

EINZELHANDELSKONZEPT für die Gemeinde Uedem

– Fortschreibung –



Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Uedem – Fortschreibung –

Im Auftrag der Gemeinde Uedem

Stefan Kruse
Gabriele Sobotka



Markt 5 - 44137 Dortmund
Telefon: 02 31-55 78 58-0 Fax: 02 31-55 78 58-50
www.junker-kruse.de info@junker-kruse.de

Januar 2017

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit verzichten wir darauf, stets männliche und weibliche Schriftformen zu verwenden. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

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

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Anlass und Zielsetzung der Fortschreibung..... | 7 |
| 2 | Methodische Vorgehensweise | 9 |
| 2.1 | Angebotsanalyse | 9 |
| 2.2 | Nachfrageanalyse | 16 |
| 2.3 | Städtebauliche Analyse | 17 |
| 2.4 | Prozessbegleitung | 18 |
| 3 | Nachfrageseitige Rahmenbedingungen..... | 20 |
| 3.1 | Standortrelevante Rahmenbedingungen | 20 |
| 3.2 | Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsbereich..... | 23 |
| 4 | Aktuelle Angebotssituation in Uedem | 26 |
| 4.1 | Eckdaten des Einzelhandels in Uedem | 26 |
| 4.2 | Angebotsstruktur des Einzelhandels in Uedem..... | 31 |
| 4.3 | Räumliche Verteilung des Einzelhandels in Uedem | 40 |
| 4.3.1 | Der Uedemer Ortskern..... | 41 |
| 4.3.2 | Gewerbegebiet Molkereistraße..... | 45 |
| 4.3.3 | Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in Uedem | 46 |
| 4.4 | Wohnungsnahе Grundversorgung in Uedem..... | 53 |
| 4.5 | Fazit der aktualisierten Angebots- und Nachfrageanalyse | 57 |
| 5 | Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Uedem..... | 59 |
| 6 | Aktualisierung des Leitbilds und der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes für Uedem | 67 |
| 6.1 | Fortschreibung des übergeordneten Entwicklungsleitbilds | 67 |
| 6.2 | Fortschreibung der Ziele zur Einzelhandelsentwicklung..... | 70 |
| 6.3 | Fortschreibung des räumlichen Standortstrukturmodells..... | 74 |
| 7 | Entwicklungsbereiche des Einzelhandels in Uedem | 78 |
| 7.1 | Zentrale Versorgungsbereiche | 78 |
| 7.1.1 | Der Uedemer Hauptgeschäftsbereich..... | 81 |

| | | |
|---------------------|---|------------|
| 7.2 | Möglicher Ergänzungsstandort des Einzelhandels in Uedem..... | 84 |
| 7.3 | Integrierte solitäre Standorte zur Nahversorgung..... | 85 |
| 8 | Fortschreibung der Uedemer Sortimentsliste | 88 |
| 9 | Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung..... | 97 |
| Anhang | | 106 |
| A1 | Verzeichnisse..... | 107 |
| A2 | Legende | 109 |
| A3 | Glossar – Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe..... | 110 |

1 Anlass und Zielsetzung der Fortschreibung

Die Gemeinde Uedem verfügt über ein gesamtgemeindliches Einzelhandelskonzept, das vom Büro Junker + Kruse erarbeitet und 2006 vom Rat der Gemeinde Uedem als „Einzelhandelsentwicklungskonzept Uedem“ beschlossen wurde.

Ein solches konsensfähiges Einzelhandelskonzept stellt eine unverzichtbare Grundlage für sachgerechte Planungen zur Steuerung des Einzelhandels sowie zur Beurteilung und Abwägung von (insbesondere großflächigen) Einzelhandelsvorhaben dar. Zum einen erleichtert es der Gemeinde Uedem, frühzeitig mögliche Auswirkungen einzelner Planvorhaben bzw. Standortentscheidungen auf die Versorgungsstrukturen im Gemeindegebiet einschätzen zu können und dient Verwaltung und Politik der Gemeinde Uedem so als fundierte Bewertungsgrundlage und Orientierungshilfe für sachgerechte Grundsatzentscheidungen im Zusammenhang mit einzelhandelsspezifischen Gemeindeentwicklungsfragestellungen.

Zum anderen zeigt das Konzept (insbesondere baurechtliche) Handlungsnotwendigkeiten zur Schaffung von geeigneten städtebaulichen Rahmenbedingungen für die gemeindeentwicklungspolitisch gewünschte Einzelhandelsentwicklung auf und stellt vor diesem Hintergrund eine bedeutende Argumentations- und Begründungshilfe im Rahmen der bauleitplanerischen Umsetzung dieser Zielsetzungen dar.

Eine bedeutsame Grundlage des Einzelhandelskonzeptes – sowohl für die Bewertung der Ist-Situation, aber auch für die Herleitung der Schlussfolgerungen und Empfehlungen – ist das empirische Grundgerüst des Konzeptes. Dieses ist mittlerweile rund elf Jahre alt, da die flächendeckende Erhebung des Uedemer Einzelhandelsbestandes im Juli des Jahres 2005 stattgefunden hat. Seitdem haben nicht nur Veränderungen in der Uedemer Einzelhandelslandschaft stattgefunden, auch werden derzeit verschiedene Einzelhandelsprojekte bzw. Ansiedlungsanfragen im Gemeindegebiet diskutiert.

Doch nicht nur die Uedemer Einzelhandelslandschaft erfährt Veränderungen, auch die rechtlichen Rahmenbedingungen auf Bundes- (BauGB-Novellen) wie auf Landesebene (LEP NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – in Kraft getreten im Juli 2013 mit neuen Zielen und Grundsätzen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels in NRW) sowie die darauf reflektierende Rechtsprechung haben sich weiterentwickelt.¹

Aus diesen nachvollziehbaren Gründen hat der Rat der Gemeinde Uedem das Planungsbüro Junker + Kruse, Stadtforschung Planung mit einer aktuellen Einzelhandelsbestandserfassung sowie der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes beauftragt.

Diese Untersuchung soll – unter Berücksichtigung aktueller rechtlicher, demographischer und städtebaulicher Rahmenbedingungen als auch betrieblicher Anforderungen – einzelhandelsspezifische Entwicklungserfordernisse und -grenzen aufzeigen sowie darauf aufbauende Strategien für die zukünftige Steuerung und Entwicklung des Einzel-

¹ zahlreiche Urteile (OVG und BVerwG) zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. Urteil des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 19.06.2008 (OVG NRW 7 A 1392/07), bestätigt durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 17.12.2009 (BVerwG 4 C 2.08); Urteil des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 15.02.2012 (OVG NRW 10 D 32/11.NE)

handels in Uedem im Allgemeinen und insbesondere des zentralen Versorgungsbereiches im Speziellen entwickeln. Dabei spielen vor allem die städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Uedem, wie die Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches und die Sicherung und Weiterentwicklung einer funktionsfähigen Grundversorgungssituation eine bedeutende Rolle.

Vor allem soll die neuerliche Fortschreibung des Konzeptes auch die Planungs- und Rechtssicherheit für zukünftige Entscheidungen und Verfahren sowohl auf kommunaler wie auch privater Seite weiterhin gewährleisten bzw. erhöhen. Die Gemeinde Uedem erhält mit dem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept und dem „abschließenden“ Gemeinderatsbeschluss ein „neues“ städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 (6) Nr. 11 BauGB, welches sie in die Lage versetzt, für den weitaus größten Teil der zukünftigen Anfragen Entscheidungen auf Basis des Einzelhandelskonzeptes herbeizuführen und dies auch im möglichen Bauleitplanverfahren zu begründen, ohne für den Einzelfall die städtebauliche Verträglichkeit belegt oder widerlegt zu haben.² Dies wiederum „entlastet“ die Gemeinde von der häufig strittigen Auseinandersetzung mit einzelfallbezogenen Wirkungsanalysen, die sehr häufig zu anderen Ergebnissen kommen als das jeweilige Einzelhandelskonzept für den betrachteten Standort vorgibt.

Die vorliegende Fortschreibung umfasst zunächst eine Aktualisierung der angebots- und nachfrageseitigen Datenbasis sowie eine Neubewertung der daraus abgeleiteten Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandelsstandort Uedem.

Darauf aufbauend sind die im Jahr 2006 formulierten konzeptionellen Bausteine des Einzelhandelskonzeptes (Zielsetzungen, Zentrenhierarchie, Definition und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches, Sortimentsliste sowie Empfehlungen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung) kritisch geprüft und – soweit notwendig – überarbeitet bzw. angepasst worden.

² Urteil des BVerwG vom 26.03.2009 – 4 C 2.07

2 Methodische Vorgehensweise

Die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Uedem stützt sich sowohl auf die Ergebnisse aktueller primärstatistischer Erhebungen wie auch auf sekundärstatistische Quellen.

- Die **primärstatistischen Erhebungen** bilden im Rahmen der Fortschreibung eine wichtige Datengrundlage und Berechnungsbasis, anhand derer eine sachgerechte und empirisch abgesicherte Beurteilung derzeit aktueller und zukünftig anstehender Einzelhandelsansiedlungen ermöglicht wird. In erster Linie zählt hierzu die erneute flächendeckende Vollerhebung aller Einzelhandelsunternehmen (inkl. Leerstände) im gesamten Uedemer Gemeindegebiet sowie die Erhebung der Dienstleistungsbetriebe im zentralen Bereich.
- Für die **sekundärstatistischen Daten** wurde auf spezifische Quellen (Pläne, Programme, Veröffentlichungen) zurückgegriffen, die in erster Linie dem interregionalen und intertemporären Vergleich der für die Gemeinde Uedem gewonnenen Daten dienen. Dazu zählen insbesondere auch verschiedene Kennziffern aus dem Bereich der Handelsforschung und hier vor allem die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants, Köln.
- Hinzu kommt eine auf einzelhandelsrelevante Belange ausgerichtete Erarbeitung und Beurteilung **städtebaulicher und qualitativer Aspekte**, die unter anderem die wesentlichen Kriterien zur Überprüfung der Definition und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches i. S. d. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO darstellen und somit auch planungsrechtlich zwingend erforderlich sind. Diese städtebauliche Analyse stellt eine qualitative Ergänzung der quantitativen Bausteine dar, so dass sich in der Gesamtschau (Angebotsanalyse, Städtebau und Nachfrageanalyse) ein auf den Untersuchungsgegenstand ausgerichtetes, detailliertes Bild zur Einkaufssituation in Uedem ergibt, welches die Grundlage für die Erstellung der konzeptionellen Bausteine darstellt.

2.1 Angebotsanalyse

Bestandserhebung

Zur erneuten Analyse der Angebotssituation wurde im August 2016 eine flächendeckende **Vollerhebung des Uedemer Einzelhandelsbestands** durchgeführt. Die Vollerhebung basiert auf einer Begehung / Befahrung des gesamten Gemeindegebietes bei gleichzeitiger Bestandsaufnahme und Kartierung der Einzelhandelsbetriebe. Im Rahmen der Vollerhebung wurde die Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe differenziert nach Einzelsortimenten aufgenommen. Weiterhin wurde durch eine Kartierung die räumliche Verortung und Lagezuordnung vorgenommen.

Im Rahmen dieser Vollerhebung wurden die jeweils geführten Sortimentsgruppen und dazugehörigen Verkaufsflächen der einzelnen Anbieter unter Zuhilfenahme laserge-

stützter Flächenerfassungsgeräte – sofern gestattet – neu erhoben und die räumliche Zuordnung der Geschäfte überprüft.

Der Erhebung liegt folgende **Definition der Verkaufsfläche** zugrunde:

Gemäß dem Urteil vom BVerwG vom 24.11.2005, 4 C 10.04 ist bei der Berechnung der Verkaufsfläche die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden.

- Auch zur Verkaufsfläche sind diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwägt und verpackt.
- Ebenso zählen dazu die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich eines Bereiches zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials).
- Flächen für die Pfandrücknahme sind gemäß aktueller Rechtsprechung (Urteil OVG NRW (AZ 7 B 1767 / 08) vom 06.02.2009) der Verkaufsfläche zuzurechnen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind. Für Kunden unzugängliche Lagerräume für Pfandgut gehören nicht zur Verkaufsfläche.
- Nicht zur Verkaufsfläche sind diejenigen Flächen zu zählen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die (reinen) Lagerflächen. Abstellflächen für Einkaufswagen gehören, soweit sie außerhalb des Gebäudes gelegen sind, laut dem Urteil des OVG NRW (AZ 7 B 1767 / 08) vom 06.02.2009 grundsätzlich nicht zur Verkaufsfläche.

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

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

Tabelle 1: Sortimentsspezifische Erhebungssystematik Junker + Kruse

| Warengruppe | Sortimentsgruppe | Erläuterung |
|--|--|---|
| überwiegend kurzfristige Bedarfsstufe | | |
| Nahrungs- und Genussmittel | Nahrungs- und Genussmittel | <u>Nahrungs- und Genussmittel</u> , dazu zählen Backwaren (wenn keine Bäckerei), Feinkost, Fisch, Fleisch (wenn keine Metzgerei), Getränke (in Lebensmittelläden, Tankstelle, Kiosk), Kaffee, Obst und Gemüse, sonstige Lebensmittel, Süßwaren, Tabakwaren, Tee, Wein / Sekt / Spirituosen |
| | Backwaren / Konditoreiwaren | <u>Backwaren / Konditoreiwaren</u> in Bäckereien |
| | Fleischwaren | <u>Fleisch- und Metzgereiwaren</u> in Metzgereien |
| | Getränke | <u>Getränke</u> inkl. Wein/Sekt/Spirituosen im Getränkemarkt |
| Blumen (Indoor) / Zoo | Blumen | <u>Schnittblumen</u> (exkl. Topf- und Zimmerpflanzen) |
| | Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen (Indoor) | <u>Topf- und Zimmerpflanzen</u> für die Innennutzung, Zimmergestecke, <u>Blumentöpfe und Vasen</u> für die Innennutzung |
| | Zoologische Artikel | <u>Zoologische Artikel</u> (zoologische Gebrauchsartikel, Tierfutter, Reinigungs-, Pflege und Hygienemittel) / <u>lebende Tiere</u> (Heim- und Kleintiere, Tiere für Aquarien und Terrarien) |
| | Heim- und Kleintierfutter | <u>Tierfutter für Haustiere</u> in Lebensmittelmärkten, Bau- und Gartenmärkten, Fachmärkten |
| Gesundheit und Körperpflege | Pharmazeutische Artikel | <u>Freiverkäufliche Apothekenwaren</u> |
| | Drogeriewaren | <u>Drogeriewaren / Körperpflegeartikel</u> (inkl. Wasch-, Putz-, Pflege- und Reinigungsmittel), <u>Kosmetikartikel / Parfümeriewaren</u> |
| Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher | Bücher | <u>Bücher</u> inkl. Antiquariat (Handel mit alten und gebrauchten Büchern) |
| | Papier / Büroartikel / Schreibwaren | <u>Papier / Büroartikel / Schreibwaren</u> auch <u>Büromaschinen</u> (Aktenvernichter, Beschriftungssysteme, Bindeggeräte, Diktiergeräte, Falzmaschinen, Kopiergeräte, Schreibmaschinen, Tisch- und Taschenrechner) |
| | Zeitungen / Zeitschriften | <u>Zeitungen / Zeitschriften</u> |
| überwiegend mittelfristige Bedarfsstufe | | |
| Bekleidung | Bekleidung | <u>Bekleidung</u> , dazu zählen Damen-, Herren- und Kinderoberbekleidung, Bademoden, Berufsbekleidung, Hüte / Mützen, Miederwaren, Motorradbekleidung, Pelz- und Lederbekleidung, Socken/Strümpfe, Wäsche |
| | Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Wolle | <u>Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Wolle</u> (Knöpfe, Nadeln, Reißverschlüsse, Schnallen, Zwirne, Stoffe, Leder etc.) |
| Schuhe / Lederwaren | Schuhe | <u>Schuhe</u> (ohne Sportschuhe) und Schuhpflegemittel |
| | Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme | <u>Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme</u> |
| Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren | GPK / Haushaltswaren | <u>Glas / Porzellan / Keramik</u> (keramische Erzeugnisse und Glaswaren wie Geschirr aus Porzellan, Steingut, Steinzeug und Glas). <u>Haushaltswaren</u> (Besen und Bürstenware, Besteck, Eimer, Kehrblech, Küchenartikel, Küchen- und Haushaltsbehälter, Messbecher, Messer, Pfannen, Scheren, Töpfe, Wäscheständer und -körbe, Kerzen, Servietten u.a.) |
| Spielwaren / Hobbyartikel | Hobbyartikel | <u>Künstlerartikel / Bastelzubehör</u> (Bastel- und Malutensilien wie Acryl-, Aquarell-, Öl- und Wasserfarben, Bastelmateriale, Klebstoff, Pinsel, Malblöcke, Staffeleien etc.), <u>Sammlerbriefmarken und -münzen</u> |

| Warengruppe | Sortimentsgruppe | Erläuterung |
|--|--------------------------------------|--|
| | Musikinstrumente und Zubehör | <u>Musikinstrumente und Zubehör</u> (Instrumentenkoffer, Noten, Notenständer, Pflegemittel etc.) |
| | Spielwaren | <u>Spielwaren</u> (inkl. Modellbau, Modelleisenbahnen und Zubehör) |
| Sport und Freizeit | Angler-, Jagdartikel und Waffen | <u>Angler- und Jagdartikel / Waffen</u> |
| | Campingartikel | <u>Campingartikel</u> dazu gehören Campingkocher, Campingmöbel, Isomatten, Schlafsäcke, Zelte |
| | Fahrräder und technisches Zubehör | <u>Fahrräder und technisches Zubehör</u> (inkl. Fahrradanhänger, Fahrradhelme, Fahrradkörbe, Felgen, Kabel und sonstiges Kleinmaterial für Fahrräder, Lichtsysteme, Mantel, Sattel, Schlauch, Tachometer) |
| | Sportartikel | <u>Sportartikel / -kleingeräte</u> dazu zählen Bälle, Bandagen, Boxhandschuhe, Boxsäcke, Dartboards & Zubehör, Fahnen, Fanartikel, Flossen, Gewichte, Gymnastikmatten, Hanteln, Hantelstangen, Helme, Herzfrequenzmessgeräte, Inlineskates und Zubehör, Pokale/Sportpreise, Reitsportartikel, Schläger, Schlitten, Schlittschuhe, Schwimmbrillen, Skateboards, Skier, Snowboards, Springseile, Stepper, Stöcke, Stützen, Tauchermasken, Trikots, Trinkflaschen, Waveboards |
| | Reitsportartikel | inkl. Reitsportbekleidung und Reitsportstiefel |
| | Sportbekleidung und Sportschuhe | <u>Sportbekleidung</u> (inkl. Reitsportbekleidung) / <u>Sportschuhe</u> |
| | Sportgroßgeräte | <u>Sportgroßgeräte</u> dazu zählen Billardtische, Crosstrainer, Ergometer, Fitnessstationen, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Großhanteln, Hantelbänke, Heimtrainer, Kickertische, Laufbänder, Trampolin, Turnmatten, Schlauchboote, Boote und Zubehör (im Fach-Einzelhandel mit Sportbooten, Yachten) |
| überwiegend langfristige Bedarfsstufe | | |
| Wohneinrichtung | Bettwaren / Matratzen | umfasst Schlafdecken, Ober- u. Unterbetten, Kopfkissen, Steppdecken, Bettfedern, Daunen, Matratzenschoner |
| | Matratzen | Lattenroste = Möbel |
| | Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe | <u>Heimtextilien</u> dazu zählen Bettwäsche, Haus- und Tischwäsche (darunter Hand-, Bade-, Geschirr- u. Gläsertücher, Tischdecken und -tücher), <u>Gardinen / Dekostoffe</u> einschließlich Zubehör, Vorhänge, Stuhl- und Sesselauflagen, dekorative Decken und Kissen |
| | Teppiche (Einzelware) | <u>Teppiche (Einzelware)</u> |
| | Wohndekorationsartikel | <u>Kunstgewerbe</u> (kunstgewerbliche Artikel/Erzeugnisse) / <u>Bilder / Bilderrahmen</u> , sonstige <u>Wohneinrichtungsartikel</u> (Kerzenständer, Statuen, Wohnaccessoires, Dekorationsartikel, Ziergegenstände, Kunstblumen) |
| Möbel | Möbel | <u>Möbel</u> dazu zählen Antiquitäten, Bad-, Büro-, Küchen- und Wohnmöbel, Gartenmöbel / Polsterauflagen, Lattenroste |
| Elektro / Leuchten | Elektrogroßgeräte | <u>Elektrogroßgeräte</u> dazu zählen weiße Ware wie Kühl- und Gefrierschrank, Kühltruhe, Herd, Backofen, Waschmaschine, Trockner etc. |
| | Elektrokleingeräte | <u>Elektrokleingeräte</u> dazu zählen elektrische Küchen- und Haushaltsgeräte (Kaffeemaschine, Wasserkocher, Mikrowelle, Mixer, Toaster, Föhn, Rasierapparat, Staubsauger etc.) |
| | Lampen / Leuchten / Leuchtmittel | <u>Lampen / Leuchten / Leuchtmittel</u> (Wohnraumleuchten wie Wand-, Decken-, Stand- und Tischleuchten einschl. Zubehör) |
| Elektronik / Multimedia | Elektronik und Multimedia | <u>Bild- und Tonträger</u> (Musik- und Film-CD's/DVD's), <u>Computer und Zubehör</u> (Computer, Notebook, Drucker, Scanner, Monitor, Tastaturen, Mouse, Speichermedien [CD/DVD-Rohlinge, USB-Sticks], Festplatten, Gehäuse, Grafik- und Soundkarten, Computerkabel und -adapter, Kühler & Lüfter, Laufwerke, Modems, Prozessoren, Tintenpatro- |

| Warengruppe | Sortimentsgruppe | Erläuterung |
|--|--|--|
| | | nen, Toner, Software), <u>Fotoartikel</u> (Fotoapparate, Digitalkameras und Fotozubehör), <u>Telekommunikation und Zubehör</u> (Telefone, Handys, Smartphones, Faxgeräte und Zubehör), <u>Unterhaltungselektronik und Zubehör</u> (Fernseher, Radio, HiFi-Geräte, Satelliten-Schüssel, Receiver, DVD-Player etc.). |
| Medizinische und orthopädische Artikel | Medizinische und orthopädische Artikel | <u>Hörgeräte</u> , <u>Optik / Augenoptik</u> , <u>Sanitätsartikel</u> |
| Uhren / Schmuck | Uhren / Schmuck | <u>Uhren / Schmuck</u> |
| Baumarktsortimente | Bauelemente / Baustoffe | <u>Bauelemente / Baustoffe</u> dazu zählen Baumaterialien und -elemente aus Metall, Glas, Stein, Styropor oder Kunststoff, Dämmstoffe, Holz (Schnittholz, Holzfasern-, Holzspanplatten, Bauelemente aus Holz), Fenster, Türen, Tore, Saunen, Baustoffe (u.a. Isoliermaterialien, Steinzeug, Glas, Sand, Zement, Bautenschutz, Folien), Flachglas, Zäune/Zaunsysteme |
| | Baumarktspezifisches Sortiment | <u>Bodenbeläge</u> (Kork-, Laminat-, Parkett- und PVC-Beläge sowie Teppichbeläge [Auslegware] inkl. Reinigungs- und Pflegemittel), <u>Eisenwaren und Beschläge</u> (Schrauben, Nägel, Metallbeschläge, Scharniere, Schlösser, Schlüssel), elektrotechnisches Zubehör und <u>Elektroinstallationsmaterial</u> (Batterien, Kabel, Schalter, Steckdosen, Sicherungen, elektr. Bauteile, elektr. Mess-, Prüf-, Regel- und Steuerungsgeräte, Elektroinstallationschränke), <u>Farben / Lacke</u> (Anstrichmittel, Polituren, Mattierungen, Tapetenablösemittel, Klebstoffe, Klebemörtel, Kitte, Holz- und Brandschutzmittel, Malerpinsel und -bürsten), <u>Fliesen, Kamine / Kachelöfen, Rollläden / Markisen</u> (inkl. Sonnenschutz), <u>Sanitärartikel</u> (Armaturen, Bad- und WC-Keramik wie Spülbecken, Dusch- und Bädewannen, Duschtrennungen), <u>Tapeten</u> (auch Kleister), <u>Installationsmaterial</u> für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, <u>Maschinen / Werkzeuge, sonstige baumarktspezifische Artikel</u> (Werkstatteinrichtungen, Regalsysteme und Leitern, Handtransportgeräte, Lager- und Transportbehälter) |
| Gartenmarktsortimente | Gartenartikel und -geräte | <u>Gartenartikel und -geräte</u> (Blumenerde, Erden, Torf, Mulch, Bewässerungssysteme, Düngemittel, Garten- und Gewächshäuser, Teichbauelemente und -zubehör, Gartenwerkzeug wie z.B. Schaufeln, Harken, Scheren, Gartenmaschinen wie z.B. Garten- und Wasserpumpen, Hochdruckreiniger, Laubsauger, Motorsäge, Rasenmäher und -trimmer, Vertikutierer, Grill und -zubehör, Pflanzenschutzmittel, Regentonnen, Schläuche, Spielgeräte für Garten und Spielplatz), <u>Pflanzgefäße / Terrakotta (Outdoor)</u> wie z.B. Übertöpfe, Pflanzschalen und -behälter etc. |
| | Pflanzen / Samen | <u>Pflanzen / Samen</u> dazu zählen abgetropfte und preislich ausgezeichnete Beet- und Gartenpflanzen (Wasserpflanzen, Stauden, Wurzelstöcke, Gehölze, Sträucher, Schnittgrün, Blattwerk, Zweige, Weihnachtsbäume), Saatgut, Zwiebeln und Knollen von Pflanzen/Blumen für den Privatgebrauch |
| Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör | Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör | <u>Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör</u> inkl. Autokindersitze, Vorzelte, Wohnwagenheizungen. |
| Sonstiges | Aktionswaren | <u>NUR</u> bei Lebensmitteldiscountern oder Tchibo |
| | Erotikartikel | <u>Erotikartikel</u> |
| | Kinderwagen | <u>Kinderwagen</u> |

Quelle: eigene Zusammenstellung

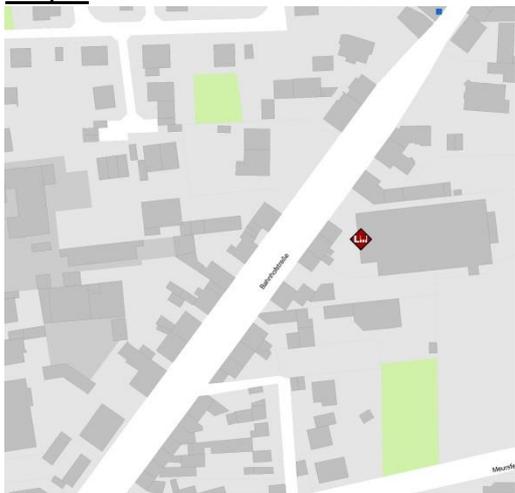
Die in Anlehnung an die vorstehende Tabelle durchgeführte flächendeckende Vollerhebung des Uedemer Einzelhandels im gesamten Gemeindegebiet stellt eine wesentliche Grundlage zur Aktualisierung der Analyse und Neubewertung der strukturellen

Merkmale des Einzelhandelsangebotes sowie deren Veränderung gegenüber der letzten Vollerhebung aus dem Jahr 2005 dar.

Auf Basis der Verkaufsflächendaten der Einzelhandelsbetriebe sowie der im Rahmen der städtebaulichen Analyse durchgeführten räumlichen Einordnung der Betriebe in verschiedene Lagekategorien können die absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ermittelt werden, die in die zukünftigen Handlungserfordernisse und planungsrelevanten Aussagen einfließen. Gleichzeitig ist diese detaillierte Vorgehensweise im Hinblick auf die im Rahmen dieses Konzeptes zu erstellende ortstypische Sortimentsliste zwingend geboten (vgl. Kapitel 8).

Im Rahmen der Erhebung wurden die Einzelhandelsbetriebe den Lagekategorien zentrale Bereiche, städtebaulich integrierte (Solitär-)Lagen, städtebaulich nicht integrierte Lagen zugeordnet, deren Merkmale in der nachstehenden Tabelle 2 erläutert werden:

Tabelle 2: Definition von Lagekategorien

| | |
|--|---|
| <p>Zentrale (Versorgungs-)Bereiche</p> <p>Zentrale Lagen zeichnen sich durch städtebauliche und funktionale Kriterien aus. Sie besitzen eine Versorgungsfunktion für ein über den unmittelbaren Nahbereich hinaus gehendes Einzugsgebiet. Kennzeichnend ist in der Regel eine Multifunktionalität, d. h. Mischung von unterschiedlichen Nutzungen wie Einzelhandel und Dienstleistungen, aber auch Gastronomie, Kultur und Freizeit sowie unterschiedlicher Betriebsformen und -größen. Zentrale Versorgungsbereiche sind schützenswert im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO. (siehe auch weitergehende Erläuterungen im Glossar)</p> | <p>Beispiel: Ortskern</p>  |
| <p>Städtebaulich integrierte (Solitär-)Lage</p> <p>Eine Legaldefinition des Begriffs der „integrierten Lage“ existiert nicht. Im Sinne des Uedemer Einzelhandelskonzeptes werden hiermit Einzelhandelsbetriebe bezeichnet, die in das Siedlungsgefüge der Gemeinde Uedem städtebaulich integriert sind und einen Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen haben, in denen die Einzelhandelsdichte und -konzentration jedoch nicht ausreichen, um sie als zentralen Versorgungsbereich zu bezeichnen. Konkret wurden alle Standorte als städtebaulich integriert eingestuft, deren direktes siedlungs- bzw. wohnstrukturelles Umfeld an mindestens zwei Seiten von zusammenhängenden Wohnsiedlungen geprägt ist, ohne dass städtebauliche Barrieren wie Autobahnen oder Bahngleise den Standort von der Wohnsiedlung separieren und die fußläufige Erreichbarkeit einschränken.</p> | <p>Beispiel: Edeka an der Bahnhofstraße</p>  |

Städtebaulich nicht integrierte Lage

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

Beispiel: Betriebe im Gewerbegebiet

Quelle: eigene Zusammenstellung

Umsatzberechnung

Bei der Ermittlung der aktuellen Umsatzdaten des Uedemer Einzelhandels werden nicht nur die ermittelte Verkaufsfläche pro Warengruppe und bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte für einzelne Branchen angesetzt, sondern vielmehr die konkrete Situation vor Ort mit berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedliche Flächenproduktivität der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der detaillierten Angebotsstrukturen in Uedem. Diese werden schließlich auf den Verkaufsflächenbestand für die einzelnen Warengruppen hochgerechnet.

Definition „Nahversorgung“

Der Zuordnung von Einzelhandelsbetrieben zu verschiedenen Lagekategorien kommt insbesondere auch vor dem Hintergrund einer wohnungsnahen Grundversorgung eine hohe Bedeutung zu, die im Rahmen der Einzelhandelsstruktur und kommunalen Daseinsvorsorge einen besonderen Stellenwert einnimmt.

Unter *Nahversorgung* wird hier die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs verstanden, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden.

Zu den Gütern des kurzfristigen Bedarfs werden die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege, Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher sowie Blumen (Indoor) / Zoo gezählt (s. o.). Ergänzt werden diese Warengruppen häufig durch weitere eher kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. In der Praxis und somit auch in diesem Einzelhandelskonzept wird als Indikator zur Einschätzung der Nahversorgungssituation einer Stadt oder Gemeinde insbesondere die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. das Sortiment Lebensmittel herangezogen.

Dabei kann es sehr unterschiedlich ausgestattete Nahversorgungsstandorte geben. Neben einer rein *quantitativen* Betrachtung sind vor allem *räumliche* und *qualitative* Aspekte (Erreichbarkeit und Betriebsformenmix) von Bedeutung, die ergänzend bei der

Bewertung der Angebotssituation berücksichtigt werden. Geht es bei der qualitativen Betrachtung vor allem um die warengruppenspezifische Angebotsstruktur und -vielfalt, wird bei der räumlichen Betrachtung die (fußläufige) Erreichbarkeit von Lebensmittelbetrieben als Bewertungsmaßstab herangezogen.

Die kleinste Einheit der Nahversorgungsstandorte bilden *solitäre Verkaufseinrichtungen* in Wohngebieten, die eine fußläufig erreichbare, wohnstandortnahe Versorgung im Quartier gewährleisten sollen. Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben diesbezüglich ein Entfernungsmaß zwischen 500 und 1.000 m als akzeptierte Distanz herausgestellt. Aufgrund der spezifischen Situation und Siedlungsstruktur in Uedem wird eine Distanz von ca. 600 m als kritische Zeit-Weg-Schwelle für Fußgängerdistanzen definiert.

Davon zu unterscheiden sind zentrale Versorgungsbereiche wie beispielsweise *Ortsteilteil- oder Nahversorgungszentren*, die eine über die reine fußläufige Erreichbarkeit hinausgehende Versorgungsfunktion mit Gütern und Dienstleistungen auf Ebene einzelner Ortsteile oder -bereiche einnehmen. Folgende Sortimente bzw. Dienstleistungsangebote können als relevant für die wohnungsnahe Nahversorgung bezeichnet werden:

Tabelle 3: Angebotsbausteine der Nahversorgung

| | |
|--------------------------------|-----------------------------------|
| „idealtypische“ Ausstattung | Nahrungs- und Genussmittel |
| | Brot und Backwaren |
| | Fleisch- und Wurstwaren |
| | Getränke |
| | Drogerie- und Körperpflegeartikel |
| Zusatzausstattung | Apothekerwaren |
| | Post, Bank |
| | Ärzte, Friseur, Lotto |
| | Spirituosen, Tabakwaren |
| | Zeitungen, Zeitschriften |
| | Bücher, Schreibwaren |
| | Blumen |
| Café, Gaststätte | |
| Reinigung, Reisebüro | |

Quelle: eigene Zusammenstellung

2.2 Nachfrageanalyse

Ein zweiter wichtiger Baustein der Grundlagenermittlung ist die Aktualisierung der Nachfragesituation. Sie liefert ein umfassendes Bild über das einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen der Uedemer Bevölkerung sowie der Region und ermöglicht in der Gegenüberstellung zur Angebotssituation Rückschlüsse über den aktuellen Angebots- und Leistungsstand des Einzelhandels.

Sekundärstatistische Daten

Die modellgestützte Schätzung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft innerhalb von Einzelhandelsgutachten und -analysen zählt zu den Arbeitsschritten, die methodisch nur unzureichend abgesichert sind. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine Daten und Angaben über Einkommen und Kauf-

kraftpotenzial zur Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden.

Entsprechende Werte werden u. a. jährlich von der IFH Retail Consultants GmbH, Köln oder der Gesellschaft für Konsum-, Markt- und Absatzforschung (GfK) Nürnberg herausgegeben. In der vorliegenden Untersuchung wird auf Daten der IFH Retail Consultants GmbH, Köln zurückgegriffen, die in Teilen modifiziert und an den der Erhebung zugrunde gelegten Branchenschlüssel (vgl. dazu Tabelle 1) angepasst wurden.

Diese sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die jährlich aktualisiert veröffentlicht werden, vermitteln das Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Liegt der errechnete Wert unter dem Wert 100 (Bundesdurchschnitt), so ist die Region durch ein um den entsprechenden Prozentsatz niedrigeres Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Liegt der lokalspezifische Wert über dem Indexwert 100, liegt entsprechend ein vergleichsweise höheres Kaufkraftniveau vor.

2.3 Städtebauliche Analyse

Die städtebauliche Analyse zielt darauf ab, aktuelle Stärken und Schwächen der Versorgungsstandorte in Uedem im Kontext der Siedlungsstruktur zu erfassen. Dabei liegt ein Schwerpunkt der Betrachtungen auf dem *zentralen Bereich*. Auch im Einzelhandelskonzept von 2006 ist eine Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches vorgenommen worden. Insgesamt wird der vorhandene (wie auch ggf. neue faktische oder perspektivische) zentrale Versorgungsbereich(e) anhand einer transparenten und einheitlichen Bewertungsmatrix überprüft und entsprechend abgegrenzt. Und dies auch mit Blick auf die jüngste Rechtsprechung zu diesem Themenkomplex. Grundlage hierfür bildet in jedem Fall auch eine aktuelle städtebauliche Analyse der einzelnen Standortbereiche.

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

Die Kriterien der städtebaulichen Analyse lauten wie folgt:

- Einzelhandelsdichte³
- Lage der Einzelhandelsmagneten
- Verteilung der Geschäfte
- Ausdehnung und Kontinuität der Einzelhandelslagen
- Qualität und Erhaltungszustand der Architektur
- Qualität und Erhaltungszustand des öffentlichen Raumes
- Nutzungsmischung mit Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie kulturellen Einrichtungen
- Einkaufsatmosphäre
- Räumliche und funktionale Beziehungen zwischen dem Zentrum und seiner Umgebung
- Verkehrliche Erreichbarkeit und ruhender Verkehr

Die städtebauliche Analyse ist ein wichtiger integraler Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Uedem. Hierdurch können nicht nur Veränderungen seit der letzten Analyse aus dem Jahr 2006 bewertet werden, sie liefert auch die Grundlage zur Ableitung städtebaulicher Handlungsempfehlungen für die Einzelhandelsstandorte der Gemeinde. Gleichzeitig stellt sie aber auch einen unbedingt notwendigen Arbeitsschritt zur räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), § 9 (2a) und 34 (3) BauGB und des § 11 (3) BauNVO dar. In diesem Zusammenhang ist deutlich darauf hinzuweisen, dass die Fixierung der räumlichen Ausdehnung eines Zentrums vor dem Hintergrund aktueller Rechtsprechung⁴ keine planerische „Abgrenzungsübung“ sondern ein notwendiger Schritt ist, um eine rechts-sichere Grundlage für spätere Entscheidungen im Rahmen kommunaler Einzelhandelsentwicklungen zu bieten.

