



## Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve - Fortschreibung 2018

Beratungsweg	Sitzungstermin
Bau- und Planungsausschuss	12.09.2019
Haupt- und Finanzausschuss	25.09.2019
Rat	09.10.2019

<b>Zuständige/r Dezernent/in</b>	Rauer, Jürgen
----------------------------------	---------------

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	<input type="checkbox"/> JA	<input checked="" type="checkbox"/> X	<input type="checkbox"/> NEIN
---------------------------------	-----------------------------	---------------------------------------	-------------------------------

Im Haushaltsplan vorgesehen	<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN			
Teilergebnisplan	Teilfinanzplan	Investitionsmaßnahme			
Produkt Nr.					
Kontengruppe					
Betrag					
einmalige	Erträge	Aufwendungen	laufende	Erträge	Aufwendungen
Insgesamt			Insgesamt		
Beteiligter Dritter			Beteiligter Dritter		
Anteil Stadt Kleve			Anteil Stadt Kleve		

--

### 1. Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Kleve beschließt das Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve, erstellt im Januar 2018 vom Büro BBE Handelsberatung GmbH als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und er beschließt, es als handlungsorientierte Grundlage bei der künftigen Stadtentwicklung Kleves zu berücksichtigen.

## 2. Schilderung des Sachverhaltes / Begründung

Der Rat der Stadt Kleve hat bereits im Jahr 2014 ein gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Grundlage des Konzepts 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 sollten – aufbauend auf einer Aktualisierung der Datenlage zur Einzelhandelssituation – aktuelle Empfehlungen zur Entwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet erarbeitet werden. Im besonderen Fokus standen dabei die zentralen Versorgungsbereiche. Aufbauend auf geplanten neuen Siedlungsentwicklungen durch die Neuaufstellung des Regionalplans Düsseldorf und des Flächennutzungsplanes Kleve, sollte die Versorgungssituation im Stadtgebiet überprüft und ggf. weiterentwickelt werden. Dazu wurde für die Gesamtstadt das bestehende Zentrenkonzept mit seinen vier Zentralen Versorgungsbereichen überprüft und in Teilen angepasst.

Über den wichtigen Aufgabenbereich der Zentrenentwicklung hinaus wurde auch die Funktion der Nahversorgung beleuchtet. Unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklungen sind dabei die markt- und standortseitigen Potenziale für eine Verbesserung des Einzelhandelsangebotes für die wohnungsnahе Versorgung auf Stadtteilebene geprüft und konkrete Empfehlungen ausgesprochen worden.

Als Entwicklungsstandorte wurden die Bereiche Unterstadt, Bahnhof und Bahnhofsumfeld sowie das ehemalige Bendsorp-Gelände in die Untersuchung aufgenommen. 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 Ergebnisse der Analyse des Einzelhandelsstandortes Kleve und die konzeptionellen Vorschläge zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kleve sollen auch als Empfehlungen für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und für Festsetzungen in Bauleitplänen genutzt werden

Die Stadt Kleve weist eine Einzelhandelsausstattung auf, die eine hohe regionale Ausstrahlungskraft entfalten kann, was der Stellung Kleves als Mittelzentrum entspricht. 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. Die Innenstadt übernimmt dabei Leitfunktionen durch eine 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 ihrer Funktion innerhalb der Stadt gerecht wird.

Ergänzt wird die Innenstadt durch drei weitere Zentrale Versorgungsbereiche mit unterschiedlichen Funktionen: Nebenzentrum EOC / Hoffmannalle, Nahversorgungszentrum Tönnissen-Center / Materborner Allee und das Nebenzentrum Kellen / Emmericher Straße.

Der Zentrale Versorgungsbereich am 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 beiden Nahversorgungszentren sind überwiegend auf nahversorgungsrelevante Sortimente ausgerichtet. Ergänzt wird die Nahversorgung durch weitere Einzelstandorte (Lebensmittelmärkte und Discounter) im Stadtgebiet, die keinem Zentralen Versorgungsbereich zugeordnet werden. Die kleineren Stadtteile verfügen nur über eine

ausschnittsweise wohnungsnaher 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. Im Bereich der Elektrowaren/ Unterhaltungselektronik sollte vor allem eine moderate betriebliche Weiterentwicklung der ansässigen Betriebe erfolgen. Dies sollte mit einem Ausschluss von Betrieben mit zentren-relevanten Kernsortimenten an Standorten außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche einhergehen, um durch die Vorrangstellung des Hauptzentrums eine innenstadtbezogene Entwicklung zu unterstützen.

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 wohnungsnaher 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 Ergänzungen möglich. Das Angebot im Bau- und Gartenbedarf lässt eine bedarfsgerechte Ausstattung erkennen, sodass allenfalls betriebssichernde Maßnahmen angezeigt sind.

Die Untersuchung zeigt, dass es wenig Handlungsbedarf in Bezug auf das Zentrenkonzept der Stadt Kleve gibt. Die Struktur mit der Innenstadt als Hauptzentrum und den ergänzenden drei zentralen Versorgungsbereichen bleibt bestehen. Die Zentralen Versorgungsbereiche bleiben auch größtenteils in ihren Ausmaßen aus dem bestehenden Einzelhandelskonzept bestehen, lediglich wurde der Versorgungsbereich in Kellen verkleinert. 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 keine publikumsintensiven Nutzungen auf. Die im alten Gutachten angedachte Entwicklungsfläche des ehemaligen Herbrand-Geländes steht für eine einzelhandelsbezogene Nutzung nicht zur Verfügung. Zusätzlich 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 aus dem Jahre 2013 jedoch nicht mehr zum Tragen. Daher wird aufgrund der faktischen Entwicklungen vorgeschlagen, die räumliche Ausdehnung des Nahversorgungszentrums Kellen auf den Geschäftsbereich 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. Das Gutachten empfiehlt den Standort Kaufland an der Olmerstraße planungsrechtlich zu sichern und im Flächennutzungsplan weiter darzustellen.

Die Verwaltung empfiehlt, das Einzelhandelskonzept (das online zur Verfügung steht) als städtebauliches Entwicklungskonzept zu beschließen und als handlungsorientierte Grundlage bei der künftigen Stadtentwicklung Kleves zu berücksichtigen.

Kleve, den 12.08.2019

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Northing', written in a cursive style.

(Northing)