

Einzelhandelskonzept

für die Stadt Kleve

Fortschreibung 2018

Auftraggeber:

Stadt Kleve
Fachbereich Planen und Bauen, Abt. Stadtplanung
Minoritenplatz 1
47533 Kleve

Ihre Ansprechpartner

Dipl.-Volksw. Corinna Küpper
Senior Consultant

Dipl.-Geogr. Rainer Schmidt-Illguth
Niederlassungsleitung

BBE Handelsberatung GmbH

Goltsteinstraße 87a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 789 41 160

Fax +49 221 789 41 169

E-Mail kuepper@bbe.de

schmidt-illguth@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

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

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

Wissen schafft Zukunft.

München · Hamburg · Köln · Leipzig · Münster · Erfurt

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1 Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung	6
1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung.....	6
1.2 Methodische Vorgehensweise und Primärerhebungen	7
2 Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung	8
2.1 Siedlungsstruktur und Verkehrsanbindung	8
2.2 Demografische Entwicklung	9
2.3 Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in der Stadt Kleve	10
2.4 Regionale Wettbewerbssituation.....	13
3 Einzelhandelsituation in der Stadt Kleve	15
3.1 Einzelhandelsausstattung nach Stadtteilen.....	15
3.2 Einzelhandelsausstattung nach Sortimenten	17
3.3 Entwicklung der Einzelhandelsausstattung 2013 - 2017.....	20
3.4 Einzelhandelszentralität.....	22
4 Standortanalyse Innenstadt.....	26
4.1 Städtebauliche Situation der Innenstadt.....	26
4.2 Einzelhandelsausstattung der Innenstadt	29
4.3 Exkurs: Reaktionsfähigkeit der Innenstadt auf die zunehmende Bedeutung des Onlinehandels.....	30
4.3.1 Allgemeine Trends im Onlinehandel	30
4.3.2 Entwicklung des Onlinehandels nach Sortimenten	31
4.3.3 Bedeutung der Frequenzlage	34
4.3.4 Online-Aktivitäten des stationären Handels	36
4.3.5 Fazit zur Online-Gefährdung der Klever Innenstadt.....	38
5 Standortanalyse der Stadtteilstrukturen	41
5.1 Oberstadt – Hoffmannallee/ EOC.....	41
5.2 Oberstadt/ Materborn – Tönnissen-Center/ Materborner Allee.....	43
5.3 Kellen/ Emmericher Straße	45
6 Wohnungsnahe Versorgung in der Stadt Kleve	48
7 Standorte des großflächigen Einzelhandels.....	53
8 Fazit der Angebots- und Nachfrageanalyse sowie Empfehlungen zur Verkaufsflächenentwicklung.....	55

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

9	Zentrenkonzept Kleve.....	57
9.1	Bedeutung kommunaler Einzelhandelskonzepte aus Sicht der Landesplanung	57
9.2	Begriff des zentralen Versorgungsbereiches	59
9.3	Leitziele des Zentrenkonzeptes.....	61
9.4	Fortschreibung der Klever Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente	62
9.5	Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und Empfehlungen zur Weiterentwicklung	68
9.6	Hauptzentrum Innenstadt	71
9.7	Nebenzentrum EOC/ Hoffmannallee.....	76
9.8	Nahversorgungszentrum Tönnissen-Center/ Materborner Allee	78
9.9	Nahversorgungszentrum Kellen/ Emmericher Straße.....	79
9.10	Empfehlungen zur Weiterentwicklung der wohnungsnahen Versorgung	81
9.11	Entwicklung des zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandels	82
10	Fazit und abschließende Empfehlungen	84
11	Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Standort Bensdorpstraße	86
11.1	Projektplanung und Aufgabenstellung.....	86
11.2	Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel.....	87
11.3	Mikrostandort.....	90
11.4	Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet	93
11.5	Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung	95
11.6	Umverteilungsanalyse/ wettbewerbliche Auswirkungen	98
11.7	Städtebauliche Bewertung des Einzelhandelsvorhabens	101
11.8	Einordnung des Vorhabens in die Ziele des Landesentwicklungsplanes	104
11.9	Fazit der Auswirkungsanalyse.....	106
12	Anhang: Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung	108
12.1	Steuerung des Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten .	108
12.2	Städtebauliche Prüfung von Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels	109
12.3	Festsetzungen zu Art und Umfang von Einzelhandelsnutzungen in Sondergebieten des großflächigen Einzelhandels	112
12.4	Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten	113
12.5	Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in sonstigen Baugebieten.....	114
12.6	Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im unbepflanzten Innenbereich	115
12.7	Möglichkeiten zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes durch die Bauleitplanung	116

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1:	Einwohner der Stadt Kleve nach Stadtteilen	9
Abbildung 2:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Stadt Kleve und in Nachbarkommunen	10
Abbildung 3:	Einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Ausgaben in der Stadt Kleve	11
Abbildung 4:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten	12
Abbildung 5:	Verkaufsflächen und Umsätze in der Stadt Kleve nach Stadtteilen	15
Abbildung 6:	Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Kleve	16
Abbildung 7:	Lebensmittelangebot der Stadt Kleve nach Betriebsformen	17
Abbildung 8:	Verkaufsflächen und Umsätze in der Stadt Kleve im Überblick	18
Abbildung 9:	Verkaufsflächen und Umsätze in der Stadt Kleve nach Sortimenten.....	19
Abbildung 10:	Verkaufsflächenentwicklung 2013 - 2017	21
Abbildung 11:	Umsatz-Kaufkraft-Relation im Überblick.....	22
Abbildung 12:	Umsatz-Kaufkraft-Relation und Kaufkraftsaldo	23
Abbildung 13:	Vergleich der Umsatz-Kaufkraft-Relation 2013 - 2017	24
Abbildung 14:	Nutzungsstruktur in der Innenstadt.....	28
Abbildung 15:	Verkaufsflächen und Umsätze in der Innenstadt.....	29
Abbildung 16:	Entwicklung der sortimentspezifischen Marktanteile des Onlinehandels	32
Abbildung 17:	Klassifizierung der innerstädtischen Einzelhandelsbetriebe nach dem sortimentsbezogenen Wachstum des Onlinehandel-Marktanteils	33
Abbildung 18:	Einkaufslagen der Innenstadt	35
Abbildung 19:	Online-Sichtbarkeit der innerstädtischen Einzelhandelsbetriebe	37
Abbildung 20:	Online-Gefährdung der Innenstadt	39
Abbildung 21:	Nutzungsstruktur am Standort Hoffmannallee	41
Abbildung 22:	Nutzungsstruktur Tönnissen-Center/ Materborner Allee	44
Abbildung 23:	Nutzungsstruktur Kellen/ Emmericher Straße	45
Abbildung 24:	Umsatz-Kaufkraft-Relationen bei Nahrungs- und Genussmitteln in Kleve nach Stadtteilen	48
Abbildung 25:	Nahversorgung in der Stadt Kleve.....	49
Abbildung 26:	Nahversorgungsbezogene Verflechtungsbereiche der zentralen Versorgungsbereiche in Kleve.....	51
Abbildung 27:	Großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Kleve	53
Abbildung 28:	Verkaufsflächenanteil nach Standortbereichen.....	64
Abbildung 29:	Sortimentsliste der nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente der Stadt Kleve.....	66
Abbildung 30:	Zentrenkonzept.....	70
Abbildung 31:	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	72

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

Abbildung 32:	Zentraler Versorgungsbereich EOC/ Hoffmannallee	77
Abbildung 33:	Zentraler Versorgungsbereich Tönnissen-Center/ Materborner Allee	78
Abbildung 34:	Zentraler Versorgungsbereich Kellen/ Emmericher Straße.....	80
Abbildung 35:	Lageplan	86
Abbildung 36:	Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel	88
Abbildung 37:	Durchschnittliche Artikelanzahl nach Betriebstyp.....	89
Abbildung 38:	Planstandort und Nutzungsstruktur im Umfeld	92
Abbildung 39:	Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum	93
Abbildung 40:	Wettbewerbssituation	94
Abbildung 41:	Prognoseumsatz aufgrund maximaler Kaufkraftbindung im Verflechtungsbereich (Worst-Case)	97
Abbildung 42:	Umsatzumverteilung des Lebensmittelmarktes.....	100

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

1 Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Der Rat der Stadt Kleve hat im Jahr 2014 das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept beschlossen. Grundlage des Konzeptes war ein Gutachten der BBE Handelsberatung, das im Dezember 2013 vorgelegt wurde. Da sich seither einige Rahmenbedingungen geändert haben, soll das Einzelhandelskonzept nun fortgeschrieben werden.

Mit dem Konzept sollen – aufbauend auf einer Aktualisierung der Datenlage zur Einzelhandelssituation – aktuelle Empfehlungen zur Entwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet erarbeitet werden. Im besonderen Fokus stehen dabei die zentralen Versorgungsbereiche. Aufbauend auf geplanten neuen Siedlungsentwicklungen durch die Neuaufstellung des Regionalplans Düsseldorf und des Flächennutzungsplanes Kleve soll die Versorgungssituation im Stadtgebiet überprüft und ggf. weiterentwickelt werden. Dabei sind gleichermaßen die räumliche Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen wie ggf. auch die Funktionszuweisungen zu überprüfen und – sofern erforderlich – anzupassen.

Über den wichtigen Aufgabenbereich der Zentrenentwicklung hinaus soll auch die Funktion der Nahversorgung beleuchtet werden. Unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklungen sind dabei die markt- und standortseitigen Potenziale für eine Verbesserung des Einzelhandelsangebotes für die wohnungsnah Versorgung auf Stadtteilebene zu prüfen und konkrete Empfehlungen auszusprechen.

Als Entwicklungsstandorte sind die Bereiche Unterstadt, Bahnhof und Bahnhofsumfeld sowie das ehemalige Bendsorp-Gelände in die Untersuchung aufzunehmen. Für das Bendsorp-Gelände besteht eine konkrete Planung, die eine gemischte Nutzung mit Wohnen, Gewerbe und der Verlagerung sowie Erweiterung des Netto-Marktes von der Emmericher Straße vorsieht. Die großflächige Einzelhandelsplanung soll im Hinblick auf die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung der Stadt Kleve bewertet werden.

Die Ergebnisse der Analyse des Einzelhandelsstandortes Kleve und die konzeptionellen Vorschläge zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kleve sollen auch in Empfehlungen für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und zu Festsetzungen in Bauleitplänen überführt werden. Dabei findet der Landesentwicklungsplan NRW als landesplanerischer Steuerungsrahmen für den großflächigen Einzelhandel bei der Konzeptbearbeitung Berücksichtigung.

Der vorliegende Bericht versteht sich als Fortschreibung des Gutachtens aus dem Jahre 2013. Die Einzelhandelsdaten und deren Kommentierung werden aktualisiert. Die Aussagen, die nicht durch strukturelle Veränderungen betroffen sind, werden aus dem Einzelhandelskonzept 2013 übernommen.

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

1.2 Methodische Vorgehensweise und Primärerhebungen

Die Untersuchung basiert auf folgenden Erhebungen und Datenquellen:

Betriebsstättenerhebung in der Stadt Kleve

Im März 2017 wurde von der BBE eine Aktualisierung der Vollerhebung aller Einzelhandelsbetriebe¹ durchgeführt. Dabei wurden die Verkaufsflächen der Betriebe nach 24 Warengruppen differenziert erhoben. Darüber hinaus wurden in der Innenstadt und den Neben- bzw. Nahversorgungszentren die publikumsintensiven sonstigen Nutzungen (private Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen) und die leerstehenden Ladenlokale kartografisch dokumentiert. Unter Beachtung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie der branchen- und betriebsformenspezifischen Leistungskennziffern wurden Sortimente, Verkaufsflächen und Umsatzleistung der Einzelhandelsbetriebe erhoben bzw. eingeschätzt.

Weitere Grundlagen

Das Kaufkraftpotenzial basiert auf IfH-Daten zum Branchenumsatz (Brancheninformati onssystem, Datenstand: 2016), aus dem die BBE-Pro-Kopf-Ausgaben berechnet werden. Zur Regionalisierung des Kaufkraftniveaus werden die sortimentsbezogenen Kaufkraftkennziffern aus der aktuellen MB-Research-Veröffentlichung „Kaufkraft nach Sortimenten 2017“ zugrunde gelegt.

Für die Konzeptentwicklung wurde auf relevante Daten aus sekundärstatistischen Quellen sowie einzelhandelsbezogene Kenndaten der BBE-Marktforschung zurückgegriffen. Vorliegende Planungsunterlagen der Stadt Kleve wurden berücksichtigt.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve aus dem Jahre 2013 wurde u. a. für einen Zeitvergleich herangezogen.

¹

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

2 Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung

2.1 Siedlungsstruktur und Verkehrsanbindung

Das Mittelzentrum Kleve ist Kreissitz und nach Einwohnern die größte Stadt des gleichnamigen Kreises. Die Stadt grenzt im Norden an die Gemeinde Millingen aan de Rijn (Provinz Gelderland, NL), die Gemeinde Rijnwaarden (Provinz Gelderland, NL) und die Stadt Emmerich am Rhein, im Osten an die Stadt Kalkar, im Süden an die Gemeinde Bedburg-Hau und die Stadt Goch und im Westen an die Gemeinde Kranenburg.

Die Bundesstraßen 9 und 220 sowie die Landesstraßen 8, 362, 456 und 484 stellen die wichtigsten Verkehrsachsen dar, welche die Stadt mit den benachbarten Städten und Gemeinden sowie den Autobahnen 57 und 3 verbinden. Die Niederrheinische Verkehrsbetriebe Aktiengesellschaft NIAG bietet Stadt- und Regionalbusverbindungen innerhalb von Kleve und zu den Nachbarkommunen an. Vom Bahnhof Kleve besteht eine Regionalbahnverbindung u. a. nach Krefeld und Düsseldorf.

Die Stadt gliedert sich in die Kernstadt und 14 Stadtteile und entstand im Jahre 1969 im Zuge der kommunalen Neugliederung durch Zusammenschluss der ehemals selbständigen Nachbargemeinden Materborn, Donsbrüggen, Keeken, Rindern, Wardhausen, Brienens, Griethausen, Kellen, Salmorth, Warbeyen und Reichswalde mit der Stadt Kleve.

Kleve war bereits im Mittelalter Sitz der Grafen und Herzöge von Kleve. Als Kurort und Mittelpunkt des gleichnamigen Herzogtums hatte Kleve lange Zeit eine überregionale Bedeutung. Demgemäß setzte die Industrialisierung relativ spät ein. Auch heute ist die Wirtschaftsstruktur der Stadt stärker durch den Dienstleistungssektor als durch das Produzierende Gewerbe geprägt. Im Jahre 2009 wurde die Hochschule Rhein-Waal mit ingenieurwissenschaftlicher Ausrichtung gegründet, die aktuell über 7.300 Studierende (davon ca. 5.400 Studierende am Standort Kleve) umfasst.

Die Stadt Kleve weist einen Einpendlerüberschuss von knapp 5.000 Personen auf und ist mit ca. 21.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ein wichtiger Arbeitsstandort in der Region. Die stärksten Pendlerverflechtungen bestehen mit den Nachbarkommunen Goch, Bedburg-Hau, Kranenburg, Emmerich und Kalkar.

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

2.2 Demografische Entwicklung

In der Stadt leben aktuell 53.014 Einwohner,² die sich auf die Kernstadt und 14 Stadtteile verteilen. Der Kernstadt sind gut zwei Fünftel der Einwohner zugeordnet. Auf die Stadtteile Materborn und Reichswalde entfallen zusammen ca. 26 %. Im Nordosten geht der Siedlungsbereich der Kernstadt in den Stadtteil Kellen mit ca. 14 % der Einwohner über. Den größten Siedlungsbereich im Norden des Stadtgebietes stellt der Stadtteil Rindern mit ca. 5 % der Einwohner dar. Die sonstigen 10 Stadtteile weisen zusammen ca. 11 % der Einwohner auf. Damit ist die Einwohnerverteilung in starkem Maße auf die Kernstadt und die direkt angrenzenden Stadtteile konzentriert.

Abbildung 1: Einwohner der Stadt Kleve nach Stadtteilen

Stadtteil	Einwohner	
	abs.	in %
Bimmen	150	0,3
Brienen	354	0,7
Donsbrüggen	1.548	2,9
Düffelward	625	1,2
Griethausen	1.209	2,3
Keeken	730	1,4
Kellen	7.613	14,3
Kleve	23.420	44,2
Materborn	11.118	21,0
Reichswalde	2.468	4,6
Rindern	2.685	5,1
Salmorth	21	< 0,1
Schenkenschanz	99	0,2
Wardhausen	214	0,4
Warbeyen	760	1,4
Stadt Kleve gesamt	53.014	100,0

Quelle: Stadt Kleve, Stand: 06.08.2013

² Quelle: Stadt Kleve, Stand: 24.03.2017, Haupt- und Nebenwohnsitze (davon ca. 272 Nebenwohnsitze)

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

Im Zeitraum 2011 - 2016 verzeichnete die Stadt eine positive Bevölkerungsentwicklung (ca. + 7,2 %), die deutlich über der Kreisentwicklung (ca. + 3,0 %) liegt. Landesweit ist die Bevölkerungszahl um ca. 2,0 % gewachsen.

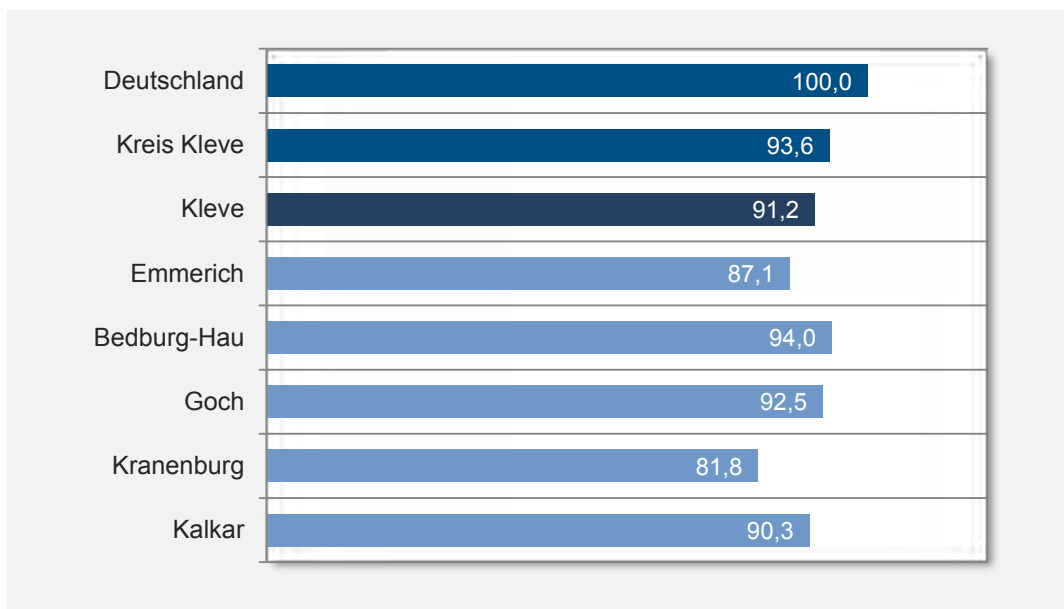
Die Bevölkerungsvorausberechnung des IT.NRW lässt für die Stadt Kleve bis zum Jahre 2030 eine weiterhin positive Bevölkerungsentwicklung (ca. + 5,5 %) erwarten, auch für den Kreis Kleve wird für diesen Zeitraum eine positive Bevölkerungsentwicklung (ca. + 4,0 %) prognostiziert, während landesweit ein Bevölkerungswachstum um ca. 0,8 % zu erwarten ist.

2.3 Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in der Stadt Kleve

Zur Berechnung des einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumens werden die privaten Verbrauchsausgaben zugrunde gelegt. Die durchschnittlichen einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben in Deutschland belaufen sich aktuell auf insgesamt 6.232 € pro Jahr.³

Die regionale Gewichtung erfolgt mithilfe der MB-Research-Kaufkraftkennziffern 2017, die für die Stadt Kleve ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau von 91,2 % ausweisen. Auch in den Nachbarkommunen liegen die Kaufkraftkennziffern unter dem deutschen Durchschnittswert (vgl. Abbildung 2).

Abbildung 2: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Stadt Kleve und in Nachbarkommunen



Quelle: MBR-Kaufkraftkennziffern 2017 (Kaufkraftbasis stellt das wohnortbezogene Einkommen dar)

³ Quelle: BBE-Marktforschung; unberücksichtigt bleiben die Ausgaben für Kraftfahrzeuge, Brennstoffe und Reparaturen.

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

Für die Stadt Kleve ergeben sich jährliche Pro-Kopf-Ausgaben in Höhe von 5.685 €. Multipliziert mit der Einwohnerzahl lässt sich ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Stadt in Höhe von aktuell 299,8 Mio. € errechnen (vgl. Abbildung 3).

Abbildung 3: Einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Ausgaben in der Stadt Kleve

Sortiment	Deutschland	Stadt Kleve	
	Pro-Kopf-Ausgaben	Pro-Kopf-Ausgaben	Kaufkraftpotenzial
	in €	in €	in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	2.315	2.139	112,8
Drogerie-, Parfümerie, Kosmetikwaren	345	316	16,7
Apothekenwaren, Sanitätsbedarf, mediz., orthop. Artikel, Hörgeräte	656	598	31,5
Bekleidung, Wäsche	533	487	25,7
Schuhe, Lederwaren	121	111	5,8
Sport-, Campingartikel	101	89	4,7
Bücher, Zeitschriften	101	91	4,8
Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	85	76	4,0
Spielwaren, Hobby, Musikinstrumente	95	86	4,6
Möbel, Küchen	367	325	17,2
GPK*, Haushaltswaren, Geschenkartikel	61	53	2,8
Haus-, Tisch-, Bettwäsche	24	21	1,1
Heimtextilien, Gardinen	24	21	1,1
Bettwaren	43	38	2,0
Lampen und Leuchten	34	30	1,6
Elektrohaushaltsgeräte	112	101	5,3
Unterhaltungselektronik, Computer, Telekom., Foto	374	337	17,7
Optik, Uhren, Schmuck	124	110	5,8
Bau- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge, Teppiche	303	278	14,7
Blumen, Pflanzen, Gartenbedarf	200	183	9,7
Tierfutter, Heimtierzubehör, leb. Tiere	53	48	2,5
Fahrräder, Fahrradzubehör	52	47	2,5
Autozubehör	50	46	2,4
Sonstiger Einzelhandel**	59	54	2,8
Gesamt	6.232	5.685	299,8

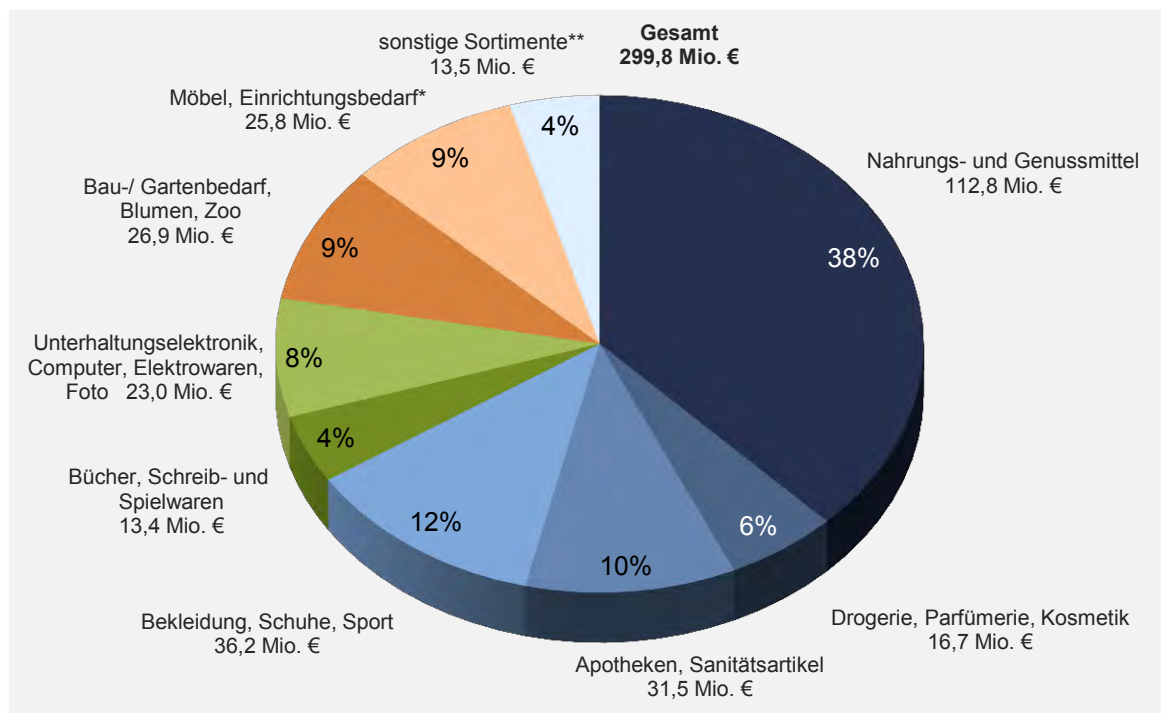
* Glas, Porzellan, Keramik
 ** u.a. Kinderwagen, Kunstgegenstände
 Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von IfH-Daten und sortimentsbezogenen MBR-Kaufkraftkennziffern (Datenstand: 2016)

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

Mit rund 38 % entfällt ein großer Teil des Kaufkraftpotenzials auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Addiert man die Sortimente Drogerie-, Parfümeriewaren sowie Apotheken und Sanitätsartikel hinzu, entfallen rd. 54 % des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente.

Für die Leitbranchen Bekleidung/ Schuhe und Sport sowie Unterhaltungselektronik/ Elektrowaren stehen im Stadtgebiet insgesamt ca. 59,2 Mio. € (ca. 20 %) zur Verfügung. Auf Bücher/ Schreib- und Spielwaren entfallen ca. 13,4 Mio. €. Die jährlichen Ausgaben für Bau- und Gartenbedarf sowie Möbel und Einrichtungszubehör summieren sich auf ca. 52,7 Mio. € (ca. 17 %), die sonstigen Warengruppen umfassen ca. 13,5 Mio. € bzw. ca. 4 % des Gesamtvolumens (vgl. Abbildung 4).

Abbildung 4: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten



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

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

Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von IfH-Daten und sortimentsbezogenen MBR-Kaufkraftkennziffern (Datenstand: 2016)

2.4 Regionale Wettbewerbssituation

Die Stadt Kleve weist als Kreisstadt und Mittelzentrum einen Bedeutungsüberschuss auf, der sich in einem umfangreichen Einzelhandelsangebot widerspiegelt. Die benachbarten Kommunen Bedburg-Hau, Kranenburg und Kalkar übernehmen grundzentrale Versorgungsfunktionen und weisen vor allem ein auf die Nahversorgung ausgerichtetes Angebot auf. Die innerstädtischen Leitsortimente werden – wenn überhaupt – nur in kleinteiliger Form bzw. durch einzelne preisorientierte Fachmärkte angeboten, sodass nur eine ausschnittsweise Versorgung der örtlichen Bevölkerung gewährleistet werden kann. Demgemäß kann das zugeordnete Mittelzentrum Kleve insbesondere mit seinen innerstädtischen Angeboten eine übergemeindliche Ausstrahlungskraft auf die benachbarten Kommunen entfalten. Dies gilt auch für die im niederländischen Grenzgebiet gelegenen Gemeinden Millingen aan der Rijn, Rijnwaarden, Ubbergen, Gennep und Goesbeck.

Wichtige Wettbewerbsstandorte stellen die umliegenden Mittelzentren dar. Die Städte Emmerich am Rhein und Goch weisen als „kleinere“ Mittelzentren eine innerstädtische Einzelhandelsstruktur auf, die wesentlich durch größere Lebensmittelmärkte geprägt ist. In Emmerich stellen die Anbieter Rewe, C & A, dm Drogeriemarkt und Deichmann die größten Betriebe dar. In Goch sind dies Kaufland⁴, C & A sowie Drogerie Müller. Darüber hinaus sind kleinteilige Angebotsstruktur prägend, sodass beide benachbarten Mittelzentren im Hinblick auf Angebotsumfang und -vielfalt deutlich hinter der Klever Innenstadt zurückbleiben.

In der großräumlichen Betrachtung sind zum einen die niederländischen Städte Arnheim und Nijmegen von Bedeutung, die über ein umfassendes innerstädtisches Einzelhandelsangebot mit Schwerpunkten bei den Sortimenten Bekleidung/ Schuhe/ Sport verfügen. Zum anderen sind es die größeren deutschen Einkaufsstädte im weiteren Umfeld am Niederrhein (u. a. Bocholt, Wesel, Krefeld) und im westlichen Ruhrgebiet (u. a. Duisburg, Oberhausen), die jedoch nur in größeren Zeitabständen zum Einkauf aufgesucht werden. Die Bocholter Innenstadt weist ein Einzelhandelsangebot von über 300 Betrieben mit über 70.000 m² Verkaufsfläche auf und erreicht ein Marktgebiet von ca. 380.000 Einwohnern, das sich wesentlich in das westliche Münsterland erstreckt.⁵ Die Innenstadt der Kreisstadt Wesel strahlt mit ca. 230 Einzelhandelsbetrieben und über 40.000 m² Verkaufsfläche vor allem auf das Kreisgebiet aus.⁶ Das Oberzentrum Duisburg umfasst zwei Hauptzentren. In der Innenstadt (Altstadt und Dellviertel) sind rd. 400 Einzelhandelsbetriebe mit ca. 110.000 m² Verkaufsfläche ansässig. Die Krefelder Innenstadt weist eine Einzelhandelsausstattung mit knapp 500 Betrieben und rd. 90.000 m² Verkaufsfläche auf.⁷ Das in

⁴ Für Sommer 2018 ist die Betriebsschließung angekündigt.

⁵ Quelle: CIMA, Einzelhandelskonzept für die Stadt Bocholt, Fortschreibung 2011

⁶ Quelle: Planquadrat Dortmund, Einzelhandel in Wesel, 2012

⁷ Quelle: Junker und Kruse, Entwicklungsperspektiven für die Krefelder Innenstadt, 2011

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

der Stadt Oberhausen gelegene Einkaufszentrum CentrO kann mit über 200 Betrieben und ca. 120.000 m² Verkaufsfläche ebenfalls eine regionale Ausstrahlungskraft entfalten.

Die Wettbewerbswirkungen mit den kleineren Nachbarkommunen Uedem, Weeze, Rees, Xanten, Sonsbeck und Kevelaer sowie Zevenaar in den Niederlanden sind angesichts der räumlichen Entfernung und der Erreichbarkeit anderer größere Einkaufsstädte als vergleichsweise gering zu bewerten.

3 Einzelhandelssituation in der Stadt Kleve

3.1 Einzelhandelsausstattung nach Stadtteilen

In der Stadt Kleve sind insgesamt 447 Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe ansässig, die insgesamt über eine Verkaufsfläche von ca. 146.100 m² verfügen und einen Umsatz in Höhe von ca. 429 Mio. € erwirtschaften.

Abbildung 5: Verkaufsflächen und Umsätze in der Stadt Kleve nach Stadtteilen

Stadtteil	Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz		Einwohner	
	abs.	in %	in m ²	in %	in Mio. €	in %	abs.	in %
Kleve	352	78,7	110.990	76,0	313,8	73,1	23.420	44,2
Kellen	53	11,9	25.180	17,2	78,6	18,3	7.613	14,3
Materborn/ Reichswalde	24	5,4	6.160	4,2	28,5	6,7	13.586	25,6
Rindern	13	2,9	3.370	2,3	6,1	1,4	2.685	5,1
Sonstige Stadtteile	5	1,1	400	0,3	2,2	0,5	5.710	10,8
Gesamt	447	100,0	146.100	100,0	429,2	100,0	53.014	100,0

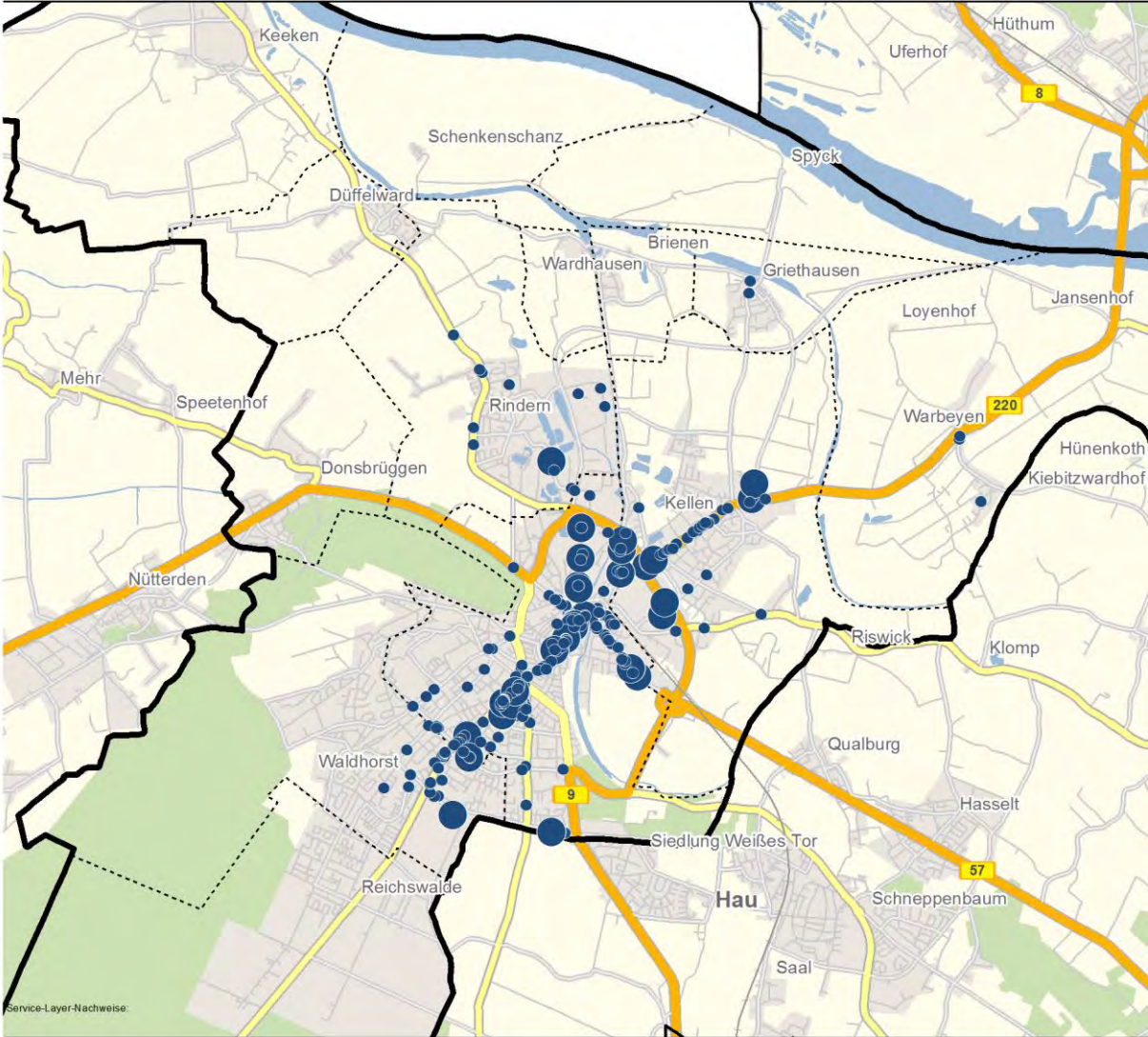
Quelle: BBE-Erhebungen 2017

Zur Bewertung der Versorgungsstruktur der Stadt Kleve ist u. a. die Relation zwischen der Einzelhandelsverkaufsfläche und der Einwohnerzahl heranzuziehen. Es ergibt sich ein Dichtewert (Arealitätsziffer) von 2,8 m² Verkaufsfläche je Einwohner. Verglichen mit dem Bundesdurchschnitt von ca. 1,5 m² je Einwohner verzeichnet das Mittelzentrum einen deutlich überdurchschnittlichen Flächenbesatz, sodass eine hohe übergemeindliche Versorgungsbedeutung ablesbar ist.

Der räumliche Schwerpunkt des Einzelhandelsangebotes liegt in der Kernstadt Kleve mit der Innenstadt, dem Fachmarktzentrum EOC, dem Tönnissen-Center, dem Gewerbegebiet Kleve-Nord (Briener Straße/ Flutstraße) und den Geschäftsbändern entlang der Hoffmannallee und Kalkarer Straße, auf die ein Einzelhandelsbesatz mit zusammen 352 Betrieben, knapp 111.000 m² Verkaufsfläche und ca. 314 Mio. € Umsatz entfällt. Die Stadtteile Kellen und Materborn verfügen über eine ergänzende Nahversorgung. Darüber hinaus sind im Stadtteil Rindern Betriebe der kleinteiligen Grundversorgung (vor allem Lebensmittel, Bäckerei, Blumen) ansässig.

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

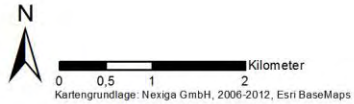
Abbildung 6: Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Kleve



Räumliche Verteilung der Betriebsstätten

Einzelhandel nach VKF

- ≤ 800 m²
- > 800 m²
- ▭ Stadtgrenze Kleve
- Stadtteilgrenze



Quelle: BBE-Erhebung 2017

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

3.2 Einzelhandelsausstattung nach Sortimenten

Die Einzelhandelsausstattung der Stadt Kleve weist verkaufsflächenbezogene Angebotsschwerpunkte bei den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung/ Schuhe/ Sport, Bau- und Gartenbedarf (inkl. Zooartikel, Blumen) sowie Möbel und Einrichtungsbedarf auf (vgl. Abbildung 8).

Der höchste sortimentsbezogene Umsatzanteil wird bei den **Nahrungs- und Genussmitteln** erzielt. Prägend sind die großen Supermärkte/ Verbrauchermärkte Kaufland Flutstraße und Olmer Straße sowie Edeka in der nördlichen Innenstadt und im EOC. Daneben besteht eine räumlich differenzierte Nahversorgung durch Supermärkte und Discounter in der Kernstadt und den benachbarten Stadtteilen Kellen, Materborn und Rindern, die durch das Lebensmittelhandwerk (insb. Bäckereien, Metzgereien) und den kleinteiligen Lebensmitteleinzelhandel (u. a. Reformhaus, Bioanbieter, Getränkehandel) ergänzt wird.

Das Ausstattungsniveau bei Lebensmittel-SB-Märkten/ -Geschäften liegt in der Stadt Kleve aktuell mit rd. 0,53 m² Verkaufsfläche je Einwohner über dem bundesdurchschnittlichen Niveau (ca. 0,43 m² Verkaufsfläche je Einwohner; vgl. Abbildung 7).⁸ Betriebstypenbezogen ist vor allem eine deutlich überdurchschnittliche Verkaufsfläche bei den großen Supermärkten/ Verbrauchermärkten festzustellen, während die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung bei den Supermärkten unter dem Bundesdurchschnitt liegt. Die Discountmarktausstattung ist als durchschnittlich zu bewerten.

Abbildung 7: Lebensmittelangebot der Stadt Kleve nach Betriebsformen

Vertriebstypen	Stadt Kleve (53.014 EW)		Bundesdurchschnitt (82.176.000 EW)	
	Verkaufsfläche ¹	Arealität	Verkaufsfläche ¹	Arealität
	in m ²	in VKF m ² /EW	in Mio. m ²	in VKF m ² /EW
Große Supermärkte/ Verbrauchermärkte/ SB-Warenhäuser (> 2.500 m ² VKF)	15.970	0,30	9,9	0,12
Supermärkte (400 – 2.500 m ² VKF)	4.000	0,07	10,7	0,13
Discounter	7.890	0,15	12,5	0,15
Lebensmittel-SB-Geschäfte (< 400 m ² VKF)	300	0,01	2,6	0,03
Summe	28.160	0,53	35,7	0,43

Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2017 (Stand: 2016), BBE-Berechnungen (inkl. der Verkaufsfläche für Nonfood-Sortimente und Konzessionäre, ohne Getränkemärkte)

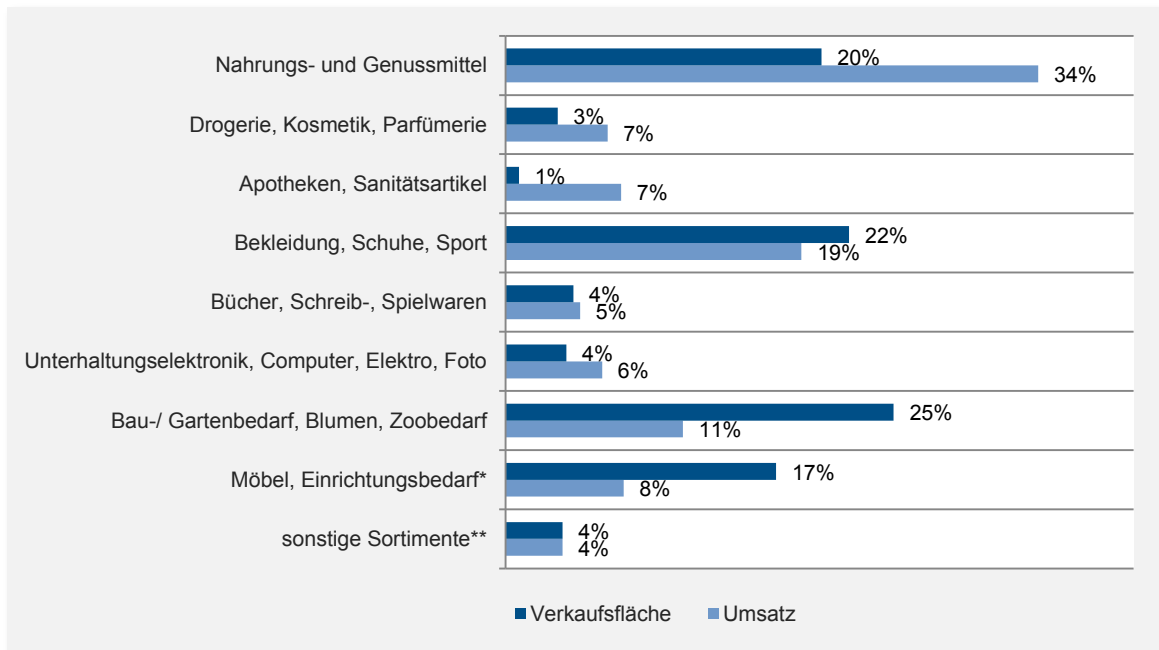
⁸ Ohne Ladenhandwerk, Fachgeschäfte, Getränkemärkte

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

Der Nahversorgung dienen darüber hinaus die Angebotsbereiche **Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik sowie Pharmazie**. Der Drogeriebereich ist durch vier Drogeriemärkte und die Drogerieabteilungen der Lebensmittelmärkte geprägt und damit weitgehend bedarfsgerecht ausgestattet.⁹ Die Innenstadt weist drei Parfümerien und die entsprechende Fachabteilung des Galeria Kaufhof Warenhauses auf. Die Apothekenausstattung ist mit 13 Betrieben im Verhältnis zum Landesdurchschnitt leicht überdurchschnittlich.¹⁰

Im Angebotssegment **Bekleidung, Schuhe und Sport** weist die Stadt ein umfangreiches und leistungsfähiges Angebot auf. Magnetfunktionen für die Innenstadt kommen den größeren Bekleidungshäusern (vor allem Mensing, C & A, H & M) sowie den Warenhäusern Galeria Kaufhof und Woolworth zu. Darüber hinaus sind in der Innenstadt ca. 60 weitere Fachgeschäfte/ Fachmärkte ansässig, sodass ein differenziertes Angebot unterschiedlicher Angebotsniveaus und Zielgruppenbezüge vorhanden ist. Im EOC sind 13 Fachmärkte ansässig, sodass dem Standort neben der Innenstadt eine ergänzende Versorgungsfunktion beizumessen ist. Im sonstigen Stadtgebiet ist nur ein geringes Angebot im Bereich Bekleidung, Schuhe und Sport festzustellen.

Abbildung 8: Verkaufsflächen und Umsätze in der Stadt Kleve im Überblick



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

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

Quelle: BBE-Erhebungen 2017 (Rundungsdifferenzen möglich)

⁹ Im Bereich Große Straße/ Stechbahn wird aktuell eine weitere dm-Filiale ausgebaut.

¹⁰ In der Stadt Kleve liegt die Apothekendichte bei einer Apotheke für 4.080 Einwohner. Im NRW-Landesdurchschnitt wird ein Wert von ca. 4.170 Einwohnern je Apotheke erreicht (Quelle: APDA-Statistik 2017). Die Apothekendichte hängt jedoch auch wesentlich von der Zahl ortsansässiger Ärzte ab.

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

Eine hohe Verkaufsflächenkonzentration ist im **Bau- und Gartenbedarf** zu verzeichnen (ca. 25 % der Verkaufsfläche inkl. Blumen und Tierbedarf). Die Umsatzleistung beläuft sich auf ca. 11 % des Klever Einzelhandelsumsatzes, sodass eine im Vergleich der Sortimente relativ geringe Flächenleistung zu erkennen ist, die aus der flächenintensiven Warenpräsentation resultiert. Wesentliche Anbieter sind der zwischenzeitlich neu aufgestellte Hagebaumarkt Swertz, der Self Bau- und Gartenmarkt, das Holzland Dorsemagen, das Pflanzencenter Cleve sowie verschiedene Fliesen- und Sanitärfachmärkte, Fachmärkte für Bodenbeläge, Zoofachmärkte, Gartenbaubetrieben und kleinteilige Blumen-Fachhandelsbetriebe.

Abbildung 9: Verkaufsflächen und Umsätze in der Stadt Kleve nach Sortimenten

Sortiment	Verkaufsfläche		Umsatz	
	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	29.410	20,1	145,6	33,9
Drogerie-, Parfümerie, Kosmetikwaren	4.860	3,3	27,9	6,5
Apothekenwaren, Sanitätsbedarf, mediz., orthop. Artikel, Hörgeräte	1.250	0,9	31,6	7,4
Bekleidung, Wäsche	21.580	14,8	55,0	12,8
Schuhe, Lederwaren	6.840	4,7	15,8	3,7
Sport-, Campingartikel	3.560	2,4	10,1	2,3
Bücher, Zeitschriften	1.940	1,3	9,0	2,1
Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	1.970	1,3	5,6	1,3
Spielwaren, Hobby, Musikinstrumente	2.410	1,6	5,8	1,3
Möbel, Küchen	14.620	10,0	15,5	3,6
GPK*, Haushaltswaren, Geschenkartikel	5.680	3,9	7,3	1,7
Haus-, Tisch-, Bettwäsche	1.100	0,8	2,1	0,5
Heimtextilien, Gardinen	790	0,5	1,3	0,3
Bettwaren	1.720	1,2	2,4	0,6
Lampen und Leuchten	1.270	0,9	3,7	0,9
Elektrohaushaltsgeräte	1.870	1,3	5,9	1,4
Unterhaltungselektronik, Computer, Telekom., Foto	3.790	2,6	20,5	4,8
Optik, Uhren, Schmuck	1.760	1,2	7,9	1,8
Bau- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge, Teppiche	22.770	15,6	31,4	7,3
Blumen, Pflanzen, Gartenbedarf	10.450	7,2	12,9	3,0
Tierfutter, Heimtierzubehör, leb. Tiere	2.900	2,0	4,2	1,0
Fahrräder, Fahrradzubehör	1.130	0,8	2,4	0,6
Autozubehör	1.500	1,0	3,8	0,9
Sonstiger Einzelhandel**	930	0,6	1,5	0,3
Gesamt	146.100	100,0	429,2	100,0

* Glas, Porzellan, Keramik
 ** u. a. Kinderwagen, Kunstgegenstände
 Quelle: BBE-Erhebungen 2017

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

Im Bereich **Möbel und Einrichtungsbedarf** sind neben vorwiegend preisorientierten Möbel- und Einrichtungsfachmärkten wenige Küchen- bzw. Einrichtungsfachgeschäfte ansässig. Die größten Anbieter sind der Küchenfachmarkt MEDA im EOC, das Möbel- und Küchenfachgeschäft Kleinmanns im Stadtteil Kellen sowie die innerstädtischen Fachgeschäfte Deco-Center und Einrichtungshaus Rexing. In Kleve selbst ist kein größeres Einrichtungshaus ansässig. Ein umfangreiches Angebot ist dagegen im Bereich Glas/ Porzellan/ Keramik/ Haushaltswaren gegeben. Neben preisorientierten Fachmärkten sind eine Vielzahl von innerstädtischen Fachgeschäften mit einem Spezialangebot vorhanden. Gleiches gilt im Bereich der Haus- und Heimtextilien sowie bei Bettwaren. Lampen/ Leuchten werden von zwei Fachgeschäften und als Randsortiment der Baumärkte angeboten.

Das Angebot mit **Elektrowaren, Unterhaltungselektronik, Computer, Kommunikation und Foto** wird durch den innerstädtischen Saturn Fachmarkt sowie durch verschiedene kleinere und mittlere Fachgeschäfte geprägt.

Die **sonstigen Sortimente** beziehen sich vor allem auf kleinteilige Betriebe in den Sortimentsbereichen Bücher/ Zeitschriften, Schreib- und Spielwaren, Optik, Uhren/Schmuck, Fahrräder und Autozubehör, die eine weitgehende Versorgung der Bevölkerung der Stadt sicherstellen können.

Zusammenfassend ist hervorzuheben, dass sich das Einzelhandelsangebot der Stadt Kleve durch eine starke innerstädtische Konzentration und eine hohe Angebots- und Betriebstypenvielfalt auszeichnet. Neben der Innenstadt kommt insbesondere dem EOC sowie den Gewerbegebietsstandorten Briener Straße/ Flutstraße und Kalkarer Straße eine gesamtstädtische und teilweise übergemeindliche Versorgungsbedeutung zu. Die Versorgungsstrukturen in den Stadtteilen beziehen sich vor allem auf die Nahversorgung.

3.3 Entwicklung der Einzelhandelsausstattung 2013 - 2017

Im Zeitraum 2013 – 2017 ist eine Zunahme des Einzelhandelsangebotes um 33 Betriebe und ca. 10.600 m² Verkaufsfläche festzustellen. Die Differenzierung der Verkaufsflächenentwicklung nach Sortimenten macht jedoch deutlich (vgl. Abbildung 10), dass - abgesehen von der positiven Entwicklung in der Nahversorgung und im Baumarktsegment – überwiegend ein rückläufiges Einzelhandelsangebot festzustellen ist.

Bei der Entwicklung des nahversorgungsrelevanten Angebotes (**Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren**) ist vor allem die Realisierung des Nahversorgungsstandortes in der nördlichen Innenstadt (Ludwig-Jahn-Straße u. a. mit Super-, Drogeriemarkt und Apotheke), die Verlagerung eines Discountmarktes nach Materborn und die Ansiedlung eines weiteren Biomarktes am Altstandort an der Hoffmannallee abzulesen. Gleichzeitig wurden kleinere Supermärkte in der Innenstadt und am Standort

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

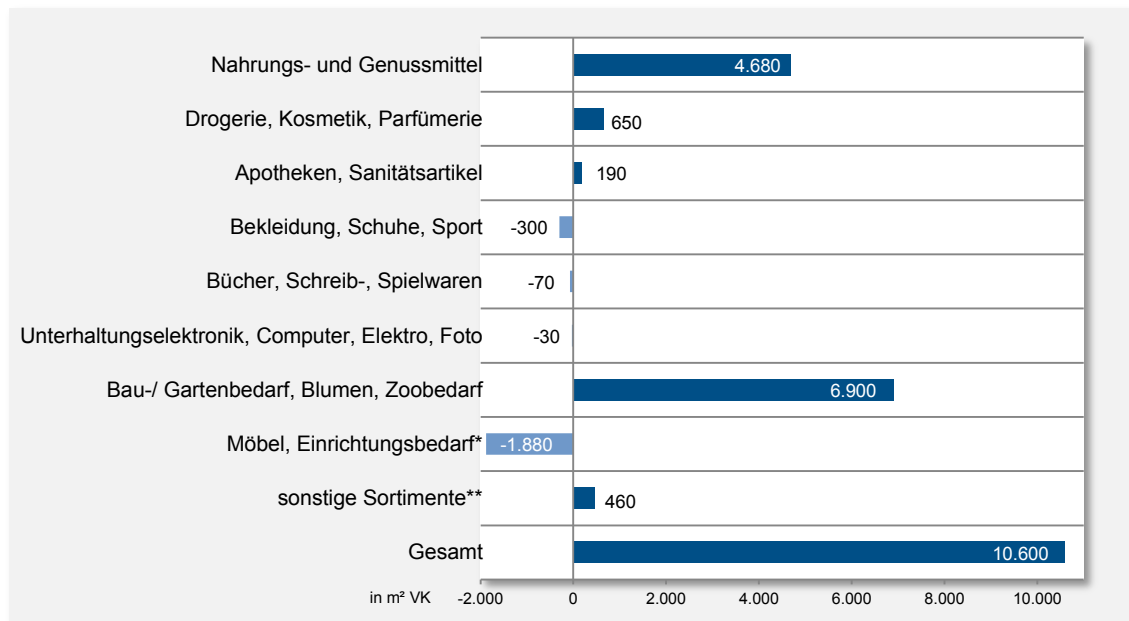
Gemeindeweg geschlossen. Im Stadtteil Rindern konnte zwischenzeitlich wieder ein Supermarkt angesiedelt werden.

Die größte flächenmäßige Entwicklung erfolgte im **Bau- und Gartenmarktsegment** durch die Neuaufstellung des Hagebaumarktes Swertz und die Nachnutzung des ehemaligen Max Bahr-Baumarktes durch den Anbieter Self Markt.

Dagegen sind in den **innenstadtprägenden Sortimenten** Bekleidung/ Schuhe/ Sport, Bücher/ Schreib-/ Spielwaren sowie Unterhaltungselektronik/ Elektrowaren leichte Verkaufsflächenrückgänge ablesbar, die nach wie vor auf den strukturellen Wandel mit dem Ausscheidung kleinerer Geschäftseinheiten zurückzuführen sind. Negative Auswirkungen des wachsenden Online-Handels sind in der Flächenbilanz der Stadt Kleve (noch) nicht ablesbar.

Einen deutlichen Flächenrückgang weist dagegen der Bereich **Möbel/ Einrichtungsbedarf** durch Betriebsschließungen (u. a. Möbel Craemer, Strauss Innovation) auf.

Abbildung 10: Verkaufsflächenentwicklung 2013 - 2017



Quelle: BBE-Erhebungen 2013/ 2017

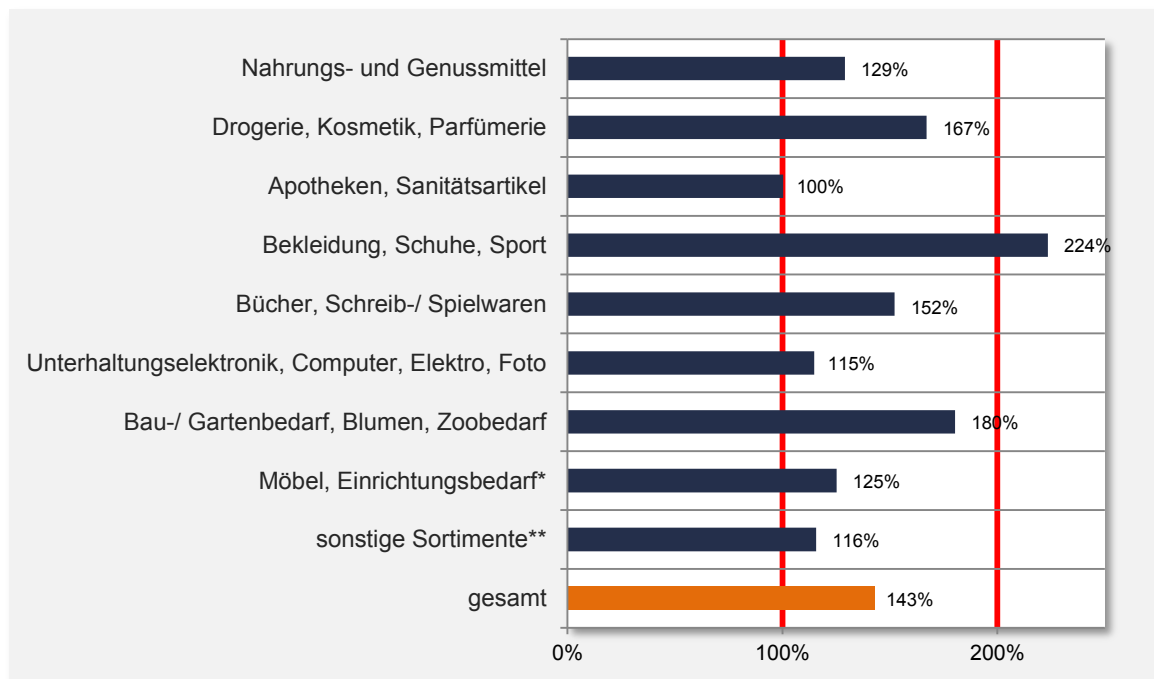
Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

3.4 Einzelhandelszentralität

Aufbauend auf den Ergebnissen der Angebots- und Nachfrageanalyse lässt sich die funktionale Bedeutung des Einzelhandels mit Hilfe der Einzelhandelszentralität bewerten, die auch Aussagen zur Versorgungsbedeutung des Einzelhandels zulässt. Die Umsatz-Kaufkraft-Relation stellt das Verhältnis zwischen den erwirtschafteten Umsätzen des Klever Einzelhandels und dem Kaufkraftpotenzial der Klever Bevölkerung dar. Für die Stadt Kleve liegt die Umsatz-Kaufkraft-Relation bei ca. 143 %, sodass der erwirtschaftete Gesamtumsatz das vorhandene Kaufkraftpotenzial um ca. 43 %-Punkte übersteigt und somit per Saldo ca. 129,4 Mio. € Kaufkraft aus dem Umland in die Stadt Kleve fließen.

Die Umsatz-Kaufkraft-Relationen nach Sortimenten lassen Rückschlüsse auf die Stärken und Schwächen des Einzelhandelsangebotes in der Stadt Kleve in Verbindung mit der regionalen Wettbewerbssituation zu (vgl. Abbildung 11 und Abbildung 12).

Abbildung 11: Umsatz-Kaufkraft-Relation im Überblick



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

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

Quelle: BBE-Berechnungen

Die Stadt Kleve übernimmt vor allem in den innerstädtischen Leitsortimenten (Bekleidung, Schuhe, Sport) eine wichtige Versorgungsfunktion für die Umlandbevölkerung. Darüber hinaus ist eine hohe Ausstrahlungskraft auch für die Angebotsbereiche Glas/ Porzellan/ Keramik, Haushaltswaren, Haustextilien, Bau- und Heimwerkerbedarf/ Bodenbeläge/ Teppiche sowie Zooartikel ablesbar, die vor allem

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

durch eine umfangreiche Fachmarktausstattung geprägt sind. Bei den Sortimenten Bücher, Drogerie-/ Parfümerieartikel sowie Lampen/ Leuchten weist die Stadt ebenfalls einen Bedeutungsüberschuss auf.

Abbildung 12: Umsatz-Kaufkraft-Relation und Kaufkraftsaldo

Sortiment	Kaufkraft	Umsatz	Umsatz-Kaufkraft-Relation	Kaufkraftsaldo
	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	112,8	145,6	129	32,8
Drogerie-, Parfümerie, Kosmetikwaren	16,7	27,9	167	11,2
Apothekenwaren, Sanitätsbedarf, mediz., orthop. Artikel, Hörgeräte	31,5	31,6	100	0,1
Bekleidung, Wäsche	25,7	55,0	214	29,3
Schuhe, Lederwaren	5,8	15,8	272	10,0
Sport-, Campingartikel	4,7	10,1	215	5,4
Bücher, Zeitschriften	4,8	9,0	188	4,2
Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	4,0	5,6	140	1,6
Spielwaren, Hobby, Musikinstrumente	4,6	5,8	126	1,2
Möbel, Küchen	17,2	15,5	90	- 1,7
GPK*, Haushaltswaren, Geschenkartikel	2,8	7,3	261	4,5
Haus-, Tisch-, Bettwäsche	1,1	2,1	191	1,0
Heimtextilien, Gardinen	1,1	1,3	118	0,2
Bettwaren	2,0	2,4	120	0,4
Lampen und Leuchten	1,6	3,7	231	2,1
Elektrohaushaltsgeräte	5,3	5,9	111	0,6
Unterhaltungselektronik, Computer, Telekom., Foto	17,7	20,5	116	2,8
Optik, Uhren, Schmuck	5,8	7,9	136	2,1
Bau- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge, Teppiche	14,7	31,4	214	16,7
Blumen, Pflanzen, Gartenbedarf	9,7	12,9	133	3,2
Tierfutter, Heimtierzubehör, leb. Tiere	2,5	4,2	168	1,7
Fahrräder, Fahrradzubehör	2,5	2,4	96	- 0,1
Autozubehör	2,4	3,8	158	1,4
Sonstiger Einzelhandel**	2,8	1,5	54	- 1,3
Gesamt	299,8	429,2	143	129,4

* Glas, Porzellan, Keramik
 ** u.a. Kinderwagen, Kunstgegenstände
 Quelle: BBE-Berechnungen

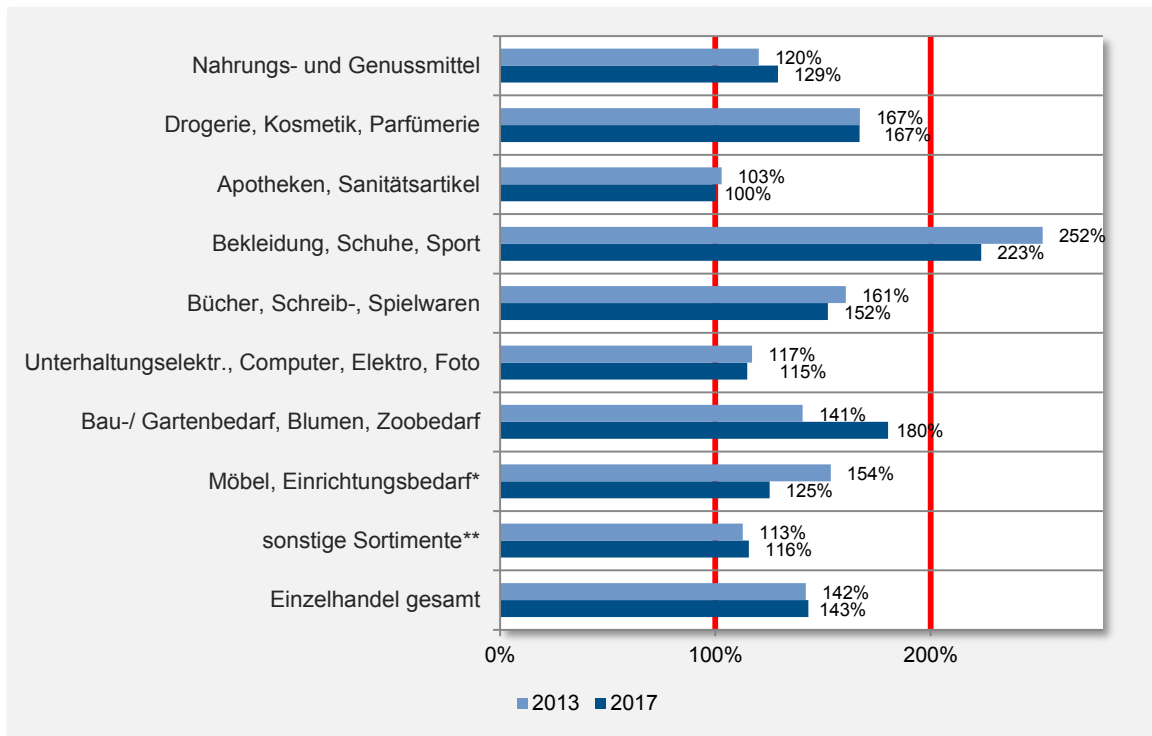
Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

Demgegenüber ist in den Bereichen Möbel/ Küchen und Elektrowaren/ Unterhaltungselektronik eine deutlich geringere Ausstrahlungskraft ablesbar. Gleiches gilt auch für die Bereiche Fahrräder/ -Zubehör und Apothekenwaren.

Im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel dokumentiert die Umsatz-Kaufkraft-Relation von ca. 129 % in der Gesamtbetrachtung eine gute Nahversorgung der Bevölkerung und eine übergemeindliche Versorgungsbedeutung insbesondere der Discount- und Verbrauchermärkte.

Auch im **Zeitvergleich** der Kennzahlen zur Einzelhandelszentralität in den Jahren 2013 und 2017 sind die Angebotsveränderungen im Klever Einzelhandel ablesbar. So ist die Umsatz-Kaufkraft-Relation bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie im Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf infolge der Angebotsergänzungen gestiegen, während vor allem im Möbel- und Einrichtungsbereich das rückläufige Angebot auch in der Entwicklung der Zentralitätskennzahl ablesbar ist. In den sonstigen Sortimentsgruppen ist die rückläufige Umsatz-Kaufkraft-Relation vor allem auf die steigenden Wettbewerbseffekte des Onlinehandels zurückzuführen. Dies gilt im Wesentlichen für Bekleidung, Schuhe, Sport, Bücher, Spielwaren sowie Unterhaltungselektronik.

Abbildung 13: Vergleich der Umsatz-Kaufkraft-Relation 2013 - 2017



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

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

Quelle: BBE-Berechnungen auf Basis von Erhebungen in 2013 und 2017

Insgesamt ist für den Einzelhandelsstandort Kleve im Zeitraum 2013 – 2017 ein Umsatzplus von ca. 49 Mio. € zu verzeichnen, während die Kaufkraft im selben Zeitraum durch die Steigerung der Pro-Kopf-Aus-

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

gaben der Klever Bevölkerung um ca. 32 Mio. € angestiegen ist. Damit wird deutlich, dass es gelungen ist, die regionale Versorgungsbedeutung der Kreisstadt Kleve zu erhalten und gleichzeitig die Versorgungssituation mit Lebensmitteln, Drogeriewaren und Bau- und Gartenmarktartikeln zu verbessern.

Für die Zukunft beschränkt sich die Entwicklung im nahversorgungsrelevanten Angebot im Wesentlichen auf die betriebliche Neuaufstellung der ansässigen Anbieter (vgl. auch Kap. 6).

Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Innenstadt ist insbesondere eine kontinuierliche Weiterentwicklung der Angebotssegmente Bekleidung, Schuhe und Sport durch ergänzende Angebotsformate wünschenswert (vgl. auch Kap. 8); hieraus ergeben sich ggf. auch neue Anforderungen an Umfang und Zuschnitt der Verkaufsflächen.

Im Marktsegment Möbel- und Einrichtungsbedarf beschränken sich die Entwicklungspotenziale vor dem Hintergrund der regionalen Wettbewerbssituation auf die Ansiedlung kleinerer oder mittlerer Branchenspezialisten. Insbesondere das Angebot bei Elektrowaren/ Unterhaltungselektronik, Büchern und Spielwaren steht in starkem Wettbewerb mit dem Onlinehandel, sodass hier nur begrenzte Entwicklungspotenziale bestehen. Im Bau- und Heimwerkerangebot stellen die vorhandenen Angebotsstrukturen ein angemessenes Versorgungsangebot sicher; Verkaufsflächenentwicklungen werden sich allenfalls aus der Weiterentwicklung der ansässigen Betriebe ergeben, während die Ansiedlung zusätzlicher Anbieter aufgrund des Kaufkraftpotenzials und der Wettbewerbssituation im Umland nicht zu erwarten ist.

4 Standortanalyse Innenstadt

4.1 Städtebauliche Situation der Innenstadt

Die Innenstadt bildet innerhalb der Stadt Kleve den größten Einzelhandels- und Dienstleistungsschwerpunkt mit einem differenzierten Besatz von Versorgungseinrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur. Das Hauptzentrum Innenstadt ist wie folgt zu charakterisieren (vgl. Abbildung 14):

- Als wesentliches Charakteristikum der Innenstadt ist eine starke Durchmischung von öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen mit dem positiven Folgeeffekt deutlicher Agglomerationswirkungen anzuführen.
- Der Hauptgeschäftsbereich wird durch die Straßenzüge Herzogstraße, Große Straße, Fischmarkt, Hagsche Straße, Stechbahn und Kavarinerstraße beschrieben.
- In den Randbereichen der Innenstadt, insbesondere im südlichen Abschnitt der Hagschen Straße und im westlichen Abschnitt der Kavarinerstraße, ist eine Durchmischung mit Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen vorhanden. Gleichzeitig sind hier verstärkt leerstehende Ladenlokale vorzufinden. Gleiches gilt auch für das östlich des Spoykanal gelegenen Quartier (Herzogstraße, Opschlag), das aufgrund der Vielzahl an Leerständen nur noch eingeschränkt den Charakter einer Geschäftsnebenlage hat.
- In östlicher und nördlicher Innenstadtrandlage konzentrieren sich öffentliche Einrichtungen (u. a. Stadtverwaltung, Hochschule, Schule, Kindergarten, Gericht) sowie Dienstleistungen (u. a. Banken).
- Der Einzelhandelsbesatz umfasst eine Mischung unterschiedlicher Betriebsgrößen und Betriebstypen (Fachgeschäfte, Fachmärkte, Warenhäuser). Als Magnetbetriebe fungieren vor allem die im nördlichen Bereich der Herzogstraße ansässigen großflächigen Betriebe C & A, Woolworth und Mensing, an der Großen Straße die Betriebe Galeria Kaufhof, Mensing und H & M sowie im südlichen Abschnitt der Elektronikfachmarkt Saturn. Die Kavarinerstraße zeichnet sich durch einen spezialisierten, kleinteiligen Geschäftsbesatz aus.
- Die Innenstadtbebauung ist durch verdichtete, kleinteilige Gebäudestrukturen geprägt, sodass sich relativ kleine Laden- und Gewerbeflächen in Erdgeschosslagen ergeben. Einzig im nördlichen Bereich der Herzogstraße und im Bereich der mittleren Hagsche Straße sind in der Innenstadtrandlage größere Grundstücks- und damit Gebäudeeinheiten vorhanden.
- Der Hauptgeschäftsbereich weist in Nord-Süd-Richtung zwischen Minoritenplatz und Hagschen Poort eine Längenausdehnung von ca. 1.000 Metern auf. Damit zeichnet sich der innerstädtische

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

Hauptgeschäftsbereich durch eine achsenbezogene Auffächerung aus, die aber aufgrund der hohen Nutzungsdichte noch fußläufig erlebbar ist.

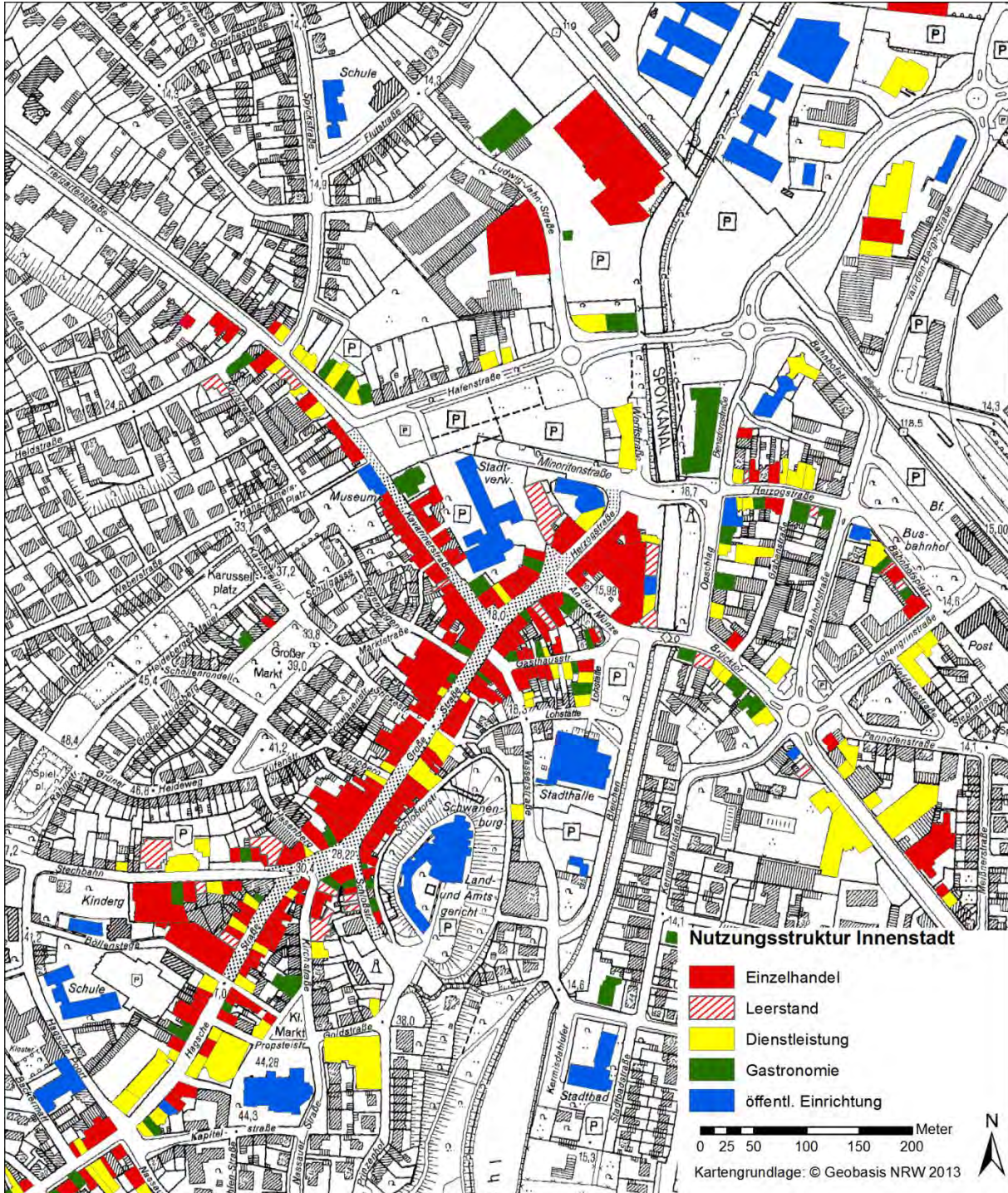
- Zum Zeitpunkt der Vorort-Erhebung (Stand: März 2017) wurden im innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich insgesamt 32 Ladenleerstände mit einer Verkaufsfläche von ca. 5.000 m² erfasst.¹¹ Damit ist eine Steigerung gegenüber der letzten Erhebung im Juli 2013 um 11 Ladenlokale und ca. 2.000 m² Verkaufsfläche feststellbar. Strukturelle Probleme mit einer hohen Zahl von Leerständen und Mindernutzungen sind nach wie vor in den Nebenlagen (u. a. Herzogstraße/ Spoykanal) abzulesen. Darüber hinaus sind größere ungenutzte Ladenlokale im Bereich Stechbahn (ehem. Strauss Innovation), Kirchstraße/ Schlossstraße (ehem. Möbel Craemer) und Herzogstraße (ehem. Edeka) entstanden, für die bereits teilweise Nachnutzungen gefunden werden konnten (u. a. dm am Standort Stechbahn). Die relativ geringe Leerstandsquote belegt, dass der Einzelhandelsstandort Innenstadt nach wie vor eine hohe Nutzungsintensität aufweist.
- Die Verkehrserschließung des Geschäfts- und Dienstleistungszentrums erfolgt über die Ringschließung Lindenallee/ Ringstraße/ Römerstraße/ Gruftstraße/ Klever Ring, die die Anbindung an die wichtigen Zufahrtstraßen Tiergartenstraße/ Kavarinerstraße, Kalkarer Straße und Hagsche Straße/ Hoffmannallee sicherstellt. Die Innenstadt ist in weiten Teilen als Fußgängerzone bzw. verkehrsberuhigter Bereich gestaltet, sodass der Geschäftsbereich eine hohe Aufenthaltsqualität bietet.
- Für die Kfz-Besucher der Innenstadt bestehen am Minoritenplatz/ an der Minoritenstraße, an der Stadthalle und am Großen Markt sowie im Parkhaus „Neue Mitte“ größere zentrumsnahe Stellplatzanlagen, die durch straßenbegleitende Stellplatzangebote ergänzt werden. Insgesamt erscheint das Angebot für den ruhenden Verkehr bedarfsgerecht; positiv hervorzuheben ist vor allem, dass in direkter räumlicher Zuordnung zur Hauptgeschäftszone ein umfangreiches Stellplatzangebot vorhanden ist.



¹¹ Als Leerstände wurden freigesetzte Objekte aufgenommen, die augenscheinlich auch weiterhin als Ladenflächen genutzt werden sollen.

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

Abbildung 14: Nutzungsstruktur in der Innenstadt



Quelle: BBE-Erhebungen 2017

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

4.2 Einzelhandelsausstattung der Innenstadt

Die Innenstadt weist insgesamt 183 Einzelhandelsbetriebe (ca. 41 % der Stadt) mit einer Verkaufsfläche von ca. 38.810 m² (ca. 27 %) und einem Umsatzvolumen von ca. 141,0 Mio. € (ca. 33 %) auf (vgl. Abbildung 15).

Abbildung 15: Verkaufsflächen und Umsätze in der Innenstadt

Sortiment	Verkaufsfläche		Umsatz	
	in m ²	in % der Stadt	in Mio. €	in % der Stadt
Nahrungs- und Genussmittel	3.680	13	20,8	14
Drogerie-, Parfümerie, Kosmetikwaren	1.790	37	10,8	39
Apothekenwaren, Sanitätsbedarf, medizinische, orthopädische Artikel, Hörgeräte	490	39	10,4	33
Bekleidung, Wäsche	15.710	73	42,8	78
Schuhe, Lederwaren	2.660	39	7,2	46
Sport-, Campingartikel	430	12	1,3	13
Bücher, Zeitschriften	1.270	65	6,7	74
Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	370	19	0,9	16
Spielwaren, Hobby, Musikinstrumente	1.330	55	3,3	57
Möbel, Küchen	2.040	14	2,2	14
GPK*, Haushaltswaren, Geschenkartikel	1.780	31	2,9	40
Haus-, Tisch-, Bettwäsche	510	46	1,1	52
Heimtextilien, Gardinen	180	23	0,3	23
Bettwaren	270	16	0,4	17
Lampen und Leuchten	70	6	0,1	3
Elektrohaushaltsgeräte	1.130	60	3,7	63
Unterhaltungselektronik, Computer, Telekom., Foto	3.010	79	18,0	88
Optik, Uhren, Schmuck	1.290	73	6,2	78
Bau- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge, Teppiche	130	1	0,4	1
Blumen, Pflanzen, Gartenbedarf	50	< 1	0,2	2
Tierfutter, Heimtierzubehör, leb. Tiere	100	3	0,2	5
Fahrräder, Fahrradzubehör	100	9	0,3	13
Autozubehör	-	-	-	-
Sonstiger Einzelhandel**	420	45	0,8	53
Gesamt	38.810	27	141,0	33

* Glas, Porzellan, Keramik
 ** u. a. Kinderwagen, Kunstgegenstände
 Quelle: BBE-Erhebungen 2017

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

Die durchschnittliche Betriebsgröße ist mit ca. 212 m² Verkaufsfläche je Betrieb relativ groß, dies resultiert aus 9 großflächigen Betrieben, auf die rund die Hälfte der innerstädtischen Verkaufsflächen und des Umsatzes entfällt. Damit fungieren insbesondere die 2 Kauf- und Warenhäuser, 4 Bekleidungsanbieter sowie ein Unterhaltungselektronik-Fachmarkt und der neu aufgestellte Lebensmittelsupermarkt als wichtige Magnetbetriebe für die benachbarten kleineren und mittleren Fachgeschäfte.

Der Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich Bekleidung, Schuhe/ Lederwaren, Elektrowaren/ Unterhaltungselektronik und nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit, Körperpflege). Darüber hinaus umfasst das Innenstadtangebot vor allem die Segmente Bücher, Schreib- und Spielwaren, Glas/ Porzellan/ Keramik/ Haushaltsgegenstände, Haus-, Tisch- und Bettwäsche sowie Optik und Uhren/ Schmuck.

Dagegen beschränkt sich bei Sportartikeln, Heimtextilien, Bettwaren, Lampen/ Leuchten, Fahrrädern, Blumen, Pflanzen und Zooartikeln das Angebot auf wenige Betriebe bzw. auf kleinere Verkaufsflächenkontingente.

Die Flächenleistung über alle Betriebe von ca. 3.600 € Umsatz je m² Verkaufsfläche ist als hoch zu bewerten und resultiert aus der Kombination von leistungsfähigen Magnetbetrieben sowie spezialisierten kleinen und mittleren Betrieben.

Im Fazit ist somit festzuhalten, dass die Innenstadt als Hauptgeschäftsbereich einen attraktiven Angebotsmix aufweist, für den vor allem eine Diversifizierung angestrebt werden sollte. Zur Weiterentwicklung der innerstädtischen Versorgungsfunktionen ist der Schwerpunkt auf eine moderate Ergänzung der Innenstadtangebote zu legen, sodass durch Verbundeffekte mit neuen Betrieben die Sicherung der vorhandenen Strukturen gewährleistet werden kann. Einzelhandelsergänzungen sind vor allem im Bereich der Ergänzung bzw. Neuaufstellung der innenstadttypischen Nutzungen Bekleidung, Schuhe, Sport möglich.

4.3 Exkurs: Reaktionsfähigkeit der Innenstadt auf die zunehmende Bedeutung des Onlinehandels

4.3.1 Allgemeine Trends im Onlinehandel

Die Veränderungen im Handel (u. a. Konzentrationsprozesse und Betriebsformenwandel) haben in den letzten Jahrzehnten stets auch Auswirkungen auf die Stadt, die Stadtgestaltung und die Lebensqualität in den Städten entfaltet.

Derzeit wird die Einzelhandelsentwicklung insbesondere durch den Onlinehandel bestimmt. Die starke Dynamik des Online-Einkaufs wird sich ebenfalls vielschichtig auf Stadt und Raum auswirken. Dabei

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

werden als Folgen u. a. zunehmende Leerstände in klassischen Geschäftsstraßen, die kürzer werdenden Nutzungszyklen von Handelsimmobilien, die Verödung öffentlichen Raumes oder die Verschlechterung der Versorgungssituation in einzelnen Siedlungsräumen befürchtet.

Die aktuelle Diskussion um die weiteren Trends zum Onlinehandel und seine Auswirkungen – insbesondere auf die deutschen Innenstädte als Einkaufsstandorte – lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Die technischen Möglichkeiten werden sich weiterentwickeln, sodass das Online-Angebot und die Online-Nachfrage weiter ansteigen werden. Dabei gewinnen Fragen zur Sicherheit und zum Datenschutz immer mehr an Bedeutung.
- Die Kunden werden gleichermaßen online und offline einkaufen, die Motive sind dabei sehr unterschiedlich. Der demografische Wandel wird nur sehr eingeschränkte Auswirkungen auf das Einkaufsverhalten haben.
- Der Umsatzanteil des Einzelhandels am zur Verfügung stehenden Haushaltseinkommen wird weiter sinken und gleichzeitig wird der Online-Anteil in vielen Sortimenten steigen. Damit werden der Wettbewerb um Marktanteile und der Druck auf den Einzelhandel – insbesondere auf den inhabergeführten Einzelhandel – weiter zunehmen. Der bereits seit Jahren anhaltende Strukturwandel im Handel wird durch den zunehmenden Onlinehandel noch verstärkt.
- Die Zukunft liegt in einer intelligenten Verknüpfung von Online- und Offlinehandel („Cross- bzw. Omni-Channel“). Aktuell fehlen hierzu für den kleinteiligen und inhabergeführten Einzelhandel jedoch noch tragfähige Strukturen und Konzepte, sodass vor allem der filialgestützte Einzelhandel hiervon profitiert. Zukünftig können Showrooms die klassischen Einzelhandelsnutzungen vor allem in den Zentren größerer Städte zumindest teilweise ablösen.
- Der Wettbewerb um zentrale „Toplagen“ wird zunehmen, während sich Strukturprobleme vor allem auf Streulagen, kleinere zentrale Versorgungsbereiche und die Nebenlagen von Innenstädten beziehen werden. Damit wird es insbesondere innerhalb der Innenstädte zu Konzentrations-tendenzen kommen, ohne dass sich die Stadtzentren mittelfristig komplett verändern werden.

4.3.2 Entwicklung des Onlinehandels nach Sortimenten

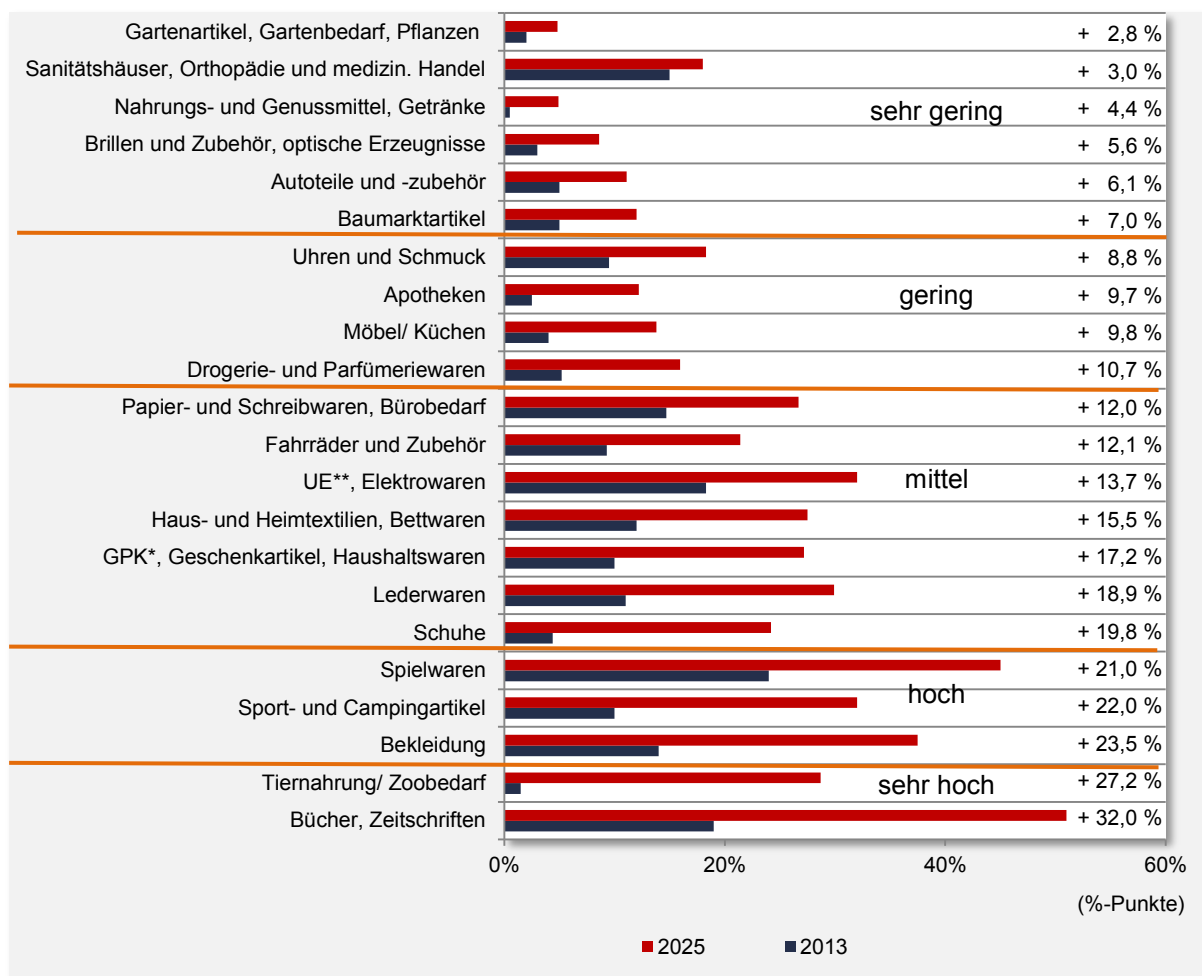
Da die positive Umsatzentwicklung im deutschen Einzelhandel weitgehend auf den steigenden Umsatz im Onlinehandel zurückzuführen ist, wird sich der Flächenbedarf im stationären Einzelhandel zukünftig tendenziell verringern. Nachdem sich zunächst die Wettbewerbswirkungen des Onlinehandels vor allem auf den klassischen Versandhandel bezogen haben, geht das weitere Umsatzwachstum nun zu Lasten der Umsätze im stationären Einzelhandel. So sind die Auswirkungen des E-Commerce auf den stationären Einzelhandel in Deutschland ungefähr seit dem Jahr 2010 zunehmend spürbar.

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

Dabei sind starke Unterschiede zwischen den Sortimenten festzustellen (vgl. Abbildung 16). Während in den Bereichen Bücher, Spielwaren, Elektronik/ Medien, Bekleidung, Schuhe und Sportartikel bereits ein hoher Online-Anteil erreicht wird, sind insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln, Sanitätswaren, Pflanzen, Optik, Kfz-Zubehör und Baumarktartikel die Marktanteile des Onlinehandels noch sehr gering.

In der Trendprojektion gehen die Experten von elaboratum von einem Wachstum in praktisch allen Marktsegmenten des Einzelhandelsangebots aus, wobei die höchsten Wachstumsraten bis zum Jahre 2025 für Bücher, Zoartikel, Bekleidung, Sportartikel und Spielwaren zu erwarten sind.

Abbildung 16: Entwicklung der sortimentspezifischen Marktanteile des Onlinehandels

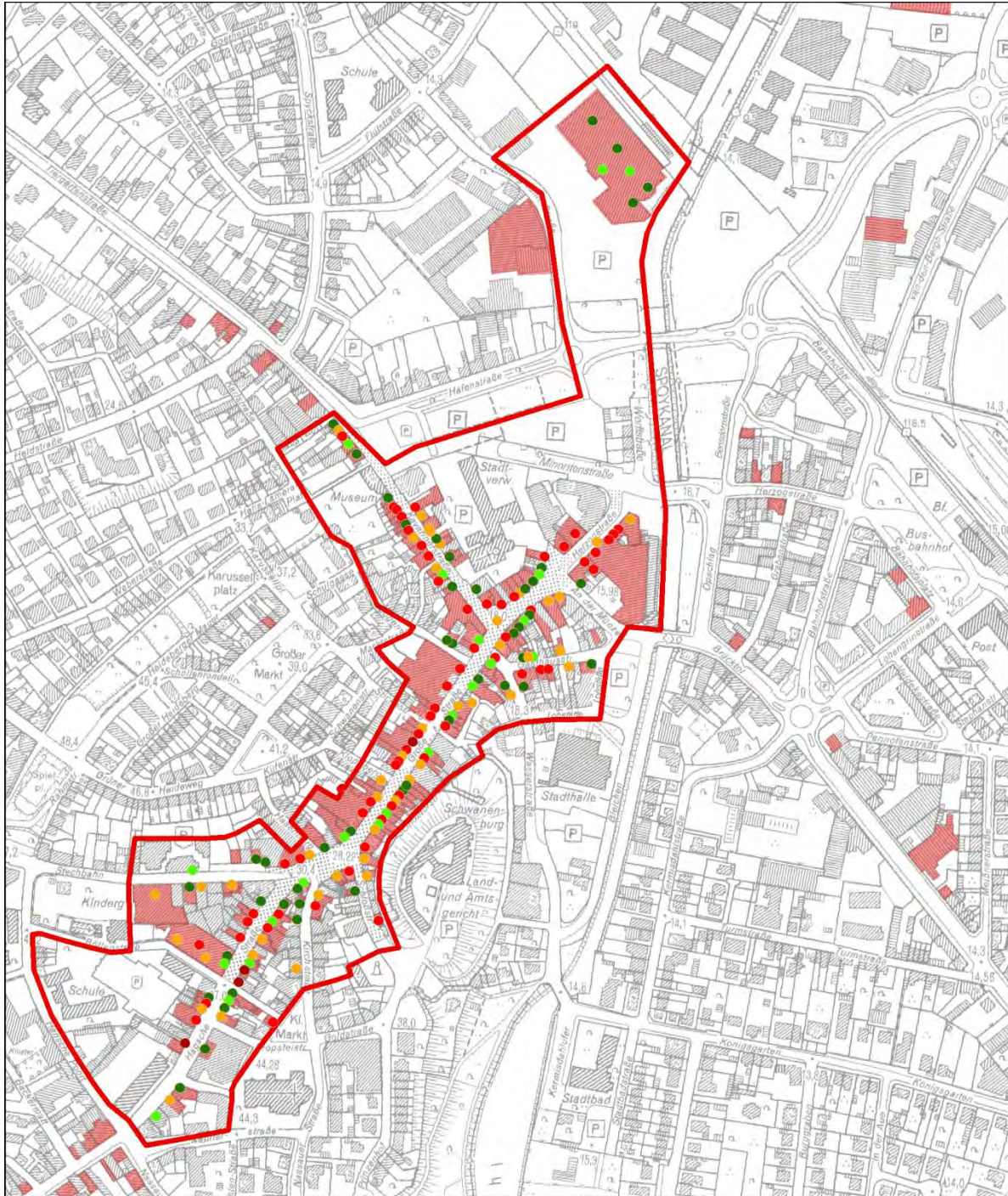


* GPK: Glas, Porzellan, Keramik ** UE: Unterhaltungselektronik
Quelle: BBE-Darstellung auf Basis von elaboratum-Prognosen

Für die Klever Innenstadt wird deutlich, dass die innenstadtprägenden Einzelhandelssortimente zukünftig einem hohen bzw. sehr stark wachsenden Online-Wettbewerb ausgesetzt sein werden. In der Klever Innenstadt verfügen über ein Drittel der vorhandenen Betriebe über einen Angebotsschwerpunkt mit jeweils (sehr) hohem Online-Wachstum. Rund ein Viertel der Betriebe ist zudem in Angebotssegmenten tätig, die weitere Online-Steigerungsraten um 12 – 20 % hinnehmen müssen.

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

Abbildung 17: Klassifizierung der innerstädtischen Einzelhandelsbetriebe nach dem sortimentsbezogenen Wachstum des Onlinehandel-Marktanteils



Online-Umsatzwachstum bis zum Jahr 2025

- Sehr hoch ● Gering
- Hoch ● Sehr gering
- Mittel

0 25 50 100 150 200 Meter

Kartengrundlage: © Geobasis NRW 2013



Quelle: BBE-Darstellung

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

In der räumlichen Betrachtung wird deutlich, dass gerade die Sortimente, die die Hauptgeschäftslage prägen, zukünftig einem weiter wachsenden Wettbewerb ausgesetzt sein werden. Die räumliche Differenzierung ist der Abbildung 17 zu entnehmen. Eine große Zahl an Betrieben aus Branchen mit hohen Online-Wachstumsraten verzeichnen die Große Straße, Herzogstraße und Kavariner Straße, während der Angebotsmix im Bereich Ludwig-Jahn-Straße und in der Hagschen Straße weniger stark durch online-affine Branchen bestimmt ist.

4.3.3 Bedeutung der Frequenzlage

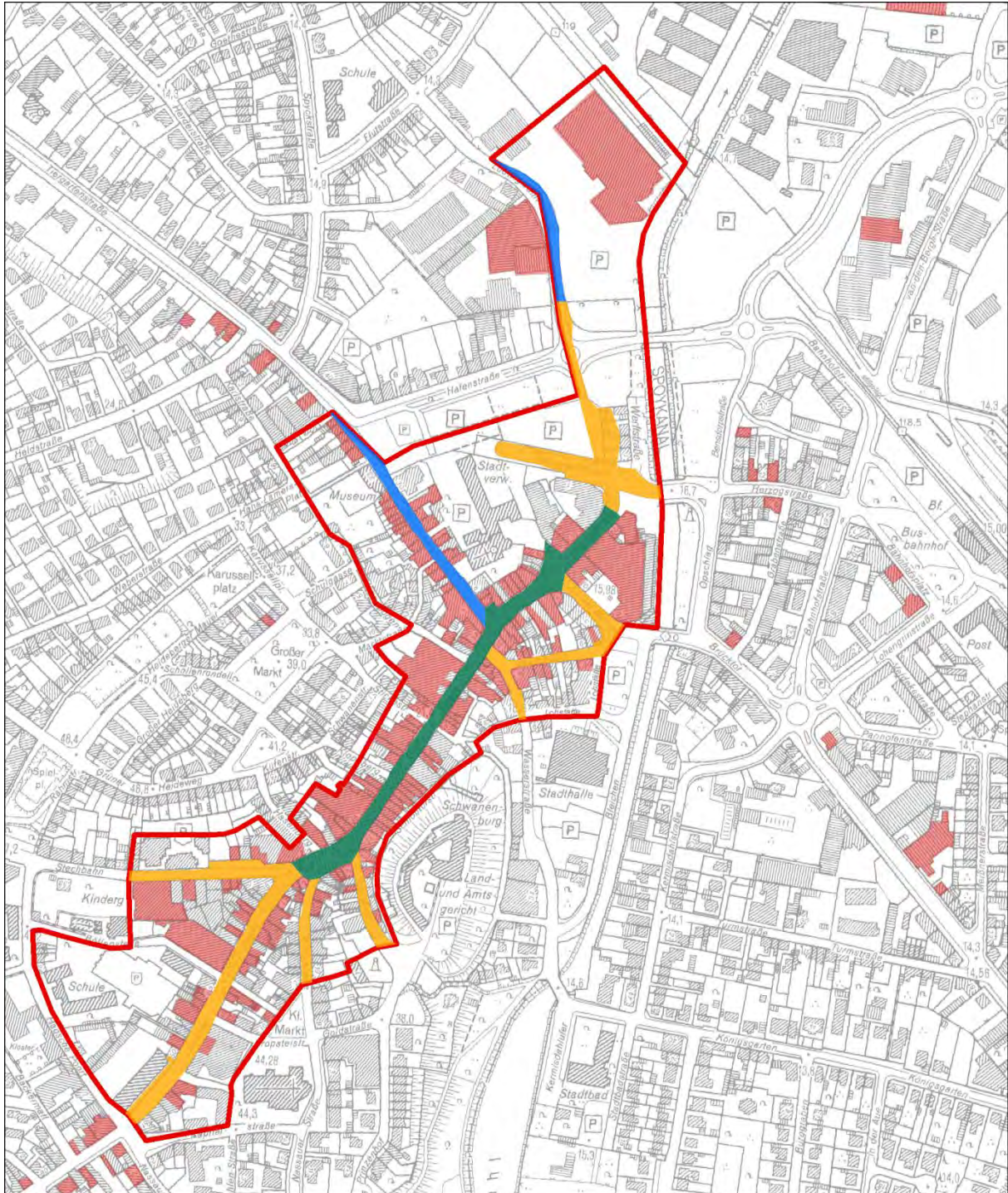
Die sortimentsbezogene „Betroffenheit“ einer Einkaufslage wird jedoch überlagert durch die Attraktivität eines Standortes. Damit stellt die **Frequenzlage** einen wichtigen Standortfaktor dar.

Hintergrund ist die These, dass Einkaufsstandorte, die über ein attraktives und vielseitiges Einzelhandelsangebot sowie über eine hohe Passantenfrequenz verfügen, relativ robust auf betriebliche Veränderungen reagieren können.

Die Attraktivität des Standortes in der Klever Hauptgeschäftslage („A-Lage“) wird auch in Zukunft so hoch sein, dass eine hohe Nutzungsintensität durch Einzelhandelsbetriebe und ergänzende Angebote unterstellt werden kann. Hierfür sind zum einen die Gesamattraktivität der Klever Innenstadt (Stadtbild, Aufenthaltsqualität, Gastronomie- und Freizeitangebot) und zum anderen die Gebäude- und Geschäftsstruktur in der Hauptgeschäftslage verantwortlich, die eine Eignung für verschiedene Nutzungsanforderungen aufweisen. Dagegen wird die einzelhandelsbezogene Vermietbarkeit von Ladenlokalen in den Ergänzungs- und vor allem Nebenlagen („B- und C-Lagen“) der Klever Innenstadt wesentlich schwieriger, da bei einem tendenziell rückläufigen stationären Markt die Bedeutung der Lagequalität zunehmen wird. Hier sind auch in erster Linie Ladenlokale vorhanden, die hinsichtlich Größe, Zuschnitt, Ausstattung etc. nur eine eingeschränkte Zukunftsfähigkeit für eine Einzelhandelsnutzung haben.

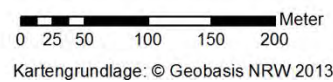
Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

Abbildung 18: Einkaufslagen der Innenstadt



Einkaufslagen der Innenstadt

- Hauptgeschäftslage ("A-Lage")
- Ergänzungslage ("B-Lage")
- Nebenlage ("C-Lage")



Quelle: BBE-Darstellung

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

4.3.4 Online-Aktivitäten des stationären Handels

In der Zeit der umfassenden Digitalisierung ist es für den stationären Einzelhandel von großer Wichtigkeit, auch im World-Wide-Web sichtbar und auffindbar zu sein. Auch die „Customer Journey“ stationärer Kunden beginnt zumeist im Internet. Ein hoher Prozentsatz der Kunden informiert sich vor dem geplanten Kauf eines Produktes im Internet über den Artikel und/ oder über mögliche Händler. Demnach ist es unabdingbar, dass auch stationäre Händler mit Basisinformationen zu Öffnungszeiten, Lage und Sortiment im Internet gefunden werden.

Ein eigener Internetauftritt bzw. eine Platzierung von Online-Anzeigen sichert eine hohe Auffindbarkeit, sodass der Kunde bei einer Internetrecherche auf das stationäre Angebot aufmerksam wird. Die Online-Präsenz ist somit von elementarer Bedeutung zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit eines Einzelhandelsbetriebs.

Vor diesem Hintergrund wurde im Rahmen der Angebotsanalyse auch ermittelt, welche Online-Präsenz die in Kleve ansässigen Einzelhandelsbetriebe zeigen. Dazu wurden zunächst mit gängigen Suchmaschinen ermittelt, ob ein Betrieb überhaupt online auffindbar ist. Hat ein Betrieb keine eigene Webseite, sollte er zumindest über elektronische Verzeichnisse (z. B. „Das Örtliche“, klicktel) oder Plattformen wie „kaufDa“ gefunden werden („eingeschränkte Auffindbarkeit“).

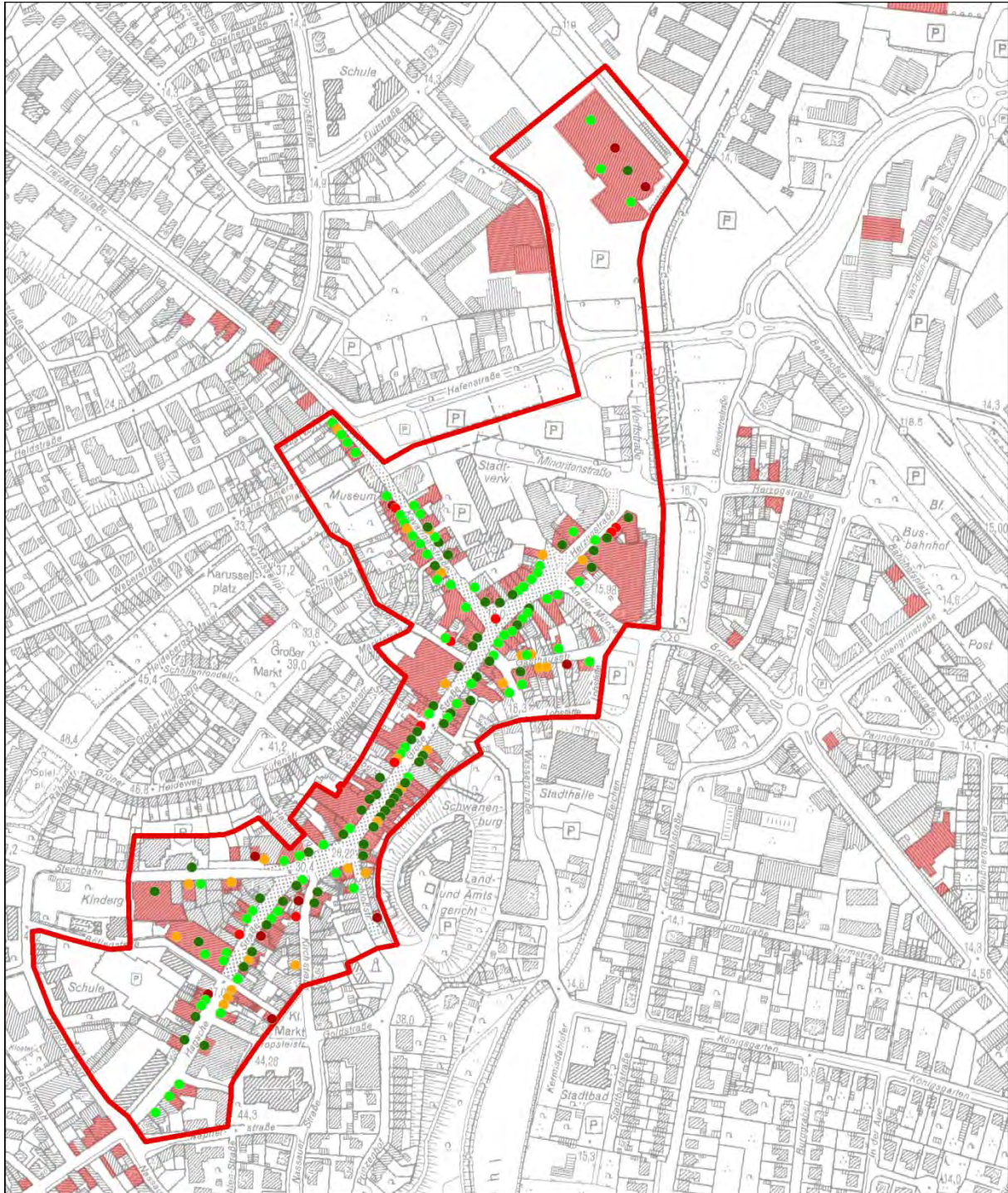
Eine bereits deutlich professionellere Präsenz ist zu erreichen, wenn über Dienste wie „Google my Business“ alle wichtigen Firmeninformationen inklusive Öffnungszeiten, Kontaktdaten, Anfahrtsbeschreibung usw. in die lokalen Suchergebnisse gezielt eingebracht werden („hohe Auffindbarkeit“).

Eine „eigene Webseite“ erhöht die Sichtbarkeit im Netz, ein „eigener Onlineshop“ belegt, dass das Einzelhandelsunternehmen bereits Multichannel-Vertriebsstrukturen aufgebaut hat.

In der Klever Innenstadt verfügt rund ein Drittel der Betriebe über einen Online-Shop. Weitere 40 % der Betriebe sind durch eigene Websites im Internet zu finden. Lediglich 10 % der Betriebe sind online nicht oder nur sehr eingeschränkt auffindbar. In der räumlichen Betrachtung zeigt sich, dass die Online-Aktivitäten bei den Betrieben in der Großen Straße (eigener Onlineshop) und in der Herzogstraße und Kavariner Straße (eigene Website) am stärksten ausgeprägt sind (vgl. Abbildung 19). Mit anderen Worten: Die Betriebe, die hinsichtlich des Onlinewettbewerbs am stärksten betroffen sind, haben sich mit eigenen Strategien bereits auf die Situation eingestellt, während sich der spezialisierte Einzelhandel in den Nebenlagen nur teilweise auf den zusätzlichen Wettbewerb eingestellt hat.

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

Abbildung 19: Online-Sichtbarkeit der innerstädtischen Einzelhandelsbetriebe



Online-Sichtbarkeit der Einzelhandelsbetriebe

- Keine Online Sichtbarkeit
- Eingeschränkte Online Sichtbarkeit
- Hohe Online Sichtbarkeit
- Eigene Website
- Eigener Onlineshop

0 25 50 100 150 200 Meter
Kartengrundlage: © Geobasis NRW 2013



Quelle: BBE-Darstellung

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

4.3.5 Fazit zur Online-Gefährdung der Klever Innenstadt

Unter Würdigung der Kriterien Frequenzlage und Zukunftsfähigkeit der Ladenlokale, des sortimentsbezogenen Wettbewerbs mit dem Onlinehandel sowie eigener Onlineaktivitäten lässt sich ein standortbezogener „Onlinehandel-Gefährdungsindex“ ableiten.

Für die Achse Große Straße/ Herzogstraße als Haupteinkaufslage mit einem prägenden Angebot in den innenstadttypischen Sortimenten Bekleidung, Schuhe, Sport, die jedoch auch zu den Sortimenten mit hohem Online-Wachstumsraten gehören, ist eine hohe Reaktionsfähigkeit abzulesen. Die Lagequalität und die Attraktivität der Betriebe mit einer ausgeprägten Multichannel-Strategie lassen ein geringes Gefährdungspotenzial für die Haupteinkaufslage erkennen.

Dagegen wird u. a. die spezialisierte Geschäftsnebenlage Kavariner Straße deutlich stärker von dem zunehmenden Online-Wettbewerb betroffen sein. In diesem Bereich ist eine eigenständige Vermarktungsstrategie zu entwickeln, die auf das individuelle Einkaufserlebnis abstellt, um sich deutlich von dem Internetangebot abzusetzen.

Eine hohe Gefährdung ist für die bereits heute relativ schwach aufgestellten C-Lagen zu prognostizieren, da diese Geschäftsbereiche mangels Lagequalitäten überproportional von einem Nachfragerückgang nach Einzelhandelsflächen betroffen sein werden.

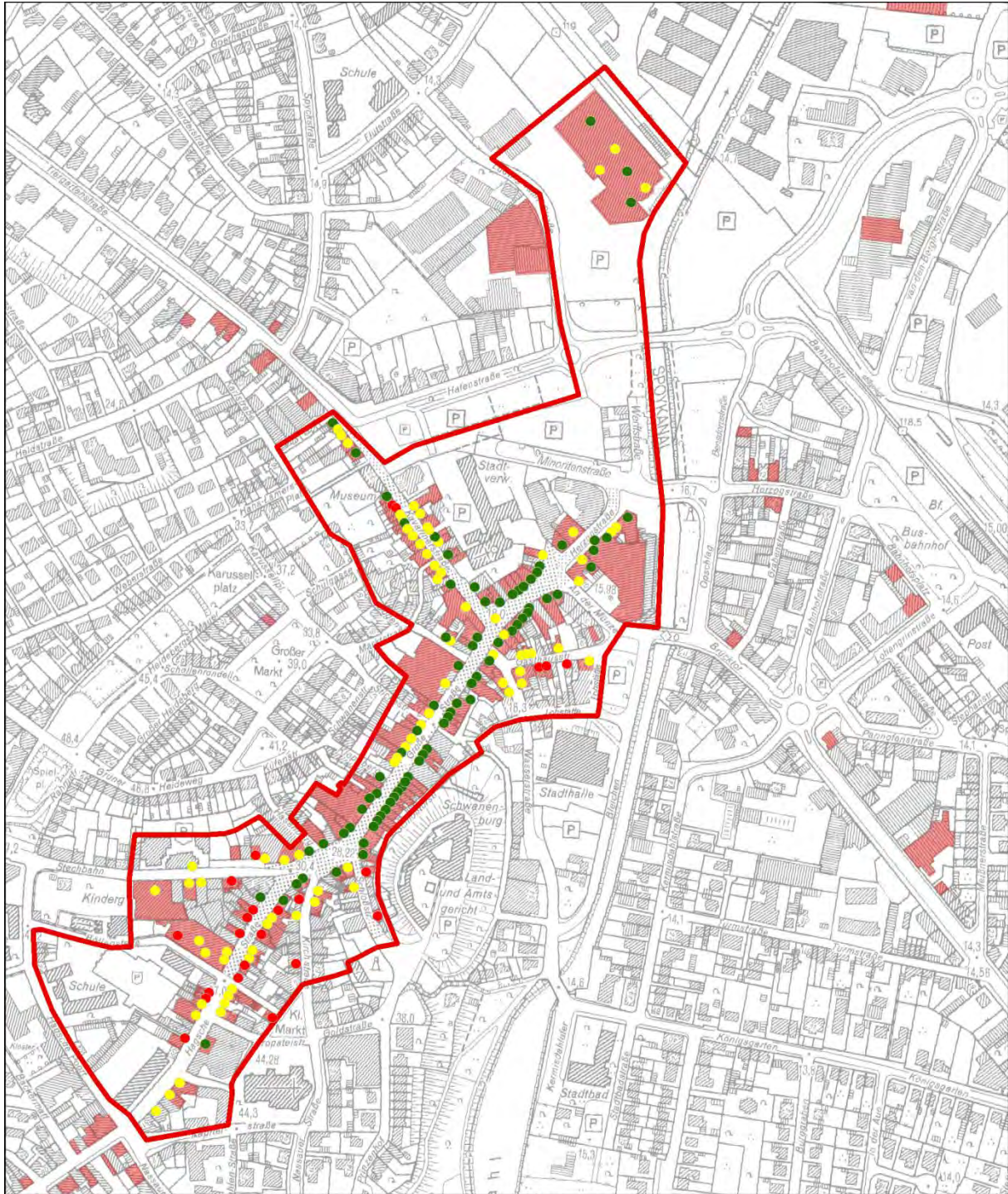
Im Fazit stellt der Trend zum E-Commerce eine Herausforderung für den stationären Einzelhandel dar. Insbesondere den mittelständischen Handelsunternehmen fällt es schwer, die Digitalisierung der Branche in innovative Geschäftsmodelle zu überführen. An dieser Stelle ist auch Unterstützung durch Kooperationspartner wie Verbände, IHK und Wirtschaftsförderung notwendig, um die digitale Kompetenz sowohl für die Nutzung des Internets als auch für die Veränderungen in den stationären Geschäften zu stärken.

Grundsätzlich ist festzuhalten:

- Die Wettbewerbsverschärfungen durch den zunehmenden Onlinehandel betreffen jede Einzelhandelsbranche, je nach Branche jedoch in unterschiedlichem Maße. Da die digitalen Innovationen das Einkaufsverhalten verändern, ist ein Umdenken im Einzelhandel notwendig.
- Der Einkauf im stationären Einzelhandel bleibt auch zukünftig der wichtigste Einkaufsweg – aber zunehmend in Kombination mit anderen Vertriebskanälen. Langfristig werden daher vor allem die Händler erfolgreich sein, die ihre Kunden über verschiedene Kanäle ansprechen – selbst wenn sie nicht über alle Kanäle verkaufen.

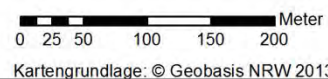
Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

Abbildung 20: Online-Gefährdung der Innenstadt



Gefährdung der Einzelhandelsbetriebe durch den Online-Handel

- Hoch
- Mittel
- Gering



Kartengrundlage: © Geobasis NRW 2013

Quelle: BBE-Darstellung

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

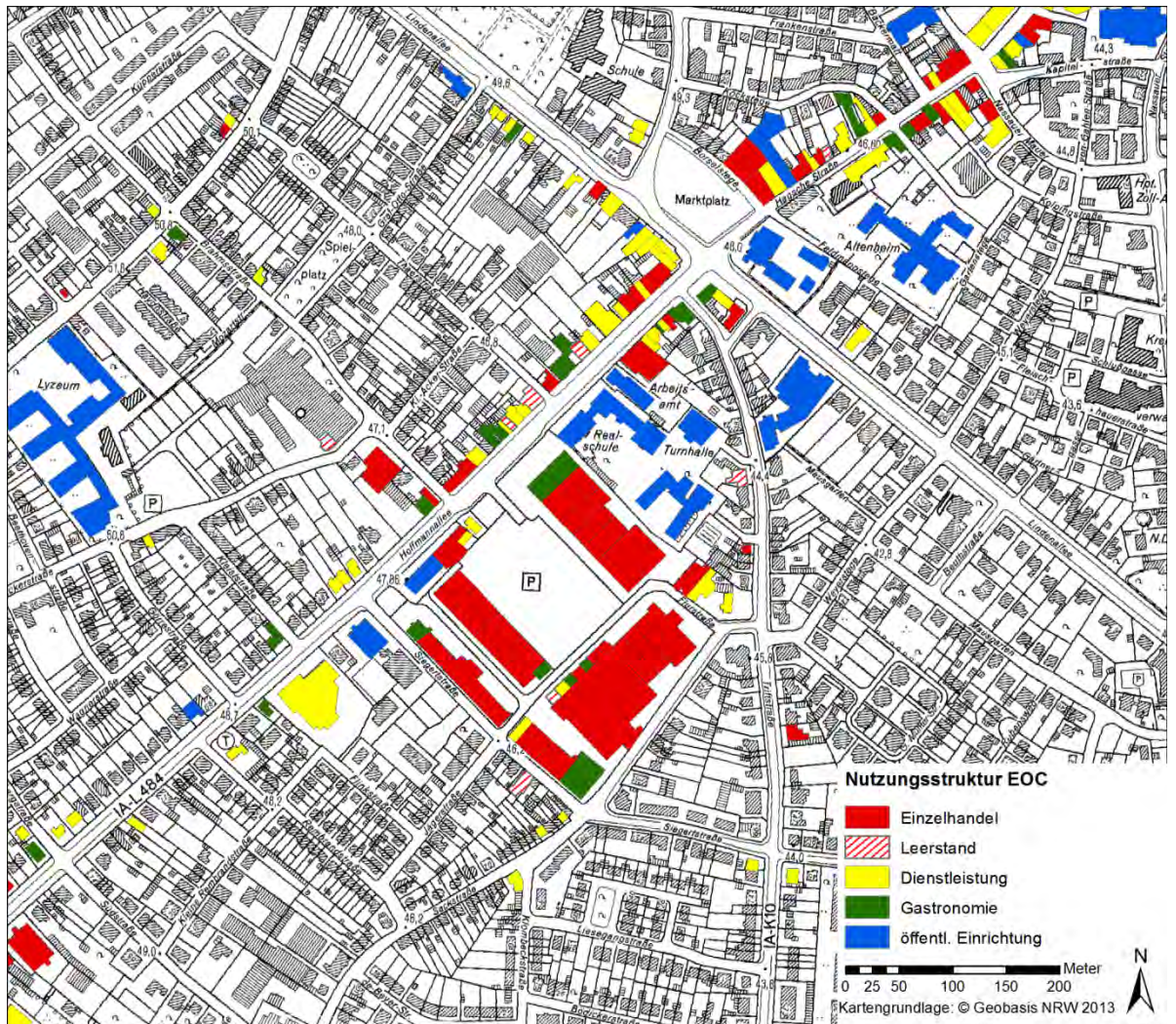
- Neben grundlegenden Informationen (Öffnungszeiten, Anfahrt, Kontaktmöglichkeiten), die ohne großen Aufwand von jedem Marktteilnehmer online platziert werden können, möchten Kunden sich auch über das vorgehaltene Sortiment und bestenfalls über die Warenverfügbarkeit informieren. Letzteres setzt ein klassisches Warenwirtschaftssystem voraus und dient als Bindeglied zwischen dem Online-Shop und dem stationären Geschäft.
- Dabei sind auf mobile Endgeräte optimierte Lösungen von großer Bedeutung. Denn bereits heute findet der Großteil der Online-Aktivität über Smartphones und Tablets statt.
- Das Einkaufserlebnis, individuelle Kundenbetreuung und Serviceleistungen werden (weiterhin) wesentliche Erfolgsfaktoren des stationären Einzelhandels sein. Der stationäre Einzelhandel kann primär nicht über den Preis mit dem Onlinehandel konkurrieren und muss daher auf anderem Wege dem Kunden Mehrwerte bieten.
- Auch die Kopplung mit gastronomischen und sonstigen Dienstleistungsangeboten, gemeinsame (Shopping-/Kultur-)Veranstaltungen sowie die Gestaltung des privaten wie öffentlichen Raumes stellen immer wichtigere Ansatzpunkte dar, um Kunden über die ganzheitliche Steigerung der Aufenthaltsqualität stärker an den Einkaufsort binden zu können.

5 Standortanalyse der Stadtteilstrukturen

5.1 Oberstadt – Hoffmannallee/ EOC

In Ergänzung zur Innenstadt befindet sich mit dem Fachmarktzentrum EOC ein weiterer wichtiger Versorgungsschwerpunkt in der Oberstadt. Das EOC ist durch großflächige bzw. größere Fachmärkte geprägt, während sich die angrenzenden Versorgungsstrukturen entlang der Hoffmannallee durch überwiegend kleinteilige Geschäfts-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen auszeichnen. Zwischen dem gewachsenen Geschäftsbereich entlang der Hoffmannallee und dem EOC besteht eine direkte fußläufige Verbindung. Somit kann sich ein (wenn auch eingeschränkter) Leistungsaustausch zwischen den Fachmärkten und den überwiegend kleinteiligen Angeboten an der Hoffmannallee entfalten.

Abbildung 21 Nutzungsstruktur am Standort Hoffmannallee



Quelle: BBE-Erhebungen 2017

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

Für den gewachsenen Geschäftsbereich ist ein hoher Anteil von Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen festzustellen. Der kleinteilige Facheinzelhandel beschränkt sich auf wenige Spezialisten.

Der Angebotsschwerpunkt im EOC liegt bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren (vor allem EDEKA, Aldi, dm Drogeriemarkt) sowie bei den zentrenrelevanten Sortimenten Bekleidung, Schuhe und Sport (vor allem Boecker, Takko, Kik, Shoe4you, Deichmann, Op de Hipt Schuhe und Intersport). Das Angebot wird durch Fachmärkte für Schreibwaren, Haushaltswaren, Küchen, Babyartikel und Spielwaren ergänzt.

Das Einzelhandelsangebot der gewachsenen Lage Hoffmannallee bezieht sich neben einem großflächigen Bettenhaus auf einen Biomarkt, einen Hartwaren-Discounter sowie Fachgeschäfte für Lebensmittel, Kosmetik, Bekleidung, Schuhe, Heimtextilien, Teppiche, Elektrowaren, Mobiltelefone, Musikinstrumente, Blumen, Optik, Uhren/ Schmuck sowie Kioske und eine Apotheke, sodass eine relativ große Angebotsvielfalt gegeben ist.

Damit übernimmt der Geschäftsbereich neben der Innenstadt wichtige Versorgungsfunktionen für die Gesamtstadt. Die Fachmärkte entfalten auch eine übergemeindliche Ausstrahlungskraft. Der Anteil der niederländischen Kunden liegt bei ca. 20 %.¹² Im nahversorgungsrelevanten Angebot bezieht sich die Versorgungsbedeutung vor allem auf die Oberstadt und die benachbarten Siedlungsbereiche.



Insgesamt sind im Geschäftsbereich Hoffmannallee/ EOC 49 Betriebe mit etwa 24.050 m² Verkaufsfläche ansässig, die zusammen einen Jahresumsatz von etwa 66,8 Mio. € tätigen. Es sind 8 großflächige Betriebe mit zusammen ca. 15.980 m² Verkaufsfläche sowie weitere 12 Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von 200 – 799 m² (zusammen ca. 6.400 m² Verkaufsflächen) ansässig. Auf den kleinteiligen Einzelhandel entfallen 29 Betriebe und eine Verkaufsfläche von zusammen ca. 1.670 m². Der Einzelhandelsbesatz ist wesentlich durch größere Fachmärkte geprägt.

¹² Kfz-Kennzeichenerfassung am 20.08.2013 um 12 Uhr: Insgesamt erfasst 269 Kfz, davon Kennzeichen Kreis Kleve ca. 74 %, niederländische Kfz ca. 19 %.

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

5.2 Oberstadt/ Materborn – Tönnissen-Center/ Materborner Allee

Der Geschäftsbereich Tönnissen-Center/ Materborner Allee liegt im südlichen Stadtgebiet im Übergangsbereich der Oberstadt zum Stadtteil Materborn, rund zwei Kilometer von der Klever Innenstadt entfernt.

Der Geschäftsbereich setzt sich zusammen aus dem Tönnissen-Center mit 9 Einzelhandelsbetrieben und ergänzenden Dienstleistungsangeboten sowie dem straßenbegleitenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz entlang der Hoffmannallee/ Materborner Allee. Im Tönnissen-Center stellt ein Rewe Lebensmittelsupermarkt den Magnetbetrieb dar. Darüber hinaus werden größere Flächen durch Fachmärkte (u. a. Dänisches Bettenlager, Tierpardies) belegt. Im Bereich der Hoffmannallee/ Materborner Allee sind insgesamt 14 Betriebe ansässig. Als größere Einzelhandelsbetriebe sind u. a. Siemes Schuh-Center, Klever Fahrradprofi, Alma Küchen, Netto Discountmarkt sowie Mega Food-Supermarkt sowie der zuletzt neu angesiedelte Penny Discountmarkt zu benennen.

Insgesamt umfasst der Geschäftsbereich Tönnissen-Center/ Materborner Allee 25 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 6.910 m² und einem Umsatz von ca. 24,3 Mio. €. Das Angebotspektrum bezieht sich vor allem auf die Nahversorgung, ein darüber hinausreichendes Angebot ist im Bereich Möbel/ Einrichtungsdarf, Schuhe und Fahrräder festzustellen.



Unter städtebaulichen Aspekten ist auf eine achsenbezogene Ausrichtung zu verweisen, die im Tönnissen-Center und im Kreuzungsbereich Materborner Straße/ Albersallee eine räumliche Verdichtung aufweist. Entlang der Achse Hoffmannallee/ Materborner Allee ist ein gewachsener Geschäftsbereich vorhanden, der sich durch eine starke Durchmischung mit Dienstleistungs- und Gastronomienutzung auszeichnet. In den Obergeschossen sind Wohnnutzungen prägend.

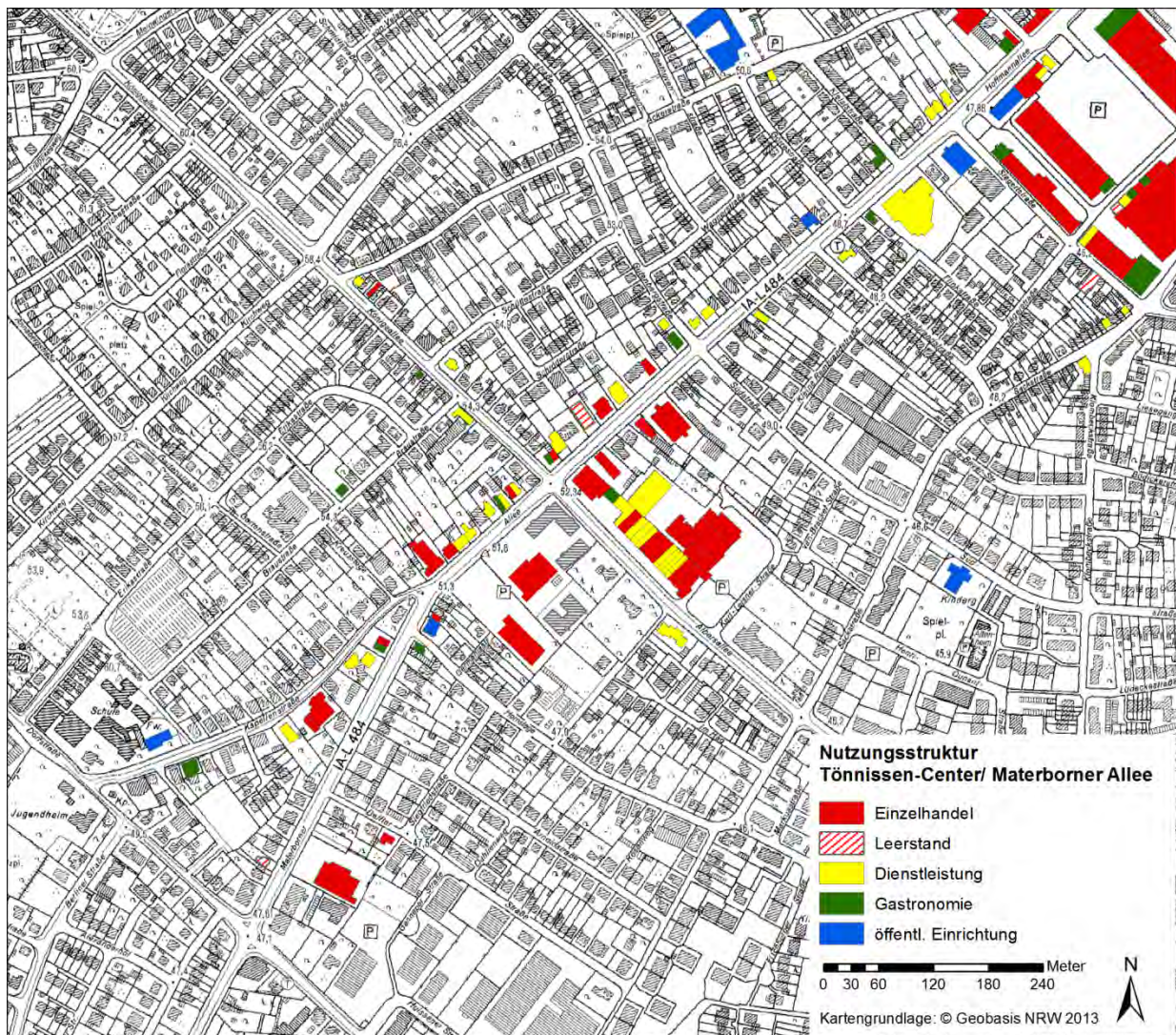
Ein weiterer, isolierter Nahversorgungsstandort befindet sich mit Lidl und Aldi im Kreuzungsbereich Materborner Allee/ Querallee in einer Entfernung von ca. 400 – 500 Metern zum Geschäftszentrum Materborner Allee/ Albersallee. Entlang der Verbindungsachse liegen nur wenige gewerbliche Nutzungen,

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

sodass zwischen den beiden Discountern und dem Geschäftszentrum keine fußläufigen Kundenbeziehungen bestehen.

Der Versorgungsbereich bezieht sich vor allem auf die Siedlungsbereiche von Materborn und Reichswalde sowie die angrenzende Oberstadt. Die niederländischen Kunden spielen hier nur eine untergeordnete Rolle.

Abbildung 22: Nutzungsstruktur Tönnissen-Center/ Materborner Allee



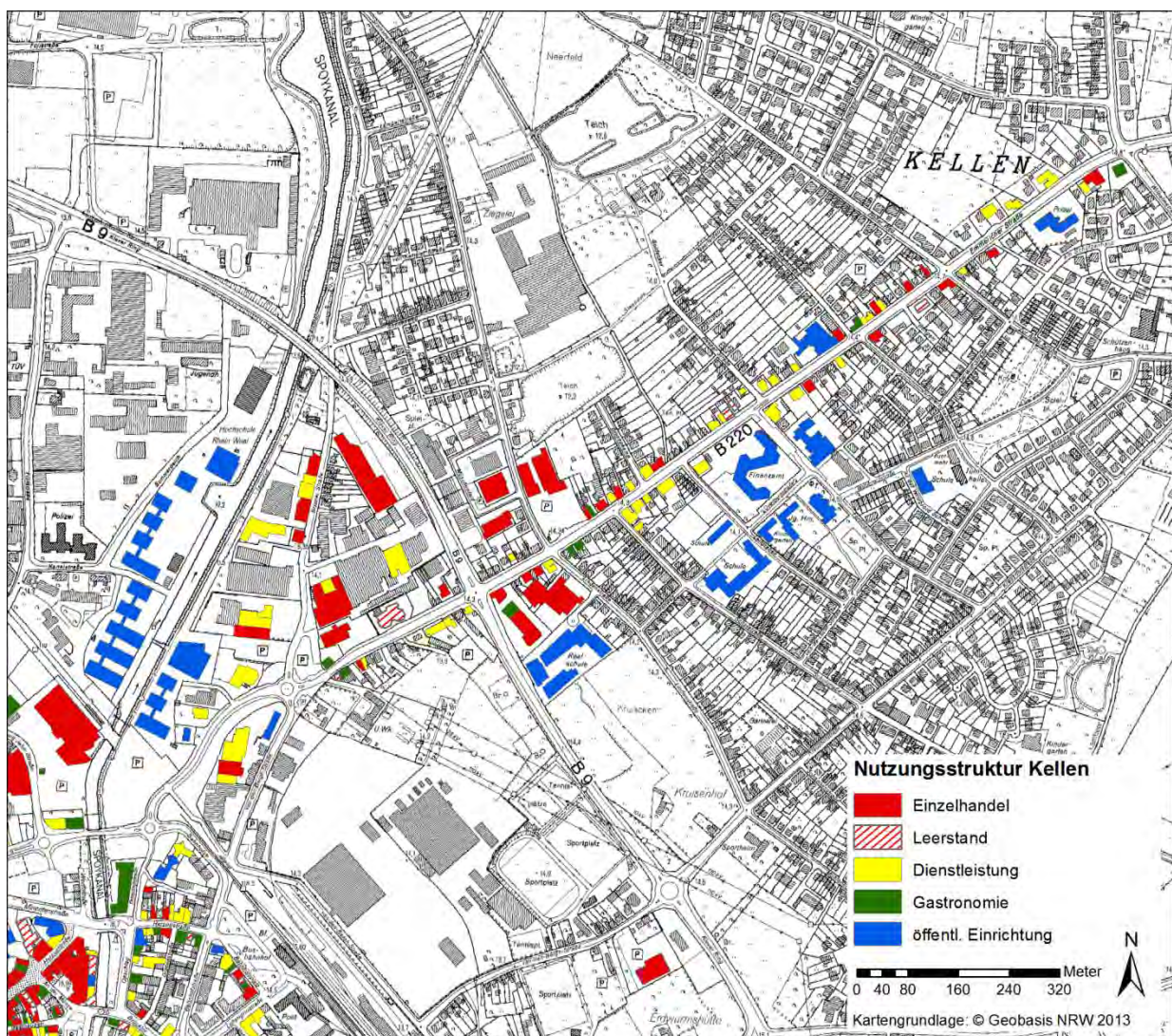
Quelle: BBE-Erhebungen 2017

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

5.3 Kellen/ Emmericher Straße

Im Stadtteil Kellen besteht entlang der Emmericher Straße eine gewachsene Geschäfts- und Dienstleistungsnutzung. Wichtige öffentliche Einrichtungen sind u. a. das Finanzamt und diverse Schulen. Im Bereich der Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen weist die Emmericher Straße einen straßenachsenbezogenen Streubesatz auf, der nur im zwischen den Einmündungen Schulstraße und Klever Ring eine räumliche Verdichtung aufweist.

Abbildung 23: Nutzungsstruktur Kellen/ Emmericher Straße



Quelle: BBE-Erhebungen 2017

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve



Durch die Ansiedlung verschiedener Fachmärkte konnte eine so hohe Nutzungsdichte erreicht werden, dass die Betriebe von Agglomerationseffekten profitieren. Wichtige Nahversorgungsfunktionen übernehmen die Einzelhandelsbetriebe Aldi, dm Drogeriemarkt in Verbindung mit den benachbarten Fachmärkten Kik und T€di sowie den Fachgeschäften. Im Kreuzungsbereich Emmericher Straße/ Klever Ring sind vor allem Fachmärkte des langfristigen Bedarfs ansässig (Möbel, Küchen, Elektrowaren und Matratzen). Unter städtebaulichen Gesichtspunkten zeichnet sich die Emmericher Straße vom Klever Ring stadtauswärts durch Wohn- und Geschäftshäuser in Verbindung mit größeren Büroobjekten aus.

Dem westlich des Klever Rings gelegenen Abschnitt der Emmericher Straße wurde bislang eine Ergänzungsfunktion zugeschrieben, die sich vor allem auf Entwicklungsmöglichkeiten im Standortumfeld des ansässigen Netto Discountmarktes bezogen. Der Standortbereich westlich der B 9 zeichnet sich durch große Konversionsareale aus (u. a. Margarine-Union-, XOX- und Bendsorp-Gelände). Durch die Schaffung eines Hochschul-Campus der im Jahre 2009 angesiedelten Hochschule Rhein-Waal wurde dem Quartier ein wichtiger Entwicklungsimpuls gegeben.

Auch die anderen ehemals gewerblich genutzten Areale sollen in ein gemischt genutztes Viertel integriert werden. So sind neben Büro- und Dienstleistungsnutzungen auf dem westlichen Margarine-Union-Gelände 54 Wohneinheiten in 3 Gebäuden, 24 Wohneinheiten in betreuten Wohngruppen und ein Altersheim mit 80 Zimmern genehmigt. Darüber hinaus ist ein weiteres Gebäude mit 20 Wohneinheiten geplant. Im Bahnhofsumfeld sind Wohngebäude mit ca. 130 – 140 Wohneinheiten projektiert. Für das XOX-Gelände und die südlich angrenzenden Grundstücke an der Emmericher Straße ist die Schaffung eines Kreativ-Viertels vorgesehen, in dem – unter Erhalt von Teilen der XOX-Industriegebäude – Wohn-, Gewerbe- Kultur- und Freizeitnutzungen geschaffen werden sollen. Neben Büros, Geschäften, Werkstätten, Ateliers und Mehrzweckräumen sind bis zu 90 Wohneinheiten in den Obergeschossen vorgesehen.¹³ An der Emmericher Straße sollen Neubauten für eine der Hochschule angeschlossenen Kindertagesstätte und ein medizinisches Versorgungszentrum entstehen.

¹³ Zur Realisierung von Wohneinheiten ist die Änderung des Bebauungsplanes notwendig, der aktuell ein Gewerbegebiet vorsieht.

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

Auf dem südlichen Bensdorp-Gelände wird aktuell eine gemischt genutzte Immobilie mit Wohnen, Gewerbe und einer Einzelhandelsfläche im Erdgeschoss für einen Lebensmittelmarkt realisiert. Die denkmalgeschützte Turm-Garage auf dem nördlichen Grundstücksteil wird erhalten.

Im Fazit zeichnet sich für das Quartier zwischen dem Spoykanal und der B 9 (Klever Ring) eine Entwicklung als Büro-, Dienstleistungs- und Wohnstandort mit Agglomerationseffekten mit der Hochschule ab. Auch im Bereich Freizeit und Gastronomie sind wesentliche Entwicklungen zu erwarten. Dagegen kommt dem Areal als Entwicklungsstandort für Einzelhandel keine große Bedeutung zu. So werden insbesondere die im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes 2013 diskutierten Entwicklungsflächen entlang der Emmericher Straße durch Dienstleistungen und hochschulbegleitende Nutzungen belegt, sodass eine einzelhandelsbezogene Ergänzung des Nahversorgungszentrums westlich der B 9 nicht realisierbar ist.

Insgesamt umfasst der Geschäftsbereich entlang der Emmericher Straße zwischen Klever Ring und dem Finanzamt (östlicher Abschnitt) 13 Einzelhandelsbetriebe mit ca. 7.550 m² Verkaufsfläche und ca. 25,6 Mio. € Umsatz. In dem (westlichen) Abschnitt zwischen Klever Ring und Briener Straße sind nur noch zwei Einzelhandelsbetriebe (Netto/ Bäckerei) ansässig. Die vorgeschlagene Ergänzungsfunktion für das Nahversorgungszentrum Kellen konnte in diesem Bereich bislang nicht realisiert werden und erscheint angesichts der Projektplanungen auch zukünftig nicht mehr realisierbar.

Für das nordöstliche Stadtgebiet mit Kellen und den benachbarten Stadtteilen übernimmt der Kaufland-Standort Emmericher Straße/ Olmer Straße eine wichtige Ergänzungsfunktion (u. a. SB-Warenhaus, Clever Pflanzenwelt, Deichmann und sonstige Konzessionäre), ohne dass eine räumlich-funktionale Verbindung mit dem beschriebenen Geschäftsbereich Emmericher Straße besteht. Gleiches gilt für Betriebe in den westlich angrenzenden gewerblichen Bereichen Briener Straße/ Van-den-Bergh-Straße (u. a. Lidl, Trinkgut, Fressnapf, Profit-Kauf).

Die Ausstrahlungskraft der Versorgungseinrichtungen bezieht sich vor allem auf den Stadtteil Kellen und die nördlich angrenzenden peripheren Stadtteile. Darüber hinaus kommt vor allem dem Kaufland Verbrauchermarkt ein über den Nahversorgungsbereich hinausreichendes Marktgebiet zu. Der Anteil der niederländischen Kunden liegt aufbauend auf einer stichprobenartigen Erfassung der Kfz-Kennzeichen auf den Kundenparkplätzen bei Aldi/ dm Drogeriemarkt bei ca. 30 %, bei Kaufland sogar bei knapp 60 %.¹⁴

¹⁴ Kfz-Kennzeichenerfassung am 20.08.2013 um 14 - 15 Uhr auf den Kundenparkplätzen Aldi/ dm Drogeriemarkt, Emmericher Straße und Kaufland, Olmer Straße: Insgesamt erfasst 61 bzw. 80 Kfz, davon Kennzeichen Kreis Kleve ca. 66 bzw. 39 %, niederländische Kfz ca. 31 bzw. 59 %.

6 Wohnungsnahe Versorgung in der Stadt Kleve

Als wohnungsnahe Grundversorgung wird die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen Bedarfs verstanden, die möglichst in räumlicher Nähe zum Konsumenten (im fußläufigen Radius von ca. 700 – 1.000 m) erfolgen soll.¹⁵

Zur Beurteilung der Nahversorgungssituation in der Stadt Kleve wird als Indikator die Umsatz-Kaufkraft-Relation im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel herangezogen. Die Stadt Kleve verzeichnet bei Nahrungs- und Genussmitteln per Saldo Kaufkraftzuflüsse. So liegt in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen eine Gesamtumsatzleistung von rd. 145,6 Mio. € vor, während im Stadtgebiet in diesen Warengruppen eine sortimentspezifische Kaufkraft von rd. 112,8 Mio. € verfügbar ist. Der Kaufkraftzufluss beträgt per Saldo rd. 32,8 Mio. €. Der Umsatzanteil bei Nahrungs- und Genussmitteln mit niederländischen Kunden liegt bei knapp 20 %, sodass auf gesamtstädtischer Ebene eine ausgeglichene Umsatz-Kaufkraft-Bilanz besteht, die aus einer bedarfsgerechten Versorgungsausstattung resultiert.

Abbildung 24: Umsatz-Kaufkraft-Relationen bei Nahrungs- und Genussmitteln in Kleve nach Stadtteilen

Stadtteil / Siedlungsraum	Kaufkraft	Umsatz	Umsatz-Kaufkraft-Relation	
	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €
Kleve – Kernstadt ¹	52,8	82,4	156	29,6
Kellen ²	17,9	40,9	228	23,0
Materborn/ Reichswalde	29,1	19,2	66	- 9,9
Rindern ³	9,0	2,2	25	- 6,8
Sonstige Stadtteile ⁴	4,1	0,9	22	- 3,2
Summe	112,8	145,6	129	32,8

¹ inkl. Donsbrüggen
² inkl. Warbeyen
³ inkl. Bimmen, Düffelward, Keeken
⁴ inkl. Brienen, Griethausen, Salmorth, Schenkenschanz, Wardhausen
 Quelle: BBE-Berechnungen 2017

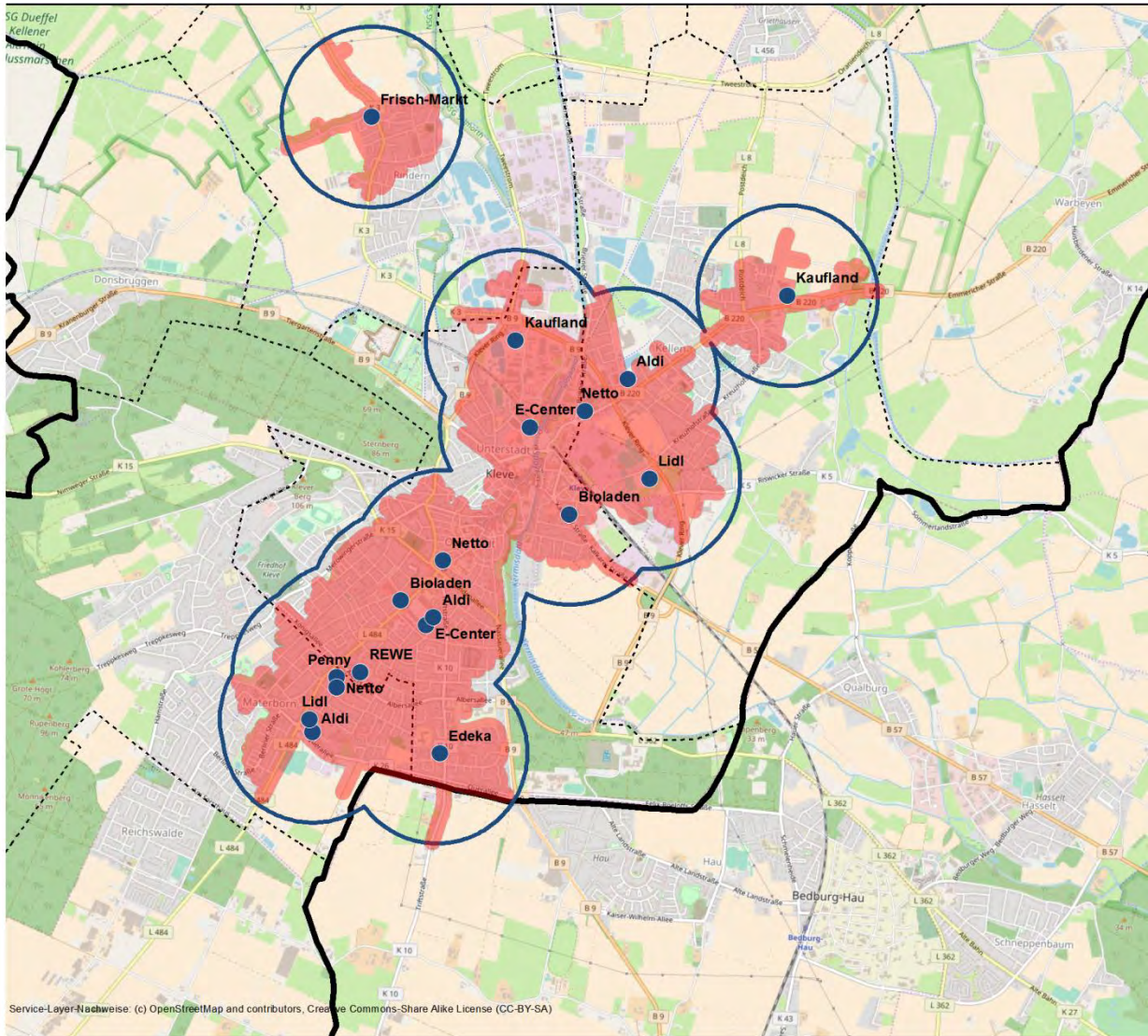
Bei einer Betrachtung auf Stadtteilebene zeigt sich, dass sich die größten Angebote im Lebensmittelbereich auf die Kernstadt und den Stadtteil Kellen konzentrieren (vgl. Abbildung 24). Vor allem die Lebensmittelanbieter an den Standorten Olmer Straße/ Emmericher Straße, Flutstraße, EOC/ Hoffman-

¹⁵ Diese Distanz wird von Fußgängern in durchschnittlich 10 - 12 Minuten zurückgelegt und ist damit als maximal akzeptierte fußläufige Entfernung zu betrachten.

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

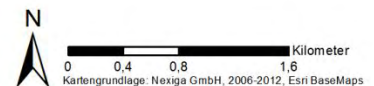
nallee und nördliche Innenstadt übernehmen wichtige Versorgungsfunktionen. Darüber hinaus zeigt sich in der Kernstadt sowie in den Stadtteilen Kellen, Materborn und Rindern eine ergänzende flächen-deckende Nahversorgungsausstattung durch Super- und Discountmärkte (vgl. Abbildung 25).

Abbildung 25: Nahversorgung in der Stadt Kleve



Wohnungsnahe Versorgung

- LM-Märkte $\geq 400 \text{ m}^2$
- 700 Meter-Radius
- Fußläufige Erreichbarkeit (700 Meter)
- Stadtteilgrenze
- ▭ Stadtgrenze Kleve



Quelle: BBE-Erhebungen 2017

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

In der nördlichen Innenstadt ist ein ergänzender Nahversorgungsstandort u. a. mit einem Lebensmittel-supermarkt, einem Drogeriemarkt und einer Apotheke realisiert worden. Diesem Standort ist eine hohe Nahversorgungsbedeutung für die nördlichen innerstädtischen Wohnquartiere beizumessen. Für die Oberstadt/ südliche Kernstadt übernimmt diese Funktion vor allem das Fachmarktzentrum EOC. In der Innenstadt ist darüber hinaus eine kleinteilige Angebotsstruktur mit Ladenhandwerksbetrieben (Bäckereien, Metzgereien) und Lebensmittelspezialisten (u. a. Fisch, Käse) vorhanden.

In Kellen wird die wohnungsnah Versorgung durch das Geschäftszentrum Emmericher Straße sowie durch isolierte Lebensmittelmärkte an der Olmer Straße, Van-den-Bergh-Straße, Briener Straße und Emmericher Straße sichergestellt. Auch im Stadtteil Materborn (inkl. südliche Kernstadt) ist ein differenziertes Nahversorgungsstandortnetz vorhanden (vor allem Tönnissen-Center, Materborner Allee, Quer-allee, Triftstraße).

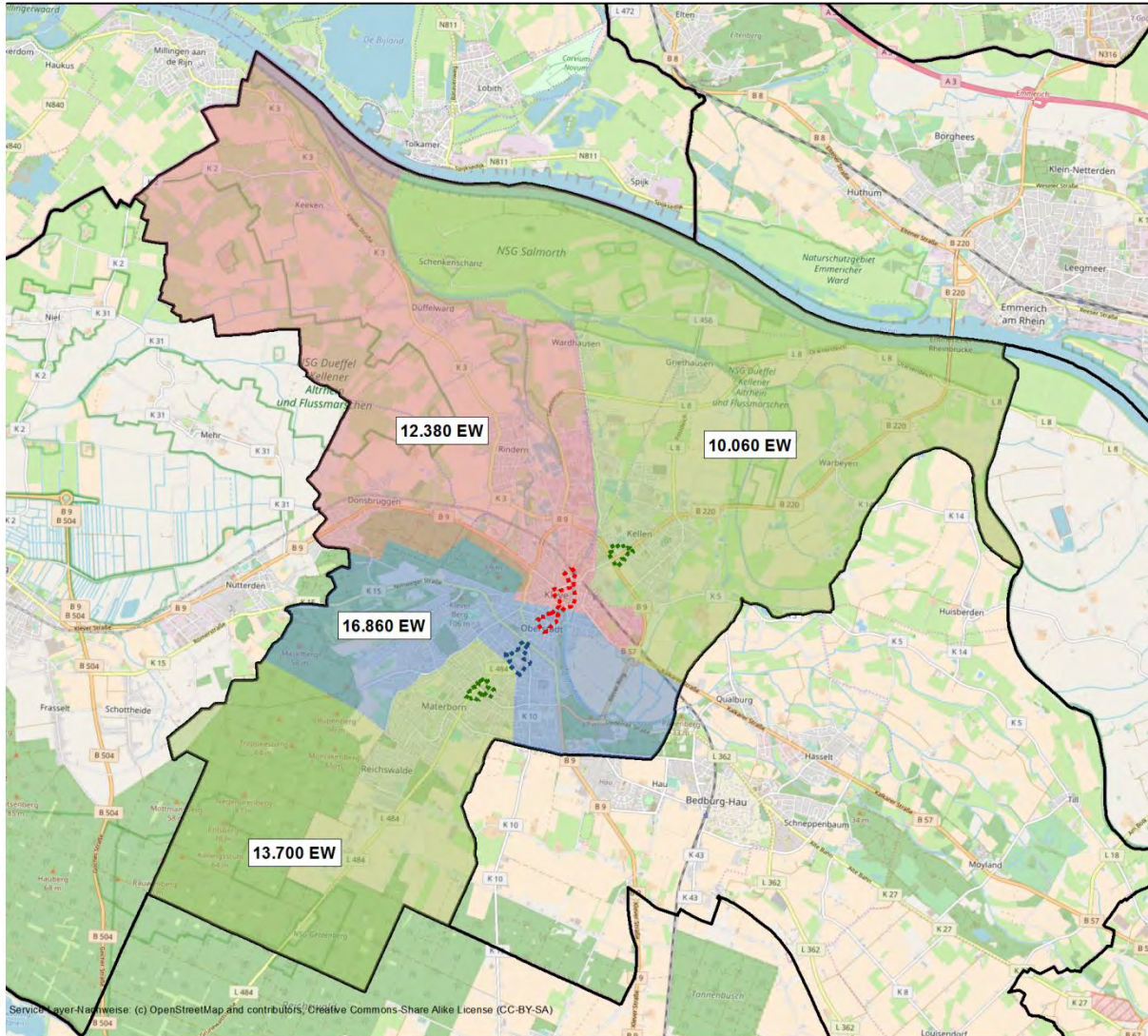
Im Stadtteil Rindern sind ein Lebensmittelmarkt (Frischmarkt), eine Bäckerei und ein Hofladen ansässig, sodass eine funktionsfähige Lebensmittelgrundversorgung gegeben ist. Insbesondere der Lebensmittelmarkt strahlt auch auf die benachbarten Ortschaften aus. In Griethausen ist eine Metzgerei und ein Kiosk ansässig, in den sonstigen Stadtteilen besteht keine Nahversorgung, sodass in den peripheren Ortschaften auch für die Nahversorgung eine hohe Ausrichtung auf die Kernstadt von Kleve sowie auf die Stadtteile Rindern und Kellen besteht.

Damit lassen sich für die nahversorgungsbezogene Verflechtungsbereiche feststellen (vgl. Abbildung 26). So übernehmen die Lebensmittelmärkte in der Innenstadt in Verbindung mit dem Standort Flutstraße und Rindern Versorgungsfunktionen vor allem für das nordwestliche Stadtgebiet mit der Unterstadt und den Stadtteilen Rindern, Düffelward, Wardhausen, Donsbrüggen, Keeken und Bimmen. Die Betriebe in Kellen (vor allem Kaufland und Discountmärkte an der Emmericher Straße bzw. Van-den-Bergh-Straße) haben eine nahversorgungsbezogene Ausstrahlung mit Schwerpunkt auf die Klever Stadtteile Kellen, Warbeyen, Griethausen, Brien, Schenkenschanz und Salmorth.

Auch den Lebensmittelmärkten im EOC ist ein nahversorgungsbezogenes Kerneinzugsgebiet zuzuweisen, dass vor allem die Oberstadt und die westlichen Siedlungsgebiete von Materborn umfasst. Für den südlichen Stadtteil Materborn mit dem Tönnissen-Center und den Lebensmittelmärkten an den Standorten Materborner Allee und Triftstraße ist eine differenzierte Nahversorgungs-ausstattung gegeben, die vor allem die Bevölkerung in den Stadtteilen Materborn und Reichswalde versorgt.

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

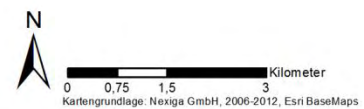
**Abbildung 26: Nahversorgungsbezogene Verflechtungsbereiche der zentralen Versorgungsbe-
reiche in Kleve**



**Nahversorgungsbezogene Verflechtungsbereiche der zentralen Versorgungsbe-
reiche in Kleve**

- Hauptzentrum
- Nebenzentrum
- Nahversorgungszentrum

Verflechtungsbereich der Nahversorgungseinrichtungen



Quelle: BBE-Darstellung

Die Verkaufsflächenausstattung (Arealitätsziffer bei Lebensmittel-SB-Märkten von ca. 0,53 m² je Einwohner im Vergleich zum deutschen Durchschnittswert von ca. 0,43 m² je Einwohner) und die Umsatz-Kaufkraftrelation (Nahrungs- und Genussmittel ca. 129 %) zeigen auf, dass die Nahversorgungs-ausstat-tung in der Stadt Kleve gesamtstädtisch eine bedarfsgerechte Versorgung sicherstellt und eine über-gemeindliche Versorgungsbedeutung entfalten kann.

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

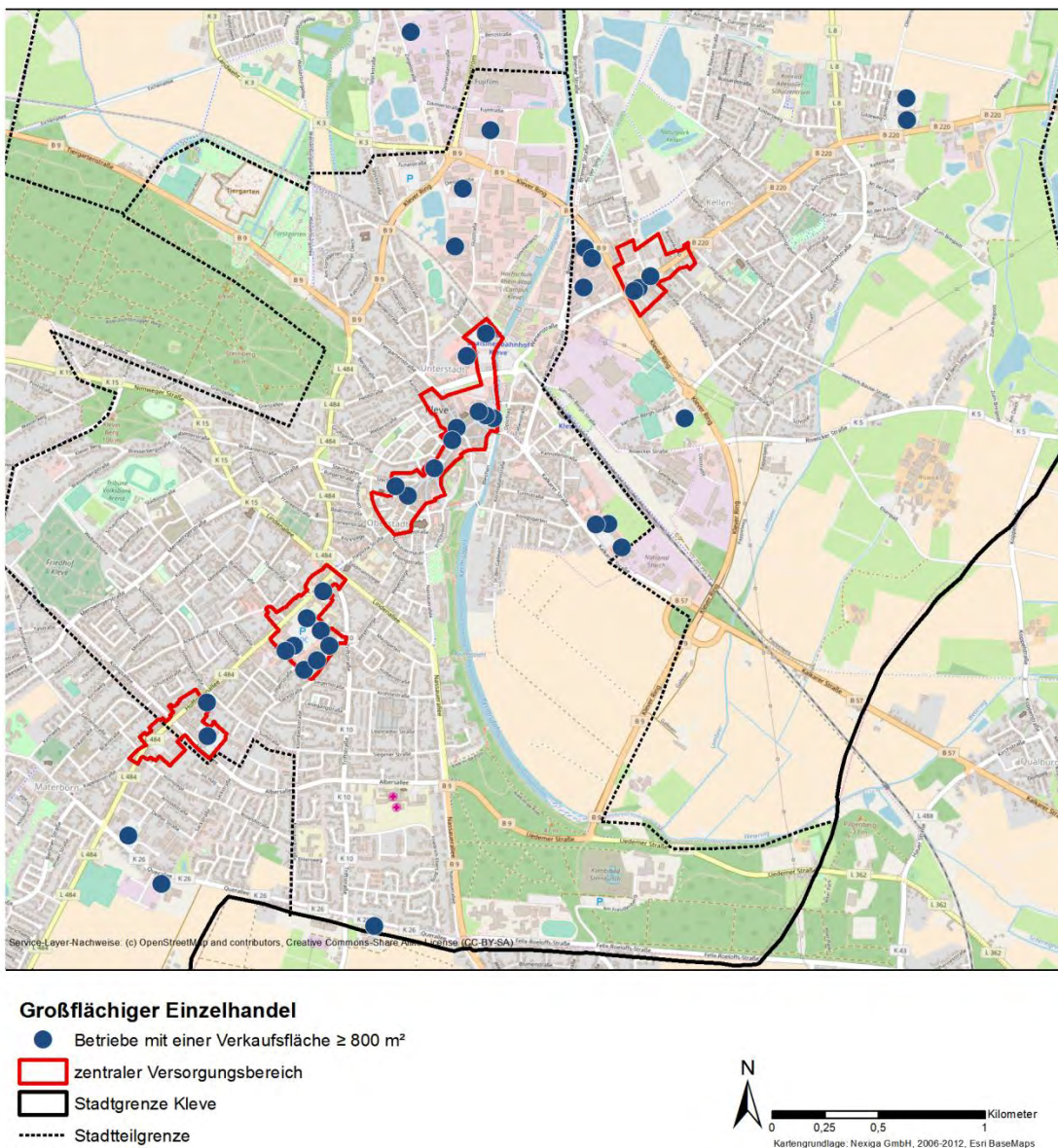
Für eine Lebensmittelvollversorgung sind größere SB-Märkte erforderlich, die jedoch für die wirtschaftliche Tragfähigkeit ein Kundeneinzugsgebiet von mindestens 5.000 Einwohnern benötigen. Aufgrund der vergleichsweise geringeren Einwohnerzahlen der peripheren Siedlungsbereiche ist damit keine flächendeckende Nahversorgung in allen Stadtteilen durch größere Lebensmittel-SB-Märkte möglich. Vielmehr ist auch zukünftig eine Konzentration auf zentrale Nahversorgungsstandorte in der Kernstadt Kleve in Verbindung mit den Stadtteilen Kellen und Materborn sinnvoll, um durch Verbundeffekte eine angemessene Versorgungsqualität für die örtliche Bevölkerung sicherzustellen.

Für die sonstigen Stadtteile ist der Erhalt der kleinteiligen Versorgungsstrukturen wünschenswert. Ein Ausbau des stationären Handels ist jedoch angesichts der Siedlungsstrukturen als wirtschaftlich nicht rentabel zu bewerten.

7 Standorte des großflächigen Einzelhandels

Der Einzelhandelsbesatz umfasst 39 großflächige Betriebe (> 800 m² Verkaufsfläche). Dabei handelt es sich um zehn Lebensmittel- und Getränkemärkte, acht Fachmärkte für Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf, sieben Möbel- und Einrichtungsanbieter, fünf Bekleidungsanbieter, jeweils zwei Warenhäuser und Schuhfachmärkte sowie fünf weitere großflächige Betriebe (Sport, Unterhaltungselektronik, Babyartikel, Zooartikel und Sonderposten). 22 großflächige Betriebe sind der Innenstadt bzw. einem Nahversorgungszentrum zugeordnet, sodass die großflächigen Betriebe Standorte innerhalb des Stadtgebietes belegen, an denen sie eine angemessene Magnetfunktion übernehmen können.

Abbildung 27: Großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Kleve



Quelle: BBE-Erhebungen 2017

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

Großflächige Betriebe außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen befinden sich vor allem an den Gewerbestandorten Klever Ring, Flutstraße/ Ludwig-Jahn-Straße, Briener Straße/Van-den-Bergh-Straße, Kalkarer Straße und Olmer Straße/ Emmericher Straße (Bau- und Gartenmärkte, Möbel- und Einrichtungsmärkte, Sonderpostenmarkt, Zoofachmarkt, Getränkemarkt und Verbrauchermärkte).

Mit einem Flächenanteil des großflächigen Einzelhandels von 61 % an der Gesamtverkaufsfläche der Stadt ist jedoch - unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktionen als Mittelzentrum - eine vergleichsweise geringe Ausstattung mit großflächigen Betrieben abzulesen.¹⁶ Dies resultiert vor allem aus dem relativ geringen Flächenangebot im Möbel- und Einrichtungsbedarf.

¹⁶ Zum Vergleich: In Städten vergleichbarer Größe und Zentralität liegt der Verkaufsflächenanteil großflächiger Einzelhandelsbetriebe bei ca. 55 – 65 %.

8 Fazit der Angebots- und Nachfrageanalyse sowie Empfehlungen zur Verkaufsflächenentwicklung

Die Stadt Kleve weist eine Einzelhandelsausstattung auf, die eine hohe regionale Ausstrahlungskraft entfalten kann. Dabei sind Kaufkraftzuflüsse vor allem aus den Nachbarkommunen Bedburg-Hau, Kranenburg, Goch und Kalkar gegeben. Im Rahmen einer Kfz-Kennzeichenzählung auf zentralen innerstädtischen Parkplätzen konnte ein niederländischer Kundenanteil von ca. 25 % ermittelt werden.¹⁷ Leitfunktionen übernimmt die Innenstadt mit einer differenzierten Einzelhandelsausstattung. Hier konzentrieren sich vor allem zentrenprägende Angebote im Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport, Elektrowaren/ Unterhaltungselektronik sowie kleinteilige ergänzende Sortimente (Parfümeriewaren, Bücher, Schreibwaren- und Spielwaren, GPK/ Haushaltsgegenstände, Haus- und Heimtextilien sowie Optik, Uhren und Schmuck), sodass die Innenstadt der Mittelpunktfunktion innerhalb der Stadt gerecht wird.

Das EOC ist durch Fachmärkte geprägt, die eine Ergänzung zum innerstädtischen Einzelhandelsangebot herstellen, ohne dass eine räumliche Verbindung besteht. Es handelt sich um einen räumlich isolierten Ergänzungsstandort, der Versorgungsfunktionen bei nahversorgungsbezogenen Angeboten, bei Bekleidung, Schuhen, Sport, Schreibwaren, Spielwaren/ Babybedarf sowie Küchen/ Einrichtungsbedarf sicherstellt.

Die Nahversorgung wird durch größere Lebensmittelmärkte (Kaufland/ Olmer Straße und Flutstraße, Edeka/ nördliche Innenstadt und EOC) geprägt, die durch Super- und Discountmärkte an wohnungsnahe Standorten ergänzt werden. Die kleineren Stadtteile verfügen nur über eine ausschnittsweise wohnungsnahe Versorgung, für die aufgrund des Einwohnerpotenzials auch nur begrenzte Entwicklungspotenziale bestehen.

Die Ausstattungskennziffern und die Kaufkraftbewegungen lassen eine bedarfsgerechte Einzelhandelsversorgung der Stadt ohne größere Angebotsdefizite erkennen. Insbesondere die Innenstadt kann eine übergemeindliche Ausstrahlung entfalten. Zur Stabilisierung und Weiterentwicklung der Innenstadt als Einkaufsstandort ist eine **Diversifizierung des zentrumstypischen Angebotes** u. a. um kompetente Bekleidungs- und Schuhanbieter sinnvoll. Dies sollte mit einem Ausschluss von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten an Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche einhergehen, um durch die Vorrangstellung des Hauptzentrums eine innenstadtbezogene Entwicklung zu unterstützen.

Im Bereich der **Elektrowaren/ Unterhaltungselektronik** sollte vor allem eine moderate betriebliche Weiterentwicklung der ansässigen Betriebe erfolgen.

¹⁷ Kfz-Kennzeichenzählung am 07.08.2013 auf den Parkplätzen Minoritenplatz/ -straße, Stadthalle (vorne) und Großer Markt.

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

Angesichts der Leistungsdaten bestehen in der Stadt nur noch geringe Entwicklungspotenziale in einer weiteren Diversifizierung der **wohnungsnahen Versorgung**, die sich wesentlich auf eine Weiterentwicklung der bestehenden Lebensmittelmärkte beziehen. Diese ergeben sich vor allem aus dem steigenden Flächenbedarf der Betriebe und sollten auf die zentralen Versorgungsbereiche und sonstige geeignete wohnungsnah Standorte gelenkt werden.

Die Entwicklungsperspektiven der dezentralen Einzelhandelsstandorte liegen vor allem in einer Bestandssicherung der Versorgungsstrukturen und einer Weiterentwicklung durch Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Angeboten. Insbesondere im Bereich **Möbel/ Einrichtungsbedarf** sind mit Blick auf die regionale Wettbewerbssituation nur Ergänzungen im spezialisierten Angebot möglich. Das Angebot im **Bau- und Gartenbedarf** lässt eine bedarfsgerechte Ausstattung erkennen, sodass allenfalls betriebssichernde Maßnahmen angezeigt sind.

9 Zentrenkonzept Kleve

9.1 Bedeutung kommunaler Einzelhandelskonzepte aus Sicht der Landesplanung

Aus Sicht der Landesplanung soll ein kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept in erster Linie Vorschläge für die Ausgestaltung des landesplanerischen Steuerungsansatzes unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Besonderheiten entwickeln. Mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen bestehen folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen von Bauleitplanverfahren beachtet (Ziele) bzw. berücksichtigt (Grundsätze) werden müssen:

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

Welche Sortimente als zentrenrelevant gelten, regeln die Gemeinden über ortstypische Sortimentslisten. Bei der Festlegung der Liste sind so genannte „zentrenrelevante Leitsortimente“ zu beachten.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) dürfen ausnahmsweise auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen realisiert werden. Dazu ist nachzuweisen, dass eine Errichtung in integrierter Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches aus städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist, die Bauleitplanung der Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung dient und zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigen (Ziel 6.5-3).
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen so dimensioniert werden, dass der zu erwartende Gesamtumsatz die sortimentsbezogene Kaufkraft in der Gemeinde nicht überschreitet (Grundsatz 6.5-4).
- Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen dann außerhalb zentraler Versorgungsbereiche angesiedelt werden, wenn die zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 10 % der Verkaufsfläche beschränkt werden (Ziel 6.5-5). Der Umfang des zentrenrelevanten Randsortiments soll 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten (Grundsatz 6.5-6).

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

- Die Gemeinden werden veranlasst, vorhandene Standorte großflächiger Betriebe außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen über Bebauungspläne auf den Bestand zu begrenzen, der baurechtlichen Bestandsschutz genießt. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche erfolgt (Ziel 6.5-7).
- Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche und Agglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ist auf der Ebene der Bauleitplanung entgegenzuwirken. Dabei ist eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche zu vermeiden (Ziel 6.5-8).
- Regionale Einzelhandelskonzepte, die zwischen Kommunen durch förmliche Beschlüsse vereinbart wurden, sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen zu berücksichtigen (Ziel 6.5-9).
- Die Regelungen gelten auch für vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO (Ziel 6.5-10).

Der „**Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen**“ in der Fassung vom 22. September 2008 fasst als Verwaltungsvorschrift wesentliche Punkte der gesetzlichen Rahmenbedingungen zusammen und erläutert diese. Diese Fortschreibung des Erlasses soll¹⁸

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

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

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

¹⁸ Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass NRW). Gem. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr - V.4/VI A 1 - 16.21 - u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie - 322/323 - 30.28.17. vom 22.09.2008.

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

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

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

9.2 Begriff des zentralen Versorgungsbereiches

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

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

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

Für den einfachen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB hat der Bundesgesetzgeber die Bedeutung von Einzelhandelskonzepten im Satz 2 ausdrücklich betont. Diese Regelung lautet wie folgt:

„Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält“.

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

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

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

Betont hat das Bundesverwaltungsgericht in der genannten Entscheidung auch, dass ein zentraler Versorgungsbereich eine „**integrierte Lage**“ voraussetzt. Dies hatte das OVG NRW in seinem Urteil vom 19.06.2008 (7 A 1392/07) dahingehend beschrieben, dass der Standort für die zu versorgende Bevölkerung nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen sein muss. Das Bundesverwaltungsgericht hat ergänzt, dass isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben keinen zentralen Versorgungsbereich bilden können, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen.

Ein zentraler Versorgungsbereich setzt keinen übergemeindlichen Einzugsbereich voraus. Auch ein Bereich, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlichen Bereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnehmen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherstellung einer wohnortnahen Grundversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung. In dem OVG NRW-Urteil vom 15.02.2012 (10 D 32/11.NE bzw. 10 A 1770/09) wurden die Kriterien für Nahversorgungszentren konkretisiert. Demgemäß muss die ansässige Einzelhandelsausstattung geeignet sein, „den allgemeinen Anforderungen an ein Nahversorgungszentrum“ zu entsprechen. Als Grundvoraussetzung sollte im Allgemeinen mindestens ein moderner und zukunftsfähiger Anbieter aus dem Nahrungs- und Genussmittelsektor ansässig sein. Darüber hinaus ist ein Angebotsmix unterschiedlicher nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsangebote und Dienstleistungen notwendig. Bei einem zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereich muss die städtebauliche Begründung auch belegen, dass die Entwicklung in einem überschaubaren Zeitraum wahrscheinlich ist bzw. durch den Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums realisierbar erscheint.

9.3 Leitziele des Zentrenkonzeptes

Den Orientierungsrahmen für das kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Kleve bilden die einzelhandelsrelevanten Ziele der Landesplanung. Ausgehend von den mit dem Einzelhandelskonzept 2013 verabschiedeten Leitzielen sollen auch zukünftig folgende Aspekte rahmengebend für die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Kleve sein:

■ **Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion**

Der Einzelhandel der Stadt Kleve soll auch zukünftig die mittelzentralen Versorgungsfunktionen erfüllen, sodass eine nach städtebaulichen Kriterien ausgerichtete Weiterentwicklung der Versorgungsstrukturen erfolgen soll. Den zentralen Versorgungsbereichen wird dabei eine Vorrangstellung im Bereich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Angebote eingeräumt.

■ **Weiterentwicklung der Versorgungsfunktionen der Innenstadt als Hauptzentrum**

Das Hauptzentrum Innenstadt stellt den wichtigsten Geschäftsbereich der Stadt Kleve dar, für das eine quantitative und qualitative Sicherung und Weiterentwicklung der Angebotsstrukturen angestrebt wird. Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und vor allem zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auf den zentralen Versorgungsbereich zu konzentrieren. In besonderem Maße gilt dies für Betriebe mit Verkaufsflächen oberhalb der Grenze zur Großflächigkeit i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO.

■ **Sicherung der Ergänzungsfunktionen des Nebenzentrum EOC/ Hoffmannallee**

Das Nebenzentrum EOC/ Hoffmannallee übernimmt ergänzende Versorgungsfunktionen zur Innenstadt und Nahversorgungsfunktionen für die Oberstadt sowie für die angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche. Das Nebenzentrum soll unter Berücksichtigung der Entwicklungsfähigkeit der Innenstadt und der sonstigen Versorgungsstrukturen bestandssichernd weiterentwickelt werden.

■ **Sicherung und Stärkung der wohnungsnahen Versorgung**

Die Nahversorgung soll möglichst in den zentralen Versorgungsbereichen konzentriert werden. Zur Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung können für den großflächigen Einzelhandel unter Beachtung der mit Ziel 6.5-2 des Landesentwicklungsplanes formulierten Ausnahmeregelung im Einzelfall auch siedlungsstrukturell integrierte Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in Betracht kommen, wenn

- die wohnungsnahen Versorgung nicht durch einen Standort in einem zentralen Versorgungsbereich sichergestellt werden kann,

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

- der Betrieb nach Standort, Sortiment und Größe der Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung in dem zugeordneten Siedlungsbereich dient und
 - keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.
- **Konzentration des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auf vorhandene, städtebaulich geeignete Standorte im Stadtgebiet**

Durch die Konzentration des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auf ausgewählte Standorte soll eine weitere Streuung des Einzelhandels innerhalb des Stadtgebiets vermieden werden. Somit ist auch für den überwiegend nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel eine Konzentration möglicher neuer Betriebe auf im Stadtgebiet gut erreichbare Standorte zu empfehlen, um Verbundeffekte zwischen den Nutzungen zu ermöglichen und einen möglichst geringen Flächenverbrauch zu generieren. Zudem wird durch die Konzentration des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auf ausgewählte Standorte der Ressourceneinsatz reduziert (Verbrauch von Flächen, Bau und Unterhaltung von Verkehrswegen). Dabei ist eine Ansiedlung im zentralen Versorgungsbereich - auch bei großflächigen Betrieben - nicht notwendig. Als Verbundstandort weist das bereits entwickelte Gewerbegebiet Kleve zwischen Bundesstraße 9 (Klever Ring) und Bahntrasse bzw. Kalkarer Straße günstige Rahmenbedingungen auf.

Bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen durch zentrenrelevante Randsortimente keine negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sein, sodass im Rahmen einer Einzelfallprüfung für die Zulässigkeit eines Vorhabens die raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen zu untersuchen sind.

9.4 Fortschreibung der Klever Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente

Die Operationalisierung der vorab definierten Leitziele bedingt, dass auf Ebene der Bauleitplanung definitiv exakt zwischen nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten unterschieden werden kann. Eine „Klever Sortimentsliste“ wurde bereits mit dem Einzelhandelskonzept 2013 festgelegt.

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

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

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

Im Rahmen des LEP NRW werden folgende zentrenrelevante Leitsortimente definiert, die „von der Gemeinde bei der Erstellung ihrer ortstypischen Sortimentslisten zu beachten“ sind:

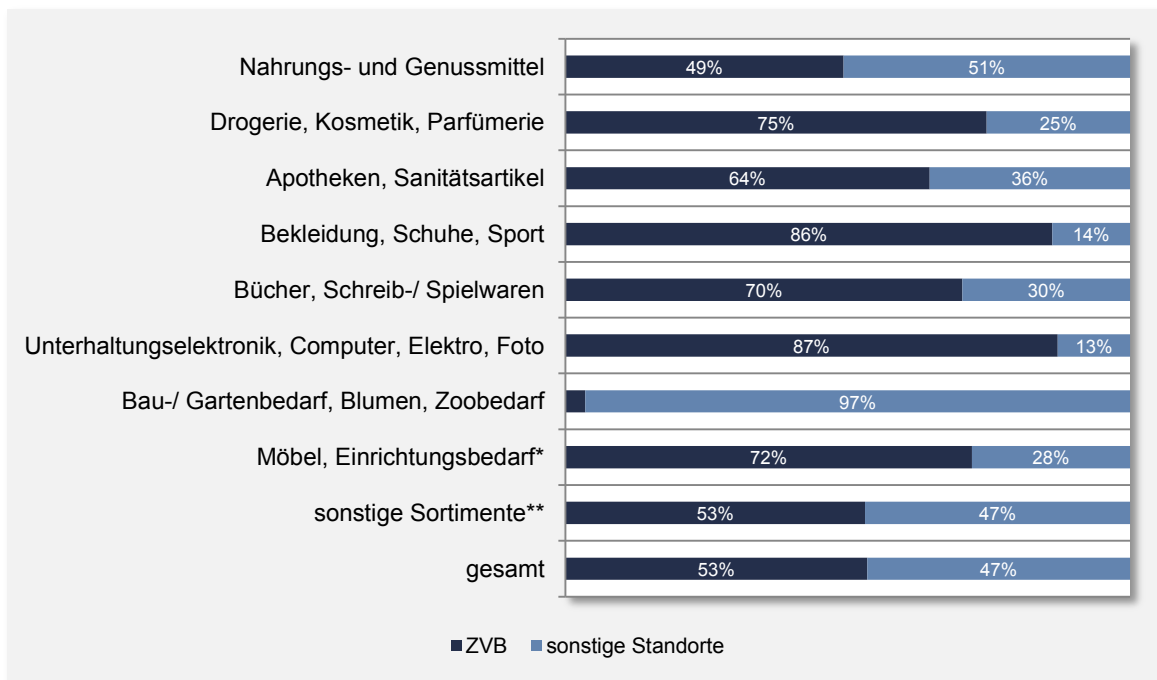
- Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren
- Bücher
- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren
- Medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
- Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik
- Spielwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel
- Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto)
- Uhren, Schmuck
- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant).

Mit dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2013 wurde bereits eine stadtspezifische Sortimentsliste vorgelegt. Die nachfolgend dargestellte Überprüfung auch der marktbezogenen Entwicklungen führt zu **keinen Veränderungen für die Klever Sortimentsliste**. Im Einzelnen werden folgende Aspekte geprüft:

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

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

Abbildung 28: Verkaufsflächenanteil nach Standortbereichen



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

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

Quelle: BBE-Berechnungen

Unter Berücksichtigung der strukturellen Gegebenheiten und der Marktentwicklung ist die Zentren- und Nahversorgungsrelevanz der Sortimente in der Stadt Kleve unverändert zu bewerten:

- Die Nahversorgung wird aufgrund der Einkaufshäufigkeit durch die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel sowie Apothekenwaren sichergestellt. Die strukturprägenden Betriebe mit diesen Sortimenten befinden sich in der Stadt Kleve in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen bzw. an sonstigen wohnungsnahen Standorten. Sie sind als nahversorgungsrelevant zu bewerten.
- In den zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt und EOC/ Hoffmannallee (Haupt- bzw. Nebenzentrum) sind die wesentlichen Angebote in den Sortimenten Bekleidung, Schuhe/ Lederwaren, Sportartikel, Bücher/ Zeitschriften, Schreibwaren, Spiel-/ Hobbywaren, Glas/ Porzellan/ Keramik, Haushaltswaren Haushaltstextilien, Elektrowaren/ Unterhaltungselektronik, Computer,

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

Telekommunikation, Foto, Optik und Uhren/ Schmuck konzentriert. Aufgrund der strukturellen Gegebenheiten sind diese Sortimente in der Stadt Kleve als zentrenrelevant zu bewerten.

- Die Sortimentsbereiche Blumen, Sanitätsartikel, Kunst, Bilder, -Rahmen, Geschenkartikel zeichnen sich durch ein relativ kleinteiliges Sortiment („Handtaschensortiment“) aus, das hinsichtlich des Flächenbedarfs und der Leistungsfähigkeit (Flächenproduktivität) in zentrale Geschäftslagen integrierbar ist. Auch wenn aktuell in der Stadt Kleve nur ein geringes Angebot in den zentralen Versorgungsbereichen vorhanden ist, wären diese Sortimentsbereiche für einen attraktiven Branchenmix in den Haupt- und Nebenzentren wünschenswert. Aufgrund der Kleinteiligkeit des Sortiments ist auch eine grundsätzliche Entwicklungsfähigkeit in zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Kleve gegeben, sodass die Kriterien der Zentrenrelevanz erfüllt sind.
- Aufgrund der flächenintensiven Warenpräsentation und des großen Flächenbedarfs der Artikel sind die Sortimente Bau- und Gartenbedarf (inkl. Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Pflanzen) sowie Möbel/ Küchen in der Stadt Kleve als nicht-zentrenrelevant zu bewerten. Die strukturprägenden Betriebe befinden sich außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche. Für die Angebotssegmente ist eine Entwicklungsfähigkeit innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht zu erwarten.
- Heimtierzubehör und lebende Tiere sind in der Stadt Kleve als nicht-zentrenrelevant einzustufen. Die Angebotsstruktur wird in der Stadt Kleve vor allem durch Fachmärkte in den dezentralen Agglomerationsstandorten geprägt. Lediglich im Nahversorgungszentrum Tönnissen-Center ist ein entsprechender Fachmarkt ansässig. Aufgrund des Flächenanspruchs ist eine Integration in die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Kleve zukünftig nicht mehr zu erwarten.
- Die Sortimente Bettwaren und Teppiche werden in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Kleve in nur sehr begrenztem Umfang angeboten. Aufgrund der Sperrigkeit der angebotenen Waren ist auch bei einer möglichen Ansiedlung keine Integration in die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten, sodass diese als nicht-zentrenrelevant zu bewerten sind.
- Das Sortiment Lampen/ Leuchten wird in der Stadt Kleve nur durch Betriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sowie als Randsortiment angeboten. Aufgrund der betriebswirtschaftlichen Aspekte wird es sich auch zukünftig nicht als prägendes Sortiment für die Klever Zentren entwickeln, sodass diese Warengruppe auch weiterhin als nicht-zentrenrelevant einzustufen ist.
- Die Angebotsstrukturen für Fahrräder und Zubehör sind in der Stadt Kleve durch Betriebe überwiegend außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche geprägt. Der zunehmende Flächenbedarf und die geringe Flächenproduktivität in diesem Angebotssegment lassen eine Zentrumsintegration nicht erwarten. Das Sortiment ist als nicht-zentrenrelevant zu bewerten. Letzteres gilt auch für Campingartikel, Reitsport, Angel- und Bootsbedarf.

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

Von den Vorschlägen der Landesplanung ausgehend, wird für die Stadt Kleve die nachfolgende Sortimentsliste vorgeschlagen, die nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Warengruppen in einer Positivliste sowie die nicht-zentrenrelevanten Sortimente in einer Negativliste darstellt. Die Bezeichnung der Warengruppen stützt sich auf die vom Statistischen Bundesamt herausgegebene Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008). Dabei werden keine Veränderungen gegenüber der vorherigen Sortimentsliste vorgeschlagen.

Abbildung 29: Sortimentsliste der nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente der Stadt Kleve

Definition zentrenrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente*	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
Nahversorgung (nahversorgungsrelevante Sortimente**)			
47.1/ 47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren		
47.73	Apotheken		
47.75	Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel		
aus 47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel		
Bekleidung, Schuhe, Sport			
47.71	Bekleidung		
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		
aus 47.64.2	Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)	aus 47.64.2	Sportgroßgeräte, Campingartikel
Bücher, Schreib- und Spielwaren			
47.61.0	Bücher		
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		
47.65	Spielwaren und Bastelartikel		
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien		
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektro, Foto			
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		
47.63	Ton- und Bildträger		
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Groß- und Kleingeräte)		
Fortsetzung folgt			

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

Definition zentrenrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente*	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
Bau- und Gartenbedarf, Blumen, Zoobedarf			
aus 47.76.1	Blumen	47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Eisenwaren, Bauartikel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkzeuge, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Rasenmäher)
		47.52.3	Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
		aus 47.76.1	Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
		47.76.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
Möbel, Einrichtungsbedarf			
aus 47.51	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	47.59.1	Wohnmöbel, Kucheneinrichtungen, Büromöbel
		aus 47.51	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
		47.53	Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren	aus 47.59.9	Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohhwaren, Kinderwagen)
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
		aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	47.79	Antiquitäten und Gebrauchsgüter
Sonstige Sortimente			
47.74	medizinische und orthopädische Artikel		
47.77	Uhren und Schmuck		
47.78.1	Augenoptiker		
		47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
		45.32	Kraftwagenteile und -zubehör
* Aufzählung nicht abschließend ** gleichzeitig zentrenrelevant Quelle: BBE-Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008), blau unterlegt: zentrenrelevante Leitsortimente gemäß Anlage 1 zum LEP NRW			

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

9.5 Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und Empfehlungen zur Weiterentwicklung

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

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

- **Nebenzentrum EOC/ Hoffmannallee** (= zentraler Versorgungsbereich)
 - städtebaulich-integrierter Standort
 - umfassendes Einzelhandelsangebot mit Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarf sowie die Innenstadt ergänzende Angebote im mittel- und langfristigen Bedarf und bei (verbrauchernahen) Dienstleistungsangeboten sowie Gastronomie- und Freizeiteinrichtungen
 - hoher Nahversorgungsbezug, teilweise gesamtstädtische/ regionale Versorgungsbedeutung
 - Ziel: Das Nebenzentrum soll unter Berücksichtigung der Entwicklungsfähigkeit der Innenstadt und der sonstigen Versorgungsstrukturen bestandssichernd weiterentwickelt werden.

- **Nahversorgungszentren Tönnissen-Center/ Materborner Allee und Kellen** (= zentrale Versorgungsbereiche)
 - städtebaulich-integrierte Standorte
 - mindestens ein marktüblicher Lebensmittelmarkt sowie ergänzendes Einzelhandels- und (verbrauchernahes) Dienstleistungsangebot (vor allem mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten), ggf. Gastronomie

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

- stadtteil- bzw. wohnsiedlungsbezogene Versorgungsbedeutung (zugeordneter Verflechtungsbereich)
- Ziel der Weiterentwicklung ist die Sicherung und Stärkung der wohnungsnahen Versorgung. Daher soll in den Nahversorgungszentren die Ansiedlung von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie ergänzenden kleinteiligen Angeboten mit zentrenrelevanten Sortimenten zulässig sein, wenn diese der Versorgung der Bevölkerung im zugeordneten Verflechtungsbereich dienen.

■ **Nahversorgungsstandort** (= wohnungsnaher Versorgung)

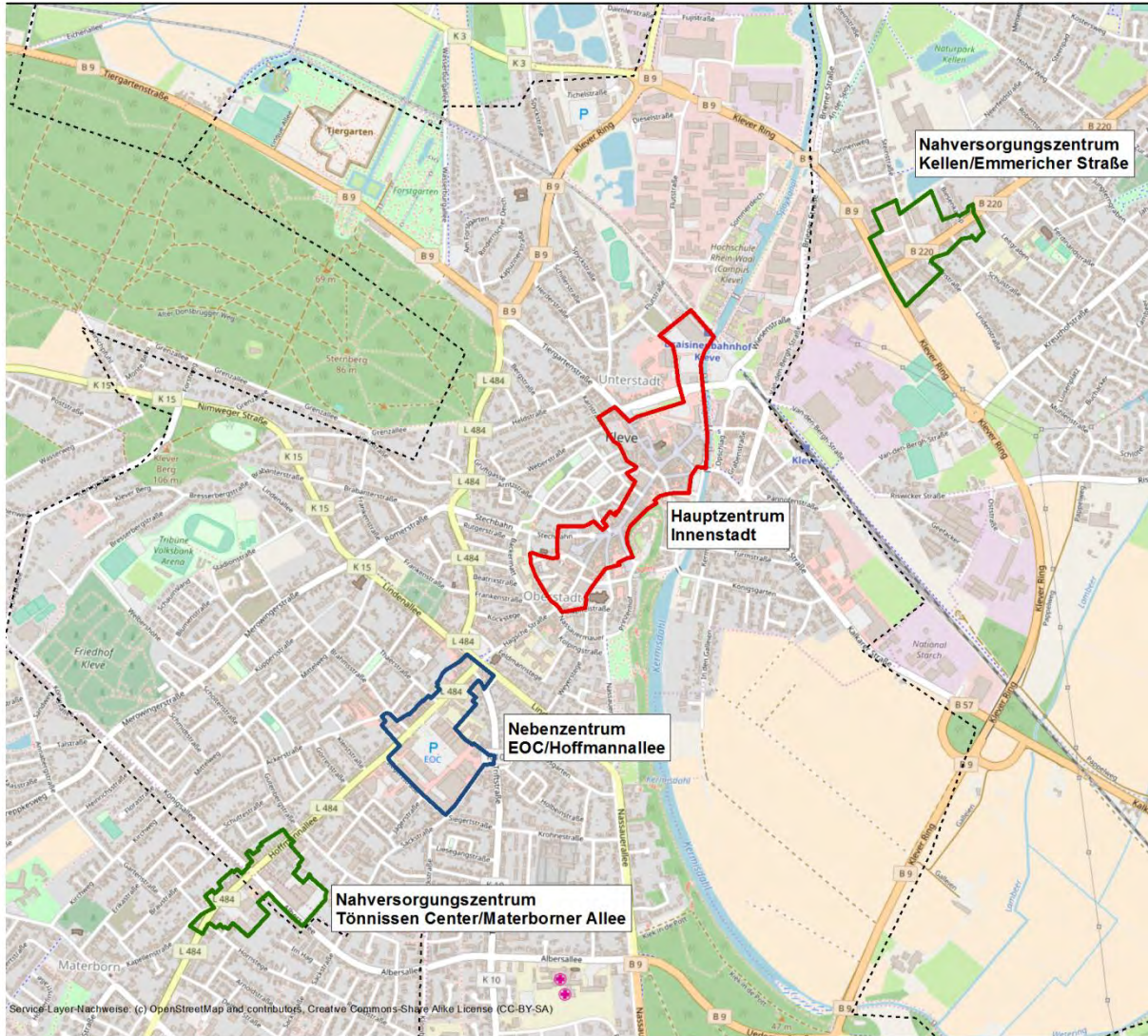
- städtebaulich-integrierter Standort
- marktüblicher Lebensmittelmarkt, ggf. ergänzt um einzelne Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote; aufgrund der geringen/ fehlenden Angebotsergänzung durch Einzelhandel/ Dienstleistungen entspricht der Geschäftsbereich nicht den Kriterien eines zentralen Versorgungsbereiches
- Wohnsiedlungsbezogene Versorgungsbedeutung (Nahbereich)
- Ziel ist die Sicherung und Stärkung der wohnungsnahen Versorgung durch Erhalt und Weiterentwicklung des bestehenden Nahversorgungsangebotes; dabei ist auch eine Ansiedlung/ Erweiterung von Lebensmittelmärkten über die Grenze der Großflächigkeit möglich, wenn der (ggf. großflächige) Einzelhandelsbetrieb der Grundversorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im zugeordneten Nahbereich dient und damit die wohnungsnaher Versorgung in anderen Wohnsiedlungsbereichen/ Stadtteilen nicht gefährdet.

■ **Ergänzungsstandort**

- städtebaulich nicht-integrierter Verbundstandort des (großflächigen) Einzelhandels
- Angebotsschwerpunkt bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten
- gesamtstädtische und teilweise regionale Versorgungsbedeutung
- Ziel ist die Konzentration von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auf die Ergänzungsstandorte. Für den sonstigen Einzelhandel ist eine bestandsorientierte Weiterentwicklung zu verfolgen, soweit die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung nicht negativ beeinträchtigt sowie die landesplanerischen Vorgaben erfüllt werden.

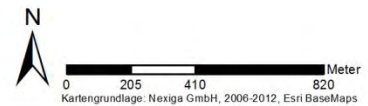
Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

Abbildung 30: Zentrenkonzept



Zentrenkonzept

- Hauptzentrum
- Nebenzentrum
- Nahversorgungszentrum
- Stadtteilgrenze



Quelle: BBE-Darstellung

Im Folgenden wird eine Überprüfung der räumlichen Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche vorgenommen und es werden Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Versorgungsstrukturen aufgezeigt.

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

9.6 Hauptzentrum Innenstadt

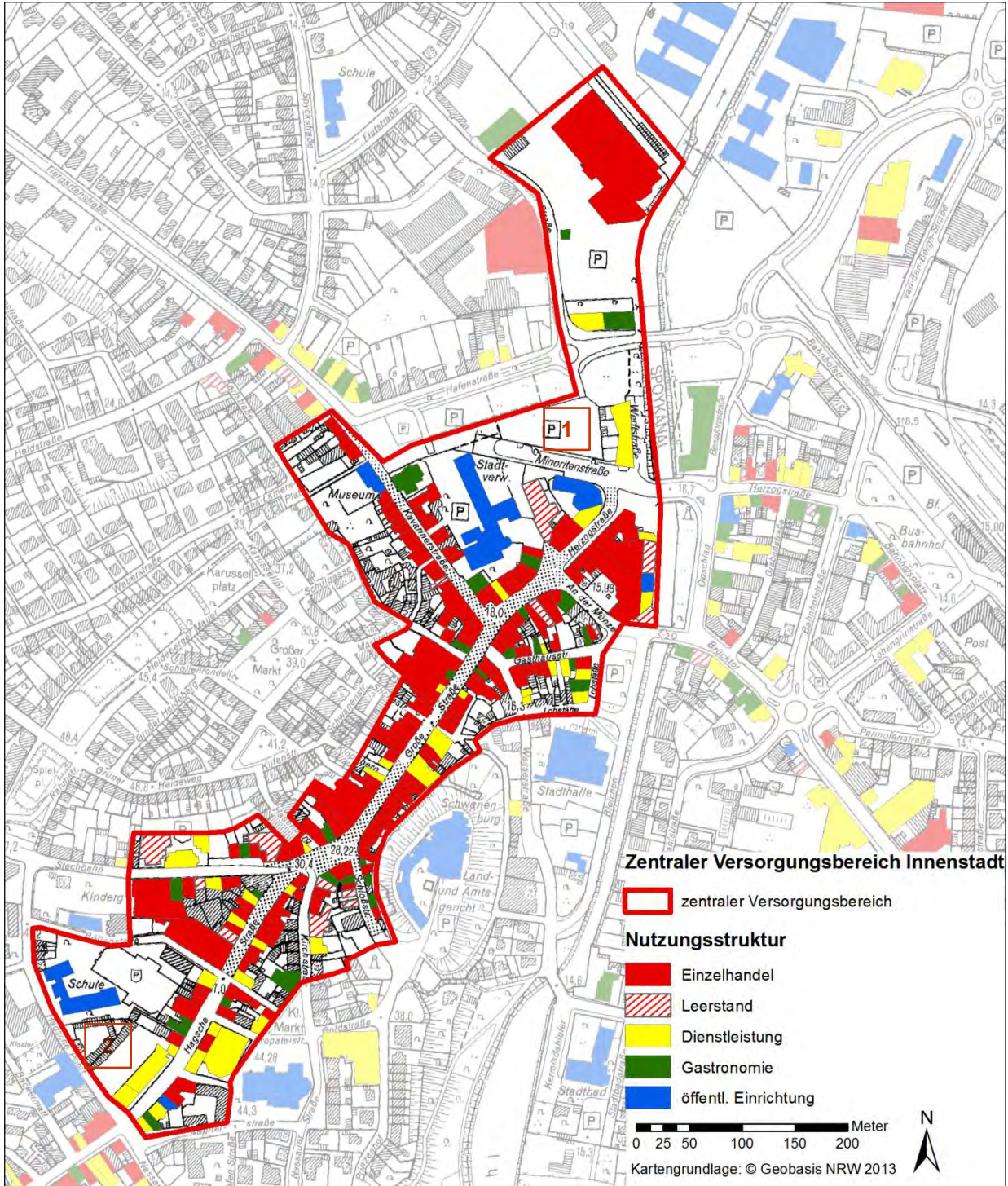
Bei der räumlichen Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches sind insbesondere die städtebauliche Situation sowie die Nutzungsstrukturen zu beachten. Die Analyse der Einzelhandelsstrukturen in der Innenstadt zeigt auf, dass sich der Einzelhandelsbesatz und die ergänzenden Nutzungen der privaten und öffentlichen Dienstleistungen auf die Achse Herzogstraße/ Große Straße/ Fischmarkt/ Hagsche Straße und die Kavariner Straße konzentrieren (vgl. Abbildung 31).

Im Osten stellt der Spoykanal in Verbindung mit dem Schlossberg eine stadträumliche Grenze des zentralen Versorgungsbereiches dar. In dem Quartier östlich des Spoykanals in Richtung Bahnhof ist eine deutlich abnehmende Nutzungsdichte festzustellen. Prägend sind gastronomische Betriebe, die durch das Hotel am Standort Spoykanal/ Herzogstraße ergänzt werden. Die Einzelhandelsnutzungen in diesem Bereich sind in den letzten Jahre so weit zurückgegangen, dass vor allem die Herzogstraße den Status einer Geschäftsnebenlage weitgehend verloren hat. Aufgrund der vergleichsweise kleinteiligen Gebäudegrundrisse sind eine Vielzahl von leerstehenden Gewerbeeinheiten vorhanden, die nur noch begrenzt den Ansprüche moderner Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe genügen, sodass die faktische Prägung und die Entwicklungsfähigkeit der östlichen Innenstadt keine Zuordnung zum zentralen Versorgungsbereich rechtfertigen. Auch im Zuge einer Aufwertung des Bahnhofsumfeldes wird das Quartier perspektivisch eine Randlage zur innerstädtischen Hauptgeschäftszone einnehmen, ohne dass hier ein Schwerpunkt der Einzelhandelsentwicklung gesetzt werden sollte.

Die südliche Grenze findet das Geschäftsband im Kreuzungsbereich Hagsche Straße und Hagscher Poort. Dabei ist zu berücksichtigen, dass vor allem im Einzelhandel die Nutzungsdichte bereits in Höhe des Einkaufszentrums Neue Mitte deutlich abnimmt, gleichzeitig jedoch wichtige Dienstleistungseinrichtungen (u. a. Sparkasse) den südlichen Bereich des innerstädtischen Geschäftsbereiches prägen. Südlich des Kreuzungsbereiches mit dem Straßenzug Hagscher Poort besteht jedoch kein durchgehender Besatz publikumsintensiver Nutzungen mehr. Vielmehr sind in diesem Abschnitt typische kleinteilige Nutzungen einer frequenzschwachen Nebenlage ansässig. Auch bricht der fußläufige Passantenlauf im Kreuzungsbereich Hagscher Poort deutlich ab. Mit dem nördlich der Hagschen Straße gelegenen Post- bzw. Schulgelände besteht in diesem Bereich eine perspektivische Entwicklungsfläche, die im Rahmen einer langfristigen Innenstadtentwicklung einen Entwicklungsimpuls setzen kann. Das Gebäude der ehemaligen Post ist zwischenzeitlich größtenteils mit Dienstleistungsnutzungen (Fitnesscenter, Hebammenpraxis, Arztpraxis und Büros) belegt.

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

Abbildung 31: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



Quelle: BBE-Darstellung

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

Im Westen orientiert sich die Abgrenzung des Versorgungszentrums an den Besitzstrukturen und umfasst die an den Straßenzug Stechbahn und an die Fußgängerzone einschließlich Kavariner Straße angrenzenden Gebäude.

Im Norden wird die ehemalige Stadtmauer als Grenze des zentralen Versorgungsbereiches nur im Bereich zwischen Ludwig-Jahn-Straße und Spoykanal überschritten. In direkter Anbindung an den gewachsenen Geschäftsbereich sind in diesem Bereich wesentliche nahversorgungsrelevante Betriebe (Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren) ansässig, die das innerstädtische Einzelhandelsangebot sinnvoll ergänzen. Nach Norden ist entlang der Kavariner Straße außerhalb des als Fußgängerzone gestalteten Abschnitts nur noch ein sporadischer Dienstleistungs- und Gastronomiebesatz vorzufinden, sodass dieser nicht mehr dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet wird.

Damit sind alle strukturprägenden Betriebe der Innenstadt von Kleve dem abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich zugeordnet. Die Längenausdehnung beläuft sich in Nord-Süd-Richtung auf ca. 1.000 Meter, sodass das Versorgungszentrum (nur) im Zusammenhang mit der hohen Nutzungsdichte fußläufig erlebbar ist.

Für die Klever Innenstadt ist eine moderate Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes zu empfehlen, sodass auch der ansässige Einzelhandel von Verbundeffekten profitieren kann. Dabei steht eine Diversifizierung des Angebotes bei Bekleidung, Schuhen und Sport im Vordergrund.

Die Entwicklung der Klever Innenstadt wird weiterhin durch strukturelle Veränderungen geprägt sein. Denn die Einzelhandelslandschaft in Deutschland steht vor tiefgreifenden Umwälzungen. So wird der deutsche Einzelhandelsimmobilienmarkt derzeit im Wesentlichen durch folgende Faktoren bestimmt:

- demographischer Wandel und Reurbanisierung,
- Verdrängungswettbewerb im stationären Einzelhandel
- neu erwachsender Wettbewerb durch E- und M-Commerce
- Sanierungsstau bei vielen Vertriebstypen des gegenwärtigen Bestandes.

Hierbei ist die höchste Dynamik im E-Commerce zu beobachten, dessen Erfolg auf die große Verbreitung von Computern und Smartphones sowie dem barrierefreien Zugang zum Internet basiert. Durch die rasante Verbreitung von Smartphones ist der nächste Schritt im Online-Handel geebnet, die Integration von stationärem Einzelhandel und Online-Handel durch den Multichannel-Ansatz setzt sich zunehmend durch (vgl. auch Kap. 4.3).

So wird durch dem Online-Handel nicht nur stationärer Einzelhandel verdrängt, sondern es werden auch neue Vertriebsmöglichkeiten eröffnet. Dabei verschwimmen die Grenzen zwischen Online- und stationärem Einzelhandel zunehmend. Nur Einzelhändler, welche diesen Multichannel-Ansatz konsequent verfolgen, werden sich auch weiterhin auf dem Markt mit einem immer härter werdenden Preiswettbewerb behaupten können.

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

Investoren - und damit auch die Kommunen - müssen sich daher in vielen Segmenten tendenziell auf fallende Mieten und kürzere Laufzeiten der Mietverträge einstellen. Auch erhöht sich durch den potenziellen Verlust von Ankermietern das Mietausfallrisiko. Zudem wird sich die Polarisierung zwischen guten und weniger guten Objekten und Standorten weiterhin fortsetzen. So ist davon auszugehen, dass auch bei Städten, die ein regionales Einzugsgebiet aufweisen, nur noch in den A-Lagen ein positives Investmentpotenzial zu erwarten ist. In den B- und Nebenlagen dieser Städte dürften sich die zukünftige Flächennachfrage und der zusätzliche Flächenbedarf dagegen rückläufig entwickeln. So werden Handelsnutzer in diesen Lagen kaum Kompromisse bzgl. der Grundrissgestaltung, der Objektausstattung und der Miethöhe eingehen.

Im Fazit wird damit zu rechnen sein, dass sich der innerstädtische Flächenbedarf in Kleve stärker auf attraktive Verbundstandorte konzentrieren wird. Damit wird ein Flächenbedarf für moderne Betriebskonzepte einhergehen, während zu kleine oder in Randlagen befindliche Einzelhandelsflächen zunehmend abschmelzen werden. Für die Weiterentwicklung der Klever Innenstadt ist somit vor allem von Bedeutung, dass es weiterhin gelingt, attraktive Angebotsformate in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen zu integrieren. Dazu sind Entwicklungsflächen notwendig, die es ermöglichen, auch größere Angebotsformate anzusiedeln.

Die möglichen Nutzungen sollten vor allem das Bekleidungs-, Schuh- und Sportangebot der Stadt ergänzen. Durch eine Angebotsdiversifizierung in der Innenstadt kann die Ausstrahlungskraft der Einkaufsstadt im regionalen Vergleich deutlich gesteigert werden. Darüber hinaus können mit der Etablierung weiterer kundenfrequenzstarker Filialisten auch die Standortbedingungen für den kleinteiligen Einzelhandel verbessert werden. Damit bietet die Innenstadt für weitere Angebotsarrondierungen dann gute Voraussetzungen, wenn es gelingt, die Hauptfunktionsachse Große Straße durch die kontinuierliche Anpassung von Angebotsformaten weiterzuentwickeln.

Zur Weiterentwicklung der Innenstadt stehen zwei mögliche Entwicklungsflächen zur Verfügung, die im Folgenden bewertet und in den städtebaulichen Zusammenhang gesetzt werden.

Entwicklungsstandort 1 - Minoritenplatz

Der Minoritenplatz stellt einen wichtigen Entwicklungsstandort der Innenstadt dar, da aufgrund der direkten Zuordnung zum Hauptgeschäftsbereich ein unmittelbarer Entwicklungsimpuls auf die Innenstadt ausgelöst werden kann. Die Größe des Areals lässt die Ansiedlung von weiteren größeren Betriebseinheiten zu, die angesichts der Angebotsstrukturen in Kleve und der allgemeinen Einzelhandelsentwicklungstrends (siehe oben) zur Weiterentwicklung der Klever Innenstadt erforderlich sind.

Mit der Schaffung zusätzlicher Einzelhandelsflächen im direkten Umfeld des vorhandenen Hauptgeschäftsbereiches sind Verbundeffekte für den örtlichen Einzelhandel zu erwarten. Dabei ist vor allem von Bedeutung, dass es gelingt, den Einkaufsstandort Kleve-Innenstadt auch für die auswärtigen Verbraucher attraktiv zu erhalten, damit auch der ansässige Einzelhandel profitieren kann. Dazu ist es not-

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

wendig, ausreichende Flächenpotenziale zur Verfügung zu stellen, sodass sich Anbieter mit modernen Betriebskonzepten ansiedeln können.

Für die Entwicklungsfläche Minoritenplatz soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der eine Bebauung in vier Baufeldern (inkl. bereits bestehendes Volksbank-Gebäude und Nachnutzung des ehem. Scala-Kinos) ermöglicht. Dabei werden Einzelhandelsnutzungen auf das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss beschränkt. Die maximale Gesamtverkaufsfläche liegt bei ca. 5.700 m², wobei die größte Geschäftseinheit max. 1.800 m² (bei zweigeschossiger Nutzung) erreichen kann.¹⁹

Der Standort stellt nach wie vor die wichtigste Entwicklungsfläche für das innerstädtische Versorgungszentrum dar. Diese Einschätzung begründet sich aus folgenden strukturellen Gegebenheiten:

- Entlang der Herzogstraße und der Kavarinerstraße ist ein annähernd durchgehender Einzelhandelsbesatz prägend. Die Straßenabschnitte sind Teile des innerstädtischen Hauptgeschäftsbereiches. Wichtige innerstädtische Magnetbetriebe und kleinteilige Fachgeschäfte prägen die Umfeldqualität.
- Mit Rathaus, Bürgerbüro, Kirche, Bank, Krankenversicherung, Arzt- und Anwaltspraxen ist eine zentrenprägende Nutzungsmischung mit publikumsintensiven öffentlichen und privaten Dienstleistungsnutzungen vorhanden.
- Nördlich schließt im Bereich der Ludwig-Jahn-Straße ein wichtiger innerstädtischer Ergänzungsstandort für die Nahversorgung an, für den der Minoritenplatz wichtige Schanierfunktionen übernimmt.
- Der Bereich Minoritenplatz/ Minoritenstraße stellt heute einen wichtigen innerstädtischen Kundenparkplatz dar, der ohne städtebauliche Zäsur eine direkte Anbindung an die Geschäftszone ermöglicht. Damit bestehen eingeführte Kundenwegebeziehungen.
- Der Standort ist über die Hafenstraße in das innerstädtische Verkehrserschließungsnetz eingebunden und stellt eine städtebauliche Zäsur dar.

Aufgrund des Lagevorteils des Entwicklungsareals mit der unmittelbaren Anbindung an den nördlichen Abschnitt der Fußgängerzone besitzt der Standort eine hohe Eignung für eine bauliche Nutzung unter Einbeziehung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben. Unter städtebaulichen Aspekten ist eine Fassung des nördlichen Eingangsbereiches der Innenstadt sinnvoll. Gleichzeitig kommt dem Minoritenplatz eine hohe Bedeutung für die Einbindung des Standortes Ludwig-Jahn-Straße in die innerstädtischen Einzelhandelsstrukturen zu. Die notwendige Scharnierfunktion zwischen der Fußgängerzone und

¹⁹ Vgl. Stadt Kleve, Bebauungsplan 1-279-2 „Minoritenplatz“, Entwurf vom 07.09.2017

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

dem nahversorgungsbezogenen Ergänzungsstandort der Innenstadt kann nur durch publikumsintensive Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen auf dem Minoritenplatz hergestellt werden.

Unter Einzelhandels- und Versorgungsaspekten ist eine Ergänzung des innerstädtischen Angebotes durch moderne und größere Betriebseinheiten anzustreben. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass die gewachsenen Strukturen der Innenstadt nur wenige größere ebenerdige Geschäftsflächen ermöglichen.

Im Falle einer hochwertigen Einzelhandelsnutzung mit zentrumstypischen Betrieben ist ein Entwicklungsimpuls für die gesamte Innenstadt zu erwarten, da durch moderne Betriebstypen ein Attraktivitätsschub ausgelöst werden kann, der auch den angrenzenden Betrieben zusätzliche Umsatzchancen verschaffen würde.

Entwicklungsstandort 2: Post- und Schulgelände

Im Hinblick auf die städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen bildet der Standort Post/Schule eine Randlage der südlichen Innenstadt. Für die (Weiter-)Entwicklung des Areals bieten sich grundsätzlich Einzelhandelsnutzungen an, wenn es gelingt, eine städtebaulich und funktionale Verbindung mit der Fußgängerzone Hagsche Straße und eine leistungsfähige Verkehrsanbindung zur Abwicklung des Kundenverkehrs herzustellen. Anderenfalls stünde zu befürchten, dass eine Nutzung durch hochwertige innenstadttypische Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe nicht gelingt.

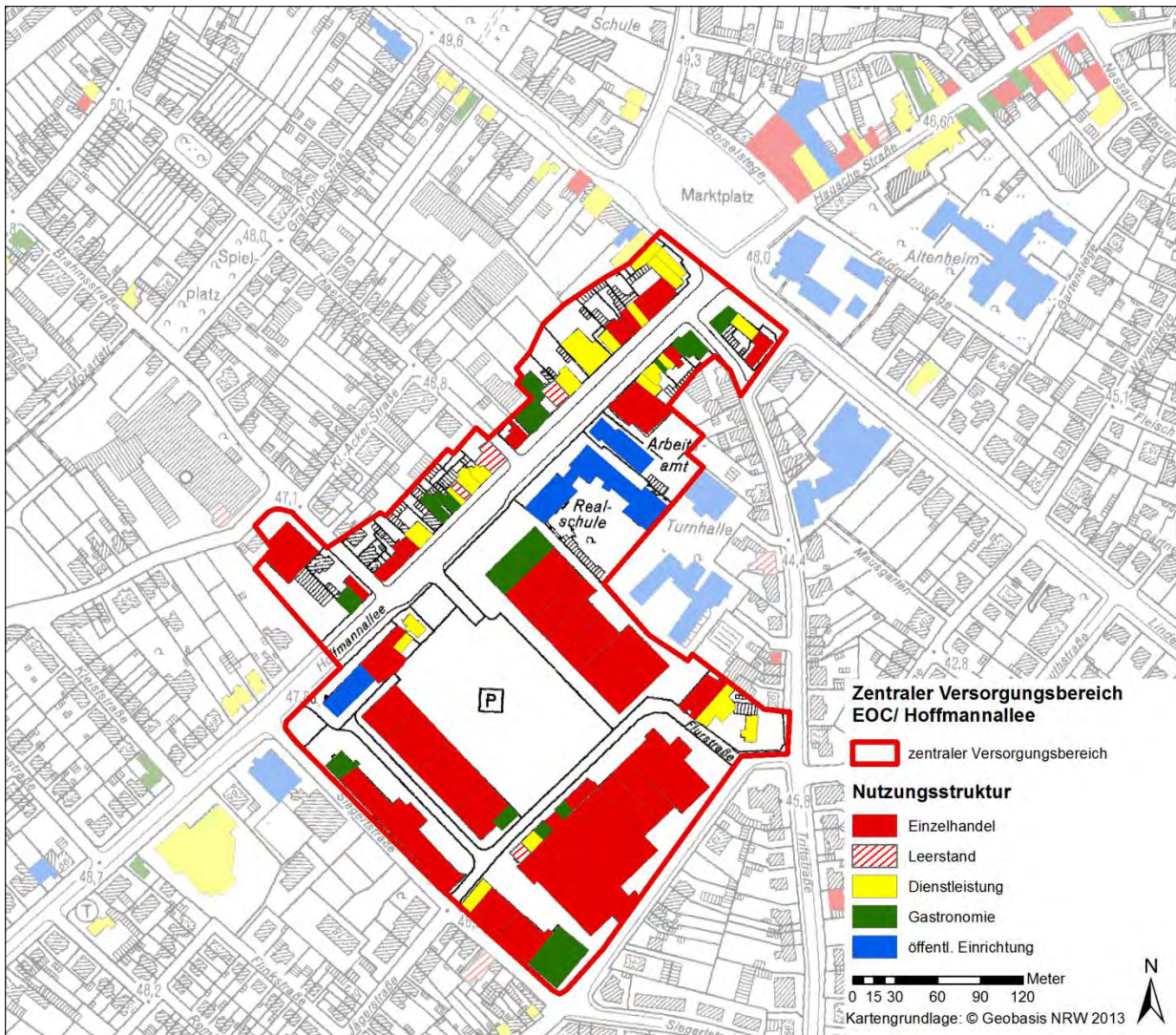
Als Gegenpol zu einer möglichen Einzelhandelsentwicklung am Minoritenplatz ist auch diesem Standort eine Eignung für den Einzelhandel zuzusprechen, sodass das Areal für eine zukünftige Innenstadtarrondierung freigehalten werden sollte. Aktuell wird das Gebäude der ehemaligen Post durch verschiedene Dienstleister (Fitnesscenter, Hebammenpraxis, Arztpraxis und Büros) genutzt.

9.7 Nebenzentrum EOC/ Hoffmannallee

Das Fachmarktzentrum EOC stellt neben der Innenstadt einen weiteren Versorgungsschwerpunkt dar. Die angrenzende Hoffmannallee wird durch überwiegend kleinteiligen Einzelhandel, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe geprägt. Es besteht zwischen den gewachsenen Strukturen und dem Fachmarktzentrum eine direkte fußläufige Verbindung und damit ein Leistungsaustausch. Aufgrund der Angebotsstruktur mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Betrieben kommt dem Standort die Funktion eines Nebenzentrums zu, dass im zentrenrelevanten Angebotssegment eine gesamtstädtische, z.T. sogar übergemeindliche Ausstrahlungskraft entfalten kann. Bei den nahversorgungsbezogenen Angeboten bezieht sich der Verflechtungsbereich vor allem auf die Oberstadt und die angrenzenden Siedlungsbereiche.

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

Abbildung 32: Zentraler Versorgungsbereich EOC/ Hoffmannallee



Quelle: BBE-Darstellung

Der zentrale Versorgungsbereich umfasst den achsenbezogenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz entlang der Hoffmannallee. Die nordöstliche Grenze bildet die als Teil des innerstädtischen Erschließungsringes stark befahrene Lindenallee. Der Marktplatz und die sich nördlich entlang der Hag-schen Straße anschließenden Nutzungsstrukturen sind als Zwischenbereich zwischen dem Geschäftsband Hoffmannallee und der Innenstadt zu bewerten, ohne dass er sich strukturell in einen der beiden Geschäftsbereiche einfügt. Die südwestliche Grenze des Nebenzentrums bildet das EOC mit den Fachmärkten entlang der Siegertstraße.

Für das Nebenzentrum ist eine bestandsichernde Weiterentwicklung zu empfehlen. Größere Entwicklungsflächen weist der Standort nicht auf, sodass ausschließlich die Entwicklung im Bestand zu bewer-

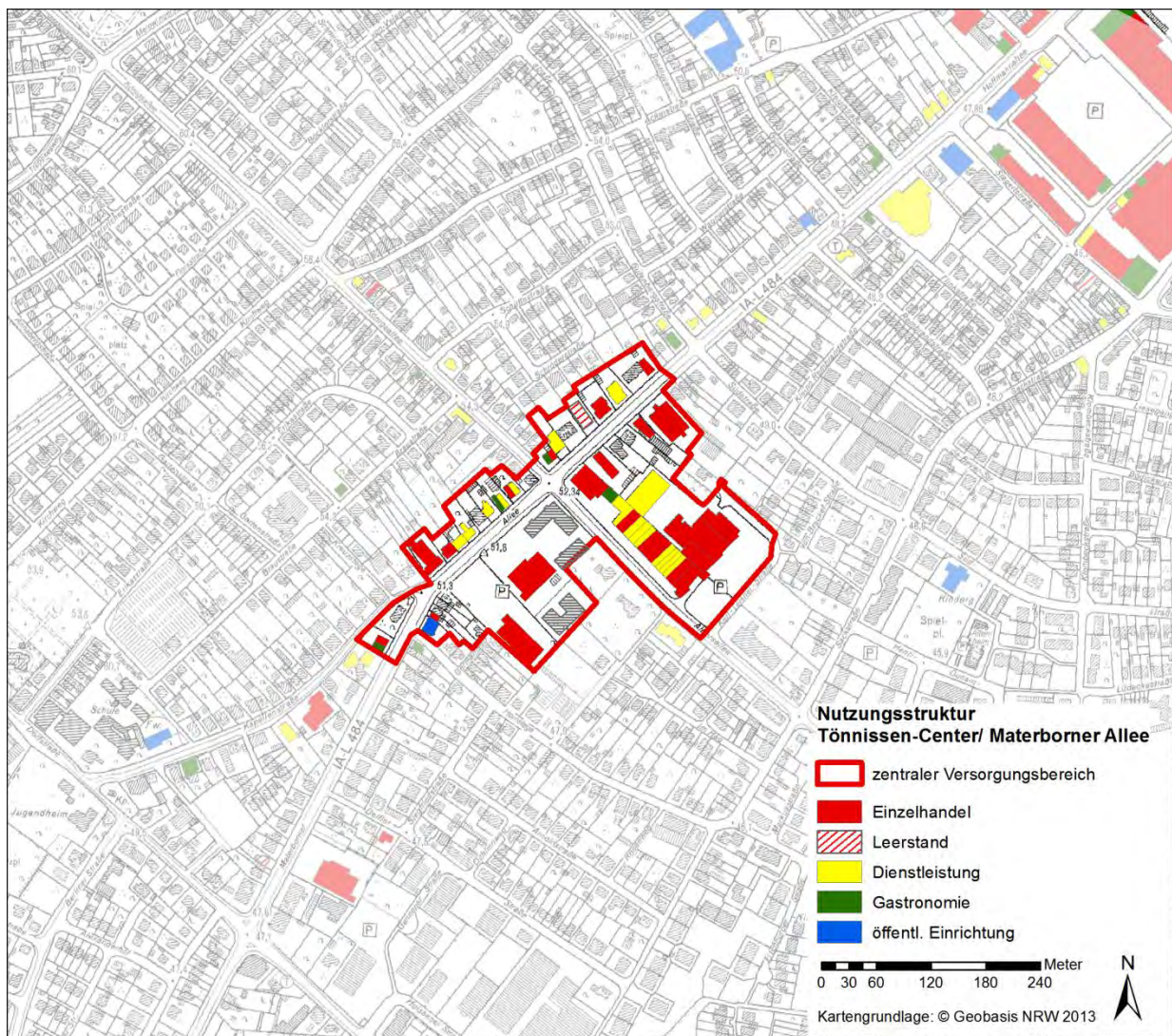
Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

ten ist. Da das Fachmarktzentrum insbesondere bei den zentrenrelevanten Angeboten im direkten Wettbewerb mit der Innenstadt steht, sind bei Nutzungsänderungen die städtebaulichen Auswirkungen auf das Hauptzentrum zu berücksichtigen.

9.8 Nahversorgungszentrum Tönnissen-Center/ Materborner Allee

Im Übergangsbereich der Oberstadt und des Stadtteils Materborn befindet sich eine Verdichtung publikumsintensiver Nutzungen im Kreuzungsbereich Hoffmannallee/ Materborner Allee/ Albersallee.

Abbildung 33: Zentraler Versorgungsbereich Tönnissen-Center/ Materborner Allee



Quelle: BBE-Darstellung

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

Im Rahmen des fußläufigen Einkaufs ist der zentrale Versorgungsbereich entlang der Achse Hoffmannallee/ Materborner Allee zwischen dem Schuhfachmarkt im Nordosten und dem Kreuzungsbereich Kapellenstraße erlebbar. Am Standort Albersallee befindet sich das Tönnissen-Center mit einer Mischung aus Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben. Im Bereich Materborner Allee wurde durch Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes das Nahversorgungsangebot ergänzt, sodass dem Geschäftsstandort insgesamt eine hohe Angebotsvielfalt mit Schwerpunkt bei der Nahversorgung beizumessen ist.

In einer Entfernung von ca. 400 – 550 Metern südlich befindet sich im Kreuzungsbereich Materborner Allee/ Querallee mit den Lebensmitteldiscountmärkten Lidl und Aldi ein weiterer Nahversorgungsstandort, ohne dass eine fußläufige Verbindung hergestellt werden kann.

Der zugeordnete Verflechtungsbereich bezieht sich vor allem auf die Stadtteile Materborn und Reichswalde sowie auf die angrenzenden Siedlungsbereiche der Oberstadt.

9.9 Nahversorgungszentrum Kellen/ Emmericher Straße

Im Stadtteil Kellen befindet sich an der Emmericher Straße mit dem Verbundstandort von Aldi, dem Drogeriemarkt und weiteren Fachmärkten ein gewachsener Geschäftsbereich, der auch Verbundeffekte mit den benachbarten Fachgeschäften generiert. Im Kreuzungsbereich Emmericher Straße/ Klever Ring sind vor allem Fachmärkte des langfristigen Bedarfs vorhanden.

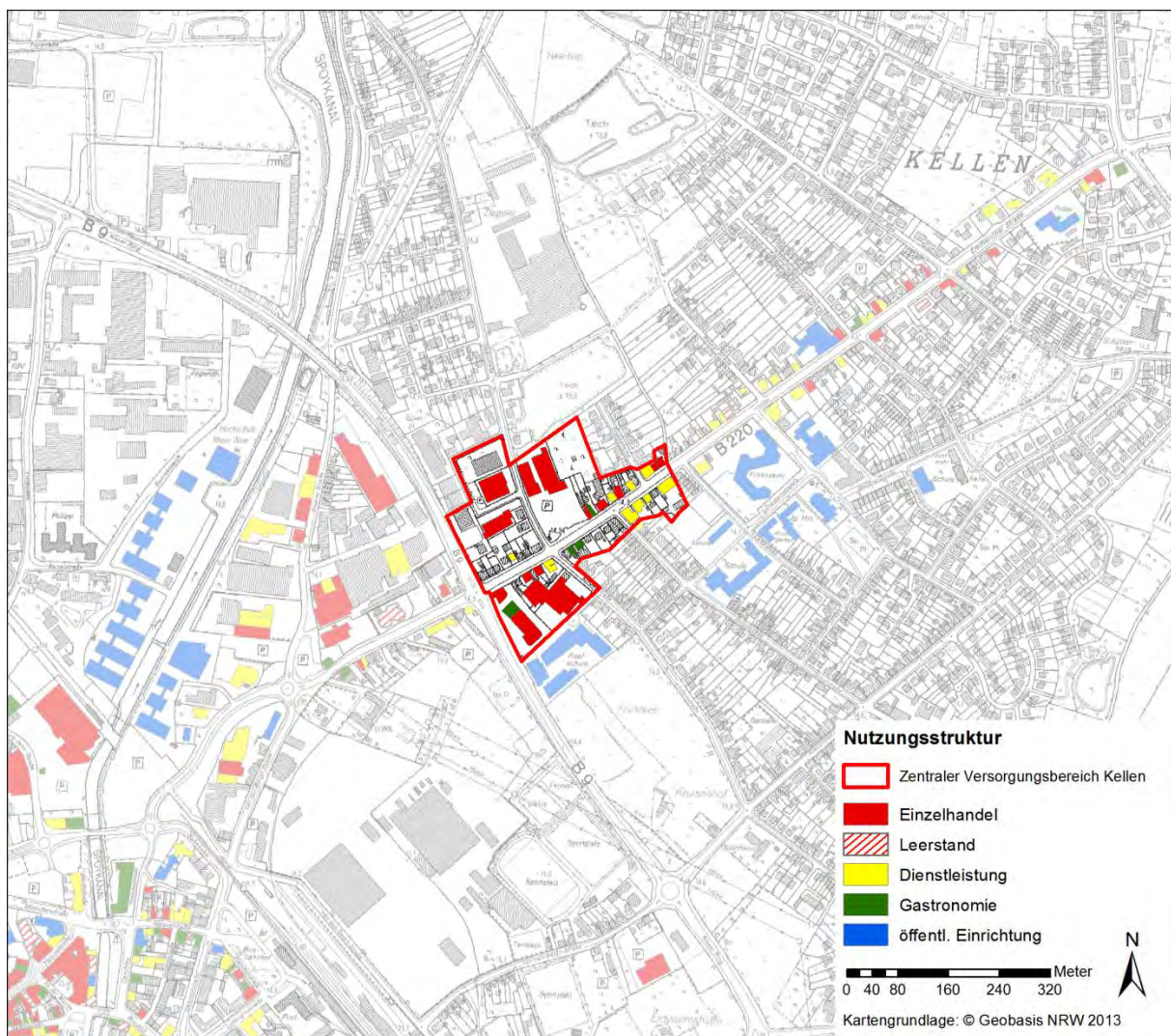
Westlich des Klever Rings weist die Emmericher Straße aktuell im Umfeld des ansässigen Netto-Marktes keine publikumsintensiven Nutzungen auf. Die vorhandenen Entwicklungsflächen des ehemaligen Mercedes-Geländes und angrenzender Grundstücke stehen für eine einzelhandelsbezogene Nutzung nicht zur Verfügung. So sind zwischenzeitlich Bauvoranfragen für ein medizinisches Gesundheitszentrum und eine an die Hochschule Rhein-Waal angeschlossene Kindertagesstätte eingegangen. Beide Einrichtungen stellen eine sinnvolle Weiterentwicklung des Standortes dar, die im Zusammenhang mit den im Umfeld vorhandenen und geplanten Nutzungen (Hochschule, neues Wohn- und Gewerbequartier) stehen. Gleichzeitig werden die geplanten Einrichtungen jedoch nur einen sehr eingeschränkten Bezug zu dem bestehenden Nahversorgungszentrum Kellen östlich des Klever Rings entfalten. Dem medizinischen Gesundheitszentrum ist vielmehr eine gesamtstädtische Versorgungsbedeutung im Umfeld der Innenstadt beizumessen. Die der Hochschule angegliederte Kindertagesstätte stellt eine Entwicklungsmaßnahme für das Hochschul-Quartier dar.

Auch stellt die Bundesstraße 9 (Klever Ring) nach wie vor eine wichtige städtebauliche Zäsur dar. Ein Geschäftsbereich mit frequenzstarken Nahversorgungseinrichtungen auf beiden Seiten des Klever Rings hätte einen zentralen Versorgungsbereich bilden können. Vor dem Hintergrund der Entwicklungen im westlichen Abschnitt kommen diese konzeptionellen Überlegungen des Einzelhandelskonzeptes

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

aus dem Jahre 2013 jedoch nicht mehr zum Tragen. Daher wird aufgrund der faktischen Entwicklungen vorgeschlagen, die räumliche Ausdehnung des Nahversorgungszentrums Kellen auf den Geschäftsbe-
reich entlang der Emmericher Straße östlich der Bundesstraße 9 - zwischen Finanzamt und Klever Ring - zu beschränken. Der Verflechtungsbereich des Nahversorgungszentrums umfasst den Stadtteil Kellen und die angrenzenden nordöstlichen Siedlungsbereiche.

Abbildung 34: Zentraler Versorgungsbereich Kellen/ Emmericher Straße



Quelle: BBE-Darstellung

In dem abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich befinden sich mit Aldi, dm und weiteren Einzelhandelsbetrieben die standortprägenden Nahversorgungsangebote, für die eine marktgerechte Weiterentwicklung empfohlen wird.

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der ansässige Aldi-Markt eine Verkaufsflächenenerweiterung plant. Gleichmaßen hat der benachbarte Kik-Markt eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.165 m² beantragt. Beide Vorhaben sind als Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums grundsätzlich mit den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes vereinbar, wenn nachgewiesen werden kann, dass sie der Versorgung des Verflechtungsbereiches dienen und negative städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen werden können. Für die Kik-Planung wäre zudem eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

In einer Entfernung von ca. 1,5 km befindet sich in einer östlichen Randlage das Kaufland SB-Warenhaus, das als ergänzender, siedlungsstrukturell nicht-integrierter Versorgungsstandort zu bewerten ist. Mit dem Lidl-Markt an der Van-den-Bergh-Straße/ Klever Ring und dem Netto-Markt an der westlichen Emmericher Straße bestehen zwei weitere Nahversorgungsbetriebe außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches. Aktuell wird in einem Wohn- und Geschäftshaus an die Bensdorper Straße eine Verkaufsfläche von ca. 799 m² für einen Lebensmittelmarkt realisiert. Nach Fertigstellung soll der an der Emmericher Straße ansässige Netto-Markt an den neuen Standort verlagert werden.

Für das Kaufland-SB-Warenhaus bestehen ebenfalls Überlegungen, den Betrieb neuaufzustellen. Im Rahmen eines Bauantrages wurden ein Anbau und die Integration des Getränkemarktes in das Hauptgeschäft beantragt.

9.10 Empfehlungen zur Weiterentwicklung der wohnungsnahen Versorgung

Die Stadt Kleve weist eine umfassende Lebensmittelversorgung in den zentralen Versorgungsbereichen sowie an ergänzenden Standorten auf. Die vorhandene Nahversorgung soll gesichert und weiterentwickelt werden. Dabei sind eine Anpassung der bestehenden Nahversorgungsstandorte an aktuelle Marktanforderungen sowie ggf. die Ansiedlung von neuen nahversorgungsrelevanten Betrieben notwendig.

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

- die wohnungsnahen Versorgung nicht durch einen Standort in einem zentralen Versorgungsbereich sichergestellt werden kann,
- der Betrieb nach Standort, Sortiment und Größe der Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung in dem zugeordneten Siedlungsbereich dient und

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

- durch den geplanten Nahversorgungsbetrieb keine negativen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind (Einzelfallprüfung).

Für die nahversorgungsbezogenen Ergänzungsstandorte **Olmer Straße und Flutstraße** (jeweils Kaufland) wird eine **bestandssichernde Weiterentwicklung** empfohlen, ohne dass die Geschäftsbereiche hinsichtlich der Verkaufsflächenausstattung und des Sortimentsangebotes wesentlich ausgebaut werden.

9.11 Entwicklung des zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandels

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

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

Für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten wird die Empfehlung ausgesprochen, Ansiedlungen auf die vorhandenen Einzelhandelsagglomerationen im Gewerbegebiet Kleve zu konzentrieren, um Verbundeffekte zu nutzen, einen sparsamen Flächenverbrauch sicherzustellen und Gewerbeflächen in anderen Standortbereichen für emittierende Betriebe vorzuhalten.

Mit der Neuaufstellung des Regionalplanes werden für die Bereiche **Briener Straße/ Flutstraße** zwischen dem Klever Ring (B 9) und der Bahntrasse sowie **Kalkarer Straße** Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) dargestellt, sodass mit Inkrafttreten des Regionalplanes²⁰ die landesplanerische Voraussetzung der Darstellung eines Allgemeinen Siedlungsbereiches für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (Ziel 6.5-1) erfüllt wird.

Darüber hinaus ist die Grundvoraussetzung für eine Ansiedlung, dass die weiteren Ziele des Landesentwicklungsplans zur Größenordnung und Sortimentsstruktur (Festlegungen 6.5-4 bis -6 des Landesentwicklungsplanes NRW) berücksichtigt werden. Damit ist jedes potenzielle Ansiedlungsvorhaben einer umfassenden Einzelfallprüfung zu unterziehen und zu klären, ob das geplante Vorhaben negative

²⁰ Der Regionalrat hat am 14.12.2017 die Aufstellung des neuen Regionalplans (RPD) beschlossen. Nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Wirtschaftsministerium als Landesplanungsbehörde wird der neue Plan in Kraft treten.

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

Auswirkungen auf die Entwicklung der Innenstadt bzw. auf die wohnungsnaher Versorgung in der Stadt Kleve und in den Nachbarkommunen haben könnte.

Im Falle konkreter Ansiedlungersuche sollte die Stadt Kleve mittels geeigneter Bebauungspläne sicherstellen, dass ausschließlich Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten und begrenzten, zentrenverträglichen Randsortimenten realisiert werden.

Bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen durch zentrenrelevante Randsortimente keine negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sein, sodass im Rahmen einer Einzelfallprüfung die raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens zu prüfen sind.

10 Fazit und abschließende Empfehlungen

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

- Die Einkaufsstadt Kleve kann die zugewiesenen mittelzentralen Versorgungsfunktionen im Bereich des Einzelhandels umfassend erfüllen. Für die Innenstadt besteht unter qualitativen Gesichtspunkten die Notwendigkeit zur Weiterentwicklung. Hierbei ist vor allem die Schaffung von Entwicklungsflächen zur Ansiedlung weiterer Magnetbetriebe von Bedeutung, um die Gesamtattraktivität des Hauptgeschäftsbereiches zu steigern.
- Dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt wird die Vorrangstellung zur Ansiedlung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente zugewiesen. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass grundsätzlich die Ansiedlung von großflächigen Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten an außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche gelegenen Standorten ausgeschlossen werden soll.
- Der nicht-zentrenrelevante Einzelhandel soll auf die bereits entwickelten Standortbereiche im Gewerbegebiet Kleve konzentriert werden, um Verbundeffekte zwischen den Nutzungen zu ermöglichen und den Flächenverbrauch zu minimieren. Der Entwicklung weiterer dezentraler Agglomerationsstandorte soll entgegengewirkt werden.
- Eine Weiterentwicklung der Nahversorgung soll sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches nur an Standorten mit Wohngebietsbezug vollziehen. Im Rahmen einer Einzelfallprüfung muss nachgewiesen werden, dass der Betrieb der wohnungsnahen Versorgung dient und keine städtebaulich negativen Auswirkungen auslöst.
- Zur Verbesserung der stadtgestalterischen und angebotsbezogenen Rahmenbedingungen in der Innenstadt kommt dem Entwicklungsstandort Minoritenplatz eine wichtige Bedeutung zu, der bei einer Belegung durch einen attraktiven und hochwertigen Einzelhandelsbesatz positive Impulswirkungen für die gesamte Innenstadt entfalten kann.
- Das Hochschul-Quartier weist im Zusammenhang mit den Konversionsflächen im Umfeld (u. a. Margarine-Union, Bahnhofsumfeld, Bendsdorf-Gelände, XOX-Gelände) ein hohes Entwicklungspotenzial auf. Es wird ein neues Wohn- und Gewerbequartier entstehen, ohne dass dem Einzelhandel in diesem Bereiche eine starke Bedeutung zukommt. So sind im Umfeld ggf. Nahversorgungseinrichtungen notwendig. Auch dem Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten wird im Norden des Entwicklungsbereiches ein Schwerpunkt zugewiesen.

Die vorliegende Untersuchung soll einer geordneten, städtebaulich verträglichen Einzelhandels- und Standortentwicklung der Stadt Kleve im Rahmen der Bauleitplanung dienen. Um die notwendige

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

Rechtssicherheit für die kommunale Planung herzustellen und zugleich den Investoren und Betreibern des Einzelhandels in der Stadt Planungssicherheit zu vermitteln, ist ein Selbstbindungsbeschluss des Stadtrates über die Grundzüge des Einzelhandelskonzeptes Kleve erforderlich.

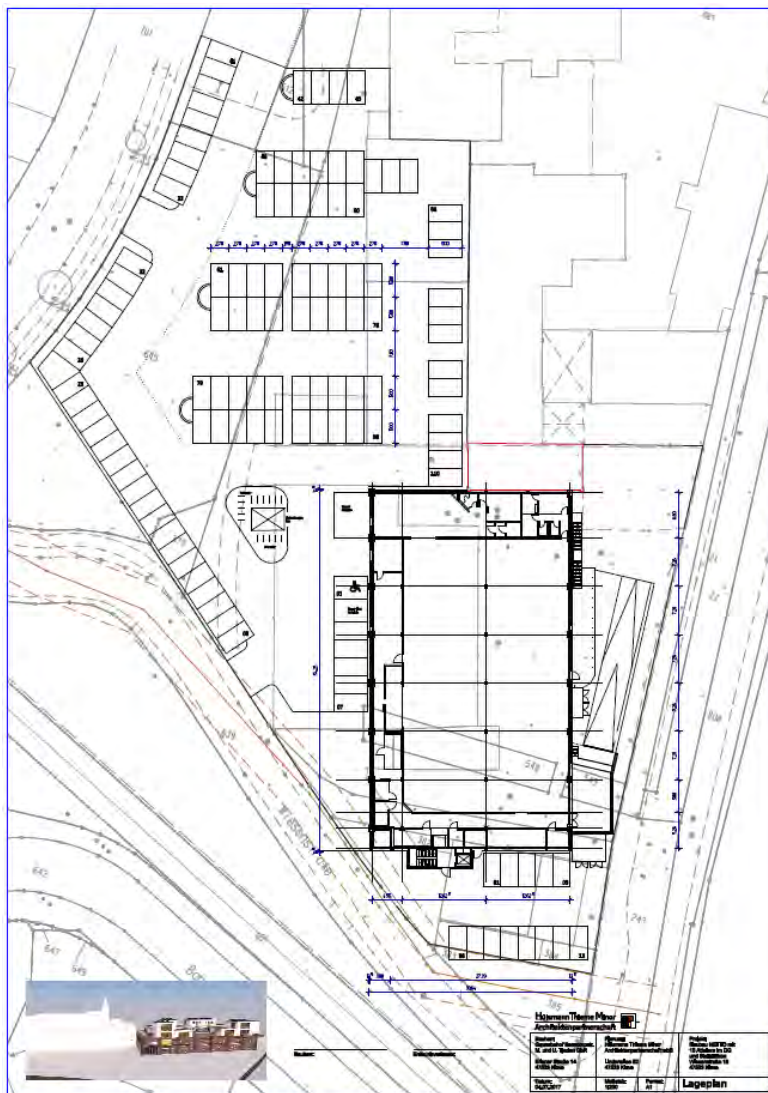
Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

11 Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Standort Bendsorpstraße

11.1 Projektplanung und Aufgabenstellung

Für das Bendsorp-Gelände in der Stadt Kleve besteht die Planung, innerhalb eines gemischt genutzten Objektes (Wohnen, Gewerbe) im Erdgeschoss einen großflächigen Lebensmittelmarkt und ein Café anzusiedeln. Die großflächige Einzelhandelsplanung soll im Hinblick auf die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Versorgung der Stadt Kleve bewertet werden. Darüber hinaus ist eine Einordnung in die Vorgaben des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes und die Ziele der Landesplanung vorzunehmen.

Abbildung 35: Lageplan



Quelle: Hülsmann Thieme Minor Architektengemeinschaft, Stand 04.17.2017

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

Konkret ist die Verlagerung und Erweiterung des an der Emmericher Straße ansässigen Netto Lebensmittelmarktes geplant. Der neue Markt soll auf dem ehem. Bendsorp-Gelände (Van-den-Bergh-Straße 2-14) mit max. 1.080 m² Verkaufsfläche (inkl. Eingangsbereich) realisiert werden. Aktuell besteht an dem Standort eine Baugenehmigung für einen Lebensmittelmarkt mit unter 800 m² Verkaufsfläche. Als Konzessionär ist ein Café mit Backwarenverkauf auf ca. 126 m² Nutzfläche geplant. Das Café soll über einen separaten Eingang verfügen und ist somit als eigenständiger gastronomischer Betrieb zu bewerten. Beide Betriebe sollen von der Bendsorpstraße bzw. Wiesenstraße aus erreichbar sein.

Für die nachfolgende Auswirkungsanalyse wird die maximale Verkaufsfläche von 1.200 m² zugrunde gelegt. Die Ausrichtung der im projektierten Lebensmittelmarkt vorgehaltenen Waren wird primär bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen und es ist davon auszugehen, dass der Verkaufsflächenanteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren mindestens 90 % der Verkaufsfläche umfassen wird.

11.2 Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel

Zur Einordnung des Vorhabens in einen übergeordneten Rahmen innerhalb der deutschen Handelslandschaft werden im Folgenden einige Entwicklungen und Trends im Lebensmitteleinzelhandel aufgezeigt.

Der Ausgabenanteil für Lebensmittel hat im Gegensatz zu anderen Bereichen des Handels in den letzten Jahren leicht zugenommen. Dies resultiert zum einen aus Veränderungen der Nachfrage und steigenden Preisen sowie zum anderen aus einer Diversifizierung des Angebotes. Nachfrageseitig haben verschiedene Lebensmittelskandale ein Umdenken in Gang gesetzt, das bei den Verbrauchern zu einer leicht gestiegenen Ausgabebereitschaft für qualitativ hochwertige Lebensmittel geführt hat. Insbesondere lässt sich dies am boomenden Absatz von Bio-Lebensmitteln ablesen, die inzwischen zum Sortiment aller Lebensmittelmärkte - vom Lebensmitteldiscounter bis zum Bio-Supermarkt - zählen.

Von den Einzelhandelsausgaben der deutschen Verbraucher in Höhe von ca. 512 Mrd. € entfallen rd. 265 Mrd. € auf die Kernsortimente der Nahversorgung (Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, Apothekenwaren).²¹ Dies entspricht einem Anteil von rd. 52 % und dokumentiert die hohe Bedeutung dieses Marktsegmentes, insbesondere der Nahrungs- und Genussmittel.

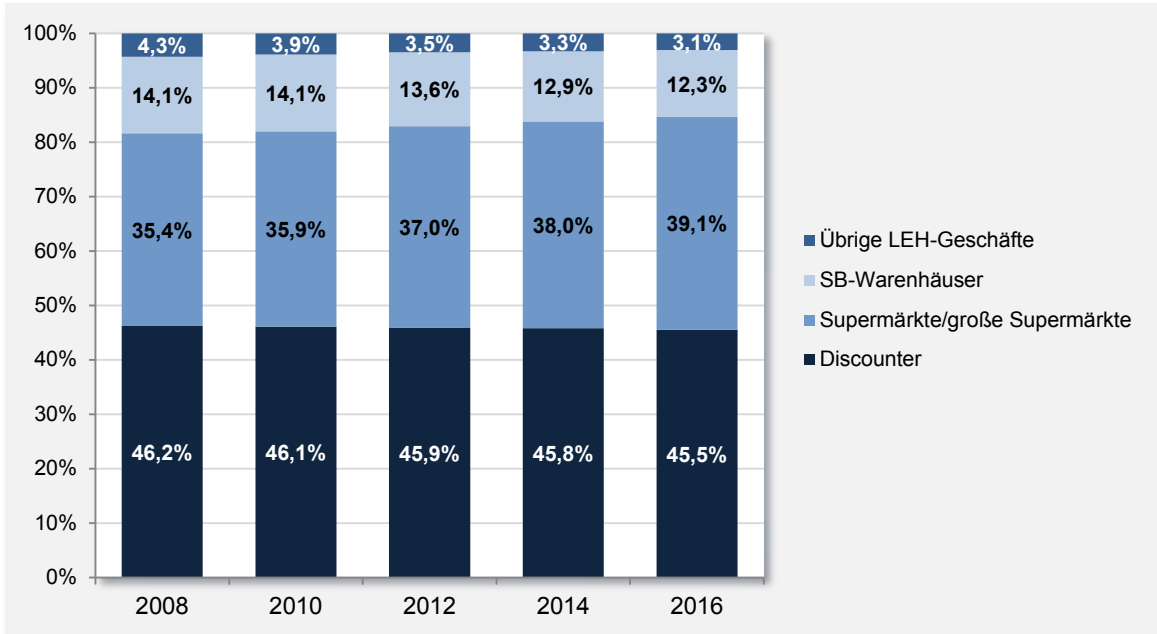
Die Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel ist insgesamt durch eine starke Dynamik geprägt, wobei das Wachstum der Branche vor allem durch zunehmende Nachverdichtung, Flächenausweitungen und

²¹ Vgl. IfH-Brancheninformationssystem, Marktvolumen 2016

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

Diversifizierung des Angebots generiert wird. Gleichzeitig weist die Branche eine hohe Konzentration auf Handels- und Lieferantenseite auf.

Abbildung 36: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel



Quelle: EHI, handelsdaten-aktuell 2017, BBE-Darstellung 2018

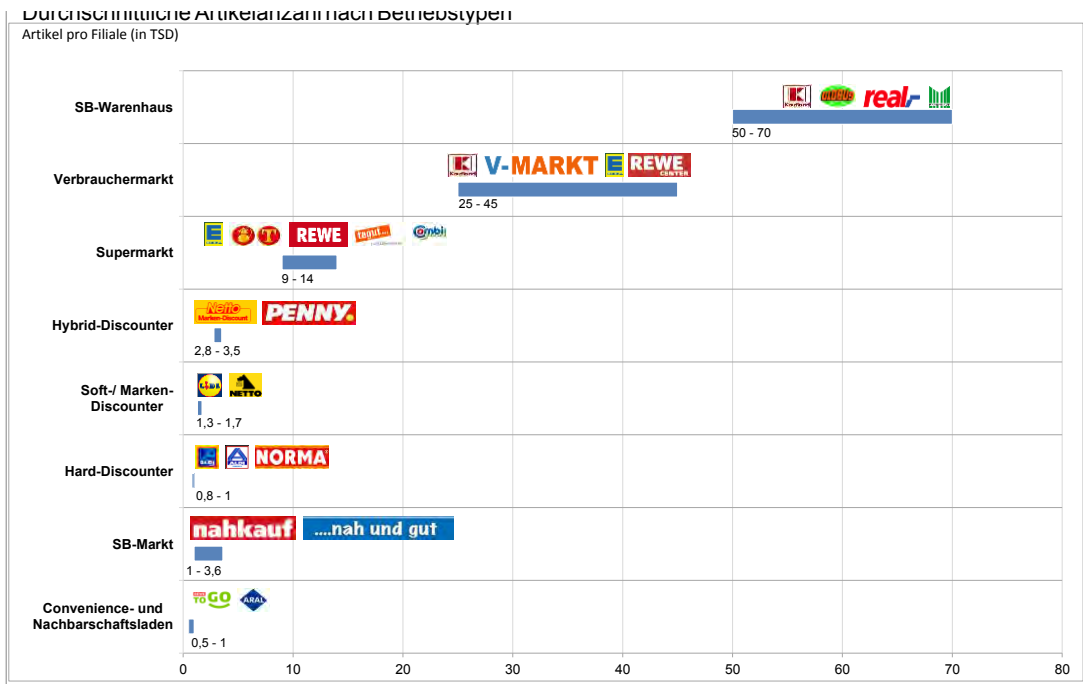
Aufgrund einer ausgeprägten Preisorientierung der deutschen Kunden und an veränderte Verbraucherverwünsche angepasster Betriebskonzepte haben die Lebensmitteldiscounter in den letzten Jahrzehnten stark an Marktanteilen gewinnen können und sind seit einigen Jahren mit einem Marktanteil von ca. 46 % der am stärksten präsente Betriebstyp des Lebensmittelhandels (vgl. Abbildung 36). Auch die Supermärkte konnten in den letzten Jahren aufgrund ihrer Anstrengungen bei der Weiterentwicklung der Konzepte wieder Marktanteile hinzugewinnen. Die aktuellen EHI-Zahlen weisen für Supermärkte einen Marktanteil von ca. 39 % aus.

Im Discountsegment werden seitens der Betreiber für Neubauten mittlerweile Verkaufsflächen zwischen 800 und 1.500 m² als marktgerecht angesehen.

Grundsätzlich ist zwischen den Hard-Discountern und den Soft- bzw. Markendiscountern zu unterscheiden (vgl. Abbildung 37). Hard-Discounter führen etwa 800 – 1.000 verschiedene Artikel, wohingegen die Soft-Lebensmitteldiscounter mit bis zu 1.700 Artikeln annähernd die doppelte Artikelzahl anbieten. Charakteristisch für Lebensmitteldiscounter, insbesondere Hard-Discounter, ist der hohe Anteil an Eigenmarken.

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

Abbildung 37: Durchschnittliche Artikelanzahl nach Betriebstyp



Quelle: BBE-Darstellung

Eine Weiterentwicklung des Betriebstyps stellen die Supermarkt-Discount-Hybriden (oder Hybrid-Discounter) dar, zu denen in Deutschland u. a. Netto zählt. Netto positioniert sich hinsichtlich der Artikelzahl und des Getränkesortiments zwischen Supermarkt und Lebensmitteldiscounter. Mit rund 3.500 Artikeln liegt die Artikelzahl eines Netto-Marktes deutlich über den discount-typischen 800 bis 1.700 Artikeln. Dies hat zur Folge, dass das Sortiment breiter und auch tiefer aufgestellt ist und der Kunde eine umfangreichere Nahversorgung vorfindet. Neben Eigenmarken bietet Netto dabei eine discount-untypisch hohe Anzahl an Markenartikeln an. Auch bei Drogerieartikeln, Tiernahrung sowie Wasch- und Putzmitteln verfügt Netto über eine größere Sortimentsbreite und entspricht eher dem Aufbau eines Supermarktes. Zudem verzichtet Netto weitgehend auf Aktionsartikel, sodass der entsprechende Umsatzanteil deutlich unter dem der klassischen Discounter liegt.

In der Praxis versorgt sich der Verbraucher nicht nur bei einer, sondern bei durchschnittlich 4 Betriebsformen. Idealtypischer Weise wird der Grundbedarf bei den Lebensmitteldiscountern eingekauft, die Produkte, die dort nicht erhältlich sind oder die man dort nicht kaufen möchte, werden bei anderen Anbietern nachgefragt.

Die Lebensmitteldiscounter/ Hybrid-Discounter besitzen in der Regel einen einheitlichen Marktauftritt, sodass der Kunde in jedem Markt des jeweiligen Betreibers dasselbe Sortiment vorfindet. Gleichzeitig wachsen die Verkaufsflächen der Lebensmitteldiscounter seit Jahren kontinuierlich. Hierfür sind vor allem folgende Ursachen anzuführen:

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

- Die Angebotsdiversifizierung und ansprechende Präsentation insbesondere von Frische-Produkten (Obst & Gemüse, Molkereiprodukten, Backwaren, Fleisch, Fisch) und Bio-Lebensmitteln hat neben einer qualitativen Aufwertung des Marktauftritts regelmäßig auch einen höheren Flächenbedarf zur Folge. Dagegen ist kein steigender Flächenbedarf für die Aktionswaren zu verzeichnen.
- Großzügigere Verkehrsflächen, insbesondere größere Gangbreiten, tragen zu einer effizienteren Bestückung des Ladens und zur Vereinfachung von (logistischen) Betriebsabläufen bei.
- Großzügigere Warenpräsentation und niedrigere Regalhöhen erleichtern vor allem den Kunden (u. a. auch mit Blick auf den demographischen Wandel und den höheren Anteil älterer Kunden) den Wareneingang.

Größere Flächen führen dabei jedoch nicht in gleichem Umfang zu Mehrumsätzen, sondern regelmäßig zu einer abnehmenden Flächenleistung. Gleichzeitig ermöglicht die größere Verkaufsfläche im Regelfall eine höhere Rentabilität z. B. durch Reduzierung der Transportkosten durch größere Liefermengen oder der Personalkosten durch effektivere Bestückung der Warenpräsentation.

Im Fazit positioniert sich Netto mit einer großen Angebotstiefe als Hybrid-Discounter und bietet dabei ein großes Frische- und Trockensortiment, sodass ein Netto-Lebensmitteldiscountmarkt umfassende Nahversorgungsfunktionen übernehmen kann.

11.3 Mikrostandort

Das ehem. Bendsdorp-Gelände nimmt eine Lage im Übergangsbereich von Kleve-Mitte und dem Stadtteil Kellen ein. Das Grundstück selbst wie auch die großen benachbarten Areale (ehem. Margarine-Union, XOX) sind ehemalige Gewerbeflächen, für die eine Umnutzung als Wohn- und Büroflächen ansteht. Die ehemaligen Gewerbegebäude sind zwischenzeitlich weitgehend abgerissen worden. Einzig die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude (u. a. Turm-Garage, Teile der XOX-Produktionsgebäude) werden zukünftig an die industrielle Vergangenheit erinnern. Die strukturellen Veränderungen werden wesentlich durch die Ansiedlung der Hochschule Rhein-Waal im Jahre 2009 begleitet, die zwischenzeitlich an den beiden Standorten Kleve und Kamp-Lintfort mehr als 7.300 Studierende (davon ca. 5.400 am Standort Kleve) aufweist. Auch in den nächsten Jahren wird die Zahl der Studierenden weiter ansteigen. Der Campus Kleve erstreckt sich entlang des Spoykanals nördlich der Hafenstraße.

Für die Konversionsflächen des Margarine-Union-Geländes, des XOX-Geländes und im Bahnhofsumfeld sind neben Büro- und Dienstleistungsnutzungen zukünftig auch umfangreiche Wohnnutzungen geplant (vgl. auch Kap. 5.3). Damit ist für das Quartier zwischen dem Spoykanal und der B 9 (Klevertor) eine Entwicklung als Büro-, Dienstleistungs- und Wohnstandort mit Agglomerationseffekten mit der

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

Hochschule zu erwarten. Eine schwerpunktmäßige Einzelhandelsentwicklung ist dagegen in diesem Bereich nicht vorgesehen.

Als Einzelhandelsstandort nimmt das Bensdorp-Gelände eine Mittelpunktlage zwischen den zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt im Westen und dem Nahversorgungszentrum Kellen im Osten ein. Einzelhandelsbetriebe sind im Umfeld – abgesehen von einzelnen Fachmärkten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (u. a. Zooartikel, Einrichtungsbedarf) und dem zur Verlagerung anstehenden Netto-Markt im Kreuzungsbereich Emmericher Straße/ Briener Straße – nicht vorhanden. Das Planareal ist somit als integrierter Standort ohne Verbundeffekte mit anderen Nahversorgungsbetrieben zu bewerten. Im fußläufigen Nahbereich werden zukünftig bedeutsame Wohnsiedlungsflächen entstehen.

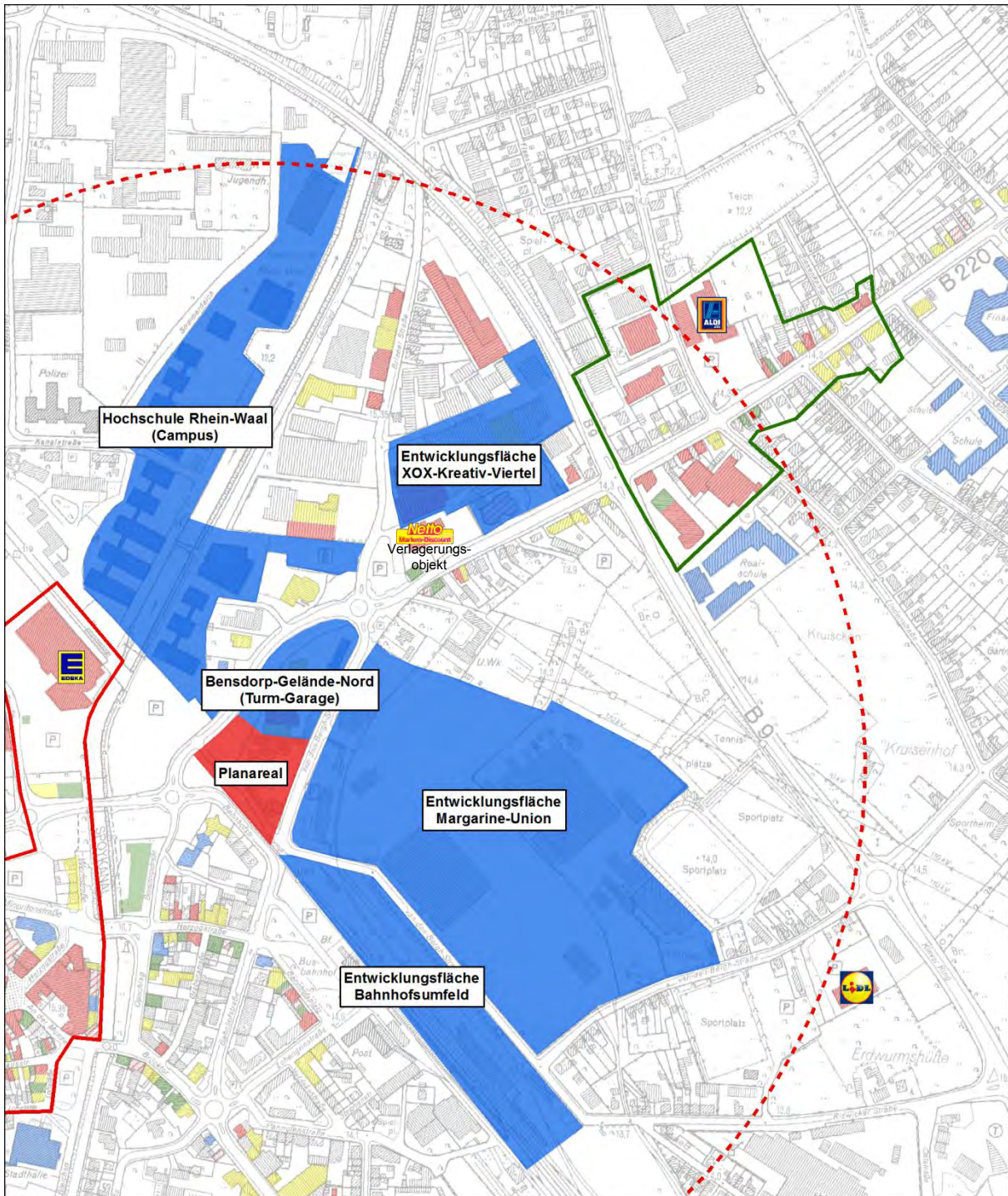
Die Verkehrserschließung des projektierten Lebensmittelmarktes wird über die Bensdorpstraße und die Wiesenstraße erfolgen. Letztere stellt als Einbahnstraße die Anbindung an die Van-den-Bergh-Straße und die großen Stellplatzanlage im östlichen Bahnhofsumfeld her.

Mit den Bushaltestellen „Van-den-Bergh-Straße“ (Buslinie 57) und „Briener Straße“ (Buslinien 50, 52, 57 und SB 58) sowie dem Klever Bahnhof (Regionalexpress und ZOB) ist der Standortbereich mit drei fußläufig erreichbaren Haltepunkten auch in das bestehende Busliniennetz und an den Regionalexpresshaltepunkt sehr gut eingebunden.

Der Planstandort befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1-276-1 vom April 2011, der ein Gewerbegebiet mit Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben festsetzt. Die Genehmigung eines großflächigen Lebensmittelmarktes bedarf somit eine Änderung des Bebauungsplans mit Festsetzung eines entsprechenden Sondergebietes. Für den Planstandort hat der Rat der Stadt Kleve im April 2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2-305-1 für den Bereich Wiesenstraße im Ortsteil Kellen beschlossen. Der Offenlagebeschluss wurde im Oktober 2017 gefasst. Mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan soll das ehemalige Bensdorp-Gelände einer neuen Nutzung durch einen großflächigen Nahversorger und Wohnnutzungen in den Obergeschossen zugeführt werden.

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

Abbildung 38: Planstandort und Nutzungsstruktur im Umfeld



Planstandort und Nutzungsstruktur im Umfeld

- 700 m-Radius
- Zentraler Versorgungsbereich Kellen
- Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

0 30 60 120 180 240 Meter

Kartengrundlage: © Geobasis NRW 2013



Quelle: BBE-Darstellung

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

11.4 Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet

Um Aussagen über die Wettbewerbssituation treffen zu können, werden die projektrelevanten Lebensmittelmärkte in der Stadt Kleve betrachtet.

Im nördlichen Klever Stadtgebiet wird die Nahversorgung wesentlich durch die Lebensmittelmärkte E-Center am Standort Ludwig-Jahn-Straße (ca. 2.700 m² Verkaufsfläche zzgl. Konzessionäre), Aldi am Standort Emmericher Straße (ca. 960 m²), Lidl am Standort Van-den-Bergh-Straße (ca. 1.200 m²)²² sowie Kaufland an den Standorten Olmer Straße (ca. 3.670 m² und 400 m² separater Getränkemarkt zzgl. Konzessionäre) und Flutstraße (ca. 3.940 m² zzgl. Konzessionäre) sichergestellt. Im direkten Umfeld ist das Verlagerungsobjekt Netto (ca. 720 m²) an der Emmericher Straße zu berücksichtigen. Darüber hinaus besteht im Untersuchungsraum ein differenzierter Besatz kleinteiliger, spezialisierter Lebensmittelanbieter (u. a. Bäckereien, Metzgereien, Fischhandel, Obst- und Gemüsegeschäfte, Bio-/ Reformgeschäfte), die jedoch nur eingeschränkte Wettbewerbsbeziehungen zu dem Untersuchungsvorhaben aufweisen.

Abbildung 39: Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum

Betrieb	Zentraler Versorgungsbereich/ sonstiger Standort	Distanz	Verkaufsfläche	Umsatz
		in km	in m ²	in Mio. €
Netto, Emmericher Straße (Verlagerungsobjekt)	Ergänzungsstandort Kellen	0,5	720	3,2
E-Center, Ludwig-Jahn-Straße	Hauptzentrum Kleve-Innenstadt	0,4	2.700	12,9
Aldi, Emmericher Straße	Nahversorgungszentrums Kellen	0,9	960	10,3
Lidl, Van-den-Bergh-Straße*	Ergänzungsstandort Kellen	0,9	1.200	9,2
Kaufland, Olmer Straße	Ergänzungsstandort Kellen	2,2	4.070	19,9
Kaufland, Flutstraße	Ergänzungsstandort Kleve	1,1	3.940	19,7
Untersuchungsraum gesamt		./.	13.590	75,2

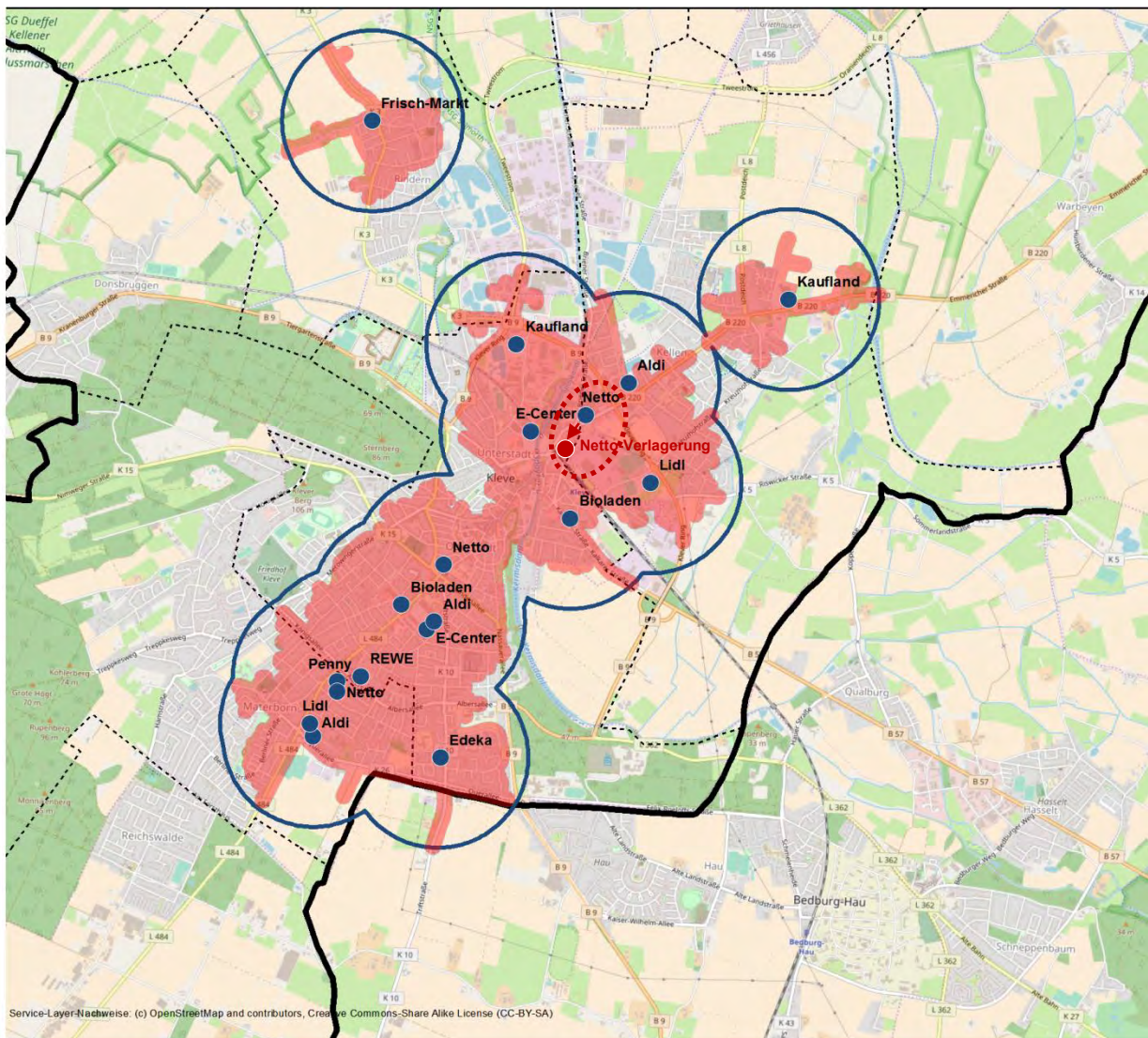
* Berücksichtigung der genehmigten Verkaufsfläche
Quelle: BBE-Berechnungen (inkl. Nonfood-Sortimente ohne Konzessionäre, Werte gerundet)

²² Genehmigte Verkaufsfläche; Erweiterung ist kurzfristig zu erwarten.

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

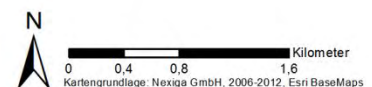
Im südlichen Klever Stadtgebiet zeigt sich mit den Lebensmittelmärkten im EOC, im Tönnissen-Center, an der Triftstraße und im Stadtteil Materborn eine eigenständige Nahversorgung, sodass nur geringe Einkaufsverflechtungen im Bereich der Lebensmittelversorgung zwischen den nördlichen und südlichen Siedlungsbereichen bestehen. Der Biomarkt an der Kalkarer Straße und der Frisch-Markt im Stadtteil Rindern stehen aufgrund der spezifischen Ausrichtung (Bioprodukt/ Nahversorgung in den ländlich strukturierten nördlichen Stadtteilen) ebenfalls nur in geringem Wettbewerb mit dem Planvorhaben.

Abbildung 40: Wettbewerbssituation



Wohnungsnaher Versorgung

- LM-Märkte $\geq 400 \text{ m}^2$
- 700 Meter-Radius
- Fußläufige Erreichbarkeit (700 Meter)
- Stadtteilgrenze
- ▭ Stadtgrenze Kleve



Quelle: BBE-Darstellung

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

Im Fazit ist in der Stadt Kleve eine hohe Wettbewerbsdichte im Bereich der Lebensmittelmärkte festzustellen. Für den zu verlagernden Netto-Markt ist angesichts der Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel und der intensiven Wettbewerbssituation in der Stadt Kleve eine marktgerechte Neuaufstellung und Verkaufsflächenerweiterung vor allem notwendig, um das vorhandene Lebensmittelmarktangebot zeitgemäß präsentieren zu können und damit wettbewerbsfähig zu bleiben.

11.5 Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung

Projektrelevantes Einzugsgebiet

Unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation wird gutachterlicherseits das Einzugsgebiet für das Untersuchungsobjekt abgegrenzt. Dabei sind für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,²³
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im Standortumfeld,
- die Attraktivität des Projektvorhabens, die u. a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Betreibers bestimmt wird,
- die Qualität des Projektstandortes, die u. a. aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie aus möglichen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen ausgehend von z. B. topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung,
- die zentralörtliche Funktion der Stadt/ Versorgungsfunktion des Stadtteils.

²³

Mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischen Wert des nachgefragten Gutes nimmt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand ab. Demzufolge sind bei einem Angebot der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich enger als bei Angeboten des längerfristigen Bedarfsbereichs (z. B. Möbelsortiment).

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

Dazu ist anzumerken, dass ein Einzugsgebiet grundsätzlich nicht als statisches Gebilde anzusehen ist, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil eines Betriebes stammt. Darüber hinaus sind diffuse Zuflüsse von außerhalb zu erwarten. Für den zu verlagernden Lebensmittelmarkt auf dem Bendsorp-Gelände sind folgende Faktoren für die perspektivische Reichweite des Kundenherkunftsbereiches von Bedeutung:

- Der Angebotsschwerpunkt des geplanten Lebensmittelmarktes liegt bei kurzfristigen Bedarfsgütern (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren), für die der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand begrenzt ist, sodass sich dies für die Ausdehnung des perspektivischen Einzugsgebietes als begrenzender Faktor darstellt.
- Das Umfeld verfügt über leistungsfähige Nahversorgungsstrukturen, die das Einzugsgebiet des Planvorhabens räumlich auf einen überwiegend fußläufig erreichbaren Nahbereich begrenzen.
- Der Planstandort ist der Bendsorpstraße als wichtiger innerstädtischer Verkehrsachse zwischen der Innenstadt und der Umgehungsstraße B 9 (Klever Ring) zugeordnet. Darüber hinaus befindet sich der Klever Bahnhof (ca. 200 m südöstlich) sowie der Hochschul-Campus mit rd. 5.400 Studierenden (ca. 400 – 900 m nördlich) in fußläufiger Entfernung, sodass das Planvorhaben Streuumsätze durch Pendler und Studenten generieren kann.

Das projektbezogene Einzugsgebiet wird aufgrund der hohen Lebensmittelmarktdichte vor allem den Nahbereich umfassen, der durch einen 700 m-Radius beschrieben werden kann. Hier leben aktuell ca. 3.600 Einwohner. Für die Entwicklungsflächen im direkten Umfeld (Margarine-Union, Bahnhofsumfeld, XOX-Kreativ-Viertel) sind nach vorliegenden Planungen über 500 Wohneinheiten vorgesehen.²⁴ Damit ist für die nahe Zukunft in einer vorsichtigen Schätzung mit min. 1.100 zusätzlichen Einwohnern im Nahbereich zu rechnen.

Dem Nahbereich des projektierten Lebensmittelmarktes werden somit min. 4.700 Einwohner zuzuordnen sein. Darüber hinaus sind Streuumsätze mit Studierenden und Pendler zu berücksichtigen.

Projektrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet

Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag, gewichtet mit der sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffer (vgl. auch Kap. 2.3).

²⁴ Westlicher Bereich der Margarine-Union: genehmigt sind 54 Wohneinheiten in 3 Gebäuden, 24 Wohneinheiten in betreuten Wohngruppen, ein Altenheim mit 80 Zimmern, darüber hinaus ist ein weiteres Gebäude mit 20 Wohneinheiten geplant; Bahnhofsumfeld: 130 – 140 Wohneinheiten und XOX-Kreativ-Viertel: Wohnen in den westlichen Gebäudeteilen ab 1.OG

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer gibt unabhängig von der Größe der Gemeinde das verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamteinkommen in Deutschland an, welches für die Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Das nahversorgungsbezogene Kaufkraftniveau der Stadt Kleve liegt bei 92,3 und damit unter dem Bundesdurchschnitt (= 100,0).²⁵ Die Pro-Kopf-Ausgaben in der Stadt Kleve belaufen sich auf ca. 2.455 € für Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren.

Für den Nahbereich (inkl. Wohnungsentwicklung) mit ca. 4.700 Einwohnern ergibt sich für Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren ein jährliches Kaufkraftpotenzial von ca. 11,5 Mio. €. ²⁶ Den ca. 5.400 Studierenden steht ein nahversorgungsrelevantes Kaufkraftvolumen von ca. 13,2 Mio. € zur Verfügung.

Umsatzerwartung des Planvorhabens

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum der Stadt Kleve sowie der marktüblichen Attraktivität des Planvorhabens wird im Rahmen einer Prognoseberechnung die maximal zu erwartende Umsatzleistung für den geplanten Lebensmittelmarkt unter Abschätzung realisierbarer Marktanteile (Kaufkraftbindung) innerhalb der Teilräume des Einzugsgebietes ermittelt.²⁷

Abbildung 41: Prognoseumsatz aufgrund maximaler Kaufkraftbindung im Verflechtungsbereich (Worst-Case)

Kundenherkunft	Kaufkraft	Erwartete Kaufkraftbindung	Erwarteter Umsatz
	in Mio. €	in %	in Mio. €
Nahbereich	11,5	30	3,5
Umsatz mit Studierenden	13,2	7 - 8	1,0
Streuumsatz (Pendler)	./.	./.	0,7
Nahversorgungsrelevante Sortimente gesamt	./.	./.	5,2
Nonfood-Sortimente	./.	./.	0,3
Gesamt	./.	./.	5,5

Quelle: BBE-Berechnungen

²⁵ Vgl. MB-Research, Sortimentskaufkraft 2017 in Deutschland

²⁶ Darüber hinaus sind für den Lebensmittelmarkt ausschnittweise Nonfood-Sortimente zu berücksichtigen (u. a. Zeitschriften, Schreibwaren, Haushaltsartikel).

²⁷ Im Rahmen einer Auswirkungsanalyse ist der unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation zu erwartende Maximalumsatz im Sinne eines „realistischen Worst-Case“ anzusetzen.

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

Nach den Ergebnissen dieser Prognose kann der neu aufgestellte Netto-Markt innerhalb des Einzugsgebiets maximal 30 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft abschöpfen. Das Umsatzvolumen mit Studierenden der nahegelegenen Hochschule ist auf ca. 1,0 Mio. € (gleichbedeutend ca. 7 - 8 % des nahversorgungsrelevanten Kaufkraftpotenzials) zu prognostizieren. Darüber hinaus kann der Betrieb voraussichtlich bis zu 0,7 Mio. € oder max. 15 % seines (nahversorgungsrelevanten) Umsatzes mit Pendlern erzielen.

Für den geplanten Lebensmittelmarkt (ca. 1.200 m² Verkaufsfläche) ist damit ein Umsatzvolumen von max. 5,5 Mio. € (davon ca. 5,2 Mio. € für die nahversorgungsrelevanten Kernsortimente Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren) zu prognostizieren. Somit kommt die Prognose zu dem Ergebnis, dass das Planvorhaben eine Flächenproduktivität von max. 4.580 € je m² Verkaufsfläche erreichen kann – ein Leistungsparameter, der den Durchschnittswert dieser Vertriebsform um einige Prozentpunkte überschreitet. Die Netto-Märkte erzielen im Durchschnitt eine Flächenleistung von ca. 4.220 € je m² Verkaufsfläche.²⁸

Im Fazit ist somit festzuhalten, dass der geplante Markt eine unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten tragfähige Umsatzleistung erreichen kann und überwiegend der Nahversorgung dienen wird.

11.6 Umverteilungsanalyse/ wettbewerbliche Auswirkungen

Im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist der zu erwartende Maximalumsatz der Projektplanung als maßgebliche Bewertungsgröße heranzuziehen, der Auslöser für Veränderungen von Kaufkraftströmen und in deren Folge für Auswirkungen auf bestehende Angebotsstrukturen sein kann.

Ausgehend vom Status quo werden die Veränderungen der Kaufkraftströme im Rahmen einer Kaufkraftstrom-Modellrechnung simuliert. Das Prognosemodell berücksichtigt folgende Faktoren:

- Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsgebiet
- Zeitdistanzen im Einkaufsverkehr zwischen den Kundenwohnorten im Untersuchungsgebiet und den relevanten Wettbewerbsstandorten
- Standorte, Dimension und Attraktivität der relevanten Wettbewerber
- Agglomerationseffekte des geplanten Lebensmittelmarktes.

²⁸ Vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report Germany, 2016/ 2017

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

Auf der Basis dieses Simulationsmodells können Aussagen darüber getroffen werden, welche Standorte bei Realisierung des Lebensmittelmarktes in welchem Umfang durch Umsatzeinbußen betroffen sein werden.

Im Rahmen der Prognose ist vorauszusetzen, dass der Umsatz, der im Realisierungsfall am Planstandort gebunden wird, zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht. Denn weder ein erweiterter noch ein neuer Anbieter vergrößert den verfügbaren "Kaufkraftkuchen", sondern sorgt lediglich für eine räumliche Umverteilung des Umsatzes. Dies ist grundsätzlich als ein rechtlich tolerierbarer Wettbewerbseffekt zu sehen; sollten aber die vom Vorhaben induzierte Umsatzumverlagerung dazu führen, dass zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnah Versorgung anderenorts unzumutbar beeinträchtigt werden, könnten sich dadurch negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ergeben und die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens infrage gestellt werden.

Mit der Ansiedlung des projektierten Lebensmittelmarktes auf dem ehem. Bensdorp-Gelände sind folgende grundsätzliche Entwicklungstendenzen zu erwarten:

- An dem derzeitigen Netto-Standort wird keine lebensmittelbezogene Nachnutzung realisierbar sein. Dies resultiert vor allem aus der hohen Wettbewerbsdichte, den standortbezogenen Rahmenbedingungen (räumliche Nähe zum Verlagerungsstandort) in Verbindung mit dem begrenzten Nachfragepotenzial im Umfeld.
- Die projektierte Verlagerung/ Modernisierung wird in erster Linie zu einer stärkeren Bindung der Kunden aus dem Nahbereich führen, sodass sich die Wettbewerbsverschärfungen vor allem auf die unmittelbar benachbarten Lebensmittelmärkte im nördlichen Stadtgebiet von Kleve beziehen werden.

Die nachfolgenden Betrachtungen verstehen sich als Worst-Case-Szenario. Dabei werden eine maximale Verkaufsfläche, eine hohe Leistungsfähigkeit des Vorhabens, bedeutsame Agglomerationseffekte und damit die denkbar stärksten Auswirkungen auf städtebaulich integrierte Wettbewerber (in zentralen Versorgungsbereichen und an Nahversorgungsstandorten) zugrunde gelegt.

Durch die geplante Verlagerung des Netto-Marktes wird der aktuell am Standort Emmericher Straße gebundene Umsatz (ca. 3,2 Mio. €) nahezu vollständig auf den neuen Lebensmittelmarkt verlagert. Darüber hinaus sind Wettbewerbswirkungen für die Lebensmittelmärkte zu erwarten, die heute ergänzende Versorgungsfunktionen übernehmen. Dies sind das E-Center an der Ludwig-Jahn-Straße, die Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl in Kellen sowie die Kaufland-Filialen Olmer Straße und Flutstraße. Für die sonstigen Anbieter in der Stadt Kleve und an sonstigen Umlandstandorten sind – wenn überhaupt – nur geringe Wettbewerbswirkungen zu prognostizieren.

Die höchsten Umsatzeinbußen sind mit ca. 0,7 Mio. € für das E-Center in der nördlichen Innenstadt als nächstgelegenen Lebensmittelmarkt zu erwarten. Dies ist gleichbedeutend mit ca. 5 % des E-Center-

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

Umsatzes. Für die sonstigen Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum sind die Umsatzeinbußen auf ca. 2 - 3 % des derzeitigen Umsatzes zu quantifizieren (vgl. Abbildung 42).

Abbildung 42: Umsatzumverteilung des Lebensmittelmarktes

Umverteilung	Derzeitiger Wettbewerberumsatz ¹	Umverteilung	Umverteilung
	in Mio. €	in Mio. €	in % des derzeitigen Umsatz ¹
Netto, Emmericher Straße (Verlagerungsobjekt)	3,2	3,2	100
E-Center, Ludwig-Jahn-Straße (ZVB Innenstadt)	12,9	0,7	5
Aldi, Emmericher Straße (ZVB Kellen)	10,3	0,3	3
Lidl, Van-den-Bergh-Straße	9,2	0,3	3
Kaufland, Olmer Straße	19,9	0,3	2
Kaufland, Flutstraße	19,7	0,3	2
Sonstige Anbieter	./.	0,4	./.
Gesamt	75,2	5,5	./.

¹ Lebensmittelmärkte (inkl. Nonfood-Sortimente)
Quelle: BBE-Berechnungen (Rundungsdifferenzen möglich)

Im Fazit dient die Verlagerung auf das ehem. Bendsdorp-Gelände vor allem der notwendigen marktgerechten Neuaufstellung des Netto Lebensmittelmarktes. Aufgrund der Höhe der von dem geplanten Einzelhandelsbetrieb induzierten Umverteilungseffekte kann eine Gefährdung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit der anderen ansässigen Wettbewerber ausgeschlossen werden, sodass keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit der bestehenden Versorgungsstrukturen im nördlichen Klever Stadtgebiet (Kernstadt/ Kellen) ausgelöst werden.

Wird das Planvorhaben realisiert, ist eine Wiederbelegung des heutigen Netto-Standortes durch einen anderen Lebensmittelmarkt nicht zu erwarten. Dies resultiert vor allem aus der hohen Wettbewerbsdichte im Umfeld und dem begrenzten Nachfragepotenzial für den Standort.

11.7 Städtebauliche Bewertung des Einzelhandelsvorhabens

Die prognostizierten Umverteilungseffekte des Vorhabens sind im Hinblick auf die versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen in der Stadt Kleve und in den umliegenden Kommunen zu bewerten. Dabei stehen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Versorgung im Vordergrund.

Für die städtebauliche Bewertung der Vorhaben ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte (andere) zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten nachteilig beeinflusst wird.²⁹ Diese nachteiligen Auswirkungen wären zu unterstellen, wenn infolge der geplanten Einzelhandelsansiedlung solche Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können. Die Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen wäre dann beeinträchtigt, wenn bei Realisierung der Projektplanung die Chancen bestehender Betriebe zur Anpassung an Marktentwicklungen oder die Entwicklungschancen zum Ausbau benachbarter zentraler Versorgungsbereiche eingeschränkt würden.

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn

- die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist, da infolge eines Planvorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben von strukturprägenden Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen bzw. an wohnungsnahen Standorten zu befürchten sind, bzw.
- das Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche führt und
- das Planvorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen bzw. zur Weiterentwicklung der wohnungsnahen Versorgungsstrukturen verhindern könnte.

Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche sind die Innenstadt ca. 400 m westlich und das Nahversorgungszentrum ca. 700 m östlich gelegen. Die Innenstadt übernimmt gesamtstädtische Versorgungsbedeutung. Im Bereich des nahversorgungsbezogenen Angebotes wurde mit der Realisierung des innerstädtischen Ergänzungsstandortes Ludwig-Jahn-Straße in den letzten Jahren ein marktkon-

²⁹ Die Einschätzung städtebaulicher Auswirkungen ist dabei maßgeblich angelehnt an die Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO, wonach sich Einzelhandelsbetriebe „nicht nur unwesentlich“ auswirken dürfen. Noch nicht abschließend geklärt ist, ab welcher Höhe des Schwellenwertes gravierende Auswirkungen auftreten können. In der Planungs- und Rechtsprechungspraxis hat sich als quantitative Orientierungsgröße etabliert, dass bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von 10 %, bei anderen Sortimenten von 20 % zu Geschäftsaufgaben als abwägungsrelevant angesehen wird. Bis zu diesen Abwägungsschwellenwerten ist regelmäßig davon auszugehen, dass sich keine erheblichen städtebaulichen Folgen ergeben werden. Es müssen jedoch weitere qualitative Indikatoren geprüft werden, um die Auswirkungen des Vorhabens beurteilen zu können.

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

formes Angebot geschaffen. Der Verbundstandort eines großen Edeka Lebensmittelsupermarktes und eines dm Drogeriemarktes kann eine funktionsfähige Versorgung der Klever Unterstadt herstellen.

Trotz der räumlichen Nähe sind aufgrund der Gebietsstrukturen nur marginale Verbundeffekte des Planvorhabens und des bestehenden innerstädtischen Nahversorgungsstandorte zu erwarten.

Im Nahversorgungszentrum Kellen sind als nahversorgungsrelevante Leitbetriebe ein Aldi Discountmarkt und ein dm Drogeriemarkt ansässig. Für den Aldi-Markt ist eine Erweiterung projektiert, mit der der Standort gesichert werden soll. Das Nahversorgungsangebot im zentralen Versorgungsbereich Kellen kann alleine die lebensmittelbezogene Versorgung im Verflechtungsbereich nicht sicherstellen. Ergänzungsfunktionen übernehmen vor allem das Kaufland SB-Warenhaus an der Olmer Straße, der Lidl Markt an der Van-den-Bergh-Straße und das Verlagerungsobjekt Netto an der Emmericher Straße. Trotz der hohen Versorgungsbedeutung dieser Ergänzungsstandorte sind Anzeichen für eine Vorschädigung des zentralen Versorgungszentrums Kellen nicht ablesbar. Vielmehr zeigen die aktuellen Einzelhandelsplanungen (neben der geplanten Aldi-Erweiterung besteht auch eine Bauvoranfrage für die Erweiterung des benachbarten Kik-Marktes) eine hohe Dynamik zur Sicherung des Einzelhandelsstandortes. Entwicklungsflächen zur Ansiedlung zusätzlicher Betriebe bestehen aktuell hingegen im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich nicht, sodass sich die Entwicklungspotenziale im Wesentlichen auf die Einzelhandelsbestandsflächen beziehen.

Dem Planvorhaben kommt somit eine Ergänzungsfunktion zu den Versorgungseinrichtungen der nördlichen Innenstadt und des Nahversorgungszentrums Kellen zu, ohne dass bedeutsame Verbundeffekte ausgelöst werden können. Gleichzeitig sind jedoch auch nur relativ geringe Wettbewerbswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche ablesbar, da der projektierte Lebensmittelmarkt seine Versorgungsbedeutung vor allem aus der Lage zwischen Bahnhof und Hochschul-Campus sowie aus der Nähe zu den großen Konversionsflächen Margarine-Union, Bahnhofsumfeld und XOX-Viertel ableitet, für die neue Wohn- und Büronutzungen geplant sind.

Aktuell kommt dem Netto-Markt an der Emmericher Straße die lokale Versorgung des Quartiers mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu. Der geplante neue Lebensmittelmarkt an der Bendsdorper Straße wird starke absatzwirtschaftliche Umsatzumverteilungseffekte für den derzeitigen Nahversorgungsstandort auslösen, daraus sind jedoch keine städtebaulich relevanten Auswirkungen ableitbar, da selbst bei Schließung des Lebensmittelmarktes und ohne eine Wiederbelegung des Ladenlokals durch einen anderen Anbieter die Nahversorgungsfunktionen in dem Quartier durch die Umsetzung der Projektplanung marktgerecht gesichert werden können.

Im Zuge des Strukturwandels des gesamten Quartiers ist das zentral gelegene Areal im Kreuzungsbereich von Emmericher Straße/ Briener Straße (Netto-Verlagerungsobjekt) für eine Belegung durch andere Nutzungen sehr gut geeignet, sodass ein lang anhaltender Leerstand und damit städtebaulich relevante Auswirkungen auszuschließen sind.

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

Durch den geplanten Einzelhandelsbetrieb werden somit keine Umverteilungseffekte innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und gegenüber den wohnungsnahen Versorgungsstrukturen ausgelöst, die die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Betriebe in Frage stellen könnten. Hierbei ist von Bedeutung, dass die Stadt Kleve einen Angebotsschwerpunkt der Nahversorgung in der nördlichen Innenstadt aufweist, während im Stadtteil Kellen die Versorgung der Bevölkerung in Ergänzung des Nahversorgungszentrums Kellen auch durch die Nahversorgungsstandorte Olmer Straße (Kaufland), Van-den-Bergh-Straße (Lidl) und Emmericher Straße (Netto-Verlagerungsobjekt) hergestellt wird.

Die Versorgungsangebote der benachbarten Siedlungsbereiche übernehmen nur ergänzende Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung im Untersuchungsgebiet, sodass nur geringe Umverteilungseffekte zu erwarten sind (u. a. Kaufland an der Flutstraße).

Die vom Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte erreichen damit an keinem Versorgungsstandort eine Größenordnung, die für die Versorgungsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen und an wohnungsnahen Standorten betriebsgefährdende Auswirkungen erwarten lässt.

Auch die Entwicklungspotenziale der benachbarten zentralen Versorgungsbereiche werden nicht wesentlich beeinträchtigt. Hierbei ist von Bedeutung, dass der projektierte Einzelhandelsbetrieb überwiegend der Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich dient: So wird der Lebensmittelmarkt voraussichtlich über 85 % seines Umsatzes mit Kunden aus dem Hochschul-Quartier (Bewohner und Studierende) tätigen. Gleichzeitig weisen die zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt und Kellen keine geeigneten Entwicklungsflächen zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf. Hierbei ist neben der Flächenverfügbarkeit vor allem bei der Innenstadt die Frage der innenstadttypischen Alternativnutzungen zu berücksichtigen.

Im Fazit ist der projektrelevante Lebensmittelmarkt als marktgängiger Betriebstyp und marktgerechte Neuaufstellung des bestehenden Netto-Marktes zu bewerten, der in Verbindung mit den in den zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt und Kellen ansässigen Betrieben die wohnungsnah Grundversorgung für die Bevölkerung im Hochschul-Quartier in den nächsten Jahren verbessern kann.

11.8 Einordnung des Vorhabens in die Ziele des Landesentwicklungsplanes

Mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen bestehen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in der Abwägung beachtet (Ziele) bzw. berücksichtigt (Grundsätze) werden müssen. Für das Planvorhaben sind folgende Ziele und Grundsätze von Bedeutung:

■ Ziel 6.5-1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

Der Regionalplan stellt für den Untersuchungsstandort einen Allgemeinen Siedlungsbereich dar, das landesplanerische Ziel wird somit gewahrt.

■ Ziel 6.5-2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 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 im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

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

Der Planstandort befindet sich außerhalb eines abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Kleve. Damit ist zu prüfen, ob die **Ausnahmeregelung für den Lebensmitteleinzelhandel** anwendbar ist:

Die geplante Neuaufstellung des Lebensmittelmarktes ist als Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hochschul-Quartier zu bewerten. Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt (Hauptzentrum) und Kellen (Nahversorgungszentrum) befinden sich zwar im räumlichen Umfeld, diese können jedoch alleine keine Nahversorgung für den Siedlungsraum der nördlichen Kernstadt und des benachbarten Stadtteils Kellen gewährleisten. Der Nahversorgungsstandort an der Bendsdorper Straße übernimmt unter räumlichen Aspekten somit eine wichtige **Ergänzung im Versorgungsnetz der städtischen Nahversorgung** für das in der Entwicklung befindliche Hochschul-Quartier.

Auch die geplante Dimensionierung des Einzelhandelsbetriebes ist - bezogen auf das sortimentsrelevante Nachfragepotenzial im Nahbereich (700 m-Radius) - als maßstabsgerecht zu bewerten. Unter Berücksichtigung des kurzfristig zu realisierenden Einwohner- bzw. Kaufkraftpotenzials im Nahbereich (ca. 4.700 Einwohner/ ca. 11,5 Mio. € nahversorgungsrelevante Kaufkraft) ist die projektierte Dimensionierung mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche als bedarfsgerecht zu bewerten. Der zu erwartende nahversorgungsrelevante Umsatz von max. 5,2 Mio. € des Lebensmittelmarktes (Gesamtumsatz: 5,5 Mio. €) entspricht ca. 45 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft im Hochschul-Quartier.

Das Planvorhaben stellt einen im kommunalen Einzelhandelskonzept vorgesehenen Nahversorgungsstandort außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche dar. Aufgrund des starken Nahbereichsbezugs für das Hochschul-Quartier kann das Planvorhaben das landesplanerische Ziel einhalten.

■ Ziel 6.5-3: Beeinträchtigungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass von dem Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung städtebaulich schutzwürdiger zentraler Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsfähigkeit ausgehen werden. Das Beeinträchtigungsverbot wird somit durch das Vorhaben eingehalten.

11.9 Fazit der Auswirkungsanalyse

- Im nördlichen Kernstadtbereich im Übergang zum Stadtteil Kellen ist die Verlagerung und Erweiterung des ansässigen Netto-Marktes von ca. 720 m² auf max. 1.200 m² Verkaufsfläche geplant. Der Betrieb wird überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) aufweisen, die untergeordnet durch Nonfood-Sortimente (u. a. Haushaltswaren, Schreibwaren, Zeitschriften) ergänzt werden. Im Vorkassenbereich ist ein Café mit Backwarenverkauf vorgesehen.
- Der Standort übernimmt Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung in einem Nahbereich (700 m-Radius) mit ca. 4.700 Einwohnern (inkl. geplante Wohnsiedlungsvorhaben auf den Konversionsflächen im Umfeld). Eine darüber hinausreichende Ausstrahlungskraft („Streuumsätze“) resultiert aus der Nähe zum Hochschul-Campus und zum Bahnhof sowie aus der Anbindung an die Bensdorper Straße als wichtige Verkehrsachse zwischen der Innenstadt und der Bundesstraße 9. Die projektierte Größenordnung von max. 1.200 m² Verkaufsfläche ist angesichts der Marktbedingungen im Lebensmittelbereich und der zu versorgenden „Mantelbevölkerung“ als versorgungsstrukturell angemessen zu bewerten.
- Die Wettbewerbssituation ist neben dem Verlagerungsobjekt vor allem durch den Lebensmittel-supermarkt E-Center in der nördlichen Innenstadt geprägt. Darüber hinaus übernehmen die Lebensdiscountmittelmärkte Aldi und Lidl in Kellen sowie die Verbrauchermärkte Kaufland an der Olmer Straße und an der Flutstraße ergänzende Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung im Untersuchungsraum.
- Aufgrund der Größe des Vorhabens und der Wettbewerbssituation sind absatzwirtschaftlich negative Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen im nördlichen Stadtgebiet von Kleve auszuschließen.
- An dem derzeitigen Netto-Standort wird keine lebensmittelbezogene Nachnutzung realisierbar sein. Dies resultiert vor allem aus der hohen Wettbewerbsdichte, den standortbezogenen Rahmenbedingungen (räumliche Nähe zum Verlagerungsstandort) in Verbindung mit dem begrenzten Nachfragepotenzial im Umfeld.

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve


- Das Planvorhaben stellt damit eine marktgerechte Neuaufstellung des bestehenden Netto-Marktes dar. Aufgrund des starken Strukturwandels in dem benachbarten Hochschul-Quartier mit einem zu erwartenden Bevölkerungswachstum durch Umwandlung ehemaliger Industrieflächen in ein gemischt genutztes Quartier mit Wohnen, Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie Freizeit und Kulturangeboten kann der auf das Quartier ausgerichtete Nahversorgungsstandort - in Ergänzung zu den zentralen Versorgungsbereichen - die wohnungsnah Grundversorgung für die Bevölkerung im Nahbereich gewährleisten.
- Im Fazit können städtebaulich relevante Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und wohnungsnah Versorgungsstrukturen in der Stadt Kleve und in den Nachbarstädten im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden.
- Im Hinblick auf die Ziele der Landesplanung kann nach unserer Auffassung die Ausnahmeregelung von Ziel 6.5-2 LEP NRW in Anspruch genommen werden. Es handelt sich um einen Nahversorgungsbetrieb an einem städtebaulich integrierten Versorgungsstandort im Siedlungsbereich von Kleve-Mitte/ Kellen. Der nahversorgungsrelevante Umsatz wird auf ca. 5,2 Mio. € (Gesamtumsatz inkl. Nonfood-Sortimente ca. 5,5 Mio. €) prognostiziert. Der zu erwartenden Bevölkerung im Nahbereich (700 m-Radius) wird ein nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial von min. 11,5 Mio. € zur Verfügung stehen, sodass die Umsatz-Kaufkraft-Relation von ca. 45 % den Nahversorgungsbezug des Vorhabens aufzeigt.

Köln, im Februar 2018

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Corinna Küpper



i. V. Rainer Schmidt-Illguth

12 Anhang: Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

Das vorliegende Einzelhandelskonzept soll als wichtige Grundlage für die künftige Einzelhandelssteuerung und als Abwägungsgrundlage für die Bauleitplanung dienen. Dazu ist es notwendig, dass die Stadt das Konzept als „sonstige städtebauliche Planung“ gemäß § 1 Abs. 6 Satz 11 BauGB beschließt. Das Konzept kann seine Gestaltungswirkung nur dann entfalten, wenn das planungsrechtliche Instrumentarium sowohl für die Innenentwicklung als auch zur Steuerung der Einzelhandelsstruktur außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angewandt wird.

12.1 Steuerung des Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

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

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

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

Dass § 1 Abs. 9 BauNVO grundsätzlich auch Sortimentsbeschränkungen des Einzelhandels zulässt, hatte das Bundesverwaltungsgericht bereits in seiner Entscheidung vom 4. Oktober 2001 klargestellt. Demnach sind auch Sortimentsbeschränkungen des Einzelhandels zulässig, wenn diese Differenzie-

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

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

zung marktüblichen Gegebenheiten entspricht (BVerwG, 4 BN 45.01 – BRS 64 Nr.28). Diese Anforderung ist dann erfüllt, wenn die gewählten Sortimentsbezeichnungen zweifelsfrei die in der Realität vorhandenen Einzelhandelsbetriebe bezeichnen (siehe OVG NRW, Urteil vom 22. April 2004, Az. 7a D 142/02, Seite 18).

Als rechtlicher Hintergrund für die vorgeschlagenen Ausschlussregelungen in bestimmten Standortbereichen ist weiterhin zu beachten, dass die Zulässigkeit von Sortimentsbeschränkungen nicht nur auf großflächige Einzelhandelsbetriebe³¹ begrenzt ist, die mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m² der so genannten Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegen. Nach dem zitierten Urteil des OVG NRW vom 22. April 2004 lässt § 1 Abs. 9 BauNVO den Ausschluss aller Arten baulicher Anlagen im Sinne der BauNVO zu, mithin auch den Ausschluss bestimmter Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten nach § 8, Industriegebieten nach § 9 und sogar in Mischgebieten nach § 6 BauNVO.

Allerdings ist zu beachten, dass eine Feindifferenzierung der zulässigen Art der baulichen Nutzung nach § 1 Abs. 9 BauNVO eine städtebauliche Begründung erfordert, die sich aus der jeweiligen konkreten Planungssituation ergeben muss und geeignet ist, die Abweichung vom normativen Regelfall der Baugebietsausweisung zu rechtfertigen. Wie vorab bereits dargelegt, kann sich die Kommune zur städtebaulichen Rechtfertigung einer Planung auf ein beschlossenes Einzelhandelskonzept berufen.

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

12.2 Städtebauliche Prüfung von Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) enthält mit § 11 Abs. 3 eine Sondervorschrift für die planungsrechtliche Behandlung des großflächigen Einzelhandels. Die grundlegende Vorgabe besteht darin,

³¹ Zur Definition der Großflächigkeit vgl. Ausführungen im folgenden Kapitel 12.2.

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich auf die Ziele der Raumordnung oder die städtebauliche Entwicklung auswirken können, lediglich in Kerngebieten und in Sondergebieten zuzulassen.

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

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

Mit seinem Urteil vom 24. November 2005 (BVerwG 4 C 10.04) hat das Bundesverwaltungsgericht die Grenze der Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben verbindlich festgelegt. Demnach sind Einzelhandelsbetriebe großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr.2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten (Tatbestandsmerkmal, unabhängig von lokalen Gegebenheiten).

Im Rahmen seiner Auseinandersetzung mit den Bestimmungsgrößen großflächiger Einzelhandelsbetriebe hat das Bundesverwaltungsgericht weiterhin die Frage beantwortet, wann die Funktionseinheit mehrerer Einzelhandelsbetriebe als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu betrachten ist. Die Eckpunkte lassen sich wie folgt zusammenfassen (BVerwG 4 C 14.04, Urteil vom 24. November 2005):

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

Hierzu muss die Verkaufsstätte jedenfalls

- einen eigenen Eingang,
- eine eigene Anlieferung und
- eigene Personalräume haben sowie
- unabhängig von anderen Betrieben geöffnet und geschlossen werden können.

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

Ist innerhalb eines Gebäudes die Betriebsfläche baulich in mehrere selbstständig nutzbare betriebliche Einheiten unterteilt, bilden diese Einheiten gleichwohl einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO, wenn die Gesamtfläche durch einen Einzelhandelsbetrieb als Hauptbetrieb geprägt wird und auf den baulich abgetrennten Flächen zu dessen Warenangebot als Nebenleistung ein Warenangebot hinzutritt, das in einem inneren Zusammenhang mit der Hauptleistung steht, diese jedoch nur abrundet und von untergeordneter Bedeutung bleibt (z. B. Backshop, Lotto/Toto/Zeitschriften, vgl. OVG Münster, Az. 10 A 1144/11 vom 29. Mai 2013).

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO 1990 sind städtebauliche Auswirkungen bei Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche des Betriebes 1.200 m² überschreitet.

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

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

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

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

- bei einer Abweichung des Verhältnisses von Geschossfläche zur Verkaufsfläche, d. h. wenn der Anteil der Verkaufsfläche trotz Überschreitung des Schwellenwertes von 1.200 m² Geschossfläche unter 800 m² liegt,
- wenn der Betrieb beschränkt ist auf ein schmales Warensortiment (z. B. Baustoffe),
- bei Artikeln, die üblicherweise in Verbindung mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden (z. B. Kfz-Handel mit Werkstatt).

Städtebauliche Besonderheiten können beispielsweise vorliegen,

- wenn der Einzugsbereich des Betriebs im Warenangebot bisher unterversorgt war und innerhalb des Einzugsbereichs des Betriebs keine zentralen Versorgungsbereiche vorhanden sind,

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

- wenn der Betrieb in zentraler und für die Wohnbevölkerung gut erreichbarer Lage (städtebaulich integriert) errichtet werden soll und das Vorhaben aufgrund eines außergewöhnlich hohen Nachfragepotenzials im Nahbereich überwiegend von der lokalen Nachfrage getragen wird.

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

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

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

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

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

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

Festsetzungen zu vorhabenbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen sind jedoch zulässig, da die Gemeinde auf der Grundlage von § 11 Abs. 2 BauNVO die Art der baulichen Nutzung näher konkretisieren und zu diesem Zweck die Merkmale bestimmen kann, die ihr am besten geeignet erscheinen, um das von ihr verfolgte Planungsziel zu erreichen. Insbesondere darf sie in einem von ihr festgesetzten Sondergebiet den vorhabenbezogenen Anlagentyp durch die von ihr bestimmte Begrenzung der Verkaufsflächen selbst festsetzen.³²

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

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

12.4 Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten

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

Nach allgemeiner Rechtsauffassung bleibt beispielsweise der Gebietscharakter bei Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen in einem Gewerbegebiet gewahrt, wie das Bayerische Verwaltungsgericht bereits 1985 im Rahmen eines Normenkontroll-Verfahrens bestätigte.³³ In dem vorgenannten Urteil wird u. a. ausgeführt, dass der Einzelhandel nur einen schmalen Ausschnitt aus der Fülle der nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen eines Gewerbegebietes darstellt, sodass die Wahrung des Gebietscharakters auch dann gegeben ist, wenn ein Bebauungsplan diese Nutzungsart ausschließt.

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

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

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

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

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

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

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

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

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

Mit den vorgeschlagenen Empfehlungen zu den textlichen Festsetzungen werden:

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

12.5 Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in sonstigen Baugebieten

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

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

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

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

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

12.6 Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im unbeplanten Innenbereich

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

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

Die Anwendung dieses Steuerungsinstrumentes macht eine genaue Begründung erforderlich. Denn wie bereits in früheren Urteilen von hohen Gerichten klargestellt wurde, „... ist der bauplanerische Ausschluss einzelner Nutzungsarten nur dann städtebaulich gerechtfertigt, wenn er anhand eines schlüssigen Plankonzeptes auf Eignung, Erforderlichkeit und Angemessenheit überprüft werden kann“ (VGH Mannheim, Urteil vom 28.01.2005)³⁴.

Wie § 9 Abs. 2a BauGB in Satz 3 ausdrücklich darlegt, ist bei Anwendung der Rechtsvorschrift insbesondere darzulegen, dass in den bestehenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesen Versorgungsbereichen dienen,

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

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

nach § 30 oder § 34 bereits vorhanden sind oder zumindest durch einen in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan geschaffen werden sollen.

12.7 Möglichkeiten zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes durch die Bauleitplanung

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

- Neuansiedlungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten sind grundsätzlich nur noch innerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche Kleve-Innenstadt und EOC/ Hoffmannallee (Haupt- bzw. Nebenzentren) möglich. Großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind darüber hinaus auch in den Nahversorgungszentren Tönnissen-Center/ Materborner Allee sowie Kellen/ Emmericher Straße zulässig.
- Sofern die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen bisher fehlen, ist die Genehmigung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche durch geeignete Bebauungspläne als Kern- bzw. Sondergebiet ggf. auch mit Festlegungen von Verkaufsflächen und Sortimenten nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu regeln.
- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches nur an städtebaulich integrierten Standorten zugelassen werden, die der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung dienen, sofern die Zielsetzung der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche nicht entgegensteht und sonstige, der Nahversorgung dienende Standorte nicht geschwächt oder in ihren städtebaulich wünschenswerten Entwicklungsmöglichkeiten gehemmt werden.
- Um die zentralen Versorgungsbereiche zu stärken und ihre Entwicklung zu fördern, sollten Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten an Konkurrenzstandorten konsequent über Bebauungsplanfestsetzungen ausgeschlossen werden. Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher sollten vor allem im Gewerbegebiet Kleve ausgeschlossen werden, sofern sich das Kernsortiment aus zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten zusammensetzt. Zentrenrelevante Sortimente sollten nur als Randsortimente zulässig sein, die dem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment sachlich zugeordnet und diesem im Angebotsumfang deutlich untergeordnet sind (Einzelfallprüfung).

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve

- Vorhandene Bebauungspläne sollten daraufhin überprüft werden, ob die angestrebte Förderung der zentralen Versorgungsbereiche den generellen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen oder den Teilausschluss bestimmter Einzelhandelsnutzungen erfordert. Ggf. sind unter Beachtung der Anforderungen des Bestandsschutzes Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO durch geeignete Bebauungspläne auszuschließen.

- Für den unbeplanten Innenbereich sollten Bebauungspläne aufgestellt werden, die die Einhaltung der vorab definierten städtebaulichen Ziele gewährleisten. Dabei ist auch zu prüfen, ob als zusätzliches planungsrechtliches Steuerungsmoment Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2 a BauGB Anwendung finden können. Danach ist es möglich, in einem Bebauungsplan für im Zusammenhang bebaute Stadtteile ohne Ausweisung von Baugebieten die Zulässigkeit beschränkende Festsetzungen zu treffen, um die zentralen Versorgungsbereiche zu fördern und zu entwickeln.