2.4 Prozessbegleitung

Wie die Erfahrungen gezeigt haben, ist die Umsetzung des besten Konzeptes nur dann möglich, wenn es gelingt, die wesentlichen Akteure sowohl in den Erarbeitungsprozess mit einzubinden als auch – auf einer breiteren Ebene – allen Akteursgruppen (insbesondere Politik, lokale Kaufmannschaft, Verwaltung) die Konsequenzen ihres Handelns (mit und ohne Konzept) aufzuzeigen. Dies wird jedoch in der Regel nicht nur durch eine entsprechende Streuung des Konzeptes erzielt, sondern vielmehr durch gezielte und persönliche Informationen und Diskussionen mit den Betroffenen. Aus diesem Grund wird von Seiten des Gutachters nach wie vor ein besonderer Wert auf die Vermittlung der jeweiligen Zwischen- und Endergebnisse gelegt.

³ Anteil der Einzelhandelsbetriebe im Vergleich zu anderen Nutzungsarten wie Gastronomie, Dienstleistungs- oder Wohnnutzungen im Erdgeschoss. Hauptlagen weisen in der Regel einen durchgehenden Einzelhandelsbesatz von ca. 90 bis 100 % auf. Bei geringeren Einzelhandelsdichten von 0 bis 25 % oder auch bei 25 bis 50 % ist demnach eine Dominanz anderer Nutzungen vorhanden

⁴ vgl. dazu u. a. Urteile des BVerwG vom 11.10.2007 (AZ 4 C 7.07) sowie des OVG NRW vom 25.10.2007 (AZ 7A 1059/06)

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Uedem wurde dementsprechend – wie auch bei dem Einzelhandelskonzept 2006 – durch eine projektbegleitende Arbeitsgruppe begleitet, die wie folgt besetzt war:

- Herr Weber, Bürgermeister der Gemeinde Uedem
- Frau Petersen, Fachbereichsleiterin Planen, Bauen und Ordnung / Wirtschaftsförderin
- Herr Gerber, IHK Duisburg
- Mitglieder des Werberings Uedem e. V.
- Frau Höpfner, Fraktionsvorsitzende Bündnis 90 / Die Grünen
- Herr Lorenz, Fraktionsvorsitzender SPD
- Herr Paeßens, Fraktionsvorsitzender FDP
- Herr Kruse, Büro Junker + Kruse
- Frau Sobotka, Büro Junker + Kruse

An folgenden Terminen wurden entsprechende Sitzungen durchgeführt:

- 1. Arbeitskreis: 15. September 2016
- 2. Arbeitskreis: 7. Dezember 2016

Den Teilnehmern der Arbeitskreise sei für ihr Mitwirken und ihre konstruktive Mitarbeit an dieser Stelle ausdrücklich gedankt.

3 Nachfrageseitige Rahmenbedingungen

Nachstehend folgt zur grundsätzlichen Einordnung der Einzelhandelsituation in der Gemeinde Uedem eine Übersicht der aktuellen Rahmenbedingungen, die sich direkt oder indirekt auf die Positionierung, kundenseitige Inanspruchnahme und somit auch die Prosperität des Einzelhandelsstandorts Uedem auswirken können. Gegenüber dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2006 haben sich die standortrelevanten Rahmenbedingungen nicht wesentlich verändert. Berücksichtigt wurden vor allem Veränderungen der Einwohnerzahlen und der sortimentspezifischen Kaufkraftentwicklung. Im Sinne einer vollständigen und für sich verständlichen Fortschreibung des Konzeptes werden die aktuellen nachfrageseitigen Rahmenbedingungen nachfolgend im Zusammenhang dargestellt.

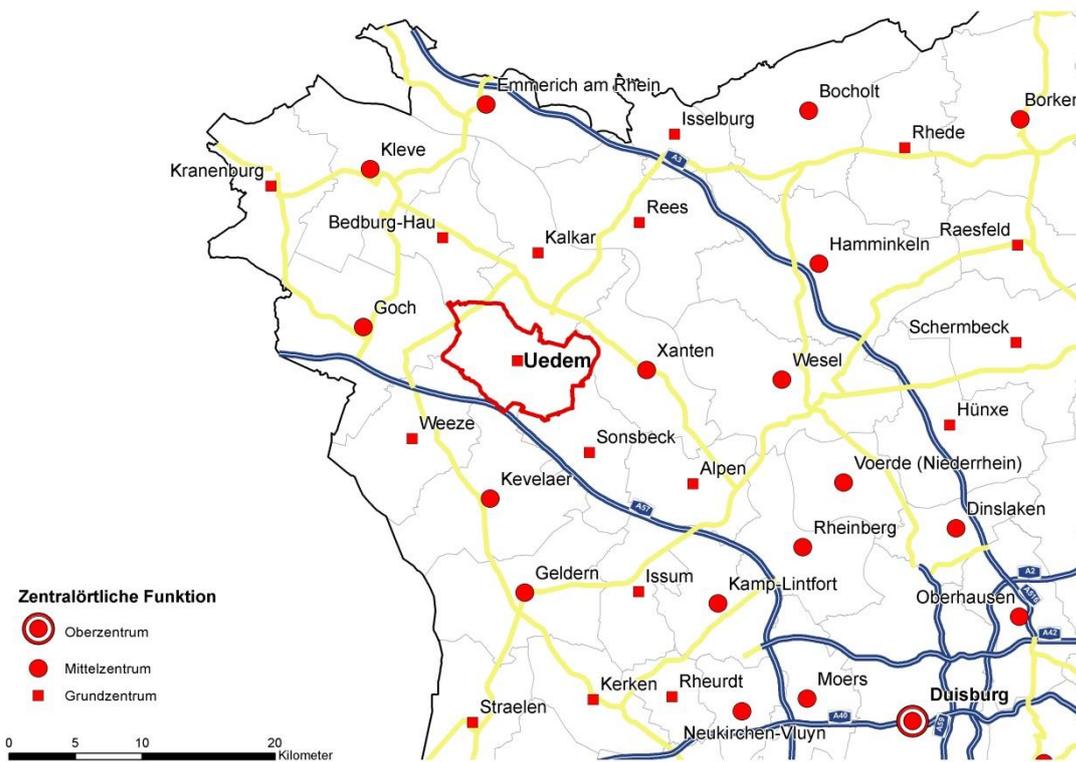
3.1 Standortrelevante Rahmenbedingungen

Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung

Die rund 8.330 Einwohner zählende Gemeinde Uedem liegt im Westen Nordrhein-Westfalens in der überwiegend ländlich strukturierten Region des Niederrheins im Kreis Kleve. Der Kreis, mit der rund 49.000 Einwohner zählenden Kreisstadt Kleve, umfasst 16 Städte und Gemeinden in denen insgesamt rund 306.400 Einwohner leben.⁵ Landesplanerisch ist Uedem die Versorgungsfunktion eines Grundzentrums zugewiesen.

⁵ Quelle: Kreis Kleve: Zahlen, Daten und Fakten; <https://www.kreis-kleve.de/de/fachbereich1/zahlen-daten-und-fakten/&nid1=54420>; Stand: 30.06.2015

Karte 1: Lage der Gemeinde Uedem in der Region



Quelle: eigene Darstellung © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

Neben drei benachbarten Mittelzentren Goch, Xanten und Kevelaer grenzen noch die Grundzentren Bedburg-Hau, Kalkar, Sonsbeck und Weeze an das Uedemer Gemeindegebiet an. Die nächstgelegenen Oberzentren sind die südöstlich gelegenen Städte Krefeld und Duisburg, welche beide nach rund 50 Kilometern erreicht werden können. Ein weiterer versorgungsrelevanter Anziehungspunkt ist die niederländische Stadt Nimwegen, ebenfalls rund 50 km entfernt, welche über oberzentrale Funktionen verfügt.

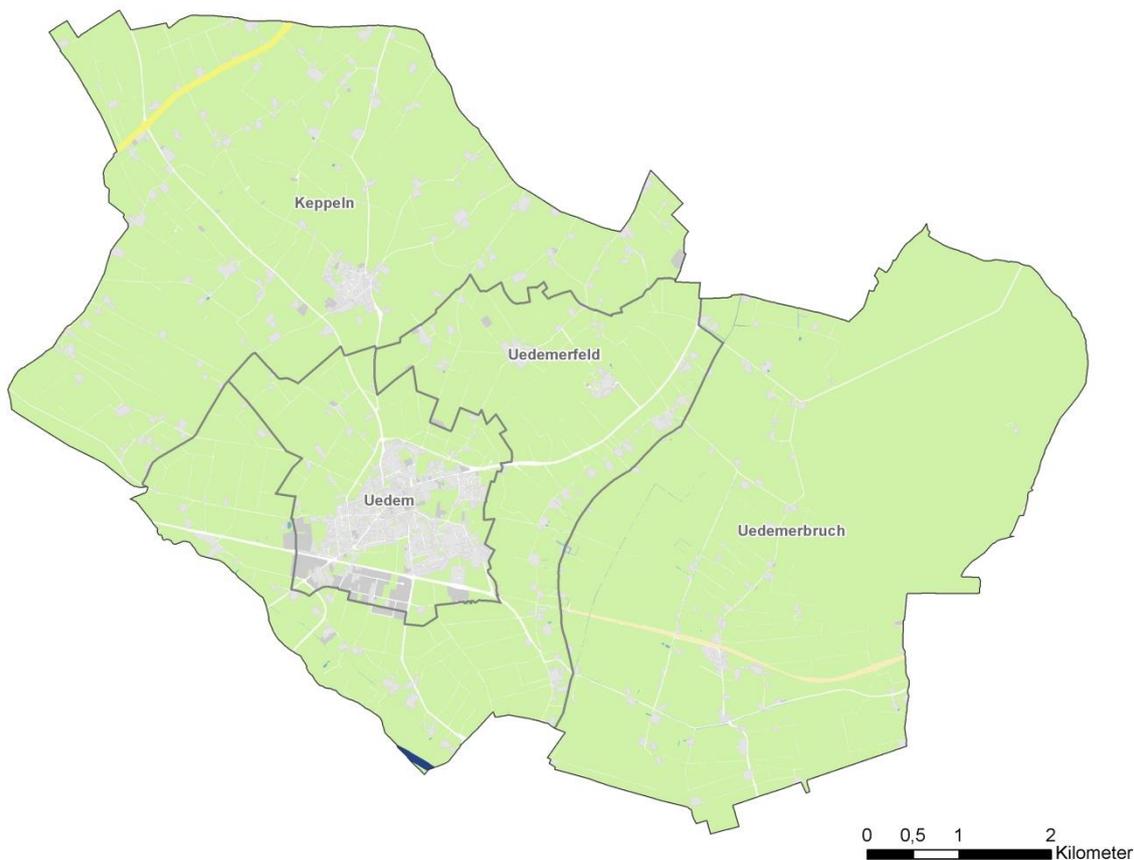
Die räumlich-funktionalen Verflechtungen der Gemeinde Uedem mit der Region werden durch eine gute verkehrliche Anbindung begünstigt. Das Uedemer Gemeindegebiet ist über Landesstraßen an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Anbindungen an das Autobahnnetz bietet die im südlichen Bereich an das Gemeindegebiet grenzende A 57 (Nimwegen (NL) – Köln).

Eine DB-Anschlussstelle ist in Uedem nicht vorhanden. Das Gemeindegebiet wird über Buslinien erschlossen und an umliegende Kommunen angebunden.

Siedlungsstruktur und Bevölkerungsverteilung

Die Gemeinde Uedem entstand in ihrer heutigen Form im Zuge der kommunalen Gebietsreform in NRW durch den Zusammenschluss der ehemals eigenständigen Gemeinden Keppeln, Uedem, Uedemerbruch und Uedemerfeld.

Karte 2: Siedlungs- und Gemeindestruktur von Uedem



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: (c) Kreis Kleve, Abt. Kataster und GeoInformation

Das Gemeindegebiet umfasst rund 61 km², wovon etwa zwei Drittel der Fläche von landwirtschaftlicher Nutzung beansprucht wird. Die Gemeinde Uedem setzt sich aus vier Ortsteilen zusammen.

Tabelle 4: Uedemer Ortsteile mit Einwohnerzahlen

| Ortsteil | Einwohner |
|---------------|--------------|
| Keppeln | 1.588 |
| Uedem | 5.802 |
| Uedemerbruch | 530 |
| Uedemerfeld | 406 |
| Gesamt | 8.326 |

Quelle: Angaben der Gemeinde Uedem, Stand: 31.12.2015

Den Siedlungsschwerpunkt bildet der Ortsteil Uedem mit knapp 70 % aller Einwohner im Gemeindegebiet (rund 5.800 Einwohner). Der Ortsteil Uedem weist eine kompakte Siedlungsstruktur auf und setzt sich aus einem zentral gelegenen, historisch gewachsenem Ortskern mit Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten und ihn umgebenden, gewachsenen Wohngebieten zusammen.

Die weiteren Ortsteile liegen siedlungsstrukturell abgesetzt nördlich (Keppeln) und östlich (Uedemerbruch und Uedemerfeld) des Ortskerns. Insgesamt verteilen sich mit rund 2.520 Einwohnern auf diese Ortsteile rund ein Drittel der gesamten Einwohner. Während der Ortsteil Keppeln einen zusammenhängenden Siedlungsbereich aufzeigt, weisen die Ortsteile Uedemerbruch und Uedemerfeld den Charakter von Streusiedlungen auf, wie sie für eine disperse Siedlungsstruktur im ländlich geprägten Raum typisch ist.

3.2 Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsbereich

Zur Abbildung der aktuellen Nachfragesituation wird auf sekundärstatistische Rahmen-
daten der IFH Retail Consultants, Köln zurückgegriffen. Diese werden durch die IFH-
Marktforschung bundesweit ermittelt und aktuell fortgeschrieben. Anhand der Bevöl-
kerungszahlen und einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Ge-
biet vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel gesamt und
nach Warengruppen ermitteln.

Dieses stellt sich für die Gemeinde Uedem folgendermaßen dar:

Tabelle 5: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale in Uedem

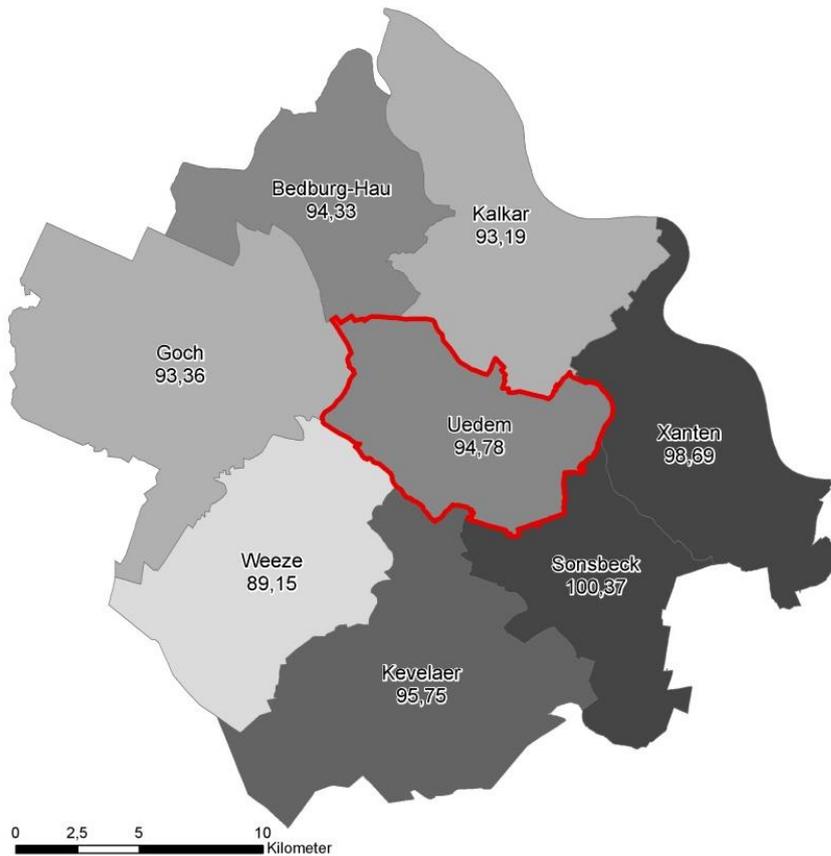
| Warengruppe | Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial der Uedemer Wohnbevölkerung | |
|---|--|-----------------------|
| | Pro Kopf (in Euro/Jahr) | Gesamt (in Mio. Euro) |
| Nahrungs- und Genussmittel | 2.239 | 18,2 |
| Blumen (Indoor) / Zoo | 109 | 0,9 |
| Gesundheit und Körperpflege | 358 | 2,9 |
| PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher | 168 | 1,4 |
| <i>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</i> | 2.875 | 23,3 |
| Bekleidung / Textilien | 506 | 4,1 |
| Schuhe / Lederwaren | 136 | 1,1 |
| Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren | 66 | 0,5 |
| Spielwaren / Hobbyartikel | 126 | 1,0 |
| Sport und Freizeit | 102 | 0,8 |
| <i>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</i> | 936 | 7,6 |
| Wohneinrichtung | 119 | 1,0 |
| Möbel | 288 | 2,3 |
| Elektro / Leuchten | 163 | 1,3 |
| Elektronik / Multimedia | 384 | 3,1 |
| Medizinische und orthopädische Artikel | 74 | 0,6 |
| Uhren / Schmuck | 70 | 0,6 |
| Baumarktsortimente | 477 | 3,9 |
| Gartenmarktsortimente | 82 | 0,7 |
| <i>Überwiegend langfristiger Bedarf</i> | 1.658 | 13,5 |
| <i>Sonstiges</i> | 31 | 0,3 |
| Kaufkraftpotenzial gesamt | 5.500 | 44,7 |

Quelle: eigene Berechnung nach IFH Retail Consultants, Köln – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2016

Diesem monetären einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial liegt – unter Berücksichtigung der Einwohnerzahlen – das örtliche Kaufkraftniveau der Gemeinde Uedem zugrunde. Die sogenannte einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der örtlich vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Dabei gibt sie die Abweichung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Kaufkraft in Uedem vom Bundesdurchschnitt (= 100) an. Derzeit ergibt sich in Uedem eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 94,78, d. h. dass die Uedemer Bevölkerung über ein leicht unter dem Bundesdurchschnitt liegendes Kaufkraftniveau verfügt. Im Vergleich zum Jahr

2005 (94,20) ist das Uedemer Kaufkraftniveau etwas gestiegen, das absolute Kaufkraftvolumen hingegen hat sich im gleichen Zeitraum sogar um rund 16 % erhöht.⁶

Karte 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich



Quelle: eigene Darstellung nach IFH Retail Consultants, Köln – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2016

In den Nachbarkommunen der Gemeinde Uedem ist das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau differenziert zu betrachten. Während die Kaufkraftniveaus der Gemeinde Sonsbeck und der Stadt Xanten einen beinahe bundesdurchschnittlichen Wert von 100 aufweisen, liegen die Kaufkraftniveaus in den Städten und Gemeinden Bedburg-Hau, Goch, Kalkar, Kevelaer und Weeze mit Werten zwischen 89,15 und 95,75 unter dem Bundesdurchschnitt. Im regionalen Vergleich wird deutlich, dass das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau in Uedem auf einer Höhe mit dem der benachbarten Kommunen liegt.

⁶ Das 2006 erstellte Einzelhandelskonzept wies auf Basis der IFH-Daten (damals: BBE) anhand der damaligen Bevölkerungszahl ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen von rund 38,7 Mio. Euro auf.

4 Aktuelle Angebotssituation in Uedem

Unter Berücksichtigung der im vorstehenden Kapitel beschriebenen standortrelevanten Rahmenbedingungen werden im Folgenden die Einzelhandelsstandorte und -strukturen in Uedem unter einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Gesichtspunkten analysiert. Hierfür wird zunächst ein gesamtgemeindlicher Betrachtungsbogen gespannt, bevor in einem vertiefenden Schritt eine räumliche Differenzierung sowie eine Betrachtung der Grundversorgungssituation im Gemeindegebiet erfolgen.

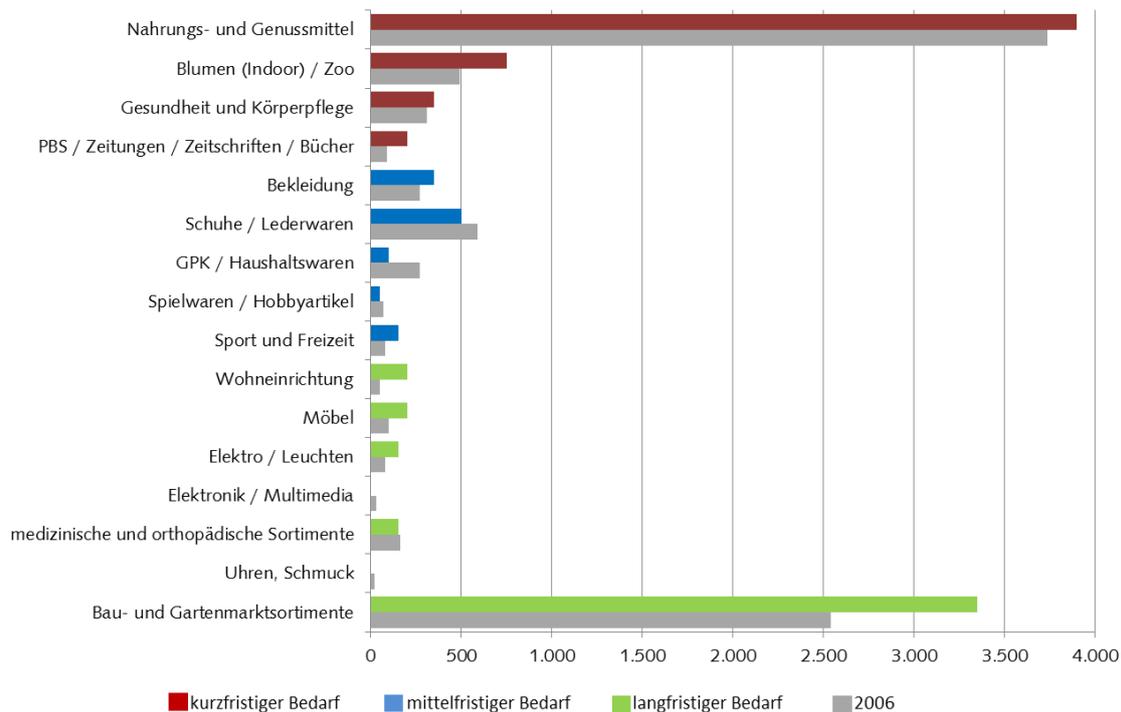
Um die Entwicklung des Einzelhandelsbesatzes vergleichbar darstellen zu können, basieren die nachfolgenden Erläuterungen zur räumlich-funktionalen Angebotsstruktur auf dem bestehenden Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2006. Das heißt: Der zentrale Versorgungsbereich (Ortskern) wurde entsprechend seiner damaligen Funktion und Abgrenzung in die Analyse eingestellt. Im Rahmen der Fortschreibung ist es allerdings möglich, dass sich – entsprechend der zwischenzeitlich erfolgten einzelhandelsrelevanten Entwicklungen – Veränderungen in der räumlichen Abgrenzung ergeben haben.

4.1 Eckdaten des Einzelhandels in Uedem

Auf Basis der vorhandenen Datengrundlage aus der sortimentspezifischen flächendeckenden Erhebung aller Anbieter können differenzierte Aussagen zur Versorgungssituation in Uedem getroffen werden. Die nachfolgenden Zahlen beziehen sich grundsätzlich auf den Bestand zum Erhebungszeitpunkt (August 2016). Die wesentlichen Kennwerte des Einzelhandels in Uedem stellen sich zu diesem Zeitpunkt wie folgt dar:

- Es bestehen **44 Betriebe** des Einzelhandels im engeren Sinne (d. h. ohne KFZ- und Brennstoffhandel, vgl. Kapitel 2) mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von rund **10.400 m²**. Seit 2006 ist somit ein Verkaufsflächenanstieg von rund 1.300 m² (+14 %) festzustellen, dem ein Rückgang von 12 Betrieben (-21 %) gegenübersteht.

Abbildung 1: Warengruppenspezifische Verkaufsflächenausstattung Uedem – Vergleich 2006 und 2016



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebungen in den Jahren 2006 und 2016 (Junker + Kruse)

- Das – gesamtgemeindlich betrachtet – quantitativ größte Angebot liegt weiterhin in der nahversorgungsrelevanten Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**. Verglichen mit 2006 ist ein weiterer Angebotszuwachs zu verzeichnen, wodurch die Warengruppe derzeit rund 38 % der gesamtgemeindlichen Verkaufsfläche einnimmt. Hinsichtlich der Grundversorgung stellt der hohe gesamtgemeindliche Verkaufsflächenanteil somit einen wichtigen Beitrag für die Uedemer Bevölkerung dar. Der leichte Angebotszuwachs in dieser Warengruppe auf rund 3.900 m² Verkaufsfläche ist hauptsächlich durch Betriebserweiterungen bedingt. Eine hohe quantitative Bedeutung weisen auch die teilweise flächenintensiven Warengruppen **Bau- und Gartenmarktsortimente** mit insgesamt rund 3.400 m² Verkaufsfläche (rund 32 % der gesamtgemeindlichen Verkaufsfläche) auf. Im Vergleich zu 2006 ist ein deutlicher Verkaufsflächenzuwachs um rund 36 % zu verzeichnen. Der Angebotszuwachs in diesen Warengruppen ist ebenfalls vor allem auf Betriebsvergrößerungen zurückzuführen. Mit einem Anteil von rund 7 % an der Gesamtverkaufsfläche innerhalb der Gemeinde Uedem entfällt auf die nahversorgungsrelevante Warengruppe **Blumen (Indoor) / Zoo** (rd. 750 m² Verkaufsfläche; +53 %) der quantitativ drittgrößte Verkaufsflächenanteil. Der vierte quantitative Angebotsschwerpunkt ergibt sich zusammengefasst innerhalb der Warengruppen **Bekleidung / Schuhe**. Mit einer Verkaufsfläche von rund 900 m² ist eine konstante Größe seit der letzten Erhebung für das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2006 festzustellen.

- Die **durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb** beträgt rund **236 m²** und ist im Vergleich zu 2006 (163 m²) gestiegen. Dies ist vor allem auf die Verkaufsflächen-erweiterung einiger Betriebe zurückzuführen, die seit der letzten Erhebung anteilig größer ist als der Rückgang der Anzahl der Betriebe.
Im Vergleich zu den durchschnittlichen Werten aus vergleichbaren Erhebungen des Büros Junker + Kruse in anderen Grundzentren (254 m²) oder Städten und Ge-meinden mit weniger als 10.000 Einwohnern (210 m²) ist der Uedemer Wert der-zeit als durchschnittlich zu betrachten.
- Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** beträgt etwa **1,25 m²** pro Einwohner und rangiert damit – losgelöst von branchenspezifischen Betrachtungen – leicht unter dem bundesdeutschen Durchschnittswert von rund 1,5 m² pro Ein-wohner. Im interkommunalen Vergleich liegt dieser Wert im Durchschnitt (zum Vergleich: Der diesbezügliche Durchschnittswert aller Kommunen mit weniger als 10.000 Einwohnern aus der bundesweiten Junker + Kruse Datenbank beträgt rund 0,96 m², der Durchschnittswert aus allen Erhebungen in Grundzentren liegt bei 1,49 m²). In der Gegenüberstellung zur letzten Erhebung im Jahr 2006 (1,07 m²) ist der Wert gestiegen.

Auch in einem warengruppenspezifischen Vergleich der einwohnerbezogenen Ver-kaufsflächenausstattungsgrade zu Kommunen ähnlicher Größenordnung bzw. Versor-gungsfunktion zeigen sich aus rein quantitativer Sicht zunächst überwiegend normale Angebotsausstattungen:

Tabelle 6: Einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattungen im Vergleich

| Warengruppe | Verkaufsfläche je Einwohner | | |
|--|-----------------------------|--|--------------------------------|
| | Uedem | Städte und Gemeinden mit < 10.000 Einwohnern (Durchschnitt) | Grundzentren (Durchschnitt) |
| Nahrungs- und Genussmittel | 0,47 | 0,32 | 0,41 |
| Blumen (Indoor) / Zoo | 0,09 | 0,02 | 0,07 |
| Gesundheit und Körperpflege | 0,04 | 0,04 | 0,08 |
| PBS* / Zeitungen / Zeitschr. / Bücher | 0,02 | 0,02 | 0,03 |
| Bekleidung | 0,04 | 0,06 | 0,13 |
| Schuhe / Lederwaren | 0,06 | 0,02 | 0,05 |
| GPK** / Haushaltswaren | 0,01 | 0,04 | 0,04 |
| Spielwaren / Hobbyartikel | 0,01 | 0,01 | 0,03 |
| Sport und Freizeit | 0,02 | 0,02 | 0,02 |
| Wohneinrichtung | 0,02 | 0,02 | 0,07 |
| Möbel | 0,02 | 0,09 | 0,18 |
| Elektro / Leuchten | 0,02 | 0,01 | 0,03 |
| Elektronik / Multimedia | < 0,01 | 0,01 | 0,03 |
| Medizinische und orthopädische Artikel | 0,02 | 0,01 | 0,01 |
| Uhren / Schmuck | < 0,01 | < 0,01 | < 0,01 |
| Baumarktsortimente | 0,11 | 0,24 | 0,42 |
| Gartenmarktsortimente | 0,29 | | |
| Gesamtsumme | 1,25 | 0,96 | 1,49 |

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage von eigenen primärstatistischen Einzelhandelserhebungen durch Junker + Kruse; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

* Papier / Büroartikel / Schreibwaren

** Glas, Porzellan, Keramik

Im Einzelnen stellt sich die Angebotssituation des Einzelhandels in Uedem, untergliedert in verschiedene Warengruppen, wie in Tabelle 7 aufgeführt dar:

Tabelle 7: Einzelhandelsbestand in Uedem nach Warengruppen

| Warengruppe | Verkaufsfläche in m ² (gerundete Werte) | Umsatz (in Mio. Euro) | Zentralität (2016) | Zentralität (2006) |
|---|--|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Nahrungs- und Genussmittel | 3.900 | 20,7 | 1,14 | 1,04 |
| Blumen (Indoor) / Zoo | 750 | 1,6 | 1,78 | 1,77 |
| Gesundheit und Körperpflege | 350 | 2,1 | 0,71 | 0,59 |
| PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher | 200 | 1,1 | 0,79 | 0,39 |
| Überwiegend kurzfristiger Bedarf | 5.250 | 25,5 | 1,09 | 0,96 |
| Bekleidung | 350 | 1,2 | 0,29 | 0,21 |
| Schuhe / Lederwaren | 500 | 1,7 | 1,52 | 1,54 |
| GPK / Haushaltswaren | 100 | 0,3 | 0,64 | 0,91 |
| Spielwaren / Hobbyartikel | 50 | 0,1 | 0,11 | 0,26 |
| Sport und Freizeit | 150 | 0,4 | 0,49 | 0,28 |
| Überwiegend mittelfristiger Bedarf | 1.150 | 3,7 | 0,48 | 0,45 |
| Wohnrichtung | 200 | 0,5 | 0,48 | 0,07 |
| Möbel | 200 | 0,3 | 0,14 | 0,07 |
| Elektro / Leuchten | 150 | 0,6 | 0,43 | 0,27 |
| Elektronik / Multimedia | < 50 | 0,1 | 0,04 | 0,07 |
| Medizinische und orthopädische Artikel | 150 | 0,8 | 1,28 | 0,77 |
| Uhren / Schmuck | < 50 | < 0,1 | 0,05 | 0,34 |
| Baumarktsortimente | 950 | 1,4 | 0,36 | 0,50 |
| Gartenmarktsortimente | 2.400 | 2,6 | 3,75 | |
| Überwiegend langfristiger Bedarf | 4.000 | 6,3 | 0,47 | 0,30 |
| Sonstiges | < 50 | < 0,1 | 0,07 | 2,99 |
| Gesamtsumme | 10.400 | 35,5 | 0,79 | 0,67 |

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebungen Junker + Kruse in Uedem, August 2016 sowie September 2005; gerundete Werte; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

- Dem in der Gemeinde Uedem vorhandenen einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftpotenzial von fast 45 Mio. Euro** steht ein geschätztes **Jahresumsatzvolumen von rund 36 Mio. Euro** gegenüber. Daraus ergibt sich eine **Einzelhandelszentralität von 0,79** über alle Warengruppen, d. h. der erzielte Einzelhandelsumsatz liegt rund 20 % unter dem örtlichen Kaufkraftvolumen. Es sind somit per Saldo deutliche Kaufkraftabflüsse an Einzelhandelsstandorte außerhalb Uedems nachweisbar. Für ein Grundzentrum ist dieser Wert insbesondere im Hinblick auf die Konkurrenzsituation durch umliegende Mittelzentren und auch Grundzentren dennoch als gut zu bewerten.

Gegenüber dem Jahr 2006 (rd. 25,9 Mio. Euro) ist eine positive Umsatzentwicklung (+37 %) zu beobachten und auch das Kaufkraftvolumen (2006: 38,7 Mio. Euro) stieg in diesem Zeitraum (+16 %) an. Die Zentralität über alle Warengruppen stieg dementsprechend von 0,67 auf 0,79 an.

- In einer warengruppenspezifischen Betrachtung zeigen sich z. T. Zentralitäten von deutlich über 1,0. Dies gilt insbesondere für die Warengruppen Blumen (Indoor) / Zoo (1,78), Schuhe / Lederwaren (1,52) und Gartenmarktsortimente (3,75).
- Gegenüber dem Jahr 2006 ergeben sich (leicht) niedrigere Zentralitätskennziffern in den Branchen Schuhe / Lederwaren, Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren, Spielwaren / Hobbyartikel, Elektronik / Multimedia und Uhren / Schmuck. Dies liegt u. a. an kleinteiligen Geschäftsaufgaben sowie Angebotsverschiebungen innerhalb einzelner bestehender Betriebe.

Weiterführende Betrachtungen hierzu erfolgen in den weiteren Analyseschritten zur qualitativen bzw. strukturellen sowie räumlichen Angebotsstruktur in Uedem. Die daraus abgeleiteten Aussagen zu Entwicklungsperspektiven des Uedemer Einzelhandels erfolgen in Kapitel 5 dieser Untersuchung.

Neben dieser überwiegend quantitativen Betrachtung spielen für die Bewertung eines Einzelhandelsstandortes vor allem auch **qualitative** und **räumliche** Aspekte eine entscheidende Rolle. In einem weiteren Schritt wird das Einzelhandelsangebot der Gemeinde Uedem daher unter diesen Gesichtspunkten näher betrachtet.

4.2 Angebotsstruktur des Einzelhandels in Uedem

Das Einzelhandelsangebot in Uedem weist auf gesamtgemeindlicher Ebene folgende strukturelle Merkmale auf:

Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe

- Mit rund 3.900 m² entfällt der größte Einzelanteil (rd. 38 %) der Gesamtverkaufsfläche in Uedem auf die nahversorgungsrelevante Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**. Auch der mit Abstand größte Teil der Betriebe (15 Betriebe, rund 34 %) ist dieser Hauptbranche zuzuordnen, wobei in diesem Zusammenhang jedoch insbesondere auch die zahlreichen Betriebe des Lebensmittelhandwerks (v. a. Bäckereien) eine wichtige Rolle spielen. Entsprechend nimmt der Bereich Nahrungs- und Genussmittel mit rund 21 Mio. Euro den größten Einzelanteil (58 %) am Umsatz in den verschiedenen Warengruppen ein. Auch die *einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung* in dieser Warengruppe von ca. 0,47 m² liegt sowohl über dem bundesdurchschnittlichen Orientierungswert von etwa 0,40 m² als auch über dem Vergleichswert aus anderen Grundzentren und Kommunen vergleichbarer Größenordnung⁷ von 0,41 bzw. 0,32 m² pro Einwohner. Diese Werte zeigen aus rein quantitativer Sicht zunächst einen guten Ausstattungsgrad in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und unterstreichen die hohe Bedeutung dieser Sortimentsgruppen innerhalb der privaten Verbrauchsausgaben der Haushalte.
- Qualitativ wird dies durch die unterschiedlichen Angebotsformen (Discounter, Supermarkt, Lebensmittelhandwerk, Getränkemarkt) gestützt, wodurch insgesamt ei-

⁷ Quelle: J+K Datenbank aus eigenen Erhebungen in Städten und Gemeinden vergleichbarer Größe und / oder Versorgungsstruktur in den vergangenen 5 Jahren

ne gute **Angebots- und Betriebsformenmischung** in Uedem besteht.

- Das Verkaufsflächenangebot in der Warengruppe **Blumen (Indoor) / Zoo** hat sich im Vergleich zur letzten Erhebung etwa um die Hälfte auf aktuell rd. 750 m² erhöht. Mit rund 50 % der Verkaufsfläche entfällt allein auf den Anbieter Landfuxx Uedem der größte Einzelanteil an dieser Warengruppe. Die Angebotsausstattung innerhalb dieser Warengruppe konzentriert sich daher vor allem bei Gartenfachmärkten sowie einem Fachmarkt für zoologischen Bedarf. Ansonsten finden sich Angebote in Fachgeschäften (insbes. Blumen) und als Randsortimente der Lebensmittelmärkte. Der gegenüber dem Jahr 2006 zu verzeichnende Verkaufsflächenzuwachs von rd. 250 m² ist teilweise mit saisonalen Schwankungen bei jeweils genutzten Frei- bzw. Gewächshausflächen von Gartenmarktbetrieben, mit Sortimentänderungen innerhalb eines Betriebes, vor allem aber auch mit methodischen Abweichungen⁸ zu begründen. Insgesamt ist ein gutes Angebot zu konstatieren.
- Rund 350 m² Verkaufsfläche entfallen auf die ebenfalls nahversorgungsrelevante Warengruppe **Gesundheits- und Körperpflege**. Mit rund 0,04 m² Verkaufsfläche je Einwohner besteht hier eine für Städte und Gemeinden dieser Größenordnung bzw. Versorgungsfunktion nahezu marktübliche Verkaufsflächenausstattung (Schnitt: 0,04 bzw. 0,08 m² / EW).⁹ Hauptsortimentsanbieter des Sortiments pharmazeutische Artikel sind zwei Apotheken. Das Sortiment Drogeriewaren wird derzeit lediglich als Randsortiment der Lebensmittelanbieter angeboten, wo sie maßgeblich zur wohnortnahen Grundversorgung der Uedemer Bevölkerung beitragen.

Gegenüber der Untersuchung aus **dem Jahr 2006** (rd. 310 m² Verkaufsfläche) ist in dieser Warengruppe ein leicht gestiegenes Verkaufsflächenangebot zu verzeichnen (+13 %). Die Veränderung in dieser Branche hängt unter anderem mit der Insolvenz der Firma Schlecker und der damit verbundenen Betriebschließung in Uedem zusammen. Unter räumlichen Aspekten bedeutet diese räumliche Konzentrationstendenz auf der einen Seite eine Ausdünnung des wohnortnahen Versorgungsnetzes. Auf der anderen Seite wird durch die Insolvenz der Firma Schlecker jedoch auch eine mangelnde ökonomische Rentabilität kleiner Märkte aus den jeweiligen Einzugs- bzw. Versorgungsgebieten an ihren Standorten deutlich. Die geringen Flächengrößen entsprechen nicht mehr den heutigen Kundenwünschen und Standortanforderungen. Während der Schlecker-Markt in Uedem weniger als 150 m² Verkaufsfläche umfasste, weisen moderne Drogeriemärkte (z. B. dm, Rossmann) in der Regel Verkaufsflächen von (zum Teil deutlich) mehr als 500 m² und entsprechend weitläufigere Einzugsbereiche (von bis zu 15.000 – 20.000 Einwohnern) auf. Vor allem ist die trotz der Schlecker-Schließung nicht eingetretene Veränderung in dieser Branche jedoch auf eine methodische Anpassung zurückzuführen. So wurde das Sortiment pharmazeutische Artikel in der Untersuchung aus

⁸ Das Sortiment Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen wurde in der Untersuchung aus dem Jahr 2006 den Hauptwarengruppen Gartenmarktsortimente (Topfpflanzen) und GPK / Hausrat / Geschenkartikel (Blumentöpfe und Vasen) zugeordnet.

⁹ Quelle: Junker + Kruse Datenbank aus eigenen Erhebungen in Städten und Gemeinden vergleichbarer Größe und / oder Versorgungsstruktur in den vergangenen 5 Jahren

dem Jahr 2006 nicht der Hauptwarengruppe Gesundheit und Körperpflege zugeordnet, sondern bildete zusammen mit medizinischen und orthopädischen Artikeln eine eigenständige Warengruppe.

Die sortimentspezifische Zentralität von 0,71 zeigt ein unausgewogenes Verhältnis zwischen dem in Uedem erzielten Umsatz und der örtlichen Kaufkraft, die eine „Vollversorgung“ der eigenen Bevölkerung (Zielzentralität: 1,0) unterschreitet und somit auf Kaufkraftabflüsse hinweist.

- In der Warengruppe **Papier / Bücher / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften** entfallen rund 43 % der sortimentspezifischen Verkaufsfläche von insgesamt rund 200 m² auf zwei Hauptsortimentsanbieter. Hierbei handelt es sich um die Anbieter Geschenkideen H. Binn sowie Deutsche Post im Ortskern. Große Teile des sortimentspezifischen Fachangebots entfallen auch auf Randsortimentsangebote, vor allem Schreibwaren und Zeitschriften werden in den Lebensmittelmärkten vorgehalten.

In der Gegenüberstellung zur Untersuchung aus dem Jahr 2006 ist insgesamt ein Verkaufsflächenzuwachs von rund 122 % bzw. ca. 110 m² festzustellen. Betriebsumstrukturierungen und die Randsortimentsangebote der Lebensmitteldiscounter können als Hauptgründe für diese Entwicklung angesehen werden. Mit der Verkaufsfläche ist auch die Zentralität von 0,39 auf 0,79 gestiegen. Sowohl die Verkaufsflächenausstattung von 0,02 m² / Einwohner als auch die Zentralität von 0,79 weisen auf eine quantitativ normale bis leicht unterdurchschnittliche Angebotsausstattung hin.

Insgesamt entfallen mit fast 5.250 m² rund 50 % des gesamtgemeindlichen Verkaufsflächenangebots und rund 72 % des Umsatzes im Uedemer Einzelhandel auf die **Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe**. Dies liegt vor allem an dem hohen Anteil dieser Warengruppen (insbesondere Lebensmittel) an den einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben. Die Gesamtzentralität der Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs zeigt mit 1,09 per Saldo leichte Kaufkraftzuflüsse. Insgesamt ist eine gute strukturelle Angebotsmischung zu verzeichnen.

Seit der Untersuchung aus dem Jahr 2006 ist innerhalb der Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe ein gestiegenes Verkaufsflächenangebot (2006: 4.630 m²) sowie eine leicht gestiegene Zentralität (2006: 0,96) zu verzeichnen.

Detailliertere Aussagen zur wohnortnahen Grundversorgungssituation in Uedem folgen in Kapitel 4.4 dieser Untersuchung.

Warengruppen der überwiegend mittelfristigen Bedarfsstufe

- Im Bereich der mittelfristigen Bedarfsstufe liegt der zweitgrößte quantitative Angebotsschwerpunkt mit rund 350 m² Verkaufsfläche (rund 3 % der Gesamtverkaufsfläche), drei Betrieben (rund 7 % aller Uedemer Betriebe) und rund 1 Mio. Euro Umsatz in der üblicherweise zentralen Leitbranche des innerstädtischen Einzelhandels **Bekleidung**. Gegenüber der Untersuchung aus dem Jahr 2006 ist ein leichter Anstieg der Betriebe zu verzeichnen (zwei Betriebe bzw. rund 4 % der Betriebe), gleichzeitig hat sich die Verkaufsflächenausstattung innerhalb der Warengruppe um rund 30 % erhöht (2006: 270 m²). Zudem ist der Umsatz um rund 50 % gestie-

gen. Die hohe positive Umsatzentwicklung ist vor allem der Grund für die von 0,21 auf 0,29 gestiegene Zentralität. Die Zentralität in der innerstädtischen Leitbranche Bekleidung bleibt für die Gemeinde weiterhin bei einem Wert deutlich unter 1. Dieser Wert ist jedoch für ein Grundzentrum der Größe Uedems und unter Berücksichtigung der ausgeprägten regionalen Wettbewerbssituation nicht ungewöhnlich. Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung ist von 0,03 m² auf 0,04 m² gestiegen und liegt damit leicht unter dem Wert anderer Städte und Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohnern (0,06 m² / EW) bzw. anderen Grundzentren (0,13 m² / EW)¹⁰.

- Die Warengruppe **Schuhe / Lederwaren** weist mit knapp 500 m² Verkaufsfläche aus quantitativer Sicht ein für ein Grundversorgungszentrum gutes Angebot auf. Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung von 0,06 m² / Einwohner und die sortimentspezifische Zentralität von 1,52 liegen auf einem überdurchschnittlichen Niveau. Größter und gleichzeitig einziger Hauptsortimentsanbieter ist der Anbieter Schuh Willemsen, welcher sich außerhalb des zentralen Bereiches in wohnsiedlungsräumlich integrierter Lage befindet. Gegenüber 2006 ist das Verkaufsflächenangebot leicht rückläufig (-15 %), der Zentralitätswert ist konstant (2006: 1,54).
- Ein weiterer Angebotsbaustein der mittelfristigen Bedarfsstufe ist die Warengruppe **Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren** mit rund 100 m² Verkaufsfläche und rund 0,3 Mio. Euro Umsatz. Im Vergleich mit dem Einzelhandelsbestand von 2006 ist ein deutlicher Rückgang von rund 63 % der Verkaufsfläche festzustellen. Hierzu führen v. a. mehrere Betriebsumstrukturierungen, wodurch das Angebot in der Warengruppe GPK / Haushaltswaren (ehemals: GPK / Hausrat / Geschenkartikel) verkleinert wurde. Ein weiterer Grund für den Verkaufsflächenrückgang ist die veränderte Erhebungssystematik des Büros Junker + Kruse. In der letzten Erhebung wurde das Sortiment Geschenkartikel separat aufgenommen. Allerdings erwies sich die Zuordnung von Sortimenten zu „Geschenkartikeln“ als nicht eindeutig. Die ehemals zu Geschenkartikeln zugeordneten Sortimente teilen sich hauptsächlich auf die Sortimente GPK / Haushaltswaren oder Wohndekorationsartikel auf. Durch das deutlich verringerte Verkaufsflächenangebot ist die Zentralität auf einen Wert von 0,64 abgesunken. Die Warengruppe wird ausschließlich als Randsortiment der Lebensmittelanbieter sowie bei zwei weiteren Facheinzelhändlern angeboten.
- In der Warengruppe **Spielwaren / Hobbyartikel** ist unter den Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs mit 0,11 die mit deutlichem Abstand niedrigste Zentralität zu verzeichnen. Die warengruppenspezifische Verkaufsfläche von knapp 50 m² wird lediglich von vier Anbietern als Randsortiment angeboten. Gegenüber der letzten Erhebung aus dem Jahr 2006 ist ein Rückgang der sortimentspezifischen Verkaufsfläche (-29 %) festzustellen. Dieser Verkaufsflächenrückgang ist jedoch hauptsächlich auf Veränderungen der Sortimentsstruktur einiger Anbieter zurückzuführen. Ein Hauptsortimentsanbieter war auch 2006 nicht in Uedem ansässig. Somit bestehen für die Warengruppe Spielwaren / Hobbyartikel in Uedem in quan-

¹⁰ Quelle: Junker + Kruse Datenbank aus eigenen Erhebungen in Städten und Gemeinden vergleichbarer Größe und / oder Versorgungsstruktur in den vergangenen 5 Jahren

titativer Sicht Ausbaupotenziale. Jedoch ist ergänzend anzumerken, dass der mittelständische Spielwarenhandel in den letzten Jahren verstärkt durch Angebotskonzentrationen in großen Fachmärkten sowie die zunehmende Konkurrenz des E-Commerce geprägt war.

- Die Warengruppe **Sport und Freizeit** umfasst rund 150 m² Verkaufsfläche und einen sortimentspezifischen Umsatz von rund 0,4 Mio. Euro (Zentralität: 0,49). Es gibt einen Anbieter mit dem entsprechenden Kernsortiment, welcher im Gewerbegebiet Fahrräder und technisches Zubehör anbietet.¹¹ Ein typisches Sportfachgeschäft mit einem breiten Sortiment fehlt. Darüber hinaus wird das Angebot in dieser Warengruppe über Randsortimente, wie beispielsweise im Rahmen von Aktionswaren einzelner Lebensmittelmärkte, vorgehalten. Gegenüber 2006 ist ein gestiegenes Angebot (+88 % Verkaufsfläche) festzustellen. Dies ist auf die 2006 nicht vorhandenen Randsortimentsangebote einiger Anbieter zurückzuführen. Seit 2006 ist die Zentralität infolgedessen gestiegen (+ 75 %).

Mit insgesamt rund 1.150 m² Verkaufsfläche, fünf Hauptsortimentsanbietern und einem Umsatz von rund 4 Mio. Euro (Gesamtzentralität: rund 0,48) haben die Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs einen eher geringen Anteil am gesamtgemeindlichen Einzelhandelsangebot in Uedem, bei einer für ein Grundzentrum dieser Größenordnung jedoch insgesamt **adäquaten quantitativen Angebotsausstattung**. Die niedrigen Zentralitätswerte sind angesichts der regionalen Wettbewerbssituation und der eingeschränkten Angebotsbreite und -tiefe zunächst nicht als ungewöhnlich einzuordnen.

Aus rein quantitativer Sicht zeigt sich am ehesten in den Warengruppen Spielwaren / Hobbyartikel sowie Bekleidung ein Angebotsdefizit, aus dem sich ein Nachholbedarf ableiten ließe. Das bestehende Angebot ist jedoch häufig durch Randsortimentsangebote geprägt. Grundsätzlich sind qualitative bzw. strukturelle Verbesserungen möglich.

Warengruppen der überwiegend langfristigen Bedarfsstufe

- Mit rund 4.000 m² Verkaufsfläche entfallen rund 38 % der gesamtgemeindlichen Verkaufsfläche auf Waren der überwiegend langfristigen Bedarfsstufe. Quantitative Angebotsschwerpunkte liegen in den Warengruppen **Bau-** (rd. 950 m² Verkaufsfläche) und **Gartenmarktsortimente** (rd. 2.400 m² Verkaufsfläche). Diese Flächenanteile repräsentieren jedoch nicht zwangsläufig einen besonderen Stellenwert dieser Warengruppen innerhalb der Uedemer Einzelhandelsstrukturen, sondern sind vor allem auf das flächenintensive Angebot der Betriebe dieser Warengruppen zurückzuführen. Die Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner in der Warengruppe **Gartenmarktsortimente** ist auf ein überdurchschnittlich umfangreiches Angebot in dieser Warengruppe zurückzuführen, welches sich vor allem bei drei Gartenmarktbetrieben konzentriert. Die Zentralität von 3,75 in dieser Warengruppe zeigt eine überörtliche Ausstrahlungskraft dieser Anbieter innerhalb der Region mit deutlichen

¹¹ Während der Erstellung der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurde bekannt, dass im Frühjahr 2017 ein weiterer Spezialanbieter des Sortimentes Fahrräder und technisches Zubehör im Uedemer Ortskern mit einer Verkaufsfläche von rund 400 m² eröffnen wird.

Kaufkraftzuflüssen. In der Warengruppe **Baumarktsortimente** ist hingegen eine niedrige Angebotsausstattung festzustellen. Zwar existieren einige Fachbetriebe (größter Anbieter ist Raab Karcher), ein breiteres Baumarktsortiment ist jedoch in Uedem nicht vorhanden. Die Zentralität von nur 0,36 zeigt entsprechend eine nur geringe Kaufkraftbindung bei deutlichen Kaufkraftabflüssen in die Region auf.

- Die üblicherweise ebenfalls flächenintensive Branche **Möbel** ist in Uedem mit rund 200 m² Verkaufsfläche vertreten. Es existiert kein größerer Möbelmarkt. Die vorhandenen Anbieter bieten spezielle Teilsortimente wie Bad- oder Küchenmöbel an und weisen im Branchenvergleich eher kleine Betriebsgrößen auf. Entsprechend dokumentiert die Zentralität von 0,14 deutliche Kaufkraftabflüsse in die Region.
- In der Warengruppe **Wohneinrichtung** ist eine im Vergleich zu anderen Grundzentren bzw. Städten / Gemeinden der Größenordnung von Uedem eher unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung von rund 200 m² (0,02 m² / Einwohner) festzuhalten und eine Zentralität von 0,48, die per Saldo Kaufkraftabflüsse in die Region anzeigt. Neben einem Kernsortimentsanbieter wird das Gros des Angebotes in dieser Warengruppe (rund 70 %) als Randsortiment angeboten.
- Das Angebot in den Warengruppen **Elektro / Leuchten und Elektronik / Multimedia** umfasst zusammen knapp 200 m² Verkaufsfläche. Größter und gleichzeitig einziger Kernsortimentsanbieter ist Garbe Elektro im Uedemer Ortskern. Gegenüber 2006 ist in der Warengruppe Elektro / Leuchten ein deutlich gestiegenes Angebot zu verzeichnen (+ 88 % Verkaufsfläche), während sich die Verkaufsfläche in der Warengruppe Elektronik / Multimedia konstant entwickelt hat. Die Zentralität in der Warengruppe Elektronik / Multimedia liegt bei 0,04 (2006: 0,07) und in der Warengruppe Elektro / Leuchten bei 0,43 (2006: 0,27) und deutet damit in beiden Warengruppen auf z. T. deutliche Kaufkraftabflüsse hin. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass besonders die Warengruppe Elektronik / Multimedia – einem Sortiment des Onlinehandels der ersten Stunde – einer verstärkten Wettbewerbssituation unterliegt, was neben dem Onlinehandel auch in der ausgeprägten regionalen Wettbewerbssituation mit den benachbarten Mittelzentren begründet liegt.
- In den Angeboten der Warengruppen **medizinische und orthopädische Artikel** (rd. 150 m² Verkaufsfläche) sowie **Uhren / Schmuck** (weniger als 50 m² VKF) sind nach wie vor kleinteilige Angebotsstrukturen vorhanden. Beide Hauptsortimentsanbieter sind im Ortskern ansässig. Im Bereich Uhren / Schmuck besteht lediglich ein geringfügiges Angebot bei einem Anbieter als Randsortiment. Die Zentralität der Warengruppe medizinische und orthopädische Artikel liegt bei 1,28, die der Warengruppe Uhren / Schmuck bei 0,05. Innerhalb der Warengruppe medizinische und orthopädische Artikel kann eine Angebotsverschiebung festgestellt werden. Zum einen spielen hier methodische Veränderungen eine Rolle (während der letzten Untersuchung wurde das Sortiment Apotheke mit pharmazeutischen, medizinischen und orthopädischen Artikeln / Optik zusammengefasst, heute zählt das Sortiment zu pharmazeutischen Artikeln und damit zur Warengruppe Gesundheit und Körperpflege), zum anderen hat sich ein Kernsortimentsanbieter in Uedem angesiedelt (Pohland Hörsysteme). Somit hat sich die Zentralität der Warengruppe medizinische und orthopädische Artikel von 0,77 auf 1,28 erhöht. Bei Uhren /

Schmuck ist der Zentralitätswert von 0,34 auf 0,05 gesunken. Im innenstadtrelevanten Sortiment Uhren / Schmuck sind somit deutliche Kaufkraftabflüsse in die Region festzustellen. Insgesamt ist in Uedem in beiden Warengruppen ein ausbaufähiges Angebot vorhanden.

Insgesamt zeigt sich aus rein quantitativer Sicht ein eher geringes Angebot in den Warengruppen der überwiegend langfristigen Bedarfsstufe. Die Zentralität von 0,47 weist auf einen Kaufkraftabfluss in die Region hin. In einigen Warengruppen fehlt eine attraktive Angebotstiefe und -mischung. Zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten sollten vor allem vor dem Hintergrund räumlicher und struktureller Optimierungen gesehen werden, wie beispielsweise der Stärkung des Angebotes im Ortskern.

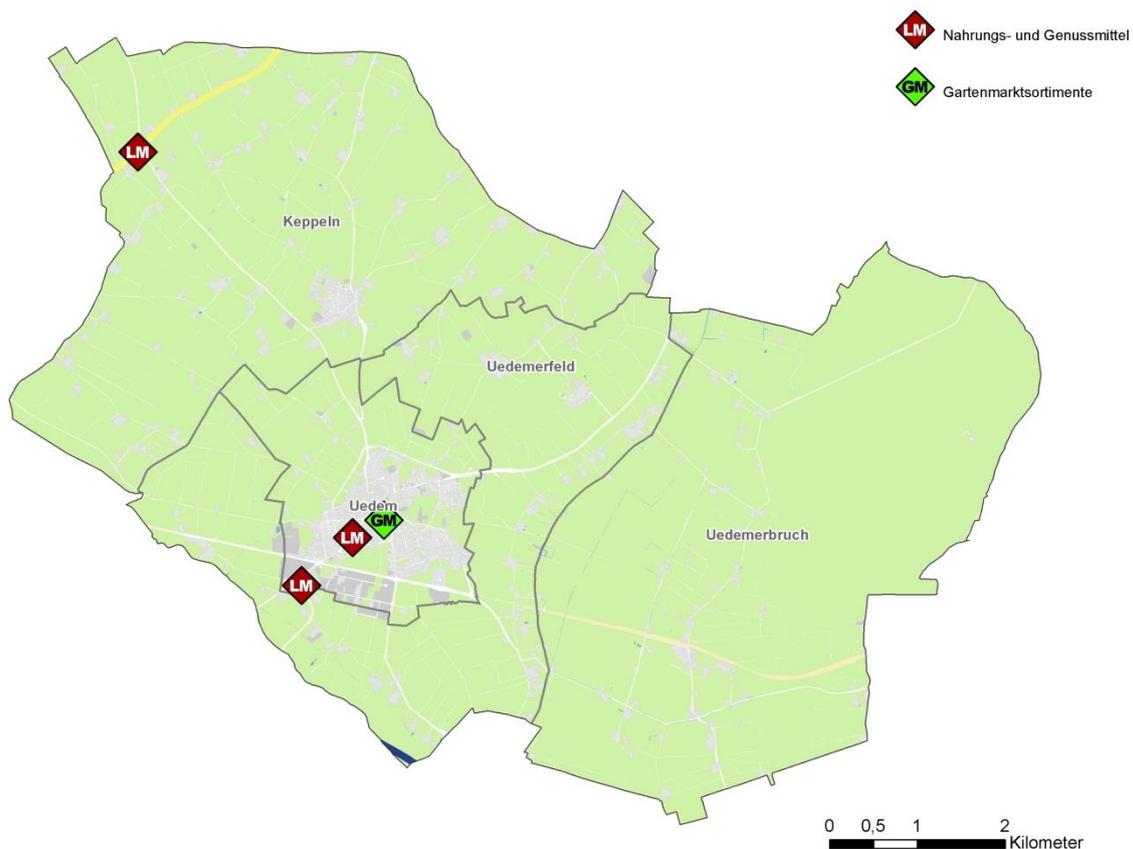
Gegenüber der Untersuchung aus dem Jahr 2006 ist sowohl ein gestiegenes Verkaufsflächenangebot, als auch eine gestiegene einzelhandelsrelevante Kaufkraft zu konstatieren, was zu einer leicht gestiegenen Zentralität von 0,79 (2006: 0,67) führt.

Großflächiger Einzelhandel in Uedem

- Aktuell existieren in Uedem **vier großflächige Anbieter**¹² mit einer Verkaufsfläche von zusammen rund 4.400 m². Obwohl diese Betriebe nur rund 9 % aller Anbieter darstellen, umfassen sie fast **42 % des gesamtgemeindlichen Verkaufsflächenangebots**.
- Mit mehr als 3.400 m² Verkaufsfläche entfallen knapp 79 % der Fläche der großflächigen Betriebe auf Anbieter der **Hauptbranche Nahrungs- und Genussmittel**. Hierbei handelt es sich um den Bauernmarkt Lindchen, den Lebensmittelvollsortimenter Edeka sowie den Lebensmitteldiscounter Aldi.

12 Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Abgrenzung zum sonstigen Einzelhandel planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Die Einstufung als großflächiger Betrieb erfolgte bislang nach § 11 (3) BauNVO ab einer Bruttogeschossfläche von rund 1.200 m². Die relevante Rechtsprechung besagt dazu, dass der Tatbestand der Großflächigkeit ab einer Verkaufsfläche von 800 m² zutrifft (vgl. Urteil vom 24.11.2005: BVerwG 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05).

Karte 4: Großflächige Einzelhandelsbetriebe in Uedem



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Uedem, August 2016, Kartengrundlage: (c) Kreis Kleve, Abt. Kataster und GeoInformation

- Ein weiterer Betrieb, auf den rund 21 % der Verkaufsfläche der großflächigen Anbieter entfällt, bietet auf rund 1.000 m² die Hauptbranche **Gartenmarktsortimente** an.
- Alle vier großflächigen Anbieter befinden sich außerhalb des Uedemer Ortskerns; zwei Anbieter sind in integrierten Streulagen ansässig, die zwei weiteren Anbieter sind in wohnsiedlungsräumlich nicht integrierten Streulagen angesiedelt.

Leerstände in Uedem

- Zum Erhebungszeitpunkt August 2016 bestehen im Gemeindegebiet **sechs Leerstände** von Ladenlokalen mit einer Verkaufsfläche von rund 850 m². Dies entspricht einer Leerstandsquote von etwa 12 % der Ladenlokale und rund 7 % der Verkaufsfläche.
- Es ist ein größerer Leerstand mit einer Fläche von rund 600 m² im Gemeindegebiet zu finden.¹³ Die weiteren leerstehenden Ladenlokale weisen Flächen von z. T. deutlich unter 100 m² auf, so dass die Situation der Leerstände innerhalb des ge-

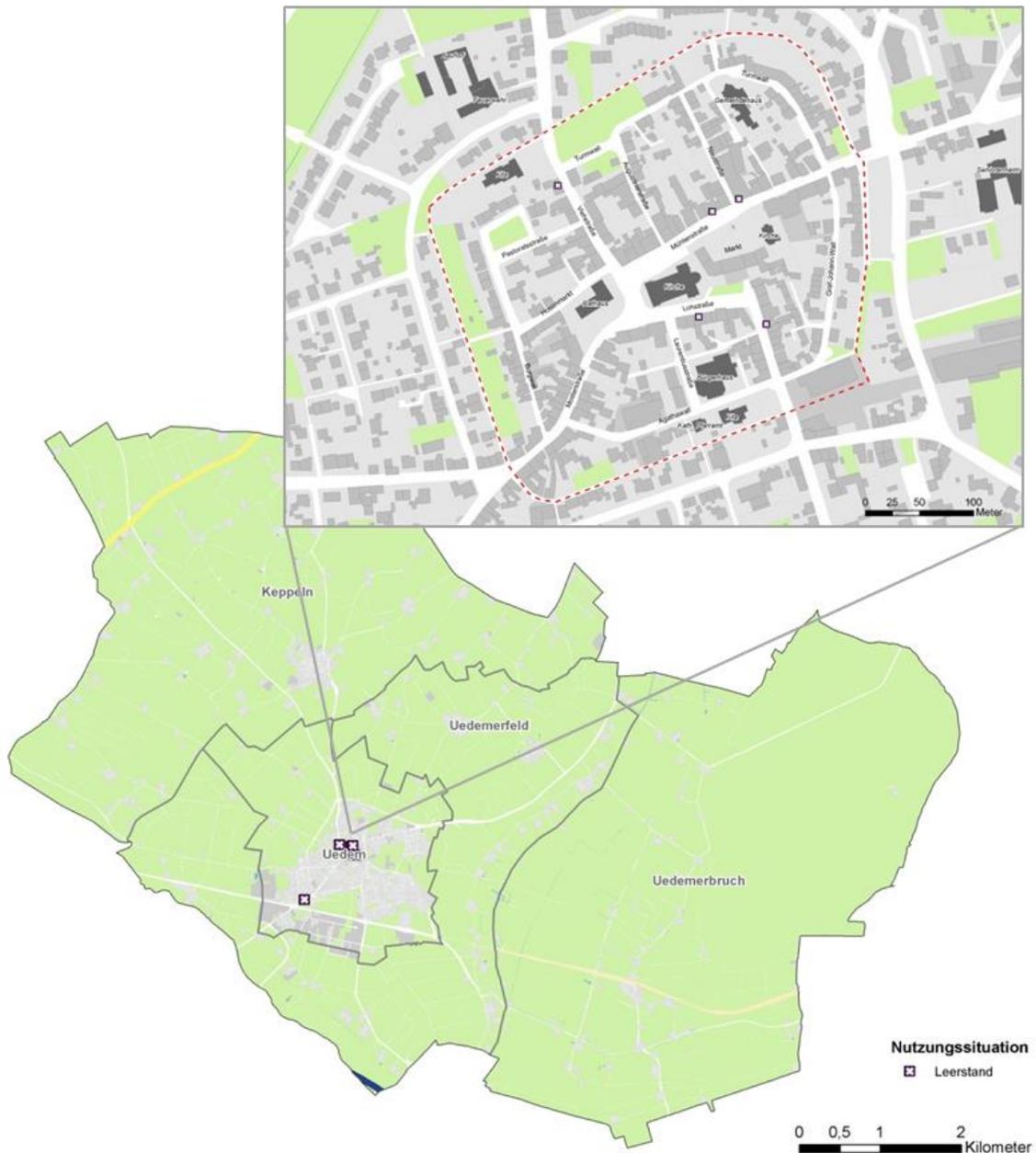
¹³ Während der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes wurde bekannt, dass – aller Voraussicht nach – ein Einzelhandelsbetrieb mit einem Angebot des Sortiments Fahrräder und Zubehör diesen Leerstand ab Frühjahr 2017 nutzen wird.

samtgemeindlichen Einzelhandels in Uedem durch kleinflächige leerstehende Ladenlokale geprägt ist.

- Ein Leerstand befindet sich in Streulage im Gemeindegebiet. Gleichzeitig sind fünf leerstehende Ladenlokale mit rund 770 m² Verkaufsfläche im Bereich des Uedemer Ortskerns zu beobachten. Bezogen auf den Ortskern beträgt die Leerstandsquote rund 22 % der Ladenlokale und 30 % der Fläche. Damit liegt der Uedemer Ortskern aktuell noch oberhalb üblicher Fluktuationsraten.¹⁴
- Räumliche Konzentrationen von Leerständen ließen sich zum Erhebungszeitpunkt nicht beobachten. Zwar verteilen sie sich hauptsächlich auf den Ortskern, jedoch handelt es sich hauptsächlich um kleinteilige Ladeneinheiten für die z. T. auch schon Nachnutzungskonzepte bestehen. Insgesamt kann nicht von einer Akkumulation von leerstehenden Ladenlokalen gesprochen werden.

¹⁴ Durch die Nutzung des größten Leerstandes und die potenziellen Nachnutzungskonzepte wird sich diese Situation in naher Zukunft deutlich verbessern.

Karte 5: Leerstände in Uedem



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Uedem, August 2016, Kartengrundlage: (c) Kreis Kleve, Abt. Kataster und GeoInformation

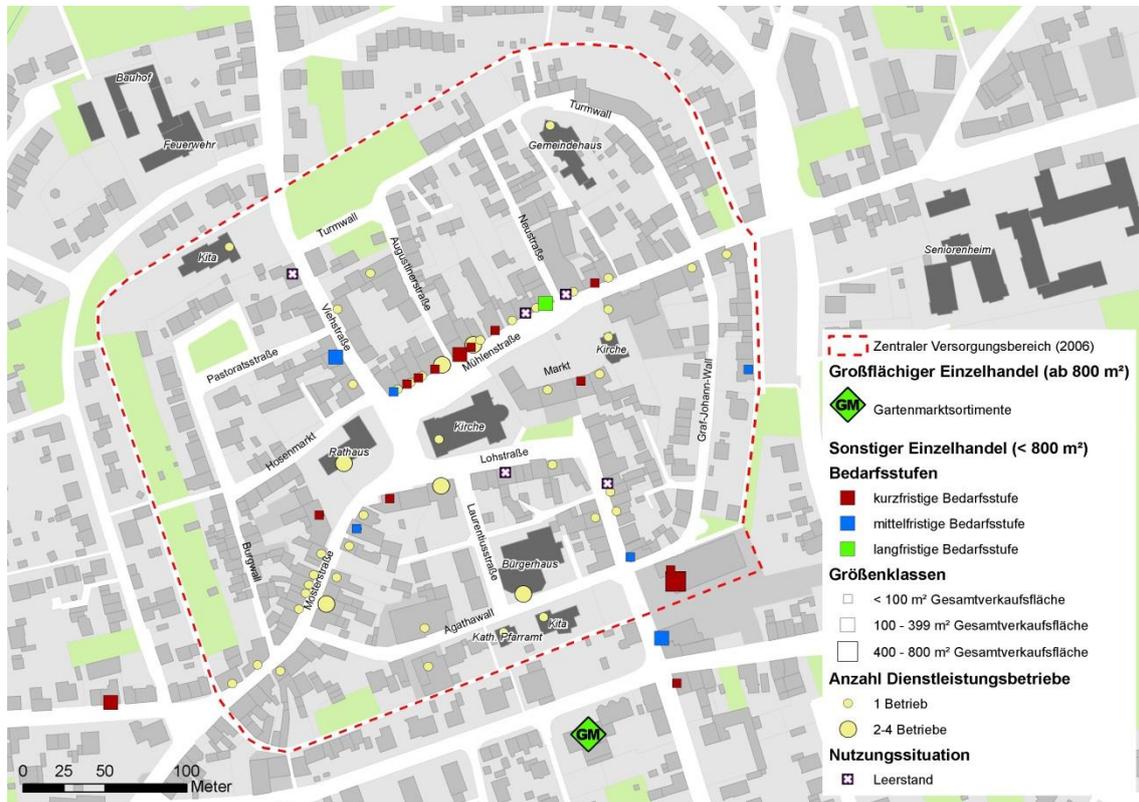
4.3 Räumliche Verteilung des Einzelhandels in Uedem

Die konkrete räumliche Verteilung des Einzelhandels im Uedemer Gemeindegebiet ist insbesondere mit Blick auf die strukturellen Aussagen zur weiteren Einzelhandelsentwicklung von grundlegender Bedeutung. In Uedem kristallisieren sich folgende **räumlich-funktionale Angebotsschwerpunkte** heraus, die in besonderem Maße durch Einzelhandelsnutzungen geprägt sind:

4.3.1 Der Uedemer Ortskern

Das Uedemer Geschäftszentrum erstreckt sich im Wesentlichen innerhalb der Stadtwege entlang der Mühlenstraße, der Lohstraße, der Mosterstraße, der Viehstraße und am Markt.

Karte 6: Die Einzelhandelslagen des Uedemer Ortskerns



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Uedem, August 2016, Kartengrundlage: (c) Kreis Kleve, Abt. Kataster und GeoInformation

Die Lohstraße im Süden des zentralen Bereiches stellt den südlichen Eingangsbereich des Ortskerns dar. Mit dem Lebensmitteldiscounter Netto beginnt das Hauptgeschäftszentrum in diesem Bereich mit einem starken Magnetbetrieb für den Ortskern. In direkter Nachbarschaft sind in diesem Bereich weitere Einzelhandelsbetriebe ansässig.

Fotos 1 und 2: Lohstraße



Quelle: eigene Aufnahmen

Den östlichen Zugang zum Ortskern stellt die **Mühlenstraße** dar. Diese und der südlich angrenzende **Markt** bilden die wichtigste Einzelhandelslage. Hier befinden sich zahlreiche kleinteilige Einzelhandelsbetriebe, die vor allem Waren der kurzfristigen Bedarfsstufe vorhalten. Das Angebot wird von inhabergeführten Fachgeschäften bestimmt. Dienstleistungsbetriebe, z. T. mit Außengastronomie, ergänzen das Angebot.

Fotos 3 und 4: Mühlenstraße und Markt



Quelle: eigene Aufnahmen

In westliche Richtung geht die Mühlenstraße am Kreuzungsbereich in Höhe des Rathauses und der Kirche in die **Mosterstraße** über, welche den östlichen Zugang zum Ortskern darstellt. Neben drei ansässigen Einzelhandelsbetrieben befinden sich dort ausschließlich Dienstleistungsanbieter.

Fotos 5 und 6: Mosterstraße



Quelle: eigene Aufnahmen

Die **Viehstraße**, welche am Rathaus beginnt und in nördliche Richtung verläuft, weist ebenfalls einen sehr geringen Einzelhandelsbesatz auf. Zum Erhebungszeitpunkt befanden sich dort ein Einzelhandelsbetrieb sowie ein potenziell durch den Einzelhandel nutzbarer Leerstand.

Fotos 7 und 8: Viehstraße



Quelle: eigene Aufnahmen

Die angebotsseitigen Kennwerte des Uedemer Ortskerns werden in der folgenden Tabelle dargestellt:

Tabelle 8: Verkaufsflächenangebot im Uedemer Ortskern

| Warengruppe | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche (in m²) | Anteil an Gesamtgemeinde |
|---|---------------------|------------------------|--------------------------|
| Nahrungs- und Genussmittel | 6 | 800 | 20 % |
| Blumen (Indoor) / Zoo | 1 | 50 | 7 % |
| Gesundheit und Körperpflege | 2 | 200 | 51 % |
| PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher | 3 | 150 | 69 % |
| Überwiegend kurzfristiger Bedarf | 12 | 1.150 | 22 % |
| Bekleidung | 1 | 100 | 34 % |
| Schuhe / Lederwaren | - | < 50 | 1 % |
| GPK / Haushaltswaren | - | 50 | 33 % |
| Spielwaren / Hobbyartikel | - | 50 | 71 % |
| Sport und Freizeit | - | < 50 | 3 % |
| Überwiegend mittelfristiger Bedarf | 1 | 200 | 17 % |
| Wohnrichtung | 1 | 100 | 46 % |
| Möbel | 1 | 150 | 64 % |
| Elektro / Leuchten | 1 | 100 | 71 % |
| Elektronik / Multimedia | - | < 50 | 50 % |
| Medizinische und orthopädische Artikel | 2 | 150 | 100 % |
| Uhren / Schmuck | - | - | - |
| Baummarktsortimente | - | < 50 | 1 % |
| Gartenmarktsortimente | - | < 50 | < 1 % |
| Überwiegend langfristiger Bedarf | 5 | 500 | 12 % |
| Sonstiges | - | - | - |
| Gesamtsumme | 18 | 1.800 | 17 % |

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Junker + Kruse im August 2016; gerundete Werte

Mit insgesamt 18 Betrieben und rund 1.800 m² Verkaufsfläche ist der Ortskern der bedeutendste Einzelhandelsstandort in Uedem. Das hier vorhandene Angebot umfasst rund 17 % des gesamtgemeindlichen Verkaufsflächenangebots bzw. rund 41 % der Betriebe in Uedem. Es übernimmt eine wesentliche Versorgungsfunktion für Uedem. Im Rahmen des Einzelhandelsangebotes sind beinahe alle Warengruppen vertreten, wobei die Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe (v. a. Nahrungs- und Genussmittel) dominieren. Tendenziell unterrepräsentiert sind die typischen innenstadtrelevanten Warengruppen Bekleidung und Schuhe / Lederwaren. Das Einzelhandelsangebot ist – wie für Hauptgeschäftsbereiche dieser Gemeindegrößen typisch – kleinteilig strukturiert. Den größten Magnetbetrieb bildet derzeit vor allem der Lebensmitteldiscounter Netto an der Lohstraße. Neben inhabergeführten Fachgeschäften, die ein besonderes Qualitätsmerkmal des Uedemer Ortskerns darstellen, sind auch mehrere Filialunternehmen vorhanden, wobei sich das Angebotsniveau der Filialisten jedoch im Schnitt auf einem preisorientierten, einfachen bis mittlerem Standard befindet.

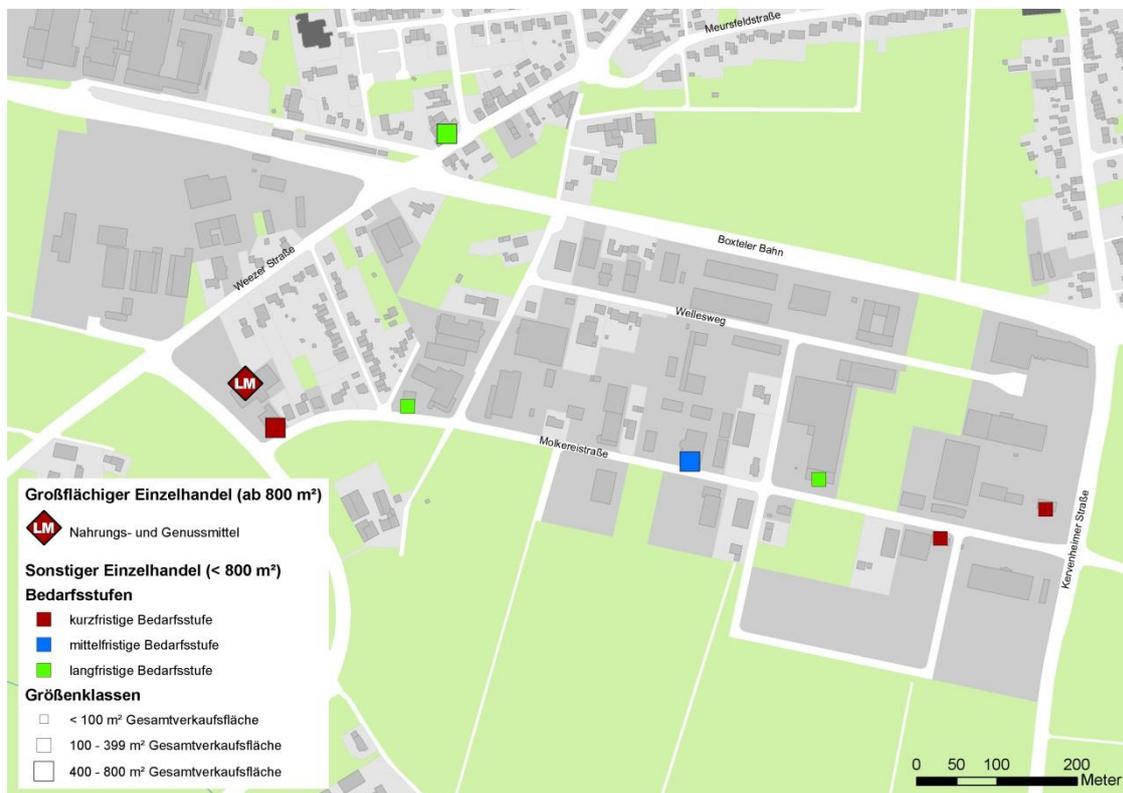
Im Vergleich zur Untersuchung aus dem Jahr 2006 ist das Verkaufsflächenangebot im Ortskern insgesamt stark gestiegen (+6 Betriebe bzw. +50 %; +1.050 m² Verkaufsfläche bzw. +144 %), was vor allem an der Verlagerung des Lebensmitteldiscounters Netto in den zentralen Bereich liegt.

4.3.2 Gewerbegebiet Molkereistraße

Von hohem quantitativem Gewicht ist ein weiterer Standort des Einzelhandels im Gemeindegebiet. Dabei handelt es sich um Angebotsstandorte im Gewerbegebiet in auto-kundenorientierter Lage.

Der Standort umfasst sieben Einzelhandelsbetriebe mit zusammen rund 2.500 m² Verkaufsfläche. Der Einzelhandelsbesatz verläuft entlang der Molkerei- und der Weezer Straße.

Karte 7: Die Einzelhandelslagen im Gewerbegebiet



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Uedem, August 2016, Kartengrundlage: (c) Kreis Kleve, Abt. Kataster und Geoinformation

Mit knapp 1.400 m² Verkaufsfläche liegt der Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Den größten Verkaufsflächenanteil stellt der einzige großflächige Betrieb am Standort Aldi. Gleichzeitig stellt der Lebensmitteldiscounter im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel rund ein Sechstel der gesamtgemeindlichen Verkaufsfläche in dieser Warengruppe. Weitere Angebotsschwerpunkte entfallen auf die Warengruppen Bekleidung, Sport und Freizeit, Elektronik / Multimedia sowie Baumarktsortimente. Insgesamt entfällt ein hoher Verkaufsflächenanteil auf zentrenrelevante Sortimente.

Einen Überblick über die Angebotssituation am Standort gibt die nachfolgende Tabelle:

Tabelle 9: Verkaufsflächenangebot im Gewerbegebiet

| Warengruppe | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche (in m ²) | Anteil an Gesamtgemeinde |
|---|---------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| Nahrungs- und Genussmittel | 3 | 1.150 | 29 % |
| Blumen (Indoor) / Zoo | 1 | 150 | 18 % |
| Gesundheit und Körperpflege | - | 100 | 22 % |
| PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher | - | 50 | 21 % |
| Überwiegend kurzfristiger Bedarf | 4 | 1.400 | 26 % |
| Bekleidung | 1 | 150 | 47 % |
| Schuhe / Lederwaren | - | 50 | 5 % |
| GPK / Haushaltswaren | - | 50 | 24 % |
| Spielwaren / Hobbyartikel | - | - | - |
| Sport und Freizeit | 1 | 150 | 81 % |
| Überwiegend mittelfristiger Bedarf | 2 | 350 | 30 % |
| Wohnrichtung | - | - | - |
| Möbel | - | - | - |
| Elektro / Leuchten | - | < 50 | 4 % |
| Elektronik / Multimedia | - | < 50 | 50 % |
| Medizinische und orthopädische Artikel | - | - | - |
| Uhren / Schmuck | - | - | - |
| Baummarktsortimente | 1 | 700 | 75 % |
| Gartenmarktsortimente | - | - | - |
| Überwiegend langfristiger Bedarf | 1 | 700 | 18 % |
| Sonstiges | - | - | - |
| Gesamtsumme | 7 | 2.450 | 23 % |

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Junker + Kruse im August 2016; gerundete Werte

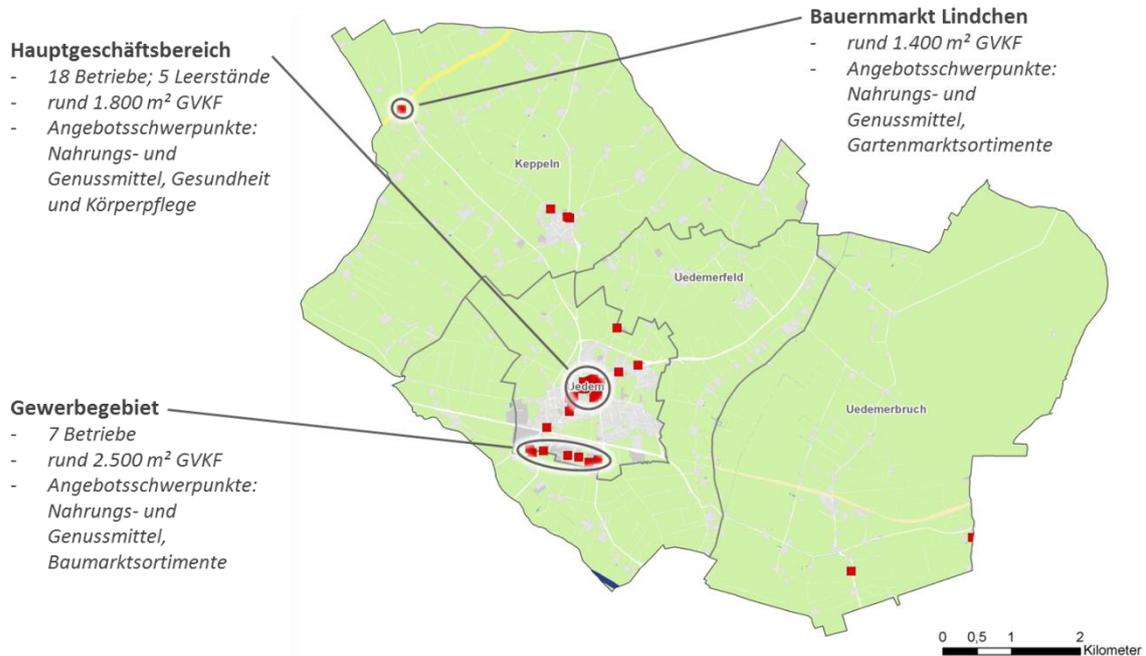
Gegenüber der Erhebung von 2006 ist ein konstantes Verkaufsflächenniveau für das Gewerbegebiet zu konstatieren, auch wenn sich – beispielsweise mit der Ansiedlung des Betriebes Tiernahrung Schwenner – geringfügige Änderungen im Hinblick auf die dort ansässigen Betriebe ergeben haben.

4.3.3 Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in Uedem

Ergänzend zu diesen – oben aufgeführten – räumlichen Standortagglomerationen existieren weitere Einzelbetriebe in solitären Lagen, die von Bedeutung für die Uedemer Einzelhandelsstruktur sein können. Neben kleinteiligen Anbietern ist hier vor allem ein großflächiger Landhandel zu nennen, der einen ergänzenden Beitrag zur Grundversorgung im Gemeindegebiet leistet. Die nachfolgende Karte zeigt die räumlichen Ange-

botsschwerpunkte gemäß Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2006 sowie die räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in Uedem.

Karte 8: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in Uedem und räumliche Angebotsschwerpunkte gemäß Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2006



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Uedem, August 2016, Kartengrundlage: (c) Kreis Kleve, Abt. Kataster und GeoInformation

Insbesondere die Angebote im – und angrenzend an den – Ortskern, im Gewerbegebiet sowie der großflächige Landhandel nehmen Versorgungsfunktionen für das gesamte Gemeindegebiet und zum Teil darüber hinaus wahr. Entsprechend der Lage dieser räumlichen Angebotsschwerpunkte zeigen sich bei der räumlichen Verteilung des Einzelhandelsangebots im Gemeindegebiet teilweise deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Uedemer Ortsteilen:

Tabelle 10: Einzelhandelsangebot in den Uedemer Ortsteilen

| Ortsteil | Einwohner | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche (in m²) | Verkaufsflächenausstattung (in m² je EW) |
|---------------|--------------|---------------------|------------------------|--|
| Keppeln | 1.588 | 5 | 1.700 | 1,06 |
| Uedem | 5.802 | 36 | 8.050 | 1,39 |
| Uedemerbruch | 530 | 2 | 50 | 0,12 |
| Uedemerfeld | 406 | 1 | 600 | 1,40 |
| Gesamt | 8.326 | 44 | 10.400 | 1,25 |

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Junker + Kruse im August 2016; gerundete Werte
*Gemeinde Uedem, Stand: 31.12.2015

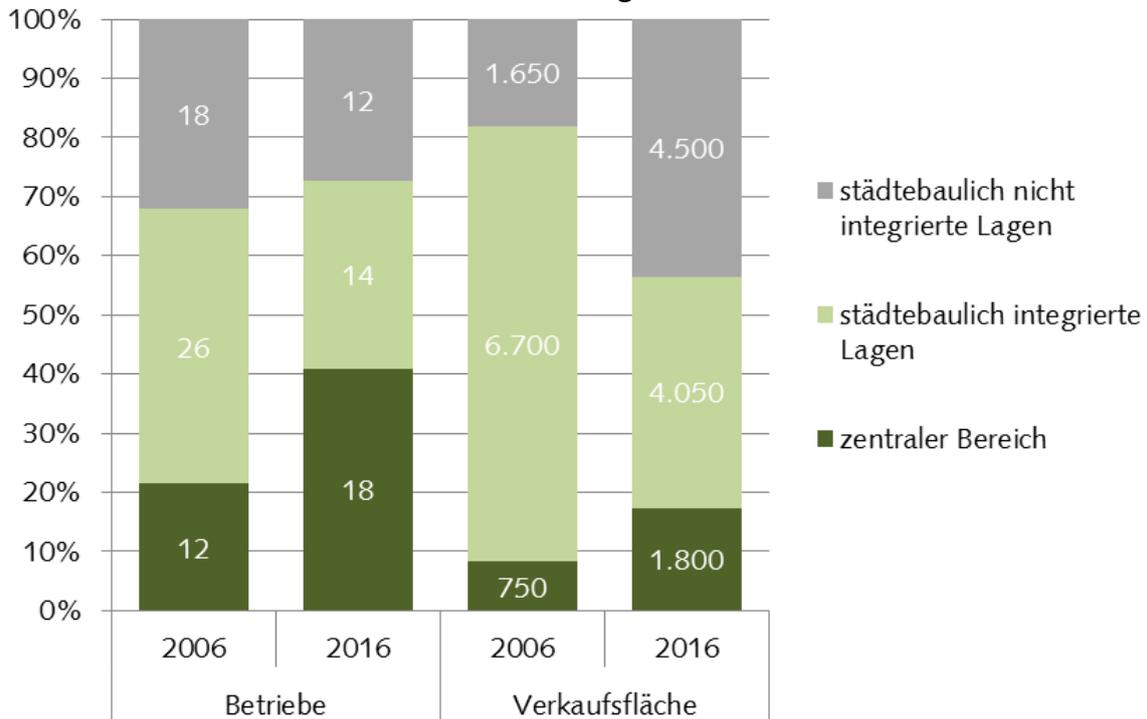
- Der deutliche Angebotsschwerpunkt mit einer hohen quantitativen Angebotsausstattung befindet sich im Ortsteil Uedem. Rund 80 % der Betriebe und ein ebenso

hoher Anteil der Verkaufsflächen (rund 77 %) entfallen auf diesen Ortsteil. Neben dem Ortskern und dem Gewerbegebiet befinden sich weitere bedeutsame Anbieter in städtebaulich integrierten Lagen des Ortsteils, die zusammen die hohe gesamtgemeindliche Verkaufsflächenausstattung erklären. Im Ortsteil Keppeln sind rund 11 % der Betriebe und rund 16 % der Verkaufsflächen verortet. Der hohe Verkaufsflächenanteil in Keppeln geht vor allem auf einen großflächigen Betrieb zurück, der in dem Ortsteil ansässig ist (Bauernmarkt Lindchen). Geringe Einzelhandelsangebote weisen die Ortsteile Uedemerbruch (rund 5 % der Betriebe / < 1 % der Verkaufsfläche) und Uedemerfeld (rund 2 % der Betriebe / rund 6 % der Verkaufsfläche) auf.

- Aufgrund der geringen Einwohnerzahl weist der Ortsteil Uedemerfeld mit 1,40 m² Verkaufsfläche pro Einwohner die höchste Verkaufsflächenausstattung auf. Die zweithöchste einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung erreicht der Ortsteil Uedem mit 1,39 m² pro Einwohner. Der – wie oben erwähnt – vergleichsweise hohe Ausstattungsgrad mit Betrieben spiegelt sich in dem Ortsteil mit rund 5.800 Einwohnern demzufolge auch in einer hohen Verkaufsflächenausstattung wider. Der Ortsteil Keppeln nimmt im Hinblick auf die Verkaufsflächenausstattung mit 1,06 m² pro Einwohner den dritten Rang ein. Eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung erzielt der Ortsteil Uedemerbruch (0,12 m² / Einwohner).

Bei der Beurteilung der lokalen Einzelhandels- und Versorgungssituation und möglichem Handlungsbedarf in den Themenfeldern „wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung“ sowie der „Vitalität der multifunktionalen städtebaulichen Zentren“ geht es neben der räumlich funktionalen Konzentration der Einzelhandelseinrichtungen zu verschiedenen Standortbereichen vor allem auch um die Einordnung der einzelnen Einzelhandelsbetriebe hinsichtlich ihrer städtebaulichen Lage, d. h. ihrer siedlungsräumlichen und städtebaulichen Integration in den zentralen Bereich oder Wohnsiedlungsbereiche. Im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung wurde eine Zuordnung aller Betriebe zu den städtebaulichen Lagekategorien zentraler Bereich (Ortskern), integrierte Lage und nicht integrierte Lage vorgenommen (vgl. hierzu Kapitel 2). Dabei wurde zunächst der zentrale Bereich gemäß dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2006 in seiner damaligen Funktion und Abgrenzung in diese räumlich differenzierte Analyse eingestellt. Es ergibt sich folgendes aktuelles Bild:

Abbildung 2: Verteilung der Verkaufsflächen und Betriebe in Uedem differenziert nach städtebaulicher Lage



Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebungen Junker + Kruse in Uedem 2016, räumliche Zuordnung gemäß Standortmodell aus dem Einzelhandelskonzept 2006

- Insgesamt ist eine leichte Verschiebung der Betriebsstätten in Richtung des zentralen Bereiches zu verzeichnen. Städtebaulich integrierte und nicht integrierte Lagen verlieren dagegen Betriebsstätten. Im Hinblick auf die Verkaufsflächen stellt sich ein etwas anderes Bild dar. Während der Ortskern und nicht integrierte Standorte Verkaufsflächenzuwächse verzeichnen, mussten städtebaulich integrierte Lagen Verkaufsflächenrückgänge hinnehmen.
- Der Verkaufsflächenanteil des **Ortskerns** ist mit rund 17 % des gesamtgemeindlichen Einzelhandelsangebots auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau.¹⁵ Gegenüber 2006 hat sich der Anteil an der Verkaufsflächenausstattung im Ortskern jedoch deutlich erhöht (2006: rund 8 %) und auch die reine Verkaufsfläche ist stark gestiegen. Die Gesamtzahl der Einzelhandelsbetriebe im Ortskern ist dabei im gleichen Zeitraum ebenfalls um rund 50 % gestiegen. Somit befinden sich rund 40 % aller Uedemer Einzelhandelsbetriebe im Ortskern, was die kleinteilige Angebotsstruktur dieses Standortes widerspiegelt.
- Ein Rückgang der Verkaufsfläche (-2.700 m²; -40 %) sowie ein Rückgang der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe (-12 Betriebe; -46 %) ist in **städtebaulich integrierten Solitärlagen** festzustellen. Dies liegt an Betriebsaufgaben und / oder -verlagerungen sowie ebenfalls einer veränderten methodischen Zuordnung. Die

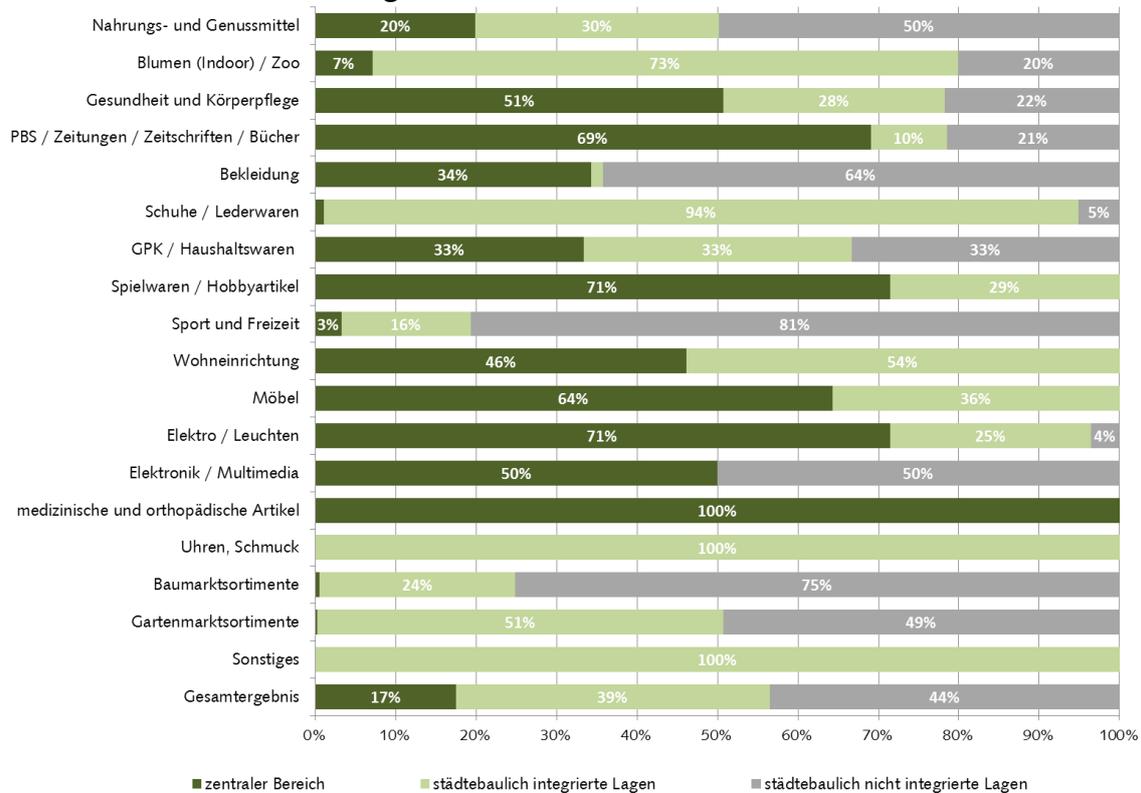
¹⁵ Erfahrungswerte durch bundesweite Untersuchungen des Büros Junker + Kruse in vergleichbaren Kommunen zeigen, dass die Verkaufsflächenanteile der Innenstädte im Schnitt bei 20 - 25 % liegen, vitale und funktionsfähige Innenstädte jedoch in der Regel einen Anteil von rund einem Drittel (oder mehr) des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebots aufweisen.

Wohnsiedlungsbereichen unmittelbar räumlich zugeordneten Einzelhandelslagen weisen in Uedem ein Verkaufsflächenangebot von knapp 4.050 m² auf. Dies entspricht rund 39 % der gesamten Verkaufsfläche der Gemeinde. Hier spielen vor allem auch Anbieter nahversorgungsrelevanter Sortimente, insbesondere Nahrungs- und Genussmittel, eine Rolle, aber auch Anbieter nicht-zentrenrelevanter Warengruppen, wie Gartenmarktsortimente.

- In **städtebaulich nicht integrierten Solitärlagen** steht eine Abnahme der Anzahl der Betriebe (-6 Betriebe; -33 %) einem vergleichsweise hohen Verkaufsflächenzuwachs von rund 174 % (rund 2.900 m²) gegenüber. Diese Entwicklung geht hauptsächlich auf – zum Teil deutliche – Betriebsvergrößerungen, aber auch auf die veränderte methodische Zuordnung zurück. 12 Einzelhandelsbetriebe und mehr als 4.500 m² Verkaufsfläche entfallen in Uedem auf diese Lagekategorie. In diesem Verkaufsflächenvolumen spielen jedoch neben den üblichen flächenintensiven Warengruppen wie Garten- und Baumarktsortimente auch nahversorgungsrelevante Warengruppen, insbesondere Nahrungs- und Genussmittel, eine wesentliche Rolle.

Während Angebotsanteile städtebaulich nicht integrierter Standorte für die üblicherweise als nicht-zentrenrelevant einzuordnenden und sehr flächenintensiven Angebote in den Warengruppen Möbel sowie Bau- oder Gartenmarktsortimente in der Regel unkritisch zu bewerten sind, so ist ein hoher Angebotsanteil nicht integrierter Einzelhandelslagen in üblicherweise als zentrenrelevant einzuordnenden Warengruppen kritisch zu bewerten. Im Folgenden wird die räumliche Angebotsverteilung auf die einzelnen Lagekategorien daher sortimentspezifisch betrachtet (vgl. nachfolgende Abbildung 3):

Abbildung 3: Räumliche Verteilung des Verkaufsflächenangebots in Uedem im Jahr 2016 nach städtebaulicher Lage – warengruppenspezifische Betrachtung



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung im August 2016, räumliche Zuordnung gemäß Standortmodell aus dem Einzelhandelskonzept 2006

- In Uedem ist der **Angebotsanteil in städtebaulich nicht integrierten Lagen** in vielen Warengruppen überdurchschnittlich hoch. Mit rund **44 %** befindet sich beinahe die Hälfte der gesamtgemeindlichen Verkaufsfläche außerhalb des zentralen Bereiches und der Wohnsiedlungsbereiche. Das sind im Vergleich rund 26 Prozentpunkte mehr als im Jahr 2006. Die Verschiebung der Verkaufsflächenanteile ist vor allem auf die oben erwähnten Veränderungen in der Betriebslandschaft sowie auch auf die veränderte methodische Zuordnung zurückzuführen. Gleichzeitig ist jedoch auch eine Entwicklung des Einzelhandels in Richtung des zentralen Bereiches erkennbar.
- Die Entwicklung zugunsten der städtebaulich nicht integrierten Lagen betrifft jedoch nicht nur üblicherweise nicht-zentrenrelevante Angebote, sondern auch nahversorgungs- und zentrenrelevante Angebote, die in wachsendem Umfang in nicht integrierten Einzelhandelslagen zu finden sind.
- Die Angebote in den **Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe** sind nur in den Warengruppe Gesundheit und Körperpflege sowie Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher mehrheitlich innerhalb des zentralen Bereiches ansässig. In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist zudem mit rund 50 % ein sehr hoher Verkaufsflächenanteil in städtebaulich nicht integrierten Lagen zu beobachten.

- Auch in den **Warengruppen der überwiegend mittelfristigen Bedarfsstufe** entfallen ebenfalls z. T. hohe Verkaufsflächenanteile auf städtebaulich nicht integrierte Lagen. Die Verkaufsflächen in der üblicherweise zentrumsprägenden Leitbranche **Bekleidung** befinden sich zu rund 34 % im Uedemer Ortskern. Weitere relevante Angebote in dieser Warengruppe sind zu rund 64 % in städtebaulich nicht integrierten Lagen zu beobachten.

Mit rund 94 % Verkaufsflächenanteil ist beinahe das gesamte Angebot der üblicherweise ebenfalls zentrumsprägenden Leitbranche **Schuhe / Lederwaren** in städtebaulich integrierten Lagen lokalisiert. Neben diesem Angebot spielen der Ortskern sowie städtebaulich nicht integrierte Lagen eine deutlich untergeordnete Rolle.

In der Warengruppe **Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren** entfällt rund ein Drittel auf den Uedemer Ortskern. In der Warengruppe **Spielwaren / Hobbyartikel** liegt dieser Wert bei rund zwei Dritteln. Der Warengruppe **Sport und Freizeit** kommt im Vergleich dazu eine sehr geringe Bedeutung für den Ortskern zu (rund 3 %). Der Verkaufsflächenschwerpunkt dieser Warengruppe liegt derzeit in städtebaulich nicht integrierten Lagen.

- Das Angebot in den **Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufen** entfällt in den Warengruppen **Wohneinrichtung, Möbel, Elektro / Leuchten, Elektronik / Multimedia** sowie **medizinische und orthopädische Artikel** zu mehr als 45 % auf den zentralen Bereich.

Ausnahmen hiervon stellen die Warengruppen **Uhren, Schmuck** und **Gartenmarktsortimente** dar, die überwiegend bzw. ausschließlich in städtebaulich integrierten Lagen ansässig sind.

Nur die Warengruppe **Baumarktsortimente** befindet sich schwerpunktmäßig außerhalb des zentralen Bereiches und der Wohnsiedlungsbereiche in städtebaulich nicht integrierten Lagen.

Zwischenfazit – räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots:

In der Gemeinde Uedem ist ein gestiegener relativer Anteil der städtebaulich nicht integrierten Lagen am gesamtgemeindlichen Einzelhandelsangebot festzustellen. Auch wenn sich eine Verschiebung der Anteile im Vergleich zu 2006 in Richtung des Ortskerns abgezeichnet hat, ist dies – im Hinblick auf die tatsächlichen Entwicklungen bzw. Verkaufsflächengrößen – ein leichter Trend. Ein verstärkter Fokus auf den Ortskern sollte demnach weiterhin im Vordergrund stehen.

Seit der letzten Erhebung hat der Uedemer Ortskern einen deutlichen Zuwachs erfahren. Insgesamt hat sich der Ortskern in den letzten Jahren im Hinblick auf die Einzelhandelstruktur nennenswert weiterentwickeln können. Dies ist u. a. auf die Verlagerung eines Lebensmittelanbieters in den zentralen Bereich zurückzuführen. Die relative Bedeutung des **Ortskerns** hat sich im Vergleich zur Erhebung 2006 deutlich erhöht. Das Verkaufsflächenangebot und die Anzahl der Betriebe sind angestiegen.

Betriebe in städtebaulich nicht integrierten Lagen entfalten zum Teil (auch aufgrund ihres in einigen Fällen großflächigen und strukturprägenden Angebotes) eine **gesamtgemeindliche und teilweise sogar regionale Ausstrahlung** und stellen – insbesondere aufgrund ihres hohen Anteils an zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten – bedeutsame Konkurrenzstandorte sowohl zum Uedemer Ortskern als auch teilweise zu wohnungsnahen Grundversorgungsangeboten dar. Eine Weiterentwicklung von Verkaufsflächenangeboten in **typischen zentrenrelevanten Warengruppen** wie Bekleidung, Schuhe / Lederwaren oder auch Nahrungs- und Genussmitteln wäre daher **negativ zu bewerten**.

Ein wesentliches Ziel der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Uedem muss der **Erhalt und die Weiterentwicklung der Funktionsvielfalt und des Einzelhandelsangebots als wesentliche Leitfunktionen im Uedemer Ortskern** sein.

4.4 Wohnungsnahe Grundversorgung in Uedem

Wie in den vorstehenden Ausführungen bereits geschildert, ist in der Gesamtschau für die Gemeinde Uedem eine **aus rein quantitativer Sicht zunächst gute Angebotsausstattung** mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu verzeichnen:

Derzeit führen in Uedem **15 Einzelhandelsbetriebe** Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment und einige weitere Betriebe als (dem Hauptsortiment untergeordnetes) Rand- bzw. Nebensortiment. Vom gesamten einzelhandelsrelevanten Angebot entfallen rund **3.900 m² Verkaufsfläche** auf diese Warengruppe, was einem Anteil von rund **38 %** an der Gesamtverkaufsfläche in der Gemeinde Uedem entspricht.

Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beträgt **0,47 m² pro Kopf** und liegt somit deutlich oberhalb des bundesweiten Vergleichswerts von 0,40 m². Mit rund **21 Mio. Euro Umsatz** entfallen rund 58 % des Gesamtumsatzes des Uedemer Einzelhandels auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Der **Zentralitätswert** von **1,14** zeigt, dass der Umsatz der lokalen Einzelhandelsbetriebe in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel

knapp 14 % über dem sortimentspezifischen Kaufkraftvolumen der Bevölkerung in Uedem und somit oberhalb des Orientierungswerts einer „Vollversorgung“ (Zielzentralität: 1,0) liegt.

Bei einer Betrachtung der Kennzahlen in den **Uedemer Ortsteilen** wird deutlich, dass es im Hinblick auf die Lebensmittelverkaufsflächenausstattung zum Teil erhebliche Unterschiede, entsprechend der Einwohnergröße beziehungsweise der vorhandenen Mantelbevölkerung, gibt.

Tabelle 11: Kennziffern zum Lebensmittelangebot in den Uedemer Ortsteilen

| Ortsteil | Einwohner | Anzahl der Betriebe NuG | Verkaufsfläche NuG (in m ²) | Verkaufsflächenausstattung NuG (in m ² je EW) |
|---------------|--------------|-------------------------|---|--|
| Keppeln | 1.588 | 2 | 800 | 0,51 |
| Uedem | 5.802 | 12 | 3.100 | 0,53 |
| Uedemerbruch | 530 | 1 | < 50 | 0,01 |
| Uedemerfeld | 406 | - | - | - |
| Gesamt | 8.326 | 15 | 3.900 | 0,47 |

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Junker + Kruse im August 2015; gerundete Werte

NuG = Nahrungs- und Genussmittel

* Gemeinde Uedem; Stand: 31.12.2015

- Im Ortsteil **Uedem** liegt die Verkaufsflächenausstattung mit 0,53 m² Lebensmittelverkaufsfläche pro Einwohner sowohl im Hinblick auf den Bundesdurchschnitt (0,40 m² pro Einwohner) als auch auf den gesamtgemeindlichen Durchschnitt (0,47 m² pro Einwohner) überdurchschnittlich hoch. Gegenüber der Verkaufsflächenausstattung im Jahr 2006 (0,44 m²) ist eine leichte Zunahme feststellbar. Dies ist vor allem auf die Verlagerung und damit einhergehende Vergrößerung des Anbieters Netto (ehem. Plus) zurückzuführen. Diese sehr gute Verkaufsflächenausstattung entspricht nach wie vor der Versorgungsfunktion für den Ortsteil Uedem selbst sowie für die drei benachbarten Ortsteile, in welchen keine strukturprägenden Lebensmittelanbieter ansässig sind.
- Ein ebenfalls hoher Ausstattungswert zeigt sich im Ortsteil **Keppeln**, der über eine Lebensmittelverkaufsfläche von 0,51 m² / Einwohner verfügt. Dies ist jedoch nicht auf Anbieter im Siedlungsbereich des Ortsteils zurückzuführen, sondern auf zwei Anbieter, die sich in städtebaulich nicht integrierter Lage im Außenbereich befinden. Hierbei handelt es sich vor allem um den großflächigen Anbieter Bauernmarkt Lindchen. Eine wohnungsnah (im Sinne von fußläufig) Grundversorgung ist somit im Ortsteil Keppeln nicht gegeben.
- In den Ortsteilen **Uedemerbruch** und **Uedemerfeld** besteht mit Ausnahme eines kleinteiligen Hofladens kein Lebensmittelangebot. Aufgrund der geringen Einwohnerzahl und der dispersen Siedlungsstruktur ist allerdings auch keine ökonomische Tragfähigkeit eines größeren Lebensmittelmarktes gegeben.

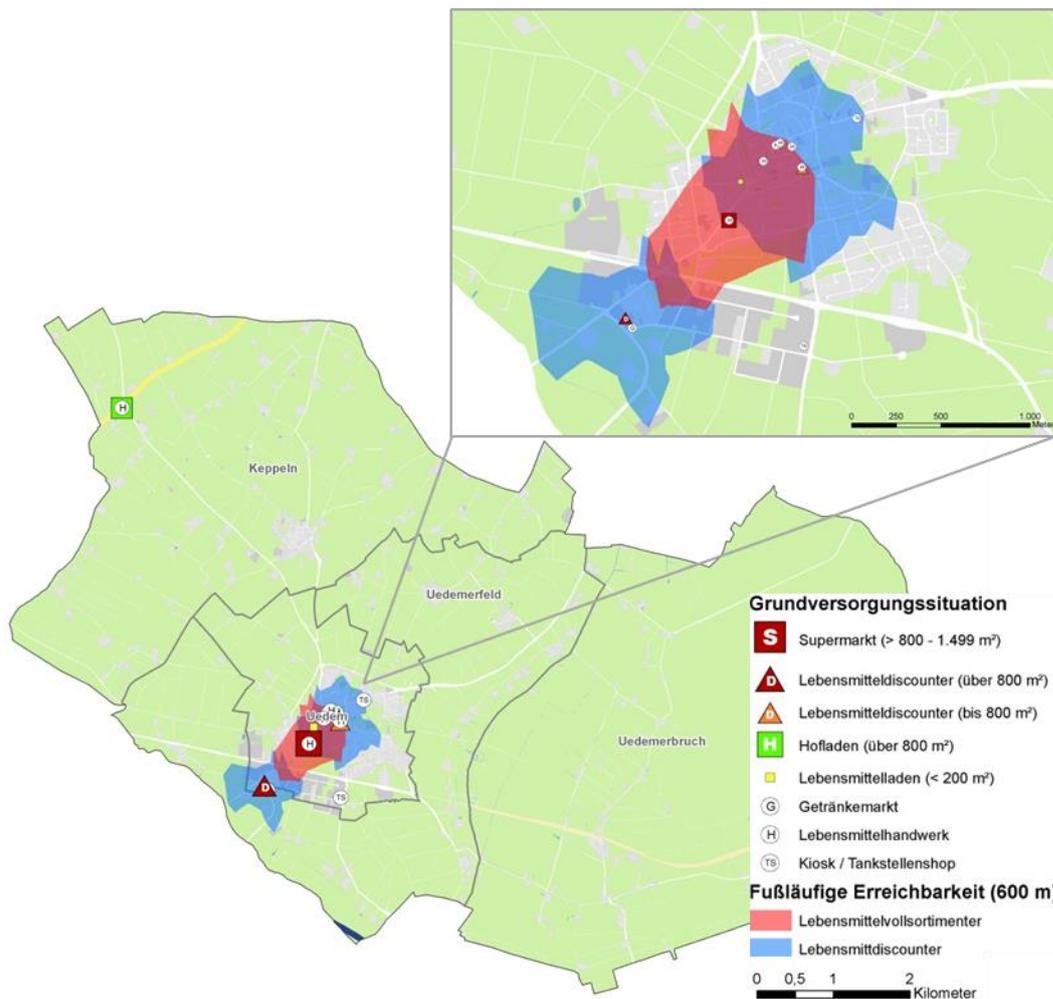
Im Hinblick auf die Stärkung der Grundversorgung durch zusätzliche, strukturprägende Lebensmittelanbieter ist festzuhalten, dass aus einzelbetriebswirtschaftlicher Sicht eine

entsprechende Mantelbevölkerung (einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial) vorhanden sein muss. Sie liegt im Hinblick auf heutige Marktzutrittsgrößen bei rund 5.000 Einwohnern. Diese Schwelle ist – mit Ausnahme des Ortsteils Uedem – in allen Ortsteilen signifikant unterschritten. Grundsätzlich ist eine kleinteilige Angebotsarrondierung bzw. die Ansiedlung eines Marktes unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit für die Versorgung der dünner besiedelten Ortsteile aus konzeptioneller Sicht denkbar. Voraussetzungen dafür sind eine **am Nachfragevolumen der Bevölkerung orientierte, maßvoll dimensionierte Größenordnung**, ein Standort in **städtebaulich integrierter Lage** sowie die **Stärkung der wohnortnahen Grundversorgungsstrukturen**.

Die **qualitative Angebotsmischung** aus einem Supermarkt, zwei Lebensmitteldiscountern, einem großflächigen Hofladen sowie Betrieben des Lebensmittelhandwerks, einem Getränkefachmarkt und einem Tankstellenshop ist positiv zu bewerten, da insgesamt eine nahezu ausgewogene Angebots- und Betriebsformenmischung im Lebensmittelsegment festzustellen ist.

Im Hinblick auf eine möglichst flächendeckende und wohnortnahe Grundversorgung spielt neben der quantitativen Ausstattung und strukturellen Zusammensetzung des Angebots an Nahrungs- und Genussmitteln vor allem die räumliche Verteilung dieses Angebots eine wichtige Rolle. In einem nächsten Schritt muss daher das nahversorgungsrelevante Angebot mit Lebensmitteln vor allem auch **räumlich differenziert** betrachtet werden. Als Bewertungsmaßstab können vor allem die siedlungsräumliche Integration und fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelanbieter herangezogen werden. In der nachfolgenden Karte werden alle größeren Lebensmittelanbieter in Uedem mit einer Fußwegedistanz von 600 m dargestellt, was im Mittel einem noch akzeptablen Fußweg von rund 5 Minuten Dauer entspricht.

Karte 9: Strukturprägende Lebensmittelanbieter in Uedem mit 600 m – Fußwegedistanzen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Uedem, August 2016, Kartengrundlage: (c) Kreis Kleve, Abt. Kataster und GeoInformation

Insgesamt zeigt sich, dass strukturprägende Lebensmittelanbieter ausschließlich im Ortsteil Uedem lokalisiert sind. Die Isodistanzen der fußläufigen Einzugsbereiche der Anbieter überlappen sich sogar teilweise, so dass in diesen Bereichen eine gute Abdeckung durch die größeren Lebensmittelanbieter gegeben ist. Im Ortskern führt vor allem der Lebensmitteldiscounter Netto ein umfängliches Lebensmittelsortiment, aber auch kleinteilige Betriebe wie Bäcker und Metzger bieten Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment an. Räumlich unterversorgte Bereiche zeigen sich vor allem in den Siedlungsrandbereichen sowie in den (Streu-)Siedlungen der Ortsteile Keppeln, Uedemerfeld und Uedemerbruch. Dies bedeutet jedoch nicht grundsätzlich ein räumliches Versorgungsdefizit. Vielmehr sind vor dem Hintergrund der geringen Mantelbevölkerung in diesen Ortsteilen die Entwicklungsperspektiven zur Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes eingeschränkt.

Außerhalb der zentralen Bereiche bietet aktuell vor allem der folgende Lebensmittelmarkt eine städtebaulich integrierte Lage mit unmittelbarem Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen:

- Edeka, Bahnhofstraße

Der Standort dieses Marktes ist aus den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen auch fußläufig gut erreichbar und spielt unter diesem Aspekt eine wichtige Rolle als **Nahversorgungsstandort**.

Darüber hinaus übernimmt der Bauernmarkt Lindchen als Grundversorgungsstandort in städtebaulich nicht integrierter Lage im Ortsteil Keppeln eine ergänzende Versorgungsfunktion für das gesamte Gemeindegebiet.

Bei der Bewertung der räumlichen Versorgungssituation sind vor dem Hintergrund einer überdurchschnittlichen quantitativen Verkaufsflächenausstattung vor allem aber auch übergeordnete gemeindeentwicklungspolitische Zielvorstellungen heranzuziehen. Dabei sind Standorte außerhalb des zentralen Bereiches im Hinblick auf die Schaffung eines engmaschigen, flächendeckenden Netzes bei der Versorgung mit Lebensmitteln nur dann sinnvoll, wenn sie zur Schließung von Versorgungslücken beitragen. Im Hinblick auf eine zentrenstärkende Gemeindeentwicklung sind dabei nur jene Standorte sinnvoll, von denen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Ortskern oder dessen Entwicklungsmöglichkeiten ausgehen und denen eine Nahversorgungsfunktion für den umliegenden Wohnbereich zukommt.

4.5 Fazit der aktualisierten Angebots- und Nachfrageanalyse

- Dem in der Gemeinde Uedem vorhandenem einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftpotenzial von rund 45 Mio. Euro** steht ein geschätztes **Jahresumsatzvolumen von rund 36 Mio. Euro** gegenüber. Daraus ergibt sich eine **Einzelhandelszentralität von 0,79** über alle Warengruppen.
- In der Gemeinde Uedem befinden sich zum Zeitpunkt der Erhebung im August 2016 insgesamt **44 Einzelhandelsbetriebe** mit einer Gesamtverkaufsfläche von **rund 10.400 m²**. Im Uedemer Ortskern befinden sich 18 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 1.800 m².
- **Etwa 50 %** der gesamtgemeindlichen Verkaufsfläche bzw. rund 5.250 m² werden den Warengruppen der überwiegend **kurzfristigen Bedarfsstufe** zugeordnet. Quantitativ nehmen diese Sortimente damit einen erwartungsgemäß hohen Stellenwert in der Einzelhandelslandschaft der Gemeinde Uedem ein. Mit **rund 3.900 m²** Verkaufsfläche und einem Anteil von rund 38 % an der Gesamtverkaufsfläche ist der Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** in der Gemeinde Uedem stark vertreten.
- Auf die Warengruppen der **mittelfristigen Bedarfsstufe** entfällt ein Anteil von lediglich **11 % der Gesamtverkaufsfläche** des Uedemer Einzelhandels. Im Ver-

gleich zu Gemeinden mit ähnlicher Struktur und Einwohnergröße ist die Gemeinde Uedem damit quantitativ eher gering aufgestellt.

- Der überwiegend **langfristige Bedarfsbereich** übernimmt mit **rund 4.000 m²** und damit dem zweithöchsten Wert neben der Gesamtverkaufsfläche der kurzfristigen Bedarfsstufe einen **ebenfalls hohen Stellenwert** in der Gemeinde Uedem ein. Der größte Anteil der Gesamtverkaufsfläche entfällt auf die Warengruppen Gartenmarktsortimente (rund 2.400 m² Verkaufsfläche) und Baumarktsortimente (rund 950 m² Verkaufsfläche).
- Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** liegt bei **1,25 m² pro Einwohner** und liegt damit leicht unter dem bundesdeutschen Referenzwert von 1,5 m² pro Einwohner.
- Insgesamt befinden sich **drei strukturprägende Lebensmittelanbieter** in Uedem. Mit einer **Zentralitätskennziffer von 1,14** in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel wird deutlich, dass in dieser Warengruppe eine „Vollversorgung“ erreicht wird. Mit **rund 0,47 m² Verkaufsfläche pro Einwohner** weist Uedem einen Wert oberhalb des bundesdeutschen Durchschnitts (0,40 m² pro Einwohner) auf.
- Aktuell stehen rund **850 m² Einzelhandelsverkaufsfläche** leer, dies entspricht einem prozentualen Anteil von knapp 7 % bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche bei sechs leerstehenden Betrieben. Fünf leerstehende Ladenlokale befinden sich im zentralen Bereich Uedems. Die Größenordnungen der Leerstände sind als kleinteilig einzustufen (im Durchschnitt 140 m² pro Ladenlokal) und können so der Nachfrage nach größeren Verkaufsflächen nicht mehr annähernd gerecht werden.¹⁶

¹⁶ Wenn wie geplant im Frühjahr 2017 der größte Leerstand (rund 600 m²) wieder durch einen Einzelhandelsanbieter genutzt wird, sinkt die leerstehende Einzelhandelsverkaufsfläche auf rund 250 m². Somit stehen dann rund 2 % der Gesamtverkaufsfläche leer und die durchschnittliche Größe eines Leerstands liegt bei rund 50 m².

5 Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Uedem

Im Folgenden soll eine neutrale Einschätzung der aktuellen mittelfristigen Entwicklungsperspektiven (Prognosehorizont: 2025) des Einzelhandels in Uedem erfolgen. Für die Gemeinde als Träger der kommunalen Planungshoheit können entsprechende Aussagen als Orientierungsrahmen zur Beurteilung perspektivischer Neuansiedlungen, Erweiterungen oder Umnutzungen von Einzelhandelsflächen dienen. In die Ermittlung der in den nächsten Jahren voraussichtlich zu erwartenden Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Uedem fließen folgende Faktoren ein:

Die gegenwärtige Angebots- und Nachfragesituation

Zur Darstellung der gegenwärtigen Angebots- und Nachfragesituation wurde eine umfassende Analyse angestellt (vgl. dazu Kapitel 3 und 4). Insbesondere der branchenspezifische Verkaufsflächenbestand sowie die ermittelten einzelhandelsrelevanten Zentralitäten fließen in die Ermittlung zu künftigen Entwicklungsspielräumen ein. Aber auch qualitative Bewertungen der Angebotsstruktur sowie der räumlichen Angebotssituation sind hier von Bedeutung.

Entwicklung einzelhandelsrelevanter Umsatzkennziffern / Flächenproduktivitäten

Die Entwicklung der Flächenproduktivität¹⁷ wird als konstant angenommen. Sie ist in der Vergangenheit bundesweit durch den ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die hohe Dynamik der Betriebstypenentwicklung deutlich ausdifferenziert. Zudem sind in zahlreichen Betrieben die Grenztabilitäten erreicht, was durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben angezeigt wird und mit Marktsättigungstendenzen einhergeht. Durch die damit verbundenen fortschreitenden Konzentrationsprozesse kann deswegen zukünftig zumindest teilweise wieder mit steigenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden. Diese Tendenzen und Perspektiven abwägend, wird für die zukünftige Entwicklung in Uedem von einer konstanten bis leicht rückläufigen Flächenproduktivität ausgegangen.

Bevölkerungsentwicklung in Uedem bis 2025

Bereits für die letzten Jahre ist für die Gemeinde Uedem eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung zu beobachten (so beispielsweise zwischen den Jahren 2004 und 2015 um 2 %) und auch in den kommenden Jahren ist von einer weiterhin negativen Entwicklung der Bevölkerungszahl auszugehen. So prognostiziert IT.NRW¹⁸ einen Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2025 von rund 5 %. Der Abschätzung der quantitativen Entwicklungsspielräume werden demnach Annahmen zu leicht sinkenden Bevölkerungszahlen zugrunde gelegt.

¹⁷ Die Flächenproduktivität bezeichnet den Umsatz eines Einzelhandelsbetriebes pro m² Verkaufsfläche.

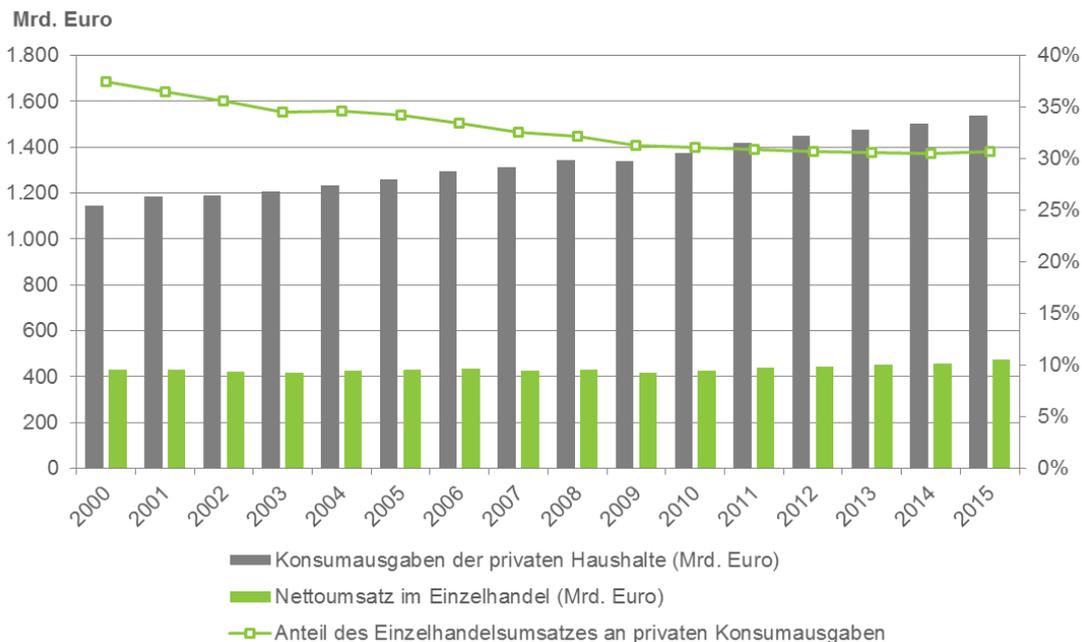
¹⁸ Information und Technik Nordrhein-Westfalen – Geschäftsbereich Statistik (2015): Kommunalprofil Uedem, S. 9

Entwicklung des privaten Verbrauchs bzw. der branchenspezifischen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben:

Ein weiterer Einflussfaktor für die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Nachfrage ist die Veränderung der branchenspezifischen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben. Die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben insgesamt ist grundlegend von zwei Faktoren abhängig:

- Zum einen von privaten Einkommen bzw. dem daraus resultierenden privaten Verbrauch,
- zum anderen von dem Anteil dieser Ausgaben im Einzelhandel bzw. für spezifische Einzelhandelsprodukte (Ausgabenanteile nach Warengruppen).

Abbildung 4: Entwicklung des privaten Verbrauchs / Entwicklung des Anteils der Einzelhandelsausgaben am privaten Verbrauch (bundesweit)



Quelle: eigene Darstellung nach EHI Retail Institute 2016 (www.handelsdaten.de); Statistisches Bundesamt 2016 (www.destatis.de)

- Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Deutlich zugenommen haben jedoch vor allem die Konsumausgaben u. a. für Wohnen und Energiekosten, während der **Anteil der Einzelhandelsausgaben** an den privaten **Konsumausgaben** seit dem Jahr 2003 um mehr als vier Prozentpunkte auf einen Anteil von aktuell rund 30 % zurückgegangen ist – Tendenz anhaltend.¹⁹
- In der Summe **stagnieren** somit die **einzelhandelsrelevanten Ausgaben** weitestgehend. Diese Tendenz zeigt sich auch am gesamtdeutschen **Einzelhandelsum-**

¹⁹ EHI Retail Institute 2016 (www.handelsdaten.de); Statistisches Bundesamt 2016 (www.destatis.de): Anteil des Einzelhandelsumsatzes an den Konsumausgaben der Privathaushalte in Deutschland 2000 bis 2015 (in Prozent)

satz, der seit dem Jahr 2000 bei jährlichen Wachstumsraten zwischen -3 und +3 % weitestgehend stagniert (2015: rund 470 Mrd. Euro).²⁰

Dieser Trend kann – in einer gewissen Spannweite – für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden. Dies bedeutet, dass insgesamt nicht mit einer Zunahme der dem Einzelhandel zur Verfügung stehenden realen²¹ Kaufkraft zu rechnen ist.

Jedoch sollten **spezifische** Entwicklungen in den einzelnen **Warengruppen** berücksichtigt werden, d. h. es erfolgt eine Prognose, die verändernde Ausgabenanteile für einzelne Warengruppen berücksichtigt. Die Trends sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

Tabelle 12: Ausgabenanteile für verschiedene Branchen im Einzelhandel – Tendaussagen

| Warengruppe | Ausgabenanteile |
|--|---|
| Nahrungs- und Genussmittel |  |
| Gesundheits- u. Körperpflegeartikel |  |
| PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher |  |
| Bekleidung |  |
| Schuhe / Lederwaren |  |
| GPK / Haushaltswaren |  |
| Spielwaren / Hobbyartikel |  |
| Sport und Freizeit |  |
| Wohn Einrichtung / Möbel |  |
| Elektro / Leuchten |  |
| Elektronik / Multimedia |  |
| Medizinische und orthopädische Artikel |  |
| Uhren / Schmuck |  |
| Bau- und Gartenmarktsortimente |  |

Quelle: EHI Retail Institute 2014 (www.handelsdaten.de); Handelsjournal: Factbook Einzelhandel 2008-2014

²⁰ EHI Retail Institute 2016 (www.handelsdaten.de); Statistisches Bundesamt 2016 (www.destatis.de): Bruttoumsatz im Einzelhandel im engeren Sinne in Deutschland von 2000 bis 2015 mit Prognose für 2016 (in Milliarden Euro)

²¹ Es muss zwischen einer nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft unterschieden werden. Da die nominale Entwicklung die Inflation nicht berücksichtigt, lassen sich aus der Entwicklung keine Rückschlüsse auf zusätzlich absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

Entwicklung des E-Commerce (= Onlinehandel)²² in Deutschland

Ein Trend, der den stationären Einzelhandel auch zukünftig vor große Herausforderungen stellen wird, ist der sogenannte E-Commerce. Die Vorteile des Onlinehandels, wie oftmals günstigere Preise, die direkte Vergleichbarkeit von Angeboten, die unmittelbare Verfügbarkeit von Testberichten und / oder Kundenbewertungen, keine Bindung an Ladenöffnungszeiten und / oder die Lieferung der bestellten Produkte ins Haus haben in den vergangenen Jahren zu einem sukzessiven Bedeutungszuwachs dieses Vertriebsweges geführt. Der im Onlinehandel erzielte Einzelhandelsumsatz wuchs von rund 2,5 Mrd. Euro im Jahr 2000 bis auf rund 42 Mrd. Euro im Jahr 2015. Für das Jahr 2016 wird eine weitere Zunahme auf rund 46 Mrd. prognostiziert.²³ Gemessen an den insgesamt im Einzelhandel erzielten Umsätzen entsprechen diese Werte relativen Umsatzanteilen von ca. **0,5 %** im Jahr 2000 bzw. ca. **8,8 %** im Jahr 2015 (vgl. nachfolgende Abbildung 5).

Abbildung 5: Anteil des B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2015 (mit Prognose für 2016)



Basis: Nettoumsätze; Einzelhandel ohne Kfz-Handel, Tankstellen, Brennstoffe, Apotheken; *Prognose
Quelle: eigene Darstellung nach EHI Retail Institute unter www.handelsdaten.de (zuletzt zugegriffen am 04. Februar 2016)

Grundsätzlich werden inzwischen nahezu alle Sortimente über den Internethandel vertrieben, jedoch ist zu beobachten, dass vor allem bestimmte Sortimentsgruppen von den Vorteilen des Onlinehandels profitieren. Gemäß der Angaben des Bundesverban-

²² „E-Commerce – der elektronische Handel E-Commerce umfasst alle Ein- und Verkäufe von Waren und Dienstleistungen, die über elektronische Netze wie etwa das Internet oder EDI (Electronic Data Interchange) getätigt werden. EDI ist der elektronische Datenaustausch in strukturierter Form (zum Beispiel auf Basis des Standards EDI FACT) zwischen Computersystemen verschiedener Unternehmen über sogenannte Standleitungen, bei denen der Datenaustausch beispielsweise über Telefonleitungen erfolgt. Voraussetzung einer E-Commerce-Aktivität ist die Bestellung von Waren oder Dienstleistungen über diese elektronischen Netze, Zahlung und Lieferung können online oder auf herkömmlichen Wegen erfolgen. Bestellungen per E-Mail sind darin nicht enthalten.“ Definition des Statistischen Bundesamtes; www.destatis.de, zuletzt zugegriffen am 04.02.2016)

²³ Quelle: Handelsverband Deutschland (HDE), Nettoumsatz im B2C-E-Commerce in Deutschland in den Jahren 1999 bis 2015 mit Prognose für 2016 (in Milliarden Euro), Zugriff unter www.handelsdaten.de im Februar 2016

des E-Commerce und Versandhandel Deutschland wurden im Jahr 2014 rund 55 % des im interaktiven Handel²⁴ erzielten Umsatzes in den fünf Sortimentsgruppen Bekleidung, Bücher, Unterhaltungselektronik und -artikel, Schuhe sowie Haushaltswaren und -geräte erwirtschaftet.²⁵ Diese seit jeher „onlineaffinen“ Sortimentsgruppen werden voraussichtlich auch zukünftig die Umsatzzahlen und -zuwächse im Onlinehandel bestimmen. Bislang relativ gering sind mit rund 2 % die Anteile der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel an den Umsätzen des Onlinehandels²⁶, aber auch hier werden deutliche Zuwächse prognostiziert.

Trotz dieser aktuell hohen Zuwachsraten, wird der Onlinehandel den stationären Handel jedoch auch zukünftig nicht ersetzen können. Verschiedene Einkaufsmotive, wie die persönliche Beratung im Geschäft, das Aus- bzw. Anprobieren des jeweiligen Produktes und / oder die direkte Verfügbarkeit der Ware, genießen in Kundenkreisen weiterhin ebenfalls einen hohen Stellenwert. Ein Beleg für die anhaltende Attraktivität auch des stationären Einzelhandels ist nach wie vor die dynamische Verkaufsflächenentwicklung: So ist im letzten Jahrzehnt die bundesweite Gesamtverkaufsfläche im stationären Einzelhandel um rund 13 % von 109 Mio. m² im Jahr 2000 auf knapp 123 Mio. m² im Jahr 2014 angestiegen.²⁷

Es sind jedoch nicht die reinen Onlinehändler (Pure Player), die die Veränderungen im Einzelhandel bestimmen, vielmehr gewinnen **Multichannel-Konzepte**²⁸ an Bedeutung. Während vormals reine Onlinehändler mittlerweile auch Ladenlokale im stationären Handel eröffnen (z. B. Cyberport), gehen einst ausschließlich stationäre Händler auch online. Es werden in diesem Zuge unterschiedlichste Mischformen entwickelt, wie beispielsweise Bestellung im Internet, Abholung im Laden vor Ort oder Umtausch oder Retoure vor Ort.

Zudem kann auch der stationäre Einzelhandel vom multioptionalen Kunden bzw. dem oben genannten Multichannel-Konzept profitieren. Unter anderem über eigene Onlineshops oder Onlinemarktplätze (wie z. B. bei den Onlineanbietern eBay oder Amazon) bleibt dem auch stationär präsenten Einzelhandelsunternehmen ein nicht unwesentlicher, einzelhandelsrelevanter Umsatzanteil erhalten. Für den Non-Food-Einzelhandel im Jahr 2015 werden die nachfolgend aufgelisteten Umsatzanteile je Vertriebsweg prognostiziert: 73 % rein stationär erzielte Umsätze, 10 % rein online erziel-

²⁴ Zum interaktiven Handel ist neben dem Vertriebsweg „Onlinehandel“ auch der Vertriebsweg „Versandhandel“ zu zählen

²⁵ vgl. Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland. Daten abrufbar unter www.bevh.org (zuletzt zugegriffen im 01.12.2015)

²⁶ ebenda

²⁷ vgl. EHI Retail Institute Köln 2016. Daten abrufbar unter www.handelsdaten.de (zuletzt zugegriffen am 04.02.2016)

²⁸ Bei dem Multichannel-Konzept verknüpfen die Kunden die positiven Implikationen eines jeden Vertriebsweges ohne bewusst zwischen stationärem Handel und Onlinehandel zu unterscheiden. Auch der Einzelhandel entdeckt zunehmend die neue Wertigkeit der verschiedenen Vertriebskanäle und versucht über die verstärkte Verknüpfung der einzelnen Absatzwege ein breiteres Kundenspektrum zu erreichen.

te Umsätze und 17 % Umsatzgenerierung mittels Multichannel-Konzept.²⁹

Durch die Anwendung eines Multichannel-Konzeptes können auch kleinere Einzelhandelsbetriebe ein großes Einzugsgebiet erschließen. So können Einzelhandelsbetriebe, beispielsweise aus den Bereichen Spielwaren oder Elektronik / Multimedia, auch in kleineren Kommunen Ladengeschäfte in einer Größenordnung betreiben, welche ohne den Zusatzbaustein Onlinehandel nicht wirtschaftlich tragfähig wären. Diese zweigleisige Art des Handels birgt auch für die Gemeinde Uedem ein großes Potenzial.

Die dargestellten Trends zeigen, dass der Onlinehandel einerseits zwar unbestritten eine zunehmende Konkurrenz für den stationären (insbesondere auch mittelständischen und inhabergeführten) Einzelhandel darstellt, die mögliche Verschneidung der einzelnen Vertriebswege zugleich jedoch auch eine Chance für die Entwicklung des stationären Einzelhandels sein kann. Vor allem gilt es in erster Linie, die Stärken des stationären Einzelhandels in Uedem zu profilieren (u. a. persönliche, qualitativ hochwertige Beratung, direkte Prüf- und Verfügbarkeit des nachgefragten Produktes) und durch eine konsequente räumliche Steuerung des einzelhandelsrelevanten Angebotes die städtischen Zentren zu erhalten bzw. weiter zu entwickeln.

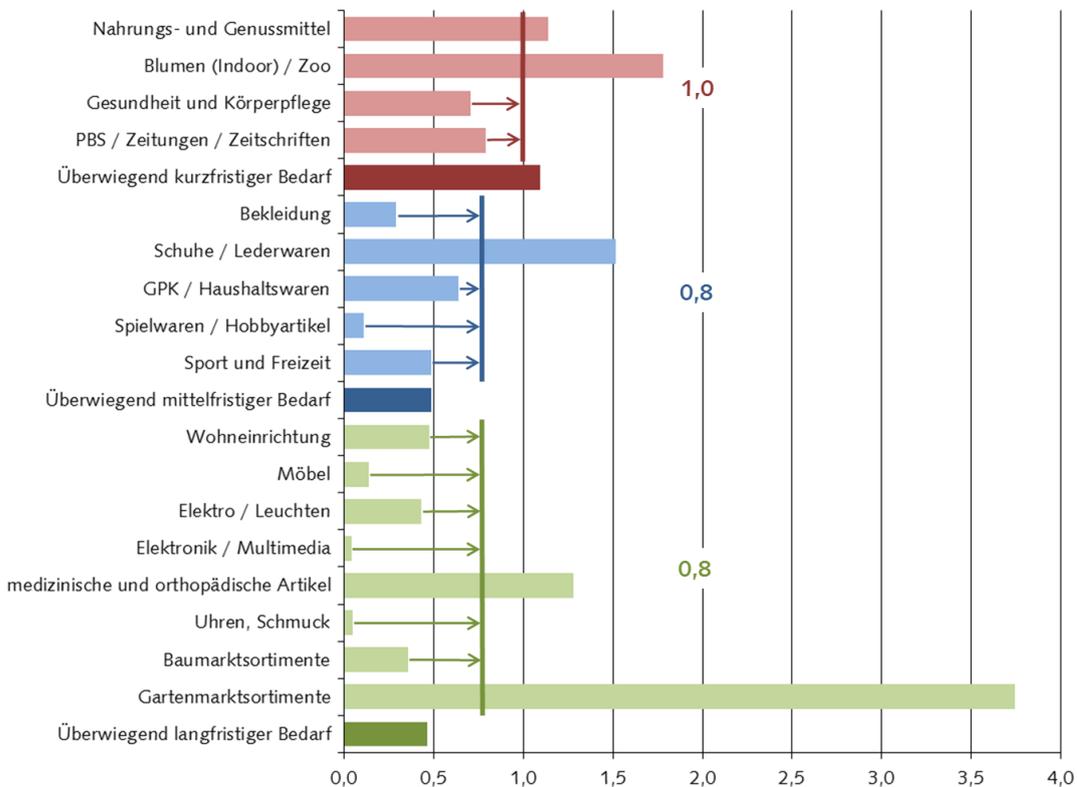
Zielzentralitäten für das Jahr 2025

Die Zielzentralität definiert die angestrebte und realistisch erreichbare Kaufkraftabschöpfung in der Region unter Berücksichtigung der raumordnerischen Versorgungsfunktion der Gemeinde Uedem als Grundzentrum sowie der regionalen Wettbewerbssituation.

- Im Hinblick auf eine optimale Grundversorgung der Bevölkerung im Bereich der Warengruppen des überwiegend **kurzfristigen Bedarfs** wird eine Zielzentralität von 1,0 angenommen. Dieser Wert wird heute lediglich in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Blumen (Indoor) / Zoo erreicht bzw. sogar nennenswert überschritten. Die übrigen Warengruppen dieser Bedarfsstufe unterschreiten die Zielzentralität bislang, so dass sich aus quantitativer Sicht leichte Arrondierungsspielräume erkennen lassen. In allen Warengruppen bestehen teilweise strukturelle Optimierungsmöglichkeiten unter qualitativen wie räumlichen Aspekten.
- Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** wird eine Zielzentralität von 0,8 angenommen, die die grundzentrale Versorgungsfunktion der Gemeinde Uedem widerspiegelt. Der angesetzte Wert wird bisher ausschließlich in der Warengruppe Schuhe / Lederwaren erreicht bzw. überschritten. Quantitative Entwicklungsspielräume ergeben sich in den übrigen Warengruppen des Bedarfsbereiches.
- Im **langfristigen Bedarfsbereich** wird über alle Warengruppen eine Zielzentralität von 0,8 angenommen. Bisher erreichen bzw. überschreiten nur die Warengruppen medizinische und orthopädische Artikel sowie Gartenmarktsortimente diesen Wert.

²⁹ vgl. EHI Retail Institute Köln 2013. Daten abrufbar unter www.handelsdaten.de (zuletzt zugegriffen am 31. März 2014)

Abbildung 6: Zielzentralitäten des Einzelhandels in Uedem als rein quantitative Orientierungsgröße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der errechneten Zentralitätskennziffern in Uedem

Schlussfolgerungen

Insgesamt ergeben sich in der Gemeinde Uedem aus rein quantitativer Sicht in einigen Warengruppen absatzwirtschaftlich tragfähige **Verkaufsflächenpotenziale** in einer relevanten Größenordnung. Vor dem Hintergrund der Versorgungsfunktion der Gemeinde Uedem als Grundzentrum ergeben sich somit insbesondere im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich Entwicklungsspielräume, wie z. B. in den Warengruppen Bekleidung, Spielwaren / Hobbyartikel sowie Möbel, Elektronik / Multimedia und Uhren, Schmuck. Zusätzliche, ökonomisch tragfähige Ladengrößen sind in der Gemeinde Uedem möglich, wenn sich die Einzelhändler von vorneherein auf ein Multichannel-Konzept einlassen. Aber auch gute quantitative Zentralitäten bedeuten nicht, dass künftig keine Entwicklung mehr stattfinden kann. Unter Berücksichtigung eindeutiger räumlicher Vorgaben und eines nachvollziehbaren wie widerspruchsfreien Sortiments- und Standortkonzeptes kann eine Entwicklung und Optimierung des einzelhandelsrelevanten Angebotes auch über die ermittelten quantitativen Entwicklungsspielräume hinaus sinnvoll sein. Dies gilt insbesondere dann, wenn diese Entwicklung dem **Ausbau der wohnungsnahen Grundversorgung** sowie der **Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches** dient. Bei potenziellen Ansiedlungs-, Erweiterungs- oder Verlagerungsvorhaben kommt es demnach auf folgende Aspekte an:

- Ist der avisierte Standort städtebaulich sinnvoll?
- Wie stellen sich die Größe des Vorhabens und der Betriebstyp im gesamtgemeindli-

chen Zusammenhang und im Hinblick auf die zuge dachte Versorgungsaufgabe dar?

- Welche Funktion wird der Einzelhandelsbetrieb übernehmen? Werden bestehende Strukturen ergänzt bzw. gestützt und Synergien zu bestehenden Anbietern ausgenutzt?

Unter städtebaulichen Aspekten ist zu betonen, dass die **Einordnung potenzieller Neuvorhaben, Erweiterung oder Umnutzung von Einzelhandelsflächen in einen städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Kontext** unabdingbar ist.

Generell gilt, dass das übergeordnete Ziel die **Sicherung und Verbesserung der qualitativen sowie der räumlich strukturellen Angebotssituation** ist, was impliziert, dass über zusätzliche Angebote nur nach eingehender Prüfung entschieden werden sollte.

Einzelhandelsansiedlungen sind unter anderem sinnvoll, wenn...

- ...sie die zentralörtliche Funktion der Gemeinde Uedem als Grundzentrum und die Versorgungssituation in der Gemeinde sichern und verbessern,
- ...sie den zentralen Versorgungsbereich in seiner Funktion stärken,
- ...sie zu einer räumlichen Konzentration des Einzelhandels an städtebaulich sinnvollen Standorten beitragen,
- ...die wohnortnahe Grundversorgung gesichert und verbessert wird,
- ...neuartige oder spezialisierte Anbieter zu einer Diversifizierung des Angebotsspektrums beitragen.

6 Aktualisierung des Leitbilds und der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes für Uedem

Die Betrachtung der aktuellen Angebots- und Nachfragesituation (vgl. Kapitel 3 und Kapitel 4) sowie die Überlegungen zu daraus ableitbaren Entwicklungsperspektiven (vgl. Kapitel 5) zeigen, dass sich **Entwicklungsspielräume** nach wie vor für gemeindeentwicklungspolitisch wünschenswerte Standorte **im Sinne einer räumlichen und qualitativen Verbesserung der Angebotssituation** ergeben.

Weiterhin sind Entwicklungsabsichten sowie Angebotsverschiebungen zentrenrelevanter Sortimente an Angebotsstandorte, die nicht dem zentralen Versorgungsbereich i. S. d. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO zugeordnet sind, kritisch zu bewerten bzw. in der Regel konsequent zu vermeiden.

Die vorangegangenen Analysen stellen die Basis für die im Folgenden dargestellten allgemeinen und konkreten Handlungsempfehlungen dar. Dabei gilt es vor allem, die räumliche Angebotsstruktur mit einer Konzentration auf den Uedemer Ortskern zu sichern und zu profilieren, die wohnungsnah Grundversorgung zu erhalten bzw. zu stärken sowie ergänzende Standorte zentrenverträglich weiterzuentwickeln. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Uedem umfasst im Wesentlichen die nachfolgend aufgelisteten konzeptionellen Bausteine:

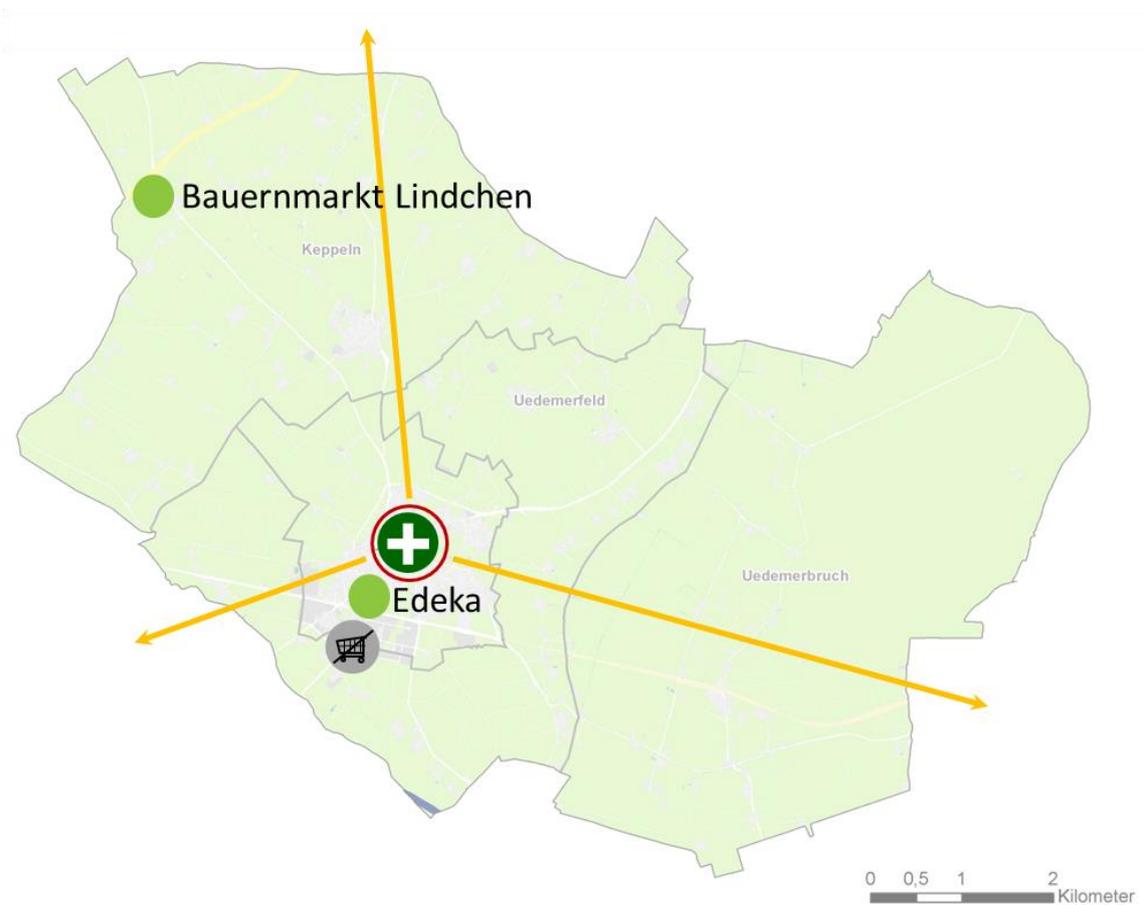
- Übergeordnetes Entwicklungsleitbild (vgl. Kapitel 6.1)
- Ziele der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Uedem (vgl. Kapitel 6.2)
- Räumliches Standortstrukturmodell (vgl. Kapitel 6.3)
- Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches (vgl. Kapitel 7.1)
- Ergänzungsstandorte und Empfehlungen zu deren zentrenverträglichen Weiterentwicklung (vgl. Kapitel 7.2)
- Identifikation und Definition solitärer Nahversorgungsstandorte zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung (vgl. Kapitel 7.3)
- Uedemer Sortimentsliste (vgl. Kapitel 8)
- Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (vgl. Kapitel 9)

6.1 Fortschreibung des übergeordneten Entwicklungsleitbilds

Der Einzelhandelsstandort Uedem soll seinen Potenzialen entsprechend gefördert werden. Insbesondere gilt es weiterhin, die klare räumliche Angebotsstruktur mit **Konzentration auf den Ortskern** zu bewahren und zu profilieren. In diesem Zusammenhang ist eine Verschärfung der innerkommunalen Konkurrenzsituation zu vermeiden und der Entwicklungsfokus auf den zentralen Versorgungsbereich sowie eine möglichst wohnortnahe Grundversorgung beizubehalten.

Dazu ist das allgemeine **Leitbild der „räumlich-funktionalen Gliederung“** grundsätzlich auch in der Gemeinde Uedem anwendbar. Es setzt einen klaren räumlichen wie funktionalen Rahmen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung: Der Einzelhandel wird weiterhin in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen, der ökonomischen Rahmenbedingungen und in funktionaler Ergänzung auf ausgewählte Einzelhandelschwerpunkte im Uedemer Gemeindegebiet konzentriert. Eine stringente Steuerung seitens der Gemeinde Uedem innerhalb dieser „Leitplanken“ ermöglicht die Chance einer sinnvollen und zukunftsfähigen räumlich-funktionalen Entwicklung des Einzelhandels.

Karte 10: Räumliches Entwicklungsleitbild



- | | |
|--|---|
|  Stärkung des Hauptgeschäftsbereiches |  kein Ausbau nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandels |
|  zentraler Versorgungsbereich |  verstärkte regionale Ausstrahlung |
|  Grund- bzw. Nahversorgungsstandort | |

Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: (c) Kreis Kleve, Abt. Kataster und GeoInformation

Es ist dementsprechend an die **aktuelle Einzelhandelssituation und -entwicklung** im Gemeindegebiet **anzupassen**.

- Aus **ökonomischer Sicht** wird durch die Berücksichtigung klarer sortiments- und größenspezifischer Zielvorstellungen ein ruinöser Verdrängungswettbewerb vermieden. Durch klare räumlich-funktionale Strukturen und Vorgaben kann die Ausstrahlung des Einzelhandels verbessert werden und (möglicherweise) eine bessere Ausschöpfung des Kaufkraftvolumens der Bevölkerung erreicht werden. Durch diese Zielvorgaben seitens der Gemeinde Uedem (vgl. Kapitel 6.2) bleiben Investitions- und Ansiedlungsinteressen, insbesondere auch im zentralen Versorgungsbe- reich, erhalten. Mögliche Entwicklungsimpulse zur Stärkung bzw. Erweiterung des Einzelhandelsstandorts Uedem können – durch das Zusammenwirken von gesamt- gemeindlichem Entwicklungsleitbild und definierten Zielen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung – entsprechend planerisch gefördert und gelenkt werden. Es besteht die Chance einer zukunftsfähigen Verstärkung von sinnvollen und tragfähigen Einzelhandelsstrukturen.
- Aus **politischer und planerischer Sicht** ist die Anwendung des Leitbildes mit einer stringenten Planungs- und Steuerungspraxis verbunden; die Planungs- und Investi- tionssicherheit – sowohl auf Seiten der Investoren als auch der bestehenden Betrei- ber – ist somit weiterhin gegeben. Die Stadtplanung wird ihrer Steuerungsfunktion für die Gemeindeentwicklung gerecht und die aktive Rolle von Politik und Verwal- tung in der Stadtplanung bleibt erhalten. Durch die Förderung einer in sich verträg- lichen und ergänzenden Arbeitsteilung des Uedemer Einzelhandels wird zudem das Entwicklungsziel eines attraktiven und lebendigen städtebaulich-funktionalen Zent- rums unterstützt. Eine stringente Anwendung des Leitbilds setzt sowohl positive Signale nach innen als auch nach außen. Einzelinteressen werden der Gemeinde- entwicklung nachgeordnet und es entstehen diesbezüglich keine Abhängigkeiten.
- Aus **rechtlicher Sicht** nutzt die Stadtplanung auch weiterhin ihre umfangreichen gesetzlichen Eingriffs- und Lenkungsmöglichkeiten, was eine zielgerichtete und konsequente Anwendung des rechtlichen Instrumentariums bedeutet. Für Investo- ren ist Planungs- und Rechtssicherheit im Gemeindegebiet gegeben. Städtebauliche Begründungen, z. B. im Rahmen von Bauleitverfahren, werden erleichtert. In recht- lichen Streitfällen ist durch die klare Linie eine verbesserte rechtliche Position gege- ben.

Zwischenfazit – Entwicklungsleitbild

Das Entwicklungsleitbild „räumlich-funktionale Gliederung“, d. h. räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Uedem in Abhängigkeit von Größen- und Sortimentsstrukturen, ist für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde zu empfehlen. Es erfolgen klare räumliche Begrenzungen und Zuweisungen von Ein- zelhandelsfunktionen im Gemeindegebiet. Hierdurch wird eine direkte und strin- gente Ansprache von Betreibern und Investoren ermöglicht, die auch die städte- baulichen Zielvorstellungen der Gemeinde berücksichtigt.

Aus der Sicht des Gutachters trägt das Leitbild zu einer Klarheit und weiteren Verbesserung der Angebotsstruktur in der Gemeinde Uedem bei. Durch eine derartige Steuerung der Einzelhandelsentwicklung wird eine (weitere) Angebotsverschiebung zu Lasten des Ortskerns und des integrierten Versorgungsstandortes minimiert. Gleichzeitig kann die grundzentrale Ausstrahlungskraft der Gemeinde Uedem erhalten und ausgebaut werden. Bei einer Vernachlässigung des Steuerungsauftrags seitens der Gemeinde wäre langfristig ein nachhaltiger Bedeutungsverlust sowohl des Ortskerns als auch des Einzelhandelsstandorts der Gemeinde Uedem insgesamt nicht zu verhindern.

6.2 Fortschreibung der Ziele zur Einzelhandelsentwicklung

Bereits im Einzelhandelskonzept des Jahres 2006 wurden – basierend auf der damaligen einzelhandelsspezifischen Situation in Uedem und den daraus resultierenden Bewertungen – übergeordnete Steuerungs- und Handlungsleitlinien zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung definiert. Nach Aktualisierung der Grundlagenanalysen, in Anbetracht der zwischenzeitlichen Einzelhandelsentwicklung sowie der Erfahrungen im Umgang mit dem Einzelhandelskonzept ist zu empfehlen, an den grundlegenden Zielen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung festzuhalten und diese – entsprechend der aktuellen Nachfrage- und Angebotssituation – fortzuschreiben und anzupassen.³⁰

Im Folgenden wird daher der überarbeitete Zielkatalog vorgeschlagen, welcher der zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Gemeinde Uedem zugrunde zu legen ist. Am übergeordneten Handlungsziel für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Uedem, der **Sicherung der landesplanerischen Versorgungsfunktion als Grundzentrum sowie eines attraktiven und wettbewerbsfähigen Einzelhandelsangebots in der Gemeinde**, kann insgesamt festgehalten werden.

Sicherung und – wo erforderlich – Ausbau der landesplanerischen Versorgungsfunktion

Ein bedeutendes gemeindeentwicklungsrelevantes Ziel für die Gemeinde Uedem bleibt weiterhin die Erfüllung ihrer raumordnerisch zugewiesenen Funktion als Grundzentrum. Diese wird derzeit nicht in allen Warengruppen erfüllt (Einzelhandelszentralität von 0,79), hat aber in einigen Bereichen sogar Ausstrahlungskraft in den Verflechtungsraum. Ein vordringliches Ziel der Gemeinde Uedem ist es daher, dass die Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung zu einer Sicherung der landesplanerischen Funktion beitragen, um somit die Versorgungsfunktion zu erhalten bzw. in einzelnen Warengruppen zu stärken.

³⁰ Es sei an dieser Stelle explizit darauf hingewiesen, dass es in diesem Zusammenhang nach wie vor nicht darum geht, den Wettbewerb im Einzelhandel zu verhindern, sondern die möglichen Entwicklungen auf bestimmte Standorte bzw. Standortbereiche zu lenken, so dass sowohl neue als auch bestehende Betriebe – unter Berücksichtigung einer geordneten Gemeindeentwicklung – davon profitieren.

Sicherung und Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebotes in Uedem

Die **Attraktivität** eines Einkaufsstandorts bestimmt sich durch die *Quantität* des Einzelhandelsangebotes (gemessen in Quadratmetern Verkaufsfläche), seine strukturelle Zusammensetzung (Vielfalt der Warengruppen, Sortimentstiefe, Betriebsformen und -konzepte sowie Betriebsgrößenordnungen) sowie die *Qualität* des vorhandenen Angebots. Nur durch ein Miteinander dieser Komponenten kann es gelingen, den Einzelhandelsstandort Uedem auch zukünftig attraktiv zu gestalten und längerfristig zu erhalten bzw. – wo möglich – weiter auszubauen. Ein Ziel bleibt es daher, ein im oben genannten Sinne vielfältiges und gut strukturiertes Angebot zu erlangen bzw. zu erhalten, das der Versorgungsfunktion der Gemeinde Uedem gerecht wird.

Von grundlegender Relevanz ist in diesem Zusammenhang die Formulierung klarer **räumlich-struktureller Prioritäten**. Voraussetzung für ein Konzept zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels ist ein Zielsystem für die funktionale Entwicklung der gesamten Gemeinde, der Uedemer Versorgungsstandorte und der Ortsteile.

Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion

Wesentliche Grundlage für eine attraktive Einzelhandelssituation in der Gemeinde Uedem ist eine ausgewogene Versorgungsstruktur. Dabei liegt die Stärke eines Geschäftszentrums als Versorgungsbereich insbesondere in der räumlichen Dichte und Vielfalt des Einzelhandels- und Nutzungsangebotes.

In der Gemeinde Uedem übernimmt in erster Linie der zentrale Versorgungsbereich im Uedemer Ortskern die Versorgungsfunktion der Bevölkerung. Eine Öffnung neuer Standorte (in der Regel autokundenorientiert) außerhalb des Kernbereiches, an dem insbesondere zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, würde zwangsläufig zu einer Schwächung des Ortskerns Uedem führen. Eine nachhaltige Gemeindeentwicklung Uedems kann daher nur durch eine klare räumlich-funktionale Zuordnung gewährleistet werden.

Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität

Die europäische Stadttradition weist insbesondere den innerstädtischen Geschäftszentren eine herausgehobene Funktion zu. Der Uedemer Ortskern stellt den historisch, siedlungsräumlich und städtebaulich wichtigsten Einzelhandelsstandort innerhalb der Gemeinde Uedem dar, der sich vor allem durch seine Multifunktionalität (Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Verwaltung, Wohnen etc.) auszeichnet. Diese Vielfalt ist prägend für die Attraktivität des Uedemer Ortskerns und soll erhalten werden. Die Konzentration städtebaulicher und infrastruktureller Investitionen im Ortskern zeigt den Stellenwert, den die Gemeinde dem Ziel der Entwicklung und Qualifizierung des Hauptgeschäftsbereiches bereits in der Vergangenheit beigemessen hat.

Auch zukünftig soll der Fokus der Einzelhandelsentwicklung (insbesondere der Entwicklung von klein- wie großflächigen Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) auf den Uedemer Hauptgeschäftsbereich gerichtet werden. Dieser Standort genießt oberste Priorität innerhalb der Standortstruktur der Gemeinde Uedem, dem sich alle weiteren Standorte vor dem Hintergrund einer hierarchischen und arbeitsteiligen Gliederung unterzuordnen haben. Für den Einzelhandelsstandort im Ortskern ist eine weitere Qualifizierung des Angebots, beispielsweise durch Ergänzungen der Sortimentsstrukturen und der Betriebsformen- bzw. -größenstrukturen, anzustreben. Die Ansiedlung moderner Filialisten und Magnetbetriebe sowie weiterer Fachgeschäfte mit attraktiven zentrenrelevanten Angeboten kann zu einem gut strukturierten Angebotsmix aus inhabergeführten Fachgeschäften und überregionalen Filialisten und somit zur Attraktivierung des zentralen Versorgungsbereiches im Ortskern sowie dem Einzelhandelsstandort Uedem allgemein beitragen.

Sicherung und Stärkung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Gemeindegebiet durch funktionsfähige Nahversorgungsstandorte

Es soll eine wohnungsnah (und somit auch fußläufige) und möglichst flächendeckende Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ermöglicht werden. Ein über verschiedene Betriebsformen reichendes und möglichst dichtes Grundversorgungsangebot ist nicht nur unter sozialen und kommunikativen Aspekten ein wichtiger Bestandteil eines zukunftsfähigen Einzelhandelskonzeptes. Häufig bilden Lebensmittelanbieter eine wichtige Magnetfunktion auch für weitere Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung). Zunehmend stehen diesen planerisch wie gesamtentwicklungspolitisch sinnvollen Standorten jedoch insbesondere im ländlichen Raum betriebswirtschaftliche Notwendigkeiten³¹ gegenüber, die eine Umsetzung dieses Zieles erschweren. Besonders trifft diese Problematik auf Siedlungsrandbereiche und / oder Wohnsiedlungsbereiche mit geringen Einwohnerzahlen zu. Daher muss unbedingt darauf geachtet werden, eine räumlich (Standorte) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur im Uedemer Gemeindegebiet zu schaffen bzw. zu erhalten. Ein primäres Ziel sollte es sein, den vor-

³¹ Mindestgrößen zur attraktiven Präsentation eines entsprechenden Warensortiments haben entsprechende Mindestumsätze zur Folge, die wiederum ein entsprechendes Kaufkraftpotenzial im näheren Einzugsgebiet bedingen.

handenen Nahversorgungsstandort zu erhalten und (soweit es geht) qualitativ zu verbessern und zu stärken.

Eine hohe Zentralität in einzelnen Warengruppen darf dabei nicht als Argument gegen Investitionen/ Ansiedlungen an städtebaulich sinnvollen Standorten (wie z. B. innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches oder in Wohnsiedlungsbereichen mit defizitären Angebotsausstattungen) angeführt werden.

Sicherung und Ausbau eines attraktiven Ortskerns in Uedem

Der Ortskern stellt den städtebaulich wichtigsten Einzelhandelsstandort innerhalb der Gemeinde Uedem dar, der sich durch seine Multifunktionalität (Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Verwaltung etc.) auszeichnet. Der Fokus der Einzelhandelsentwicklung (insbesondere der Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) ist auch weiterhin auf diesen Standort zu lenken. Als alleiniger zentraler Versorgungsbereich der Gemeinde genießt der Ortskern bei allen zukünftigen Entwicklungsvorhaben und Entscheidungen oberste Priorität.

Zentrenverträgliche Weiterentwicklung von ergänzenden Einzelhandelsstandorten für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe

Die bestehende Standortagglomeration im Gewerbegebiet sowie auch verschiedene sozialer gelegen Einzelbetriebe mit überörtlicher Bedeutung stellen einerseits zwar Konkurrenzstandorte für den Ortskern, andererseits jedoch auch eine sinnvolle und notwendige Ergänzung des Einzelhandels im Uedemer Ortskern dar.

Im Sinne einer funktionalen Arbeitsteilung sind diese Standorte auch weiterhin als zentrenverträgliche Ergänzungsstandorte zu sichern und – soweit erforderlich – weiter zu entwickeln. Dies hat zwingend zur Folge, dass hier eine gezielte und geordnete Entwicklung und Bestandspflege insbesondere der großflächigen Einzelhandelsbetriebe³² angestrebt werden muss.

Bei Neuansiedlungen, Erweiterungen oder Umnutzungen bestehender Betriebe an allen Standorten außerhalb des Ortskerns ist jeweils die Verträglichkeit und Kompatibilität des Vorhabens mit den formulierten gesamtgemeindlichen Zielen und Empfehlungen zu überprüfen. An geeigneten städtebaulich nicht integrierten Standorten im Gemeindegebiet sind Angebotsausweitungen in nicht-zentrenrelevanten Sortimenten nach einer solchen positiven Einzelfallprüfung prinzipiell möglich, Neuansiedlungen oder Erweiterungen von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten (über den genehmigten Bestand hinaus) sind an nicht integrierten Standorten jedoch auszuschließen.

³² Großflächiger Einzelhandel i. S. v. § 11 (3) BauNVO ist in besonderem Maße geeignet, negative städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen zu bedingen, wenn seine Ansiedlung nicht durch eine konsequente Gemeindeplanung gesteuert wird. Unterschiedliche räumliche Folgewirkungen können insbesondere von Einzelhandelsgroßbetrieben mit sowohl zentren- als auch nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgehen. Deshalb ist die gezielte und geordnete Entwicklung dieser Betriebe in den Uedemer Ortskern bzw. die dezentralen Ergänzungsstandorte zu lenken.

Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Die mit Hilfe des Baurechts geschaffenen bzw. abgesicherten Gewerbegebiete sind der eigentlichen Zielgruppe, nämlich Handwerk und produzierendem Gewerbe, zuzuführen. Da diese Betriebe oftmals nicht in der Lage sind mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden zu konkurrieren, ist insbesondere in den Gewerbe- und Industriegebieten der komplette Ausschluss von Einzelhandel (mit Ausnahme des Handwerkerprivilegs) eine mögliche Entwicklungsoption.

Vermeidung „neuer“ Einzelhandelsstandorte und Verhinderung konterkarierender Planungen

Die räumliche Bündelung von Einzelhandelsbetrieben an städtebaulich und siedlungsstrukturell sinnvollen Standorten ist gemäß dem gemeindeentwicklungspolitischen Leitbild einer „Stadt der kurzen Wege“ anzustreben. Insbesondere ein kompakter Hauptgeschäftsbereich mit kurzen Wegen ist hierbei eine wichtige Voraussetzung für die Entwicklung und das Entstehen lebendiger urbaner Räume. Darüber hinaus dient auch ein möglichst flächendeckendes Netz an funktional gegliederten Versorgungsstandorten einer bevölkerungsnahen Versorgung sowie einer Reduzierung der notwendigen Verkehrswege. Vor diesem Hintergrund ist es das Ziel der Gemeindeentwicklung, keine zusätzlichen Handelsstandorte – an städtebaulich wie gemeindeentwicklungspolitisch ungewünschten Standorten – zu schaffen.

Vor dem Hintergrund der aufgezeigten Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandelsstandort Uedem (vgl. Kap. 5) besteht grundsätzlich keine Notwendigkeit zur Ausweisung von neuen Einzelhandelsstandorten (Agglomerationen) außerhalb des Ortskerns und der bestehenden Ergänzungsstandorte. Eine Öffnung neuer (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der definierten Entwicklungsbereiche (vgl. Kap. 7.1 und 7.2) bewirken in der Regel eine Schwächung bestehender Standortstrukturen und haben ggf. einen ruinösen Wettbewerb zur Folge. Hierbei gilt es auch vor allem zu berücksichtigen, dass ein einmal für „Einzelhandelsnutzungen geöffneter Standort“ nur sehr schwer anschließend wieder einer anderen Nutzung zugeführt werden kann und somit der Umnutzungsdruck im Falle einer möglichen Einzelhandelsbrache enorm groß werden kann. Die Umsetzung der bestehenden Entwicklungsspielräume ist somit vorwiegend auf die bestehende Standortstruktur auszurichten.

Mit Hilfe einer weiterhin konsequenten Anwendung des Planungsinstrumentariums sollten jene Planungen, die den Entwicklungsspielräumen und Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Uedem entgegenstehen, ausgeschlossen werden.

6.3 Fortschreibung des räumlichen Standortstrukturmodells

Auf Basis der in der Nachfrage- und Angebotsanalyse gewonnenen Erkenntnisse, dem räumlichen Entwicklungsleitbild für die Gemeinde Uedem sowie unter Berücksichtigung der übergeordneten Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung werden die räumlichen Angebotsschwerpunkte im Uedemer Gemeindegebiet unter **städ-**

tebaulichen und **funktionalen Gesichtspunkten** in ein arbeitsteiliges Standortstrukturmodell eingeordnet.

Maßgeblichen Einfluss auf die Einstufung eines Angebotsstandortes in das **Standortstrukturmodell** haben das derzeitige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie die städtebauliche Gestalt des Standortes. Hierbei fließen neben dem Verkaufsflächenbestand und der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe insbesondere auch die städtebauliche Struktur und Gestaltung als Kriterien in die Beurteilung mit ein. Ein weiterer wesentlicher Gesichtspunkt ist die städtebauliche und stadtentwicklungsrelevante Zielvorstellung, die mit dem jeweiligen Standort verbunden sein soll.

Aktuell, aber auch als zukünftige Zielvorstellung, sind im Gemeindegebiet folgende Standortkategorien vorzufinden:

Abbildung 7: Standortstrukturmodell für die Gemeinde Uedem



Quelle: eigene Darstellung

Zentraler Versorgungsbereich „Hauptgeschäftsbereich“

Dieser Zentrentyp soll vor allem durch folgende Merkmale gekennzeichnet sein:

- gesamtgemeindliche und regionale Versorgungsbedeutung,
- möglichst vollständiges Einzelhandelsangebot im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich – mit Wettbewerbssituationen,
- vielfältiger Größen- und Betriebsformenmix, hoher Anteil an kleinteiligem Facheinzelhandel,
- breit gefächertes und umfangreiches, in Wettbewerbssituationen befindliches einzelhandelsnahes Dienstleistungs-, Kultur- und Gastronomieangebot sowie öffentliche Dienstleistungen.

Der **Uedemer Ortskern** mit seinem abgegrenzten Hauptgeschäftsbereich wird nach wie vor als **zentraler Versorgungsbereich** mit örtlicher und überörtlicher Bedeutung definiert. Der Angebotsstandort erfüllt die Voraussetzungen, um sich gemäß der durch die Rechtsprechung³³ entwickelten Kriterien als bauplanungsrechtlich schützenswerter zentraler Versorgungsbereich zu qualifizieren.

(Solitäre) Nahversorgungsstandorte

Als solitäre Nahversorgungsstandorte qualifizieren sich jene Standorte in städtebaulich integrierter Lage, an denen zumeist ein einzelner strukturprägender Einzelhandelsbetrieb lokalisiert ist und die in funktionaler und städtebaulicher Hinsicht nicht die Kriterien eines Zentrums erfüllen. Sie dienen der ergänzenden (auch) fußläufigen Nahversorgung der Uedemer Bevölkerung, die nicht allein durch den zentralen Versorgungsbereich geleistet werden kann. Grundsätzlich stellen die solitären Nahversorgungsstandorte ein bauplanungsrechtliches Schutzgut dar. Sie sind bei der Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung i. S. v. § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen. Neuansiedlungen und Verlagerungen dürfen sich nicht städtebaulich negativ (i. S. einer Funktionsgefährdung und einer Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes) auf die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung auswirken.

In Uedem ist derzeit folgender Angebotsstandort als solitärer Nahversorgungsstandort zu definieren:

- Bahnhofstraße (derzeit Edeka)

Ergänzungsstandort

Dieser Angebotsstandort ist vor allem gekennzeichnet durch folgende Merkmale:

- mindestens teilgemeindliche(s) und teilweise auch überörtliche(s) Einzugsgebiet / Versorgungsbedeutung,
- Angebotsschwerpunkte in bestimmten Warengruppen, regelmäßig hoher Verkaufsflächenanteil nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels, vorhanden,
- autokundenorientierte Standorte in peripherer Lage,
- kaum Wettbewerb am Angebotsstandort,

³³ „Zentrale Versorgungsbereiche‘ sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Ein ‚Versorgungsbereich‘ setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Gemeinde – gegebenenfalls auch nur eines Teils des Gemeindegebiets – insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind. [...]. Das Adjektiv zentral ist nicht etwa rein geografisch [...] zu verstehen, [...] es hat vielmehr eine funktionale Bedeutung. [...]. Dem Bereich muss [...] die Funktion eines Zentrums für die Versorgung zukommen. [...]. Hiervon ausgehend können als ‚zentrale Versorgungsbereiche‘ angesehen werden: Innenstadtzentren [...] Nebenzentren [...] Grund- und Nahversorgungszentren [...]“ (Quelle: OVG NRW, Urt. v. 11.12.2006 – 7 A 964/05). vgl. hierzu ergänzend die Ausführungen in Kapitel 7.

- überwiegend großflächiger Einzelhandel, auch in Standortgemeinschaft,
- i. d. R. kein oder nur rudimentäres Dienstleistungsangebot.

Entsprechend der vorangestellten Kriterien kann der Bereich des Gewerbegebietes als Ergänzungsstandort bezeichnet werden.

Dieser Standort könnte auch zukünftig insbesondere als funktionaler Ergänzungsstandort für großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel dienen. Voraussetzung hierfür wäre eine Regionalplanänderung, da dieser das Gebiet aktuell als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) ausweist und nicht als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Aufgrund der hohen bestehenden Angebotsausstattungen und der daraus resultierenden innerkommunalen Konkurrenzsituation sind Angebotsausweitungen an diesem Standort in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (über den genehmigten Bestand hinaus) mit Blick auf die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches restriktiv zu behandeln bzw. kritisch zu prüfen.

Trotz des weitreichenden Einzugsgebietes und seiner Versorgungsfunktion kann der Ergänzungsstandort aufgrund seiner siedlungsräumlichen Lage sowie städtebaulichen, gestalterischen und funktionalen Struktur nicht als schützenswerter zentraler Versorgungsbereich i. S. v. § 34 (3) oder auch § 2 (2) bzw. 9 (2a) BauGB eingestuft werden

Die räumliche Verteilung der zuvor definierten, versorgungsstrukturell bedeutsamen Standortbereiche in Uedem stellt sich wie folgt dar:

Karte 11: Perspektivische Standortstruktur in Uedem



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: (c) Kreis Kleve, Abt. Kataster und GeoInformation

7 Entwicklungsbereiche des Einzelhandels in Uedem

Vor dem Hintergrund der bestehenden Angebotssituation und der somit insgesamt begrenzten quantitativen Entwicklungsspielräume in Uedem ergeben sich im Sinne einer geordneten Gemeindeentwicklung nur für bestimmte Standorte im Gemeindegebiet Entwicklungsperspektiven. Diese Standorte bilden die Entwicklungsbereiche, an denen der vorhandene Einzelhandel gesichert und seine Entwicklung – abhängig von der zukünftigen Rolle des Standorts im Rahmen des definierten räumlichen Standortmodells (vgl. Kapitel 6.3) – gefördert oder auch restriktiv behandelt wird. Im Umkehrschluss umfassen Tabubereiche vom Prinzip her all diejenigen Standorte, die nicht im Rahmen der Entwicklungsbereiche angesprochen werden. Im Sinne einer geordneten Gemeindeentwicklung werden hier insbesondere Flächen ausgeschlossen, an denen eine einzelhandelsrelevante Ansiedlung kontraproduktiv den formulierten Entwicklungszielen entgegenstehen würde. Hinsichtlich der Handhabung in der Praxis wird in der vorliegenden Fortschreibung von der abstrakten Darstellung der Tabubereiche im Zusammenhang mit der Standortstruktur abgesehen.

7.1 Zentrale Versorgungsbereiche

Die Abgrenzung sowie funktionale Definition des zentralen Versorgungsbereiches unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven dient als unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung. Sie stellt deshalb ein Pflichtelement des Einzelhandelskonzeptes für Uedem dar. Dem Begriffspaar „zentraler Versorgungsbereich“ kommt dabei eine besondere Bedeutung zu, nimmt es doch durch die Novellierungen des Baugesetzbuches (BauGB) in den Jahren 2004, 2007 sowie 2011 (und hier insbesondere die neugefassten §§ 2 (2), 34 (3) und 9 (2a) BauGB) im Hinblick auf die Einzelhandelssteuerung eine zentrale Stellung als schützenswerter Bereich ein.

Begriffsdefinition

Unter *Zentralen Versorgungsbereichen* sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde zu verstehen, denen aufgrund von Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.³⁴ Dabei kann es innerhalb einer Kommune durchaus mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (z. B. Innenstadt und Nebenzentren). Auch *Grund- und Nahversorgungszentren* können zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass in diesen Bereichen mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und / oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind, die einen bestimmten Einzugsbereich, wie etwa Quartiere größerer Städte oder auch gesamte kleinere Orte, vorwiegend mit Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs und gegebenenfalls auch teilweise mit Waren des mittelfristigen Bedarfs versorgen. Zudem muss die Gesamtheit der vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereiches und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen

³⁴ vgl. u. a. BVerwG, Urteil vom 11.10.2007 – 4 C 7.07

Anbindung in der Lage sein, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereiches – und sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- und Nahversorgung – zu erfüllen.³⁵

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

Unstrittig – sowohl in der bisherigen Rechtsprechung als auch der aktuellen Literatur³⁶ – ist, dass sich zentrale Versorgungsbereiche ergeben können aus

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

Dabei müssen entsprechende Standortbereiche nicht bereits vollständig als zentraler Versorgungsbereich entwickelt sein. Somit ist also auch das Entwicklungsziel ein zu prüfendes Kriterium! Es muss aber zum Genehmigungszeitpunkt eines (in der Regel großflächigen) Einzelhandelsansiedlungs- oder auch -erweiterungsvorhabens im Rahmen von Planungskonzeptionen eindeutig erkennbar sein!³⁷

Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen

Mittlerweile auch weitgehend geklärt ist die Frage, welche Kriterien an die (räumliche) Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche anzulegen sind. Die Abgrenzung sowie funktionale Definition eines zentralen Versorgungsbereiches unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Uedem dient als **unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung**. Vorrangiges Ziel ist dabei die Sicherung / Entwicklung des Uedemer Ortskerns sowie die Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung unter besonderer Berücksichtigung (städtischer) gewachsener Versorgungsstrukturen. In diesem Zusammenhang sei nochmals darauf hingewiesen, dass im Sinne der aktuellen Rechtsgrundlage (u. a. i. S. v. § 2 (2) BauGB, § 9 (2a) BauGB und § 34 (3) BauGB) sogenannte zentrale Versorgungsbereiche als schützenswerte Bereiche einzustufen sind.

Im Sinne des Einzelhandelskonzeptes für Uedem ist als **zentraler Versorgungsbereich** jener Bereich im Gemeindegebiet zu verstehen, der eine funktionale Einheit mit einem breiten Nutzungsspektrum aus den Bereichen Einkaufen, Versorgen und Dienstleistungen bildet. Dies ist der Hauptgeschäftsbereich im Uedemer Ortskern.

³⁵ vgl. u. a. OVG NRW, Urteil vom 19.06.2008 – 7 A 1392/07, bestätigt durch das Bundesverwaltungsgericht im Urteil vom 17.12.2009 – BVerwG Az. 4 C 2.08

³⁶ vgl. u. a. Olaf Reidt, Die Genehmigung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben – die rechtliche Bedeutung des neuen § 34 Abs. 3 BauGB. In: UPR 7/2005, Seite 241ff. sowie Kuschnerus, Ulrich; Der standortgerechte Einzelhandel; Bonn, 2007

³⁷ Bei einer Beurteilung eines Vorhabens nach § 34 (3) BauGB sind jedoch gemäß der Rechtsprechung nur Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche zu berücksichtigen.

Wichtige Abgrenzungskriterien des zentralen Versorgungsbereiches sind der Besatz der Erdgeschosszonen mit Geschäftsnutzungen, die fußläufige Erreichbarkeit und funktionale Verknüpfungskriterien, die z. B. auch anhand von Passantenströmen festgehalten werden können. Die Fixierung der räumlichen Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches ist nicht als planerische „Abgrenzungsübung“ zu sehen, sondern ein notwendiger Schritt, um die Voraussetzungen für Dichte, räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und letztendlich Prosperität zu schaffen. Es wird somit deutlich, dass neben **funktionalen** Aspekten auch **städtebauliche** Kriterien zur **Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches** heranzuziehen sind.

Funktionale Kriterien

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

Städtebauliche Kriterien

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

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

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

Abschließend sei in diesem Zusammenhang noch darauf hingewiesen, dass eine Verständigung über die Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches einerseits sowie andererseits auch der ergänzenden Versorgungsstandorte insbesondere im Hinblick auf die bauleitplanerische Feinsteuerung zwingend geboten ist, stellen sie doch die räumliche Bezugsebene für die Differenzierung der einzelhandelsrelevanten Sortimente in zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente dar. Hierfür ist die Herleitung und der Beschluss einer ortsspezifischen Sortimentsliste (sog. Uedemer Sortimentsliste; siehe Kapitel 8) unabdingbar.

In der folgenden Karte wird der zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde Uedem auf mikroräumlicher Ebene möglichst parzellenscharf abgegrenzt. Die Abgrenzung wurde auf Basis der vorgestellten Kriterien und mit Kenntnis der zum Zeitpunkt der Bearbeitung erkennbaren Grundstückszuschnitte / -verfügbarkeiten vorgenommen. Sie dient als klarer räumlicher Bezugsrahmen für zukünftige Einzelhandelsentwicklungen („Entwicklungsbereiche“). Im Einzelnen wurde von der parzellenscharfen Abgrenzung abgewichen, da vor allem die Ausrichtung der zentralen Nutzungen zu einer Erschließungsachse hin ausschlaggebend ist. Durch die Generalisierung soll deutlich werden, dass das Entwicklungsziel darin besteht, eine Dichte zentraler Nutzungen in der linearen Ausrichtung zu erlangen, nicht aber weiter in die Tiefe („zweite Reihe“ oder Erschließung von „hinten“).

Unter Berücksichtigung der benannten Abgrenzungskriterien ist der im Jahr 2006 abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde Uedem überprüft worden.

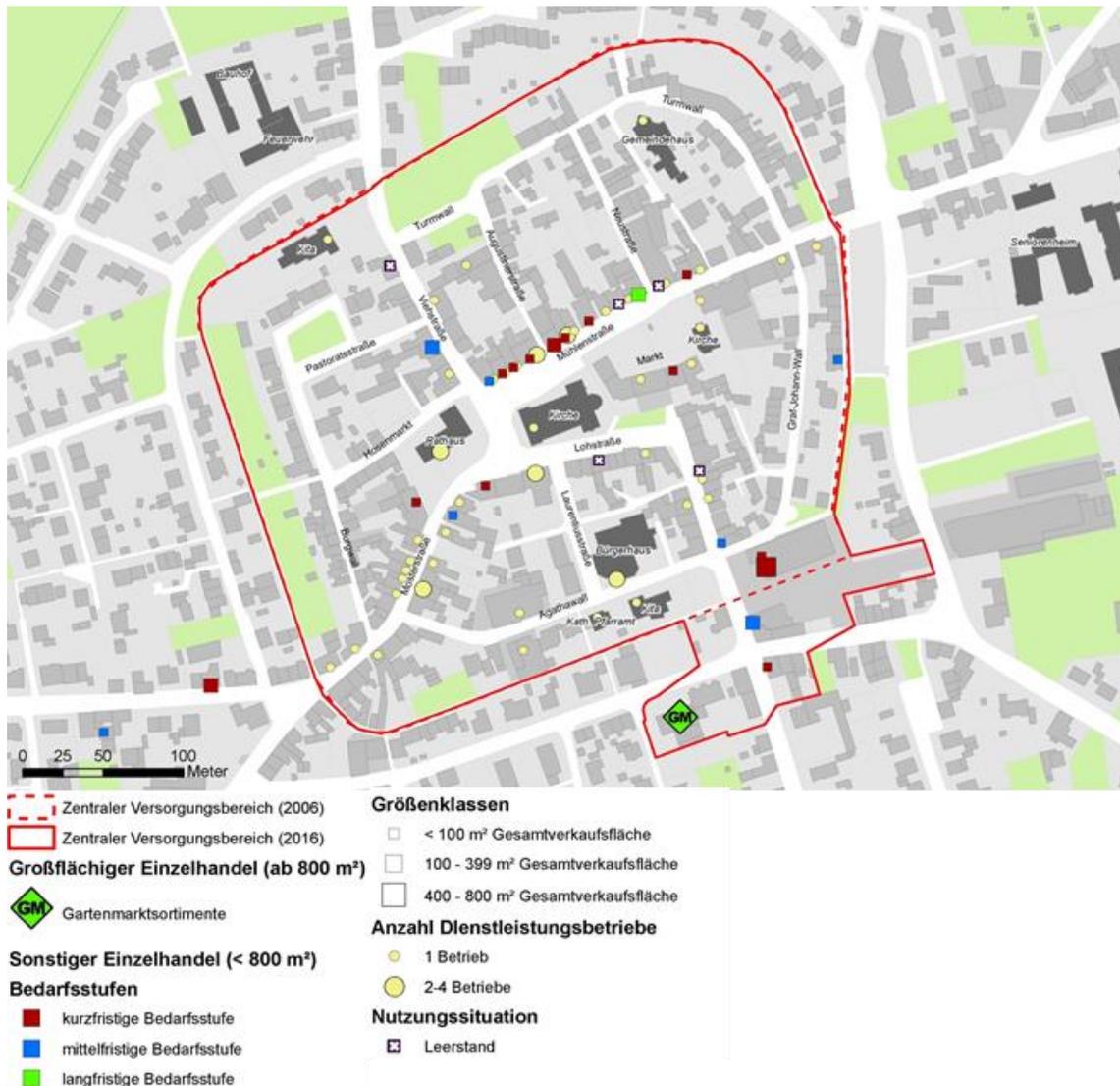
Empfehlungen zur zukünftigen Entwicklung und die Bewertung aktueller Planungen werden vor dem Hintergrund der in Kapitel 6.2 konkretisierten Ziele der Einzelhandelsentwicklung und der in den Kapiteln 3 und 4 dargestellten Versorgungssituation im Gemeindegebiet vorgenommen. Grundsätzlich gilt der zentrale Versorgungsbereich als Entwicklungsbereich für zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel, wobei sich die spezifische Notwendigkeit einer quantitativen Erweiterung an den Entwicklungsempfehlungen zur zukünftigen Versorgungsfunktion und der Angebotsituation im Ortskern der Gemeinde Uedem orientiert.

7.1.1 Der Uedemer Hauptgeschäftsbereich

Der Ortskern der Gemeinde Uedem als Hauptgeschäftsbereich ist der bedeutendste Angebotsstandort in Uedem. Der hier ansässige Einzelhandel dient vor allem der Versorgung der Uedemer Bevölkerung.

Unter Berücksichtigung der zuvor aufgeführten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich Hauptgeschäftsbereich, wie in nachfolgender Karte 12 (durch die rote Linie) dargestellt.

Karte 12: Zentraler Versorgungsbereich „Hauptgeschäftsbereich“



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Uedem, August 2016, Kartengrundlage: (c) Kreis Kleve, Abt. Kataster und Geoinformation

Die räumliche Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches des Uedemer Ortskerns wird im Wesentlichen von der städtebaulichen Struktur, der räumlichen Verteilung der Einzelhandelsbetriebe sowie durch die räumliche Verteilung der ortsansässigen Dienstleister und weiteren zentrenprägenden Einrichtungen bestimmt. Dementsprechend ist die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches im Hinblick auf eine zukünftige Entwicklung des Uedemer Ortskerns überprüft worden und im südöstlichen Bereich an den aktuellen Bestand angepasst worden. Bis auf die parzellenscharfe Abgrenzung in diesem Bereich ist die Abgrenzung weitestgehend identisch mit der des Jahres 2006.

Im Norden, Osten, Westen und im Südwesten verläuft die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches entlang der Stadtwege. Im Südosten ist die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches um die Straßenkreuzung Südwall bzw. Ostwall / Lohstraße bzw. Kervenheimer Straße ergänzt worden. Innerhalb des zentralen Versor-

gungsbereiches befinden sich die in diesem Gebiet ansässigen Betriebe sowie ein großflächiger Betrieb, der sich am angrenzenden Schulweg befindet. Die Mehrzahl der Betriebe im zentralen Versorgungsbereich ist an der Mühlenstraße angesiedelt. Ein kleinflächiger Lebensmittelmarkt, der der Grundversorgung der Uedemer Bevölkerung dient, ist im Südosten des zentralen Versorgungsbereiches ansässig. Der Ortskern ist durch kleinteilige und oftmals inhabergeführte Fachgeschäfte geprägt. Einen hohen Dienstleistungsbesatz weisen unter anderem die Mosterstraße, die Mühlenstraße und der Bereich am Markt auf.

Mit der vorgenommenen **Abgrenzung** des zentralen Versorgungsbereiches liegt aus gutachterlicher Sicht eine adäquate Dimensionierung vor.

Mit Blick auf die **weitere Entwicklung** und Wahrung der städtebaulichen Stabilität des Ortskerns ist es auch zukünftig ratsam, den Uedemer Hauptgeschäftsbereich „von Innen nach Außen“ zu entwickeln und die einzelhandelsrelevante Entwicklung auf die bestehenden Haupt- und Nebenlagen zu konzentrieren, um einen funktionalen Bezug einzelner Lagen mit dem eigentlichen Kern des Hauptgeschäftsbereiches zu gewährleisten. Dabei spielt ein funktionsfähiges städtebaulich kompaktes Grundgerüst mit starken Eckpunkten und Eingangsbereichen eine entscheidende Rolle.

Entwicklungsziele und -empfehlungen

Oberstes Ziel bleibt die Sicherung und langfristige Stärkung der Versorgungsfunktion des Ortskerns durch vorrangige Lenkung des zentrenrelevanten, insbesondere des großflächigen Einzelhandels in den dortigen zentralen Versorgungsbereich. Vor diesem Hintergrund können folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen formuliert werden:

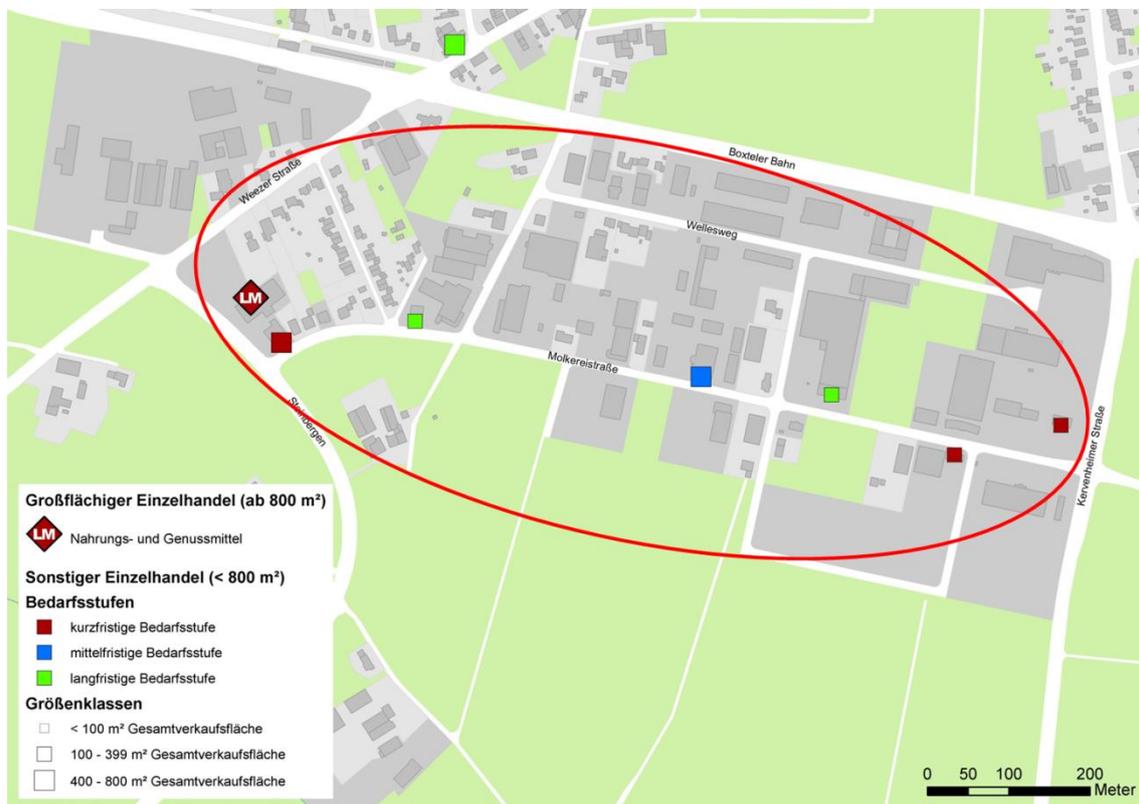
- Erhalt, Ausbau und nachhaltige Sicherung einer attraktiven Versorgungsstruktur und -qualität im Uedemer Ortskern mit Fokus auf dem zentralen Versorgungsbereich „Hauptgeschäftsbereich“.
- Arrondierung des Angebotspektrums und Attraktivitätssteigerung des Ortskerns, insbesondere durch zielgerichtete, branchenspezifische (auch qualitative) Weiterentwicklungen mit Schwerpunkt in zentrenrelevanten Sortimenten.
- Erhalt von Vielfalt und Kleinteiligkeit des Einzelhandels im Zentrum.
- Sicherung und Ausbau der attraktiven und multifunktionalen Angebotsmischung auch mit ergänzenden Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten sowie öffentlichen und kulturellen Einrichtungen.
- Sicherung der Grundversorgung für die im Ortskern sowie im näheren Umfeld lebende Bevölkerung durch Erhalt und Weiterentwicklung nahversorgungsrelevanter Angebote im Ortskern.
- Weitere Steigerung der Attraktivität und Aufenthaltsqualität des Ortskerns, beispielsweise durch Sicherung der kompakten und vernetzten städtebaulichen Grundstruktur, attraktive Angebotsformen an neuralgischen Punkten des Ortskerns sowie ggf. weitere gestalterische Verbesserungen auch in Kombination mit gastro-

nomischen Nutzungen.

7.2 Möglicher Ergänzungsstandort des Einzelhandels in Uedem

Neben dem Ortskern besteht mit einem peripher gelegenen und vorwiegend autokundenorientierten Einzelhandelsstandort in Uedem ein weiterer räumlicher Angebotschwerpunkt im Gemeindegebiet, der über ein teil- / gesamtgemeindliches sowie teilweise auch regionales Einzugsgebiet verfügt. Dabei handelt es sich um Betriebe im Gewerbegebiet mit Angebotsschwerpunkten sowohl im nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich (z. B. baumarktspezifische Sortimente) als auch mit grundversorgungsrelevanten Angeboten (v. a. Nahrungs- und Genussmittel). Die räumliche Ausdehnung dieses Standortes sowie seine zukünftige Funktion in Bezug auf die einzelhandelsrelevante Entwicklung stellen sich wie folgt dar.

Karte 13: Gewerbegebiet



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Uedem, August 2016, Kartengrundlage: (c) Kreis Kleve, Abt. Kataster und GeoInformation

Bei der Weiterentwicklung des Standortes ist darauf zu achten, dass dies in funktionaler Ergänzung zum Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich im Uedemer Ortskern geschieht und sich weder zulasten dieses städtebaulich schützenswerten Bereiches noch zulasten der wohnungsnahen Grundversorgung im gesamten Gemeindegebiet auswirkt. Eine Ergänzung und Erweiterung für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten ist jedoch möglich. Der gesamte Standortbereich sollte dementsprechend planungsrechtlich abgesichert werden, wobei

bestehende Anbieter mit zentren- oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment dabei grundsätzlich Bestandsschutz genießen. Eine Erweiterung durch zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sollte jedoch vermieden werden.

7.3 Integrierte solitäre Standorte zur Nahversorgung

Die Sicherstellung einer möglichst umfassenden, engmaschigen Nahversorgung im Uedemer Gemeindegebiet ist ein zentrales gemeindeentwicklungsrelevantes Ziel der Gemeinde Uedem und rechtfertigt die räumliche Lenkung entsprechender Investitionen an die städtebaulich dafür geeigneten Standorte. Eine funktionierende Nahversorgung bedeutet, Einkaufsangebote mit Waren des täglichen Bedarfs (v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Zeitschriften) und ergänzende Dienstleistungen (z. B. Post, Bank, Reinigung) so dezentral und wohnortnah vorzuhalten, dass eine fußläufige Erreichbarkeit für möglichst viele Einwohner möglich und zumutbar ist.

Da eine solche flächendeckende, wohnungsnah Grundversorgung innerhalb der Gemeinde Uedem nicht ausschließlich über den zentralen Versorgungsbereich sichergestellt werden kann, deckt der **städtebaulich integriert gelegene solitäre Nahversorgungsstandort** räumliche Versorgungslücken ab. Solitäre Nahversorgungsstandorte dienen heute (und perspektivisch) der ergänzenden wohnungsnahen Grundversorgung, die in Uedem nicht allein durch den Hauptgeschäftsbereich geleistet werden kann. Deshalb besitzt die Zielsetzung, eine möglichst flächendeckende, wohnortnahe Grundversorgung im gesamten Gemeindegebiet durch funktionsfähige **ergänzende Nahversorgungsstandorte** zu sichern, ebenfalls hohe Priorität.

Siedlungsräumlich integrierte Nahversorgungsstandorte sind städtebaulich schutzwürdig, weil sie neben den zentralen Versorgungsbereichen einen wichtigen Baustein zur Sicherstellung der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung darstellen. Sie sind daher bei Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters – unabhängig, ob innerhalb oder außerhalb der Gemeinde Uedem – bei einer städtebaulichen Verträglichkeitsprüfung u. a. im Sinne des § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen. Anders als zentrale Versorgungsbereiche werden sie jedoch nicht räumlich abgegrenzt. Die Schutzwürdigkeit eines solitären Nahversorgungsstandortes bezieht sich dabei immer auf seine ausgeübte Funktion als Nahversorger. Dieser Schutzstatus stellt ausdrücklich keinen Wettbewerbsschutz für Einzelbetriebe oder bestimmte Anbieter dar (keine wettbewerbliche Schutzfunktion). Die Schutzwürdigkeit entfällt zum Beispiel, wenn der Bestandsbetrieb am jeweiligen solitären Nahversorgungsstandort dasselbe Einzugsgebiet bedient wie das zu prüfende Vorhaben, das sich ebenfalls in städtebaulich integrierter Lage befindet. Sonstige (solitäre) Standorte strukturprägender Lebensmittelanbieter in städtebaulich nicht integrierter Lage erhalten diesen städtebaulichen Schutzcharakter nicht, da sie aufgrund ihrer siedlungsräumlichen Randlage nicht primär der verbrauchernahen fußläufigen Versorgung dienen. Hierzu gehört der Anbieter Bauernmarkt Lindchen, welcher als Grundversorgungsstandort in städtebaulich nicht integrierter Lage eine ergänzende Versorgungsfunktion für die Gemeinde Uedem vorhält.

Zum Erhebungszeitpunkt kann in Uedem folgender solitärer Nahversorgungsstandort in städtebaulich integrierter Lage im Gemeindegebiet mit strukturprägenden nahversorgungsrelevanten Anbietern (ab 400 m² Verkaufsfläche) definiert werden:

- Bahnhofstraße (derzeit Edeka)

Entwicklungsempfehlungen

Für den zukünftigen Umgang mit solitären Nahversorgungsstandorten können aus gutachterlicher Sicht folgende Empfehlungen gegeben werden:

- Eine **Sicherung** des oben aufgeführten, unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten positiv zu wertenden, **Nahversorgungsstandortes** ist grundsätzlich zu empfehlen. Das bedeutet, eine mögliche Erweiterung oder Umstrukturierung dieses Nahversorgungsbetriebe – insbesondere als wettbewerbsmäßige Anpassung des Bestandes an aktuelle Erfordernisse – kann positiv begleitet werden, sofern das jeweilige Vorhaben nicht über die Nahversorgungsfunktion hinausgeht (s. u.).

Als wesentliche Bedingung muss in jedem Fall gelten, dass von Erweiterungen wie Neuansiedlungen keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich oder die wohnortnahen Grundversorgungsstrukturen im übrigen Gemeindegebiet ausgehen. Dazu muss das jeweilige Vorhaben folgende **Kriterien** erfüllen:

- nahversorgungsrelevantes Kernsortiment,
- städtebauliche Integration in Wohnsiedlungsbereiche, d. h.
- auch fußläufig erreichbar (max. 5 Minuten Fußweg entsprechen in der Regel einer 600m-Wege­distanz),
- möglichst keine oder eine nur geringe Überschneidung mit den fußläufigen Einzugsbereichen entsprechender Anbieter im zentralen Versorgungsbereich (räumliche Versorgungslücken im Gemeindegebiet abdecken),
- eine am Nachfragevolumen der Bevölkerung im funktionalen Versorgungsgebiet orientierte, maßvoll dimensionierte Größenordnung: Soll-Umsatz des Betriebes ist nicht höher als die realistisch abschöpfbare sortimentspezifische Kaufkraft im unmittelbaren Versorgungsgebiet (eine diesbezügliche Orientierungshilfe bietet der Grundsatz 1 in Kapitel 9 dieser Untersuchung).

Grundsätzlich sollte eine Einzelfallbewertung auf der Basis der genannten Kriterien erfolgen. Insbesondere Siedlungsrandbereiche und die (z. T. sehr dünn besiedelten) Ortsteile bieten in der Regel kein ausreichendes ökonomisches Potenzial für größere Lebensmittelmärkte, die dort allein der Nahversorgung der ansässigen Bevölkerung dienen.

- Durch die Insolvenz der Firma Schlecker ist auch eine kleinere Drogeriemarkt-Filiale in Uedem geschlossen worden. Die Betriebsgrößen der ehemaligen Schlecker-Märkte (zwischen 100 und 300 m²) entsprechen heute nicht mehr den aktuellen Standortanforderungen der Betreiber moderner Drogeriemärkte. Die Aufgabe der Filialen deutet ohnehin auf eine mangelnde ökonomische Rentabilität aus den je-

weiligen Einzugs- bzw. Versorgungsgebieten an diesen Standorten hin. Unter räumlichen Gesichtspunkten hat eine Konzentration des branchenspezifischen Angebots stattgefunden. **Neuansiedlungen von Drogeriemärkten** sind angesichts der üblichen Flächengrößen von (teilweise deutlich) mehr als 500 m² und den entsprechend großen Einzugsbereichen **nur im räumlichen Kontext des zentralen Versorgungsbereiches** sinnvoll. Weitere Standorte außerhalb des Ortskerns sind daher auch unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Kaufkraftabschöpfung nicht sinnvoll.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass alternative Nahversorgungskonzepte im Gegensatz zum klassischen Lebensmitteleinzelhandel unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit häufig schwierig zu betreiben sind. In der Praxis kommen sie daher bislang nur in Ausnahmefällen vor. Sie sollten aber dennoch zur Sicherung der Nahversorgung auch künftig in Einzelfällen zumindest in Betracht gezogen werden.

Zwischenfazit – Wohnortnahe Grundversorgung durch integrierte Nahversorger

Übergeordnetes Ziel ist die Sicherung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im gesamten Gemeindegebiet, die sich auf den zentralen Versorgungsbereich und den integrierten Nahversorgungsstandort im Gemeindegebiet stützt. Insofern sind sowohl die Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Nahversorgungsstandortes als auch perspektivische Neuentwicklungen sinnvoll und möglich, wenn diese Standorte tatsächlich der Nahversorgung der Bevölkerung der umliegenden Wohnsiedlungsbereiche dienen und negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich oder die sonstige wohnortnahe Grundversorgung im Gemeindegebiet auszuschließen sind. Das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Uedem dient der Umsetzung dieses Ziels.

8 Fortschreibung der Uedemer Sortimentsliste

Die „Uedemer Sortimentsliste“ stellt ein wichtiges Instrument zur Steuerung der gesamtgemeindlichen Einzelhandelsentwicklung dar. Insbesondere für die Umsetzung der Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes in der Bauleitplanung ist eine weiterführende Differenzierung zwischen **nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten** notwendig.³⁸

Grundsätzlich orientiert sich die Fortschreibung der Sortimentsliste an den Einschätzungen und Festlegungen des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2006. Einzelne Neubewertungen tragen sowohl veränderten Marktbedingungen (wie Betriebsformenwandel im Einzelhandel, kundenseitige Inanspruchnahme etc.), insbesondere aber auch Veränderungen in der spezifischen Angebotssituation und den zukünftigen Entwicklungsabsichten in Uedem Rechnung.

Rechtliche Einordnung von Sortimentslisten

Eine Sortimentsliste ist als Steuerungsinstrument des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung höchstrichterlich anerkannt.³⁹ Dabei steht in der Praxis die Zuordnung des sortimentspezifisch differenzierten Einzelhandels zu räumlich und funktional bestimmten zentralen Versorgungsbereichen (gemäß §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 34 (3), 9 (2a) BauGB, § 11 (3) BauNVO) sowie die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben im Vordergrund der Betrachtungen. Sortimentslisten sind z. B.

- für Sortimentsbindungen bei der Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel (insbesondere mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten),
- bei der Zulässigkeit, dem Ausschluss bzw. der ausnahmsweisen Zulässigkeit des sortimentspezifischen Einzelhandels in unterschiedlichen Baugebieten nach §§ 1-11 BauNVO unter Bezugnahme auf § 1 (5) und (9) BauNVO sowie
- bei sortimentspezifischen Festsetzungen in einfachen Bebauungsplänen im bislang unbeplanten Innenbereich nach § 9 (2a) BauGB relevant.

Nur durch eine konsequente Ausschöpfung des Bauplanungsrechts kann – mit Hilfe der Sortimentslisten – beispielsweise in Gewerbegebieten durch Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 1 (9) BauNVO sowie in bislang unbeplanten Innenbereichen nach § 9 (2a) BauGB nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel gänzlich ausgeschlossen und dadurch das Zentrengefüge geschützt werden.⁴⁰ Denn für die Zentrenstruktur einer Kommune können nicht nur großflächige Einzelhandelsbetriebe oder Einkaufszentren außerhalb der dafür bestimmten zentralen Versorgungsbereiche, sondern auch der nicht großflächige Einzelhandel (bis zu 800 m² Verkaufsfläche) mit nahversor-

³⁸ vgl. dazu U. Kuschnerus: Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rd.Nr. 485

³⁹ vgl. dazu u. a. den Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 10.11.2004 (BVerwG – 4 BN 33.04) sowie auch das Urteil des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen vom 30.1.2006 (OVG NRW – 7 D 8/04.NE)

⁴⁰ vgl. dazu das Urteil des OVG NRW vom 25.10.2007 (OVG 7 A 1059/06)

gungs- und zentrenrelevanten Sortimenten negative städtebauliche Auswirkungen haben. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Lebensmittel-discountern oder Fachmärkten mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten. Diese operieren zuweilen bewusst knapp unterhalb der Großflächigkeitsgrenze, um nicht gemäß § 11 (3) BauNVO kern- oder sondergebietspflichtig zu werden.

Zur Steuerung des Einzelhandels ist daher eine ortsspezifische Sortimentsliste notwendig, die einen Bezug zu den **lokalen Verhältnissen**, aber auch zu den **lokalen Entwicklungsperspektiven** aufweist. Ein Rückgriff auf allgemeingültige Auflistungen zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente im Rahmen der bauleitplanerischen Steuerung reicht nicht aus, ist rechtsfehlerhaft und kann zur Unwirksamkeit von sich darauf berufenden Bebauungsplänen führen.⁴¹

Begriffsdefinition

Da es in der Planungspraxis durchaus unterschiedliche Definitionen grundlegender Begriffe gibt, wird im Folgenden ein Kriterienkatalog dargelegt, nach dem nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente⁴² zu unterscheiden sind. Im Hinblick auf diese in der Praxis übliche Differenzierung bestimmen die rechtlichen Rahmenbedingungen, der Standort, an dem die Sortimente angeboten werden, sowie eine mögliche Zielformulierung die Zuordnung zu einer der genannten Kategorien.

- **Zentrenrelevante Warengruppen** sind in der Regel für einen attraktiven Warengruppenmix notwendig und bedürfen einer zentralen Lage, da sie sich nicht nur durch die hohe Erzeugung von Besucherfrequenzen und ihre hohe Ausstrahlungskraft auszeichnen, sondern ihrerseits auch selbst auf andere Frequenzbringer angewiesen sind. Dementsprechend sind solche Sortimente in zentralen Lagen am stärksten vertreten und verfügen idealerweise über eine hohe Seltenheit bzw. Überschussbedeutung. Ferner weisen sie Kopplungsaffinitäten zu anderen Einzelhandelsbranchen bzw. Zentrenfunktionen auf, haben überwiegend einen relativ geringen Flächenanspruch und lassen sich häufig als sogenannte „Handtaschensortimente“ Pkw-unabhängig transportieren. Insbesondere den Warengruppen und Sortimenten der mittelfristigen Bedarfsstufe kommt hierbei eine hohe Leitfunktion für den Ortskern zu.
- **Nahversorgungsrelevante Sortimente** sind eine Teilgruppe der zentrenrelevanten Sortimente und dienen der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung. Sie nehmen insbesondere in Klein- und Mittelstädten, aber auch in Grund- und Nahversorgungszentren zentrenprägende Funktionen ein. Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche kann bei entsprechender Dimensionierung im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung sinnvoll sein. Unter Be-

⁴¹ vgl. dazu auch die Urteile des OVG NRW vom 3.6.2002 (OVG NRW, 7a D 92/99.NE) sowie vom 30.1.2006 (OVG NRW, 7 D 8/04.NE)

⁴² Als Sortiment wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten (-sorten) verstanden. Der typische Charakter des Betriebes wird von seinem Kernsortiment (z. B. Möbel, Nahrungsmittel, Getränke) bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebotes und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen (z. B. Glas / Porzellan / Keramik im Möbelhaus).

rücksichtigung des Einzelfalls sind daher hier sachgerechte Standortentscheidungen mit dem Ziel, eine möglichst verbrauchernahe Versorgung mit z. B. Lebensmitteln oder Gesundheits- und Körperpflegeartikeln zu gewährleisten und den Regelungsinhalten des § 11 (3) BauNVO sowie betriebsbedingter Anforderungen zu entsprechen, zu treffen.

- Bei **nicht-zentrenrelevanten Sortimenten** handelt es sich schwerpunktmäßig um solche Waren, die zentrale Standorte nicht prägen und aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden (z. B. Baustoffe). Angesichts ihrer meist sehr großen Flächenansprüche (z. B. Möbel) haben diese Sortimente in der Regel – wie auch in Uedem – für den Einzelhandel im Ortskern keine oder nur eine sehr untergeordnete Bedeutung und besitzen somit im Umkehrschluss keine oder nur sehr geringe Folgewirkung(en) für die zentralen Einkaufsbereiche. Allerdings ist bei diesen Betrieben zunehmend die Problematik der Randsortimente von Bedeutung. So weisen z. B. Möbelmärkte in den Randsortimenten, die nicht selten 10 % der Gesamtverkaufsfläche (und mehr) umfassen, ein umfangreiches Sortiment im Bereich der Haushaltswaren oder Heimtextilien auf, das in seinen Dimensionen teilweise das Angebot in zentralen Lagen übertreffen kann. Durch die zunehmende Bedeutung für den betrieblichen Umsatz ist eine aus Betreibersicht forcierte Ausweitung der zentrenrelevanten Sortimente zu beobachten.

Landesplanerische Vorgaben in NRW

Bei der Aufstellung der ortstypischen Sortimentsliste sind auch die landesplanerischen Vorgaben zur Unterscheidung innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Waren zu berücksichtigen. Im Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) sind zentrenrelevante Leitsortimente benannt, die in besonderem Maße die Angebotsstruktur nordrhein-westfälischer Innenstädte prägen. Die Leitsortimente gemäß Anlage 1 sind beziehend auf Ziel 2 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel zu beachten und unterliegen somit nicht der kommunalen Abwägung.

Folgende zentrenrelevante Leitsortimente werden im Teilplan Großflächiger Einzelhandel definiert:

- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- Papier / Bürobedarf / Schreibwaren
- Bücher
- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren
- medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
- Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik

- Spielwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)
- Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten)
- Uhren, Schmuck

In der kommunalen Planungspraxis ergeben sich aufgrund der Definition der zentrenrelevanten Sortimente Zuordnungsfragen zu einzelnen Sortimenten, da die gebräuchlichen Sortimentslisten i. d. R. stärker differenziert sind. Darüber hinaus ergeben sich teilweise unterschiedliche Sortimenteinteilungen bzw. -benennungen. Im Rahmen der Aufstellung der Uedemer Sortimentsliste wurden neben den landesplanerischen Vorgaben insbesondere bei den Sortimenten, die nicht eindeutig den zentrenrelevanten Sortimentsgruppen zuzuordnen sind, die lokale Situation sowie die städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Uedem näher betrachtet. Die Zentrenrelevanz kann in Einzelfällen in Abhängigkeit von dem vorhandenen Angebotsbestand in den jeweiligen Zentren und in Abhängigkeit von der städtebaulichen Situation differieren.

Herleitung der Uedemer Sortimentsliste

Die Sortimentsliste stellt einen wichtigen instrumentellen Baustein zur Sicherung der städtebaulichen Leitvorstellungen dar. Kuschnerus⁴³ stellt im Sinne der Rechtssicherheit folgende Vorgehensweise als sachgerecht bei der Erstellung von Sortimentslisten dar:

- Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes werden die tatsächlich vorhandenen, typischerweise als zentrenrelevant angesehenen Sortimentsgruppen im zentralen Versorgungsbereich, die durch die Bauleitplanung geschützt und gesichert werden sollen, nach ihrem Umfang ermittelt (Sortimente, Verkaufsflächen).
- Die Aufnahme dieser Sortimente in die Liste der zentrenrelevanten Sortimente unterliegt regelmäßig keinen Bedenken, auch wenn dieselben Sortimente gegebenenfalls an anderen – solitären, städtebaulich nicht integrierten Standorten – angeboten werden, wenn entsprechende städtebauliche Zielvorstellungen im Gesamtkonzept formuliert werden, die ein weiteres Angebot dieser Sortimente im zentralen Versorgungsbereich begründen.
- In der Rechtsprechung ist darüber hinaus anerkannt, sogenannte „zentrumsbildende“ Nutzungsarten, die in der Kernzone nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Gebieten mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem Zentrum zuzuführen. Diese Sortimente können als zentrenrelevant in die ortsspezifische Liste aufgenommen werden (Begründung im Rahmen eines städtebaulichen Konzeptes / Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes notwendig).
- Eine ortsspezifische Liste kann durchaus mit generellen Auflistungen übereinstim-

⁴³ vgl. Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rd.Nr. 530

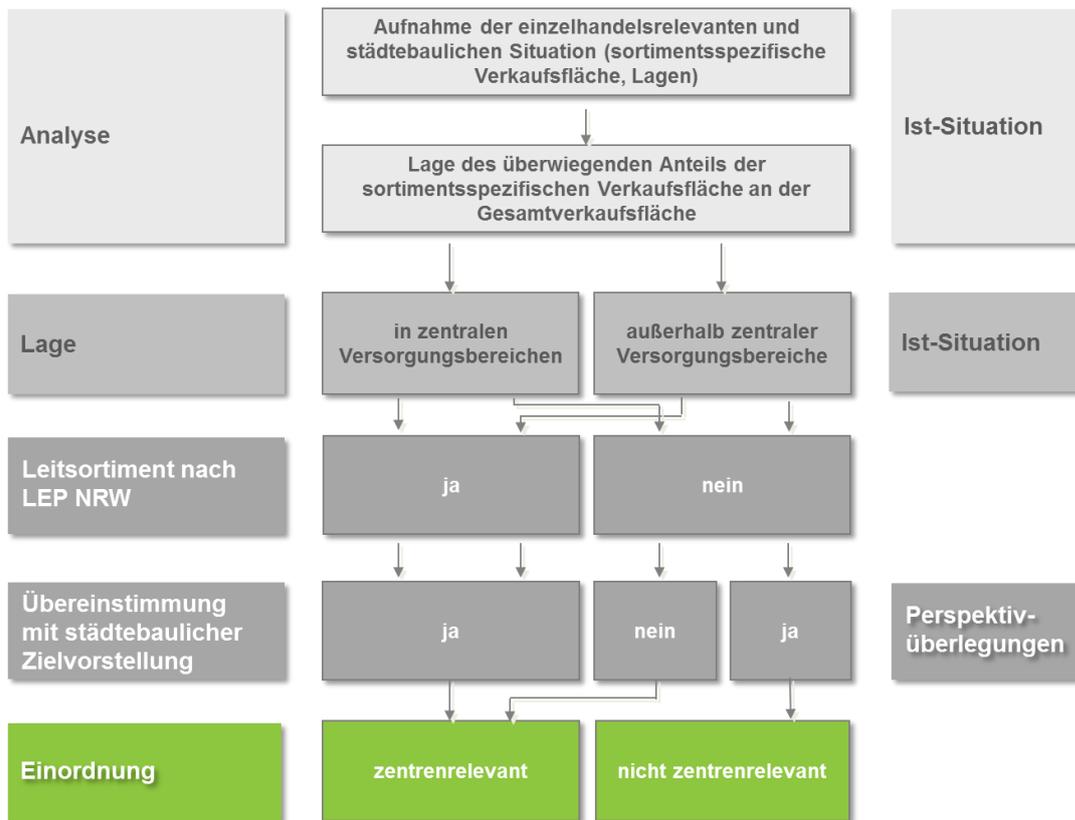
men, sie kann aber auch zu gewissen Abweichungen gelangen. Entscheidend ist, dass die konkrete Ausgestaltung der gemeindespezifischen Liste auf **die örtlichen Verhältnisse abgestimmt und im Hinblick auf die sich hieraus ergebenden konkreten städtebaulichen Erfordernisse motiviert** ist.

Die Zentrenrelevanz ergibt sich demnach vor allem aus

- der konkreten Verteilung der Einzelhandelsangebote in der Gemeinde Uedem selbst,
- der Leit- oder Magnetfunktion einzelner Anbieter bzw. Sortimente, Kopplungsaffinitäten, quantitativen oder qualitativen Angebotsschwerpunkten, Betriebsstrukturen etc., aber auch
- der allgemeinen Bedeutung der entsprechenden Warengruppen für die zentrale Einzelhandelslage in Uedem.

Auch wenn das entsprechende Sortiment möglicherweise derzeit nicht oder nur zu einem geringen Anteil im zentralen Versorgungsbereich von Uedem verortet ist, sie aber für die Attraktivität und Lebensfähigkeit des Uedemer Zentrums besonders wichtig ist, kann eine Warengruppe als zentrenrelevant definiert werden, sofern deren Realisierung realistisch ist.

Das folgende Schaubild visualisiert auf Basis der dargelegten Ausführungen das Vorgehen zur Bestimmung der Zentrenrelevanz der angebotenen Sortimente in der Gemeinde Uedem:

Abbildung 8: Bestimmung der Zentrenrelevanz von Sortimenten

Quelle: eigene Darstellung

Basierend auf der differenzierten, sortiments- und lagespezifischen Analyse des Einzelhandels in Uedem sowie unter Berücksichtigung der im Hinblick auf die Methodik bei der Erstellung von Sortimentslisten dargelegten Kriterien werden die einzelnen Sortimente zunächst aufgrund ihres überwiegenden, zum Zeitpunkt der Erhebung bestehenden, Verkaufsflächenanteils in den Lagen innerhalb bzw. außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches in Uedem aufgeteilt. Unter Berücksichtigung künftiger gemeindeentwicklungspolitischer Zielvorstellungen zur Stärkung der gewachsenen zentralen Strukturen in Uedem ergibt sich die im Folgenden dargestellte Uedemer Sortimentsliste mit einer Differenzierung von nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten:

Tabelle 13: Sortimentliste für die Gemeinde Uedem

| Zentrenrelevante Sortimente | |
|--|---|
| <i>hiervon nahversorgungsrelevant</i> | |
| Backwaren / Konditoreiwaren | Getränke* |
| Blumen* | Nahrungs- und Genussmittel* |
| Drogeriewaren* | pharmazeutische Artikel (Apothekenwaren) |
| Fleischwaren* | Zeitungen / Zeitschriften |
| Bekleidung (ohne Arbeitsbekleidung) | Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme* |
| Bücher | medizinische und orthopädische Artikel |
| Elektrogroßgeräte | Musikinstrumente und Zubehör** |
| Elektrokleingeräte | Papier, Büroartikel, Schreibwaren |
| Elektronik / Multimedia | Schuhe (ohne Arbeitsschuhe)* |
| Glaswaren / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren* | Spielwaren |
| Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterware / Wolle** | Sportartikel |
| Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe* | Sportbekleidung und Sportschuhe** |
| Hobbyartikel | Uhren / Schmuck* |
| Lampen / Leuchten / Leuchtmittel | Wohndekorationsartikel |
| Nicht-zentrenrelevante Sortimente (keine abschließende Auflistung) | |
| Angler- und Jagdartikel, Waffen** | Kinderwagen** |
| Arbeitsbekleidung | Matratzen** |
| Arbeitsschuhe | Möbel |
| Bauelemente / Baustoffe | Pflanzen / Samen |
| baumarktspezifisches Sortiment | Reitsportartikel |
| Bettwaren** | Sportgroßgeräte** |
| Campingartikel** | Teppiche (Einzelware)** |
| Erotikartikel** | Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen (Indoor) |
| Fahrräder und technisches Zubehör | Zoologische Artikel |
| Gartenartikel / -geräte | |
| Heim- und Kleintierfutter | |
| Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör | |

Quelle: eigene Darstellung,

* Verkaufsfläche mehrheitlich außerhalb zentraler Versorgungsbereiche

** aktuell nicht angebotenes Sortiment

grün dargestellt: Leitsortiment lt. sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel NRW

rot dargestellt: im Vergleich zu 2006 abweichende Einordnung

Die vorliegende Uedemer Sortimentliste ist, wie eingangs erläutert, ein Ergebnis der gutachterlichen Analysen und Einschätzungen, der landesplanerischen Vorgaben des sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel des LEP NRW sowie der städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Uedem. Sie ist uneingeschränkt im gesamten Gemeindegebiet anwendbar. Gegenüber der „alten“ Sortimentliste aus dem Einzelhan-

delskonzept aus dem Jahr 2006 ergeben sich durch redaktionelle Änderungen einerseits und die geänderte Sortimentssystematik andererseits kleinteilige Veränderungen.

Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass es sich bei der Liste der nicht-zentrenrelevanten Sortimente um keine abschließende Liste handelt.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass für nahezu alle als nicht-zentrenrelevant eingestuft Sortimente der tatsächliche Verkaufsflächenschwerpunkt auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegt. Besonders deutlich wird dies beispielsweise bei Teilsortimenten der Warengruppen Bau- bzw. Gartenmarktsortimente, die teilweise zu 100 % außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches angeboten werden.

In Bezug auf die zentrenrelevanten Sortimente zeigt sich hingegen ein differenziertes Bild: Hier ist der Angebotsschwerpunkt einzelner Sortimente nicht im zentralen Versorgungsbereich konzentriert, wie es unter städtebaulich-versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten wünschenswert wäre (beispielsweise in Bezug auf Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Bekleidung und Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren).

Im Folgenden werden die maßgeblichen Veränderungen gegenüber der ortstypischen Sortimentsliste aus dem Jahr 2006 dargelegt:

- In der Warengruppe Sport und Freizeit wurde das Sortiment **Angler-, Jagdartikel und Waffen** 2006 als zentrenrelevant eingestuft. Anglerartikel wurden in der Sortimentsliste von 2006 nicht separat aufgeführt, Waffen und Jagdbedarf wurden bislang als zentrenrelevante Sortimente eingeordnet. Das Sortiment wird derzeit nicht in Uedem angeboten, aufgrund seiner geringen Zentrenrelevanz wird das Sortiment zukünftig jedoch als nicht-zentrenrelevant eingeordnet.
- Aufgrund der besonderen Angebotsstruktur in Uedem werden aus den Warengruppen Bekleidung und Schuhe die Sortimentsbestandteile **Arbeitsbekleidung und Arbeitsschuhe** herausgelöst und als nicht-zentrenrelevant eingruppiert. Diese Untergruppen werden in der Gemeinde Uedem von einem Anbieter, der außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ansässig ist und diese Waren am Standort auch produziert, angeboten und es sind keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Struktur zu erwarten.⁴⁴
- **Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe** werden in Uedem ausschließlich in Form von Randsortimenten im Ortskern angeboten. Sie sind weniger bedeutende Frequenzerzeuger, profitieren vielmehr von der Dichte und Vielfalt des umliegenden Angebotes. Wenngleich dieses Sortiment eine sehr geringe quantitative wie auch funktionale Bedeutung im Rahmen des Einzelhandelsangebotes im Gemeindegebiet bzw. im Uedemer Zentrum aufweist, ist herauszustellen, dass Spezialanbieter dieser Art das Angebot im Ortskern qualifizieren und abrunden. Vor diesem Hintergrund wird für das Sortiment Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe abweichend zur Uedemer Sortimentsliste 2006 eine Einstufung als zentrenrelevant vorgenommen.

⁴⁴ siehe auch Junker + Kruse (2016): Bewertung der geplanten Realisierung eines Work-Wear-Stores der ELTEN GmbH im Gemeindegebiet.

men.

- Das Sortiment **Reitsportartikel** war bislang in der örtlichen Sortimentsliste nicht vertreten, wird aber in Uedem aktuell ausschließlich außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angeboten. Zwar bleibt Sportbekleidung ausdrücklich zentrenrelevant, es lassen sich jedoch Ausnahmeregeln für eindeutige Funktionsbekleidung, die ausschließlich zu speziellen sportlichen Zwecken genutzt werden kann, formulieren. Dazu zählen beispielsweise Reithosen und Reithelme, nicht jedoch Sport- oder Freizeitbekleidung im Allgemeinen.
- Ähnlich wie das Sortiment Reitsportartikel wird auch das Sortiment **Sportgroßgeräte** als Bestandteil der Warengruppe Sport und Freizeit im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Uedem von der bisherigen Sortimentsgruppe abgekoppelt und in die Liste der nicht-zentrenrelevanten Sortimente aufgenommen. Bisher wurde das Sortiment Sportgroßgeräte als zentrenrelevant eingestuft. Derzeit ist in Uedem kein entsprechendes Angebot vorhanden. Zudem stellen Sportgroßgeräte eine Sortimentsgruppe dar, die hauptsächlich große Flächen beanspruchen und im Hinblick auf ihre Beschaffenheit und Transportfähigkeit vor allem ein autokundenorientiertes Sortiment darstellen. Aufgrund dessen wird das Sortiment innerhalb der Sortimentskategorien zukünftig als nicht-zentrenrelevant eingestuft.
- Ebenfalls wurde in der Warengruppe Wohneinrichtung das Sortiment **Wohndekorationsartikel** als zentrenrelevant eingestuft. Mit mehr als 60 % der Verkaufsfläche befindet sich der Hauptteil dieses Sortimentes im zentralen Versorgungsbereich, so dass die Einstufung dementsprechend erfolgt ist. Im Hinblick auf das Ziel den Ortskern der Gemeinde zu stärken und Einzelhandelsansiedlungen im zentralen Versorgungsbereich zu fördern, wird dieses Sortiment als zentrenrelevant eingestuft.

9 Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes bilden **gemeindeentwicklungspolitische Zielvorstellungen für die Gemeinde Uedem** (vgl. Kapitel 6.2) die übergeordnete Betrachtungsebene, aus der grundsätzliche Strategien zur künftigen räumlichen Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Uedem abgeleitet werden.

Diese als **Ansiedlungsregeln bzw. Grundsätze** formulierten Leitlinien zum zukünftigen Umgang mit Einzelhandelsbetrieben bilden Grundlagen für die Bewertung einzelner Standorte hinsichtlich ihrer Eignung als perspektivische Einzelhandelsstandorte und helfen, potenzielle Ansiedlungs- wie Erweiterungsvorhaben hinsichtlich ihrer Zentrenverträglichkeit zu beurteilen.

Der wesentliche Vorteil dieser **gesamtgemeindlichen Betrachtungsweise** ist, dass mögliche Summenwirkungen von unterschiedlichen Vorhaben, aber auch des bereits vorhandenen Einzelhandelsbestands außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches berücksichtigt werden. Dadurch können Umsatzumverteilungen die städtebauliche Relevanzschwelle – abweichend zur Einzelfallbetrachtung – (z. T. deutlich) übersteigen und somit mögliche negative städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur aufgezeigt werden.

Die nachfolgend aufgeführten Regelungen basieren weitgehend auf der bisherigen Steuerungspraxis in Uedem und entwickeln diese unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung fort, so dass diese Grundsätze auch zukünftig bei der Neuansiedlung, Verlagerung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben angewandt werden können.

Zur Verbindlichkeit und Anwendung dieser Grundsätze ist vorab noch Folgendes herauszustellen:

- Die Regeln haben **keine unmittelbare Wirkung**, sondern stellen Grundsätze für die politische Willensbildung und Entscheidungsfindung sowie die Bauleitplanung dar;
- für die Zulässigkeit von Vorhaben ist uneingeschränkt die **bauplanungsrechtliche Situation** maßgebend;
- die Grundsätze betreffen **zukünftige Einzelhandelsentwicklungen**, d. h. sie gelten für Neuansiedlungen, Erweiterungen und Verlagerungen von Betrieben;
- **bestehende** bzw. genehmigte **Einzelhandelsbetriebe** bleiben – bezogen auf den genehmigten Bestand – von den formulierten Regeln unberührt (**Bestandsschutz**).

Grundsatz 1:

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten werden zukünftig nur noch im zentralen Versorgungsbereich sowie – je nach Lage und Verkaufsflächendimension – zur wohnortnahen Grundversorgung an integrierten Nahversorgungsstandorten in den Ortsteilen und Siedlungsbereichen ermöglicht.

Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Uedem liegen.

Einzelhandelsbetriebe können außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Uedem in städtebaulich integrierten Lagen (z. B. in Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten) möglich sein, wenn sie...

- der Nahversorgung dienen (d. h. die Kaufkraftabschöpfung eine Quote von in der Regel 40 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im funktional zugewiesenen Versorgungsgebiet nicht wesentlich überschreitet),
- städtebaulich in Wohnsiedlungsbereiche integriert sind und
- auch fußläufig für möglichst viele Menschen erreichbar sind (i. d. R. 600 m-Distanz).

Erläuterungen:

Neuansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe mit dem Angebotschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich sollen vor dem Hintergrund geschehen, **die Nahversorgung zukünftig zu sichern und zu verbessern.** Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen daher zukünftig grundsätzlich **im zentralen Versorgungsbereich** liegen. Da die Nahversorgung jedoch nicht ausschließlich über den zentralen Versorgungsbereich gewährleistet werden kann, sind unter bestimmten Bedingungen auch ergänzende Nahversorgungsstandorte im Sinne einer flächendeckenden Nahversorgung möglich. Sie dürfen die wohnortnahe Grundversorgung im Gemeindegebiet jedoch nicht im Bestand gefährden bzw. gewünschte Entwicklungen beeinträchtigen.

In **städtebaulich integrierten Lagen** außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches können klein- und großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sinnvoll und möglich sein, wenn dadurch eine Versorgungslücke im Nahbereich geschlossen werden kann. Neben der Voraussetzung einer vorrangigen Nahversorgungsfunktion ist hierbei sicherzustellen, dass vom Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich oder die Standortstruktur im Sinne des Einzelhandelskonzeptes ausgehen.

Für die Ermittlung einer möglichen verträglichen Dimensionierung bietet die Gegenüberstellung von zu erzielendem Vorhabenumsatz und verfügbarer Kaufkraft im Naeinzugsbereich des Vorhabens sowie die Ermittlung der Distanz des Vorhabens zum schützenswerten zentralen Versorgungsbereich eine Möglichkeit zur **Operationalisierung** der genannten Kriterien.

Von einer **Nahversorgungsfunktion** kann demnach ausgegangen werden, wenn

- es sich um einen **städtebaulich integrierten Standort** mit räumlichem Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen handelt und
- die **sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens** im funktionalen Versorgungsgebiet an einem städtebaulich integrierten Standort eine Quote von 40 % der sortimentspezifischen Kaufkraft (z. B. in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel)⁴⁵ der Bevölkerung nicht wesentlich überschreitet (Orientierungswert).

Als **städtebaulich integrierte Lage** im Sinne dieses Einzelhandelskonzeptes werden Standorte definiert, deren direktes siedlungs- bzw. wohnstrukturelles Umfeld an mindestens zwei Seiten von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist, ohne dass städtebauliche Barrieren (wie zum Beispiel Autobahnen, Hauptverkehrsstraßen ohne geeignete Querungsmöglichkeiten oder Bahngleise) den Standort von der Wohnbebauung separieren und die fußläufige Erreichbarkeit einschränken.

Als **funktionales Versorgungsgebiet** ist regelmäßig derjenige Bereich zu definieren, den das Planvorhaben fußläufig versorgen soll:

Im **kompakten Siedlungsbereich** des Uedemer Ortskerns entspricht die fußläufige Erreichbarkeit in der Regel einer Entfernung von rund 600 m. Um die vorstehenden Bedingungen zu erfüllen, müsste für moderne Lebensvollsortimenter in einer Größenordnung von rund 1.200 m² Verkaufsfläche ein Bevölkerungspotenzial von mindestens rund 5.000 Einwohnern im fußläufigen Einzugsbereich vorhanden sein.⁴⁶ Bei Nicht-Erfüllung dieser Bedingung wäre ein entsprechender Anbieter auf Kaufkraftzuflüsse von Gebieten außerhalb des direkten Wohnumfeldes angewiesen, was negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich oder die Nahversorgungsstrukturen vermuten ließe und den eingangs formulierten Zielsetzungen somit entgegenstünde.

Um auch in dünner besiedelten oder aufgelockerten Siedlungsbereichen außerhalb des Ortskerns mit geringerer Bevölkerungsdichte, die ansonsten lediglich über geringfügige bzw. keine eigenständigen Versorgungsstrukturen verfügen, eine funktionierende und zukunftsfähige Nahversorgung zu ermöglichen, kann bei der Einordnung und Bewertung (Einzelfallprüfung) auf größere Siedlungsbereiche innerhalb der Gemeinde Uedem zurückgegriffen werden, die räumliche / funktionale Beziehung zu dem Planvorhabenstandort aufweisen können (funktional zugewiesenes Versorgungsgebiet). Demnach ist das funktionale Versorgungsgebiet außerhalb des Ortskerns anhand nachprüfbarer Kriterien einzelfallbezogen zu definieren.

Von besonderer Bedeutung ist der Bauernmarkt Lindchen im nördlichen Gemeindegebiet. Dieser Anbieter, welcher in städtebaulich nicht integrierter Lage angesiedelt ist,

⁴⁵ Diese liegt derzeit bei rund 2.240 Euro pro Einwohner inkl. Back- und Fleischwaren (IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2016).

⁴⁶ Bei einer Flächenproduktivität von 4.500 Euro / m² und einem Anteil der Lebensmittelverkaufsfläche von ca. 80 %. Vergleichbares gilt – aufgrund der in der Regel höherer Flächenproduktivität – für Lebensmitteldiscounter in einer Größenordnung von rund 1.000 m².

übernimmt Versorgungsfunktionen für das gesamte Gemeindegebiet. Die besondere Betriebsform (Bauernmarkt) setzt sich deutlich von normalen Lebensmittelmärkten ab.

Berechnungsbeispiel zur „40 % - Regel“:

Ausgangssituation:

- Vorhaben: Lebensmitteldiscounter mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m²
- Standort: städtebaulich integriert
- im funktional zugewiesenen Versorgungsgebiet leben rund 3.000 Einwohner

Berechnung des Soll-Umsatzes des Vorhabens:

- Der geplante Lebensmitteldiscounter bietet auf rund 80 % seiner Gesamtfläche, d. h. rund 960 m² Nahrungs- und Genussmittel an (1.200 m² x 80 % = 960 m²).
- Auf dieser Fläche erwirtschaftet er im Schnitt voraussichtlich rund 5,2 Mio. Euro (960 m² x 5.400 Euro / m² (Flächenproduktivität Lebensmitteldiscounter) = 5,18 Mio. Euro

Abschöpfbare Kaufkraft der Bevölkerung im Versorgungsgebiet:

- Die Bewohner des Versorgungsgebiets verfügen über eine Kaufkraft von rd. 6,7 Mio. Euro in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (3.000 EW x 2.240 Euro je EW = 6,72 Mio. Euro).
- Ein Einzelanbieter kann in der Regel max. rund 40 % dieser Kaufkraft abschöpfen: 6,72 Mio. Euro x 40 % = 2,69 Mio. Euro

Prüfung der Nahversorgungsfunktion (Umsatz / Kaufkraft-Relation):

- Der Soll-Umsatz des Vorhabens im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel übersteigt die abschöpfbare Kaufkraft der Bevölkerung beinahe um das Doppelte: (5,18 Mio. Euro / 2,69 Mio. Euro = 1,93)

Schlussfolgerung:

Das Vorhaben dient nicht primär der Nahversorgung der Bevölkerung im zugeordneten Versorgungsgebiet, sondern müsste beinahe die Hälfte des Soll-Umsatzes im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel durch Kaufkraftzuflüsse von außerhalb dieses Gebietes beziehen (ggf. zu Lasten anderer städtebaulich wünschenswerter Standorte). Das Vorhaben ist im Sinne des aus den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes abgeleiteten Ansiedlungsgrundsatzes 1 nicht zulässig.

Eine über den Bestandsschutz hinausgehende Erweiterung der bestehenden sowie eine Ansiedlung von zusätzlichen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben an dem **Ergänzungsstandort** oder anderen **städtebaulich nicht integrierten Standorten** ist hingegen auszuschließen. Eine Ausnahme hiervon kann eine mögliche Erweiterungsabsicht des Anbieters Bauernmarkt Lindchen darstellen, welche im Einzelfall geprüft werden müsste.

In jedem Fall ist bei der möglichen Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in städtebaulich integrierter Lage eine Einzelfallbetrachtung unter Einbeziehung der o. a. Indikatoren durchzuführen sowie eine dezidierte Abwägung aller einzelhandelsrelevanten städtebaulichen Belange erforderlich.

Grundsatz 2:

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten (ohne nahversorgungsrelevante Hauptsortimente) sind zukünftig nur noch im zentralen Versorgungsbereich.

Standorte für **großflächige Einzelhandelsbetriebe** i. S. v. § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment im Sinne der Uedemer Sortimentsliste (ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente gemäß Grundsatz 1) müssen konsequent im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde liegen.

Standorte für **nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe** mit zentrenrelevantem Kernsortiment müssen ebenfalls im zentralen Versorgungsbereich liegen.

Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen nicht in **Gewerbe- und Industriegebieten** oder anderen **städtebaulich nicht integrierten Lagen** angesiedelt werden.

Ausnahme 1: Verkaufsstätten mit zentrenrelevanten Artikeln von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben können auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen (z. B. in GE-Gebieten) ausnahmsweise zugelassen werden, wenn keine Negativauswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind und die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten ist. Im Einzelfall kann eine Begrenzung deutlich unterhalb der Großflächigkeit notwendig sein.

Ausnahme 2: Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können kleinflächige Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment auch in Allgemeinen Wohngebieten, Dorfgebieten oder Mischgebieten in Uedem zugelassen werden, wenn sie nachweislich der Versorgung des umliegenden Gebietes dienen (sog. Gebietsversorger).

Erläuterungen:

Um die Zukunftsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches mit seiner Versorgungsfunktion als Hauptzentrum zu gewährleisten und so das Standortgefüge innerhalb des Uedemer Gemeindegebietes attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend, die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment müssen demnach zukünftig in den zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Uedem gelenkt werden, um diesen Standort in seiner Versorgungsbedeutung zu sichern und weiter zu entwickeln sowie einen ruinösen, städtebaulich schädlichen Wettbewerb der verschiedenen

Einzelhandelsstandorte untereinander zu vermeiden. Eine klare Priorisierung muss dabei in Anbetracht der Funktion als Hauptzentrum auf dem zentralen Versorgungsbereich in Uedem liegen. Dies gilt sowohl für großflächige als auch für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment. Ausnahmsweise können für unter Bestandsschutz stehende, kleinflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment Erweiterungen ermöglicht werden, wenn die Kongruenz zwischen dem Umsatzvolumen des jeweiligen Planvorhabens und der jeweiligen Kaufkraft im Versorgungsbereich des umliegenden Gebietes gewährleistet ist.

Eine **räumliche Lenkung** von Einzelhandelsentwicklungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches im Sinne einer positiven Ortsentwicklung ist dabei zu empfehlen. Insbesondere bei Neuansiedlungen von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten müssen folgende Kriterien geprüft werden:

- Die Lage des Vorhabenstandortes, insbesondere im Hinblick auf die Möglichkeit einer städtebaulichen Verknüpfung mit bestehenden Strukturen zur künftigen Nutzung von Synergien,
- die Größe (Verkaufsfläche) und das Warenangebot (Betriebstyp, Warenangebot) des Vorhabens vor dem Hintergrund einer kommunalen und regionalen Verträglichkeit sowie
- die Funktion im Sinne einer Ergänzung / Diversifizierung des bestehenden Angebotes.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass nicht jede zur Verfügung stehende Fläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches durch Einzelhandel genutzt werden sollte / muss, sondern im Einzelfall auch andere zentrentypische Nutzungen (wie beispielsweise Dienstleistungen oder Gastronomie) im Sinne einer multifunktionalen Ausrichtung des Zentrums in den Abwägungsprozess eingestellt werden sollten.

Die Zuordnung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten zum zentralen Versorgungsbereich erfasst auch kleinflächige zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe. Auch diese Betriebe sind funktionsbestimmend für den zentralen Versorgungsbereich Uedems. Daher impliziert der Grundsatz einen **grundsätzlichen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches** in Uedem. Insbesondere die Ansiedlung mehrerer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches kann in der Summenwirkung dazu führen, dass die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches beeinträchtigt wird. Die Zielsetzung der Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches erfordert es, auch kleinflächige zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe möglichst auf den zentralen Versorgungsbereich zu lenken.

Jedoch sieht der Gesetzgeber unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (mit Ausnahme des § 34 Absatz 3 BauGB) keinen Prüfbedarf und damit auch keinen expliziten Regelungsbedarf. Trifft dies auf Lebensmittelmärkte in der überwiegenden Mehrheit der Ansiedlungsfälle sogar zu, muss dies für andere zentrenrelevante Branchen (wie z. B. Bekleidung, Schuhe, Elektronik) klar verneint werden. Fachmärkte mit einer Größen-

ordnung von beispielsweise 500 m² Verkaufsfläche erreichen schnell relativ hohe Verkaufsflächenanteile im Verhältnis zu dem jeweiligen sortimentspezifischen Angebot im betroffenen zentralen Versorgungsbereich, so dass spätestens in der Summe mehrerer solcher Vorhaben städtebauliche Folgewirkungen sehr wahrscheinlich wären. Will man dies verhindert wissen, ist die Konsequenz ein gänzlicher Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel in Gebieten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Ist dies z. B. in Gewerbe- und Industriegebieten, in Sondergebieten ohne Einzelhandelsvorprägung sowie in reinen Wohngebieten städtebaulich sinnvoll und rechtlich auch einfach umsetzbar, so schwer - auch und insbesondere im Hinblick auf die politische Vermittelbarkeit dieser möglichen Anforderlichkeit - stellt sich dieser **Ausschluss für Mischgebiete** bzw. für **allgemeine Wohngebiete** dar.

Auch die Gemeinde Uedem weist, ebenso wie zahlreiche andere Kommunen, z. T. traditionell gewachsene kleinere Versorgungsangebote und -strukturen auf, die in der Regel durch kleinflächige, inhabergeführte Fachgeschäfte mit zentrenrelevanten Sortimenten geprägt sind. Für diese soll das Konzept keine existenzgefährdenden Rahmenvorgaben formulieren, was i. d. R. auch einem politischen Konsens und damit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde entspricht. Für Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete ist daher im **Einzelfall** zu prüfen, ob ein konsequenter Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels oder eine Zulässigkeit im Sinne einer ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes bzw. den gemeindeentwicklungspolitischen Zielvorstellungen der Gemeinde Uedem entspricht. Nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment können somit ausnahmsweise auch in den Siedlungsbereichen realisiert werden. Voraussetzung ist, dass von solchen Einrichtungen keine Negativauswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind. Diese sind in der Regel dann nicht anzunehmen, wenn Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten der ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden dienen.

Grundsatz 3:

Großflächige Einzelhandelsbetriebe⁴⁷ mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten werden zukünftig im zentralen Versorgungsbereich und vorrangig am dafür vorgesehenen Ergänzungsstandort (Gewerbegebiet) angesiedelt. Zentrenrelevante Randsortimente bei Betriebsstandorten großflächiger Betriebe außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sind zu begrenzen.

Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment im Sinne der Uedemer Sorti-

⁴⁷ Es ist darauf hinzuweisen, dass Grundsatz 3 ausschließlich Regelungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment betrifft, da sowohl das Bauplanungsrecht als auch die übergeordnete Landesplanung keine Ermächtigungsgrundlagen zur Steuerung des kleinflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels bereitstellen. So kann – per Definition – ein kleinteiliger Einzelhandelsbetrieb mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment die Versorgungsfunktion eines zentralen Versorgungsbereiches, die sich im Wesentlichen auch durch das Angebot zentrenrelevanter Sortimente definiert, nicht negativ beeinflussen.

mentsliste können im **zentralen Versorgungsbereich** liegen. Bei der nach § 11 (3) BauNVO erforderlichen bauleitplanerischen Zulassungsentscheidung ist im Einzelfall zu prüfen, ob die Ansiedlung eines derartigen Betriebes mit den städtebaulichen Zielsetzungen für den zentralen Versorgungsbereich vereinbart werden kann.

Daneben wird empfohlen, bauleitplanerische Standortentscheidungen für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment auf den Ergänzungsstandort zu konzentrieren. Unter einzelhandelskonzeptionellen Gesichtspunkten handelt es sich bei dieser bereits bestehenden Einzelhandelsagglomeration um einen sinnvollen Ergänzungsstandort für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Allerdings ist dies derzeit nicht möglich, da der aktuell gültige Regionalplan das Gebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) ausweist. Voraussetzung für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe wäre, dass der avisierte Standortbereich Bestandteil eines im Regionalplan ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) würde.

Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe ($\leq 800 \text{ m}^2$ Verkaufsfläche) mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment sind planungsrechtlich auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches möglich (z. B. im MI, GE). Im Sinne der Ziele des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Uedem sollte vor Öffnung neuer Standorte für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel die Option einer Konzentration an bestehenden Standorten geprüft werden.

Zentrenrelevante Randsortimente von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sind im Rahmen einer Sondergebietsfestsetzung so zu beschränken, dass schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche vermieden werden. Im Regelfall sollten die zentrenrelevanten Randsortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche, jedoch nicht mehr als maximal 800 m^2 Verkaufsfläche, nicht überschreiten, wobei ggf. weiterführende Beschränkungen für ein Einzelsortiment sinnvoll und notwendig sein können (Einzelfallprüfung erforderlich). Die zulässige Randsortimentsfläche darf nicht von nur einem Sortiment belegt werden. Zwischen dem Kernsortiment und dem jeweiligen Randsortiment muss ein funktionaler Zusammenhang bestehen. In Einzelfällen kann auch eine weitergehende Beschränkung mit Blick auf die Zielsetzungen zur Entwicklung und Erhaltung des zentrale Versorgungsbereiches sinnvoll sein.

Erläuterungen:

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten (Kern-)Sortimenten führen regelmäßig sogenannte **Ergänzungs- oder Randsortimente**. Während von nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb des städtebaulich-funktionalen Zentrums (beispielsweise in Möbelhäusern) Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb des Ortskerns den städtebaulichen Zielen dieses Einzelhandelskonzeptes widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert

hat (bei Möbelanbietern z. B. Glas / Porzellan / Keramik oder Wohndekorationsartikel). Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter funktionaler Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist, zulässig sein. Daher sieht das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Uedem eine Begrenzung auf 10 % der gesamten Verkaufsfläche (jedoch nicht mehr als max. 800 m² Verkaufsfläche) vor. Aufgrund der kleinteiligen Angebotsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich sollte darüber hinaus sichergestellt werden, dass die Randsortimentsfläche nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. Demnach sollte weiterhin angegeben sein, wie groß die Fläche für ein einzelnes Sortiment maximal sein darf. Eine städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeit sollte dabei ggf. im Einzelfall geprüft werden.

Anhang

A1 Verzeichnisse

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|--------------|--|----|
| Abbildung 1: | Warengruppenspezifische Verkaufsflächenausstattung Uedem – Vergleich 2006 und 2016 | 27 |
| Abbildung 2: | Verteilung der Verkaufsflächen und Betriebe in Uedem differenziert nach städtebaulicher Lage | 49 |
| Abbildung 3: | Räumliche Verteilung des Verkaufsflächenangebots in Uedem im Jahr 2016 nach städtebaulicher Lage – warengruppenspezifische Betrachtung | 51 |
| Abbildung 4: | Entwicklung des privaten Verbrauchs / Entwicklung des Anteils der Einzelhandelsausgaben am privaten Verbrauch (bundesweit) | 60 |
| Abbildung 5: | Anteil des B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2015 (mit Prognose für 2016) | 62 |
| Abbildung 6: | Zielzentralitäten des Einzelhandels in Uedem als rein quantitative Orientierungsgröße | 65 |
| Abbildung 7: | Standortstrukturmodell für die Gemeinde Uedem | 75 |
| Abbildung 8: | Bestimmung der Zentrenrelevanz von Sortimenten | 93 |

Tabellenverzeichnis

| | | |
|-------------|--|----|
| Tabelle 1: | Sortimentspezifische Erhebungssystematik Junker + Kruse | 11 |
| Tabelle 2: | Definition von Lagekategorien | 14 |
| Tabelle 3: | Angebotsbausteine der Nahversorgung | 16 |
| Tabelle 4: | Uedemer Ortsteile mit Einwohnerzahlen | 22 |
| Tabelle 5: | Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale in Uedem | 24 |
| Tabelle 6: | Einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattungen im Vergleich | 29 |
| Tabelle 7: | Einzelhandelsbestand in Uedem nach Warengruppen | 30 |
| Tabelle 8: | Verkaufsflächenangebot im Uedemer Ortskern | 44 |
| Tabelle 9: | Verkaufsflächenangebot im Gewerbegebiet Molkereistraße | 46 |
| Tabelle 10: | Einzelhandelsangebot in den Uedemer Ortsteilen | 47 |
| Tabelle 11: | Kennziffern zum Lebensmittelangebot in den Uedemer Ortsteilen | 54 |
| Tabelle 12: | Ausgabenanteile für verschiedene Branchen im Einzelhandel – Tendaussagen | 61 |
| Tabelle 13: | Sortimentsliste für die Gemeinde Uedem | 94 |

Kartenverzeichnis

| | | |
|-----------|---|----|
| Karte 1: | Lage der Gemeinde Uedem in der Region..... | 21 |
| Karte 2: | Siedlungs- und Gemeindestruktur von Uedem | 22 |
| Karte 3: | Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich..... | 25 |
| Karte 4: | Großflächige Einzelhandelsbetriebe in Uedem..... | 38 |
| Karte 5: | Leerstände in Uedem..... | 40 |
| Karte 6: | Die Einzelhandelslagen des Uedemer Ortskerns | 41 |
| Karte 7: | Die Einzelhandelslagen im Gewerbegebiet | 45 |
| Karte 8: | Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in Uedem und räumliche Angebotsschwerpunkte gemäß Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2006 | 47 |
| Karte 9: | Strukturprägende Lebensmittelanbieter in Uedem mit 600 m – Fußwegedistanzen..... | 56 |
| Karte 10: | Räumliches Entwicklungsleitbild..... | 68 |
| Karte 11: | Perspektivische Standortstruktur in Uedem | 77 |
| Karte 12: | Zentraler Versorgungsbereich „Hauptgeschäftsbereich“ | 82 |
| Karte 13: | Gewerbegebiet..... | 84 |

A2 Legende

| | | | |
|---|------------------|---|----------------------|
|  | Siedlungsflächen |  | Gebäude |
|  | Gewerbeflächen |  | öffentliches Gebäude |
|  | Freiflächen |  | Magnetbetrieb |
|  | Gewässer | | |
|  | Bahnflächen | | |
|  | Verkehrsflächen | | |

A3 Glossar – Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe

| Begriff | Erläuterung |
|---|--|
| Einzelhandel im engeren Sinne | Absatz von Waren an Endverbraucher ohne Kraftfahrzeughandel, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel sowie rezeptpflichtige Apothekenwaren. |
| Einzelhandelsbetrieb | Ein Einzelhandelsbetrieb ist ein Betrieb, der ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher verkauft. Hierzu zählen u. a. alle Kauf- und Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Fachgeschäfte, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte. Dazu gehört auch der Direktverkauf von Herstellern an Endverbraucher, unabhängig davon, ob dieser am Standort des Fertigungsbetriebes oder in einem eigens dazu geschaffenen Zentrum (Factory-Outlet-Center) erfolgt. |
| Einzelhandelsrelevante Kaufkraft | Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet denjenigen Anteil an den privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Verschiedene Institute (GfK, IFH Retail Consultants, Köln) ermitteln diesen Schätzwert auf unterschiedlichen räumlichen Einheiten und in der Regel in regelmäßigen Abständen (jährlich aktualisiert). |
| Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer | Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der in einer räumlichen Teileinheit vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer pro Kopf gibt die prozentuale Abweichung der Pro-Kopf-Einzelhandels-relevanten-Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) an. Die Kennziffern werden z. B. von der Gesellschaft für Konsum- Markt- und Absatzforschung (GfK) in Nürnberg oder der IFH Retail Consultants, Köln ermittelt und jährlich aktualisiert. |
| Einzelhandelsrelevante Zentralität | Die einzelhandelsrelevante Zentralität einer Gemeinde / Region stellt ein Kriterium nicht zuletzt für die Leistungsstärke des Einzelhandels dar, denn sie ist Indikator dafür, wie weit es einem Teilraum gelingt, zur lokal gebundenen Kaufkraft zusätzliche Kaufkraft zugunsten des niedergelassenen Einzelhandels anzuziehen. Die Einzelhandelszentralität ist damit eine Maßzahl für den Kaufkraftzufluss oder den Kaufkraftabfluss einer Gemeinde. Die gesamtgemeindliche Zentralität sagt jedoch nichts darüber aus, welche räumlichen Teilbereiche einer Gemeinde / Region zu dieser Zentralität beitragen. Hierzu ist eine weitergehende Analyse erforder- |

| | |
|--|--|
| | lich. |
| Einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer | Die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer wird durch das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz zu dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen berechnet. Ein Wert von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist, wie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in dieser Region. Abweichungen über den Basiswert (Indexwert = 100) deuten auf eine regionale Ausstrahlung hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deutet auf mögliche Strukturschwächen des Einzelhandels in der untersuchten Region hin. Differenziert nach Warengruppen lassen sich auch auf dieser Ebene entsprechende Bewertungen vornehmen. |
| Fachmarkt | (Großflächiger) Einzelhandelsbetrieb, in der Regel ab 400 m ² Verkaufsfläche, Konzentration des Sortiments auf eine oder einige wenige Branchen des mittel- oder langfristigen Bedarfs (Non-Food, ausgenommen Kfz-Handel), meist Standorte außerhalb zentraler Einkaufsbereiche mit guter Pkw-Erreichbarkeit (v. a. in Gewerbe- und Sondergebieten, an Ausfallstraßen, im Außenbereich von Städten), Dominanz des Selbstbedienungsprinzips. (Beispiele: Bekleidungsfachmarkt, Schuhfachmarkt, Unterhaltungselektronikfachmarkt, Drogeriefachmarkt). |
| GPK | Gängige Sortimentsgruppenbezeichnung für „Glas / Porzellan / Keramik“. |
| Großflächiger Einzelhandel | Großflächige Einzelhandelsbetriebe (ab einer Verkaufsfläche von 800 m ²) unterliegen dem Sonderregime des § 11 (3) BauNVO, da von ihnen (als zu widerlegende Vermutungsregel) negative städtebauliche Auswirkungen ausgehen können. Zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben zählen u. a. Einkaufszentren, Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte. |
| Kaufkraftabfluss | Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, die durch die am Ort vorhandenen Anbieter nicht gebunden werden kann und folglich in andere Orte / das Umland oder in den Versand- / Internethandel abfließt. Kaufkraftabflüsse zeigen die räumliche Einkaufsorientierung der ansässigen Bevölkerung auf. |
| Kaufkraftbindung | Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Einwohner einer Gemeinde / Region, der vom örtlichen Einzelhandel gebunden und somit in Umsatz umgewandelt werden kann. |

| | |
|---|---|
| Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotential | Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen, ermittelt aus der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft. |
| Kernsortiment / Randsortiment | Zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment besteht insofern eine Wechselbeziehung, da das Randsortiment zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutritt und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichert, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein (i. d. R. bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche). Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind. |
| Lebensmitteldiscounter | Lebensmittelmarkt ohne Bedienungselemente (z. B. Käse- oder Wursttheke) mit deutlich eingeschränkter Artikelzahl (ca. 1.000 bis 3.000 Artikel) im Vergleich zu z. B. Supermärkten (Artikelzahl ca. 7.500). Angebotschwerpunkte sind Lebensmittel und Drogerieartikel sowie Randsortimente (Aktionswaren), die einen bedeutsamen Bestandteil der Marketingstrategie von Lebensmitteldiscountern ausmachen; z. B. Aldi, Penny, Lidl, Netto. Verkaufsfläche ab 800 – 1.300 m ² . |
| Lebensmittelvollsortimenter | Im Praxisgebrauch wird der Begriff des „Lebensmittelvollsortimenters“ zur Abgrenzung gegenüber den „Lebensmitteldiscountern“ verwendet. Im Vergleich zum Discounter (rd. 1.000 bis 3.000 Artikel) verfügt der Vollsortimenter über Bedienelemente (Wurst- / Käsetheke) und vor allem ein deutlich breiteres und tieferes Sortiment im Schwerpunktbereich Lebensmittel. Das Spektrum der Lebensmittelvollsortimenter reicht von Supermärkten über Verbrauchermärkte bis hin zu SB-Warenhäusern. Diese Betriebsformen unterscheiden sich untereinander vor allem hinsichtlich der Verkaufsflächengröße (400 m ² bis teilweise mehr als 10.000 m ²) und der Anzahl der angebotenen Artikel (zwischen rd. 7.000 bis 60.000 Artikel). |
| Nahversorgungsrelevantes Sortiment | Als nahversorgungsrelevantes Sortiment werden Warengruppen bezeichnet, die dem täglichen Bedarf dienen (Lebensmittel, Getränke sowie ggf. auch Drogerie- und Kosmetikartikel) und demzufolge wohnortnah (auch fußläufig) nachgefragt werden können. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind (bzw. sollten auch) zentrenrelevant sein. |
| Nahversorgungsstandort | Ein Nahversorgungsstandort ist ein (meist solitärer) Einzelhandelsstandort und kann z. B. aus einem Lebens- |

mittelvollsortimenter und/oder Lebensmitteldiscounter bestehen. Aus städtebaulicher Sicht ist er nicht in eine funktionale Einheit eingebunden (somit i. d. R. kein zentraler Versorgungsbereich). Ein Nahversorgungsstandort ist lediglich in städtebaulich integrierten Lagen anzutreffen.

Nahversorgungszentrum

Ein Nahversorgungszentrum verfügt über eine erkennbare städtebauliche Einheit (z. B. durch Platz oder Straßengestaltung) und liegt im Siedlungsgefüge integriert in räumlicher Nachbarschaft zu Wohngebieten. Es stellt ein lokales Versorgungszentrum dar, welches überwiegend der Nahversorgung im Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung dient. Die Angebotsstruktur wird in der Regel durch einen Lebensmittelvollsortimenter und / oder Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelfachgeschäfte, Lebensmittelhandwerksbetriebe sowie vereinzelt kleineren Fachgeschäften bestimmt. Darüber hinaus sind zum Teil Dienstleistungsbetriebe, wie beispielsweise Friseur, Bank, Sonnenstudio angegliedert.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

Nicht-zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich i. d. R. durch hohen Flächenanspruch, geringe Kopplungsaktivitäten und, aufgrund ihrer Größe, eingeschränkte Transportfähigkeit aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Bau- und Gartenmärkte, Möbelanbieter) keine Bedeutung, so dass sie insbesondere an nicht integrierten Standorten vorhanden sind, an denen sie eine gute verkehrliche Erreichbarkeit und ausreichend große Flächen vorfinden. Ein Gefährdungspotential für gewachsene Zentren ist bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten i. d. R. nicht gegeben.

Problematisch ist in diesem Zusammenhang allerdings der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente, die i. d. R. als ergänzende Sortimente von Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten angeboten werden (z. B. GPK / Haushaltswaren in Möbelhäusern) und, je nach Größenordnung, durchaus negative Auswirkungen auf den Einzelhandel in den zentralen Bereichen einer Gemeinde haben kann.

Sonderstandort bzw. Ergänzungsstandort

Sonder-/Ergänzungsstandorte des Einzelhandels sind Standorte des i. d. R. großflächigen Einzelhandels. Es handelt sich dabei zum einen um Einkaufszentren und zum anderen um Einzelhandelsbetriebe sowohl mit zentren- als auch mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. Gartenmärkte, Baumärkte, Möbelmärkte). Kennzeichnend ist dabei eine autokundenorientierte Lage.

Sortimentsliste (ortstypische)

Eine ortstypische Sortimentsliste ist eins der wesentlichen Steuerungsinstrumