54
Tabelle 8:	Einzelhandelsrelevantes stationäres Kaufkraftpotenzial in der Stadt Vreden	59
Tabelle 9:	Einzelhandelsrelevanter Umsatz, Kaufkraftpotenzial (Gesamteinzelhandel) und Zentralität in Vreden	60
Tabelle 10:	Einzelhandelsrelevanter Umsatz, Kaufkraftpotenzial (stationär) und Zentralität in Vreden	62
Tabelle 11:	Ausstattungsmerkmale der Zentrentypen	72
Tabelle 12:	Einzelhandelsrelevante Kennwerte des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Vreden 2005, 2010, 2020 und 2024 im Vergleich (gerundete Angaben)	76
Tabelle 13:	Allgemeine Merkmale zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente	80
Tabelle 14:	Sortimentsliste für die Stadt Vreden.....	84

Tabelle 15: Ansiedlungsempfehlungen für Einzelhandelsbetriebe nach Lage und Größe
(Prüfschema) 99

10 Anhang C: Glossar – Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe

Begriff	Erläuterung
Einzelhandel im engeren Sinne	Absatz von Waren an Endverbraucher ohne Kraftfahrzeughandel, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel sowie rezeptpflichtige Apothekenwaren.
Einzelhandelsbetrieb	Ein Einzelhandelsbetrieb ist ein Betrieb, der ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher verkauft. Hierzu zählen u. a. alle Kauf- und Warenhäuser, SB-Warenhäuser, SB-Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte. Dazu gehört auch der Direktverkauf an Endverbraucher, unabhängig davon, ob dieser am Standort des Fertigungsbetriebs oder in einem eigens dazu geschaffenen Zentrum (Factory-Outlet-Center) erfolgt.
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet denjenigen Anteil an den privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Verschiedene Institute wie die IFH Retail Consultants GmbH, Köln oder die Gesellschaft für Konsum- und Absatzforschung, Nürnberg (GfK) ermitteln diesen Schätzwert auf unterschiedlichen räumlichen Einheiten und i. d. R. in regelmäßigen Abständen. Dabei werden die für jedes Gebiet unterschiedlichen Ausgaben für Dienstleistungen, Wohnung, Reisen und Zukunftsvorsorge (ermittelt durch Verbraucherstichproben) von der allgemeinen Kaufkraft des Gebietes abgezogen.
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der in einer räumlichen Teileinheit vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten Einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer pro Kopf gibt die prozentuale Abweichung der Pro-Kopf-Einzelhandelsrelevanten-Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) an. Die Kennziffern werden z. B. von der IFH Retail Consultants GmbH, Köln ermittelt und jährlich aktualisiert. Daneben kann auch auf von der GfK oder MB Research ermittelte Kennziffern zurückgegriffen werden.
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial	Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen, ermittelt aus der Bevölkerungszahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft.
Einzelhandelsrelevante Zentralität	Die einzelhandelsrelevante Zentralität einer Stadt/Region stellt ein maßgebliches Gütekriterium nicht zuletzt für die Leistungsstärke des Einzelhandels dar, denn sie ist Indikator dafür, wie weit es einem Teilraum gelingt, zur lokal gebundenen Kaufkraft zusätzliche Kaufkraft zugunsten des niedergelassenen Einzelhandels anzuziehen. Die Einzelhandelszentralität ist damit eine Maßzahl für den Kaufkraftzufluss oder den Kaufkraftabfluss einer Stadt/Region.
Einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer	Die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer wird durch das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz zu dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen berechnet. Ein Wert von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist, wie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in dieser Region. Abweichungen über den Basiswert (Indexwert = 100) deuten

Begriff	Erläuterung
	auf eine Leistungsstärke hin bzw. Abweichungen unterhalb des Basiswertes deuten auf Strukturschwächen des Einzelhandels in der untersuchten Region hin.
Fachmarkt	Einzelhandelsbetrieb, i. d. R. ab 400 m ² Verkaufsfläche, Konzentration des Sortiments auf eine oder mehrere Branchen des mittel- oder langfristigen Bedarfs (Non-Food, ausgenommen Kfz-Handel), meist Standorte außerhalb zentraler Einkaufsbereiche mit guter Pkw-Erreichbarkeit (v. a. in Gewerbe- und Sondergebieten, an Ausfallstraßen, im Außenbereich von Städten), Dominanz des Selbstbedienungsprinzips.
Großflächiger Einzelhandel	Großflächige Einzelhandelsbetriebe (mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m ²) unterliegen dem Sonderregime des § 11 (3) BauNVO, da von ihnen (als zu widerlegende Vermutungsregel) negative städtebauliche Auswirkungen ausgehen können. Zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben zählen u. a. Einkaufszentren, Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte.
Kaufkraftabfluss	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, die durch die am Ort vorhandenen Anbieter nicht gebunden werden kann und folglich in andere Orte/das Umland oder in den Versand-/Internethandel abfließt. Kaufkraftabflüsse zeigen die räumliche Einkaufsorientierung der ansässigen Bevölkerung auf.
Kaufkraftbindung	Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Einwohnerinnen und Einwohner eines Ortes, der von den Anbietern gebunden und somit in Umsatz umgewandelt werden kann.
Kernsortiment	Das Hauptsortiment (bzw. Kernsortiment) eines Einzelhandelsbetriebes bezeichnet den Hauptteil des Warenangebots, der nach allgemeiner fachlicher Übereinkunft einem bestimmten Sortimentsbereich zuzuordnen bzw. zu klassifizieren ist und zudem hinreichend scharf konturiert werden kann. Das Kernsortiment bestimmt somit auch die Unterart eines Einzelhandelsbetriebes (z. B. Baumarkt, Möbelmarkt, Lebensmittelmarkt etc.). Zum Kernsortiment eines Baumarktes gehören beispielsweise Bauelemente, Baustoffe, Bodenbeläge, Eisenwaren und -beschläge, Werkzeuge und Maschinen, Elektroinstallationsmaterial, Tapeten, Lacke, Farben, Fliesen, Sanitärartikel etc.
Lebensmitteldiscounter	Selbstbedienung, umschlagstarke Artikel, aggressive Niedrigpreispolitik, z. B. Aldi, Penny, Lidl. Heutige Marktzutrittsgröße i. d. R. 800-1.000 m ² Verkaufsfläche.
Nahversorgungsrelevantes Sortiment	Als nahversorgungsrelevantes Sortiment werden Warengruppen bezeichnet, die dem täglichen Bedarf dienen (Lebensmittel, Getränke sowie ggf. auch Drogerie- und Kosmetikartikel) und demzufolge wohnungsnah nachgefragt werden können. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind i. d. R. auch innenstadt- bzw. zentrenrelevant.
Randsortiment	Randsortimente haben lediglich ergänzenden Charakter und stehen in Beziehung zum Kernsortiment. Randsortimentsangebote müssen dem Kernsortiment in Umfang und Wichtigkeit deutlich untergeordnet sein. Merkmale dieser Unterordnung sind v. a. die jeweiligen Anteile an der Gesamtverkaufsfläche sowie am Gesamtumsatz des jeweiligen Betriebes. Wenngleich hier kein allgemeingültiger Maßstab definiert werden kann, da dies

Begriff	Erläuterung
	<p>im Einzelfall von der Gesamtgröße des Betriebs sowie von der Art der Sortimente abhängen kann, wird in der Praxis zumeist davon ausgegangen, dass bei einem Anteil von mehr als 10 % an der Gesamtverkaufsfläche kein „Randsortiment“ mehr vorliegt.</p>
SB-Warenhaus	<p>Einzelhandelsgroßbetrieb, Discount-Prinzip, Selbstbedienung, Verkaufsfläche i. d. R. mind. 5.000 m², umfassendes Sortiment mit Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel, Standort häufig in städtebaulich nicht-integrierter Lage, weiträumige Kundenparkplätze (z. B. Real, Kaufland).</p>
Streulage	<p>Als Streulagen werden Einzelhandelsstandorte außerhalb der definierten Standorttypen bezeichnet. Es kann sich dabei um einzelne groß- oder kleinflächige Einzelhandelsbetriebe sowohl in städtebaulich integrierter als auch nicht-integrierter Lage handeln.</p>
Sonderstandort	<p>Sonderstandorte des Einzelhandels (i. S. v. § 11 (3) BauNVO) sind Standorte des großflächigen Einzelhandels. Vorrangig handelt es sich dabei zum einen um Einkaufszentren und zum anderen um großflächige Einzelhandelsbetriebe aus dem nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich (Gartenmärkte, Baumärkte, Möbelmärkte). Kennzeichnend ist dabei eine Pkw-kundenorientierte Lage.</p>
Supermarkt	<p>Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft (vorwiegend mit Selbstbedienung) mit einer Verkaufsfläche i. d. R. zwischen 800 m² und 1.500 m², das im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Frischwaren anbietet. Der Non-Food-Anteil liegt nicht über 25 % der Gesamtverkaufsfläche.</p>
Verkaufsfläche	<p>Gemäß Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 (BVerwG 4 C 10.04) ist bei der Berechnung der Verkaufsfläche die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> I Auch zur Verkaufsfläche sind diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwägt und verpackt. I Ebenso zählen dazu die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (Einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials). I Nicht zur Verkaufsfläche sind diejenigen Flächen zu zählen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die (reinen) Lagerflächen. I Flächen für die Pfandrücknahme sind ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind. Für Kunden unzugängliche Lagerräume für Pfandgut gehören nicht zur Verkaufsfläche.

Begriff	Erläuterung
	<ul style="list-style-type: none"> ┆ Flächen für Einkaufswagen außerhalb von Gebäuden gehören grundsätzlich nicht zur Verkaufsfläche.
Verkaufsflächenausstattung je Einwohnerinnen und Einwohner	Das Verhältnis der einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche bezogen auf die jeweilige Bevölkerungszahl ist ein quantitativer Versorgungsindikator für den Ausstattungsstandard des jeweiligen Untersuchungsgebietes.
SB-Warenhaus	Einzelhandelsgroßbetrieb, Discount-Prinzip, Selbstbedienung, Verkaufsfläche i. d. R. mind. 5.000 m ² , umfassendes Sortiment mit Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel, Standort häufig in städtebaulich nicht-integrierter Lage, weiträumige Kundenparkplätze (z. B. Real, Kaufland).
Zentraler Versorgungsbereich	<p>Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein (im Sinne des § 1(6) Nr. 4 BauGB, §2(2) BauGB, §9 (2a) BauGB, § 34 (3) BauGB, §11(3) BauNVO) schützenswerter Bereich, der sich aus planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen), raumordnerischen und/oder städtebaulichen Konzeptionen sowie tatsächlichen, örtlichen Verhältnissen ergibt.</p> <p>Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Kommune, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt (vgl. dazu auch Urteil des BVerwG vom 11.10.2007, AZ 4 C 7/07 bzw. Urteil des OVG NW vom 11.12.2006, AZ 7 A 964/05). Diese Kernaussage seiner früheren Rechtsprechung hat das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 17.12.2009 (4 C 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 ist nicht geographisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. Ein zentraler Versorgungsbereich setzt auch keinen übergemeindlichen Einzugsbereich voraus. Auch ein Bereich, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlichen Bereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnehmen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherstellung einer wohnungsnahen Grundversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung. Betont hat das Bundesverwaltungsgericht auch, dass ein zentraler Versorgungsbereich eine „integrierte Lage“ voraussetzt. Dies hatte das OVG NW in seinem Urteil vom 16.08.2008 (7 A 1392/07) dahingehend beschrieben, dass der Standort für die zu versorgende Bevölkerung nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen sein muss. Das Bundesverwaltungsgericht hat dies dahingehend 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.</p> <p>Aus alledem folgt, dass je nach Versorgungsfunktion und Einzugsbereich unterschiedliche Typen zentraler Versorgungsbereiche in Betracht kommen. Unterschieden werden können insofern</p> <ul style="list-style-type: none"> ┆ Haupt- oder Innenstadtzentren, die i. d. R. das gesamte Stadtgebiet und ggf. auch ein weiteres Umland mit einem breiten Spektrum an Waren und Dienstleistungsangeboten versorgen,

Begriff	Erläuterung
	<p>I Nebenzentren, deren Einzugsbereich sich zumindest auf bestimmte Bezirke größerer Städte beschränkt und die zumeist ein nicht so breites Spektrum an Waren und Dienstleistungen anbieten wie die erste Kategorie</p> <p>sowie</p> <p>I Grund- und Nahversorgungszentren, die vornehmlich nahversorgungsrelevante Sortimente – namentlich Lebensmittel (inkl. Getränke) und Drogeriewaren – und ggf. auch Waren für den mittelfristigen Bedarf anbieten.</p> <p>(vgl. zu alledem, Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, 4. Auflage, Rn. 201 ff)</p> <p>Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten vorzunehmen. Dabei kann ein zentraler Versorgungsbereich über die Grenzen des innerstädtischen Geschäftsbereichs hinausgehen und muss nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (im Bebauungsplan) übereinstimmen. Wesentliche Abgrenzungskriterien sind:</p> <p>I Funktionale Kriterien: Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Pkw-Kunden, Fußgänger), Multifunktionalität (Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie)</p> <p>I Städtebauliche Kriterien: Bebauungsstruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung, -präsentation</p>
Zentrenrelevante Sortimente	<p>Zentrenrelevante Warengruppen zeichnen sich durch Besucherfrequenzerzeugung, Integrationsfähigkeit, Einzelhandelszentralität, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit („Handtaschensortimente“) aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Warensortimente mit Zentrenrelevanz eine hohe Bedeutung, die mit zunehmender Sortimentsüberschneidung der an den nicht-integrierten Standorten geführten Warensortimente geschwächt werden kann. Insbesondere Betriebe, die an dezentralen bzw. städtebaulich nicht-integrierten Standorten angesiedelt werden, können durch das Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten, d. h. durch Angebotsüberschneidungen bei gleichzeitig wesentlich günstigeren Wettbewerbsbedingungen (Standortvorteile u. a. aufgrund günstiger Miet- bzw. Grundstückspreise; geringen Betriebs- und Personalkosten, besserer (Pkw-) Erreichbarkeit; kostenfreiem Parken) zu einem Bedeutungsverlust der Innenstädte und Stadtteilzentren beitragen. Die von zentrenrelevanten Sortimenten ausgehenden Gefährdungspotenziale für gewachsene Zentren sind zudem abhängig von der Größe und der zentralörtlichen Bedeutung der Kommune (z. B. kann der Lebensmitteleinzelhandel in Grundzentren – angesichts der daraus resultierenden Kundenfrequenz, von denen auch Anbieter in anderen Warengruppen profitieren – durchaus zentrentragend sein). Im Hinblick auf die Verwendung von Sortimentslisten als räumliches Steuerungsinstrument (Bauleitplanung) zur Sicherung städtebaulicher Ziele ist eine einzelfallbezogene bzw. stadtspezifische Konkretisierung notwendig (z. B. in Form von Positiv-, Negativlisten).</p>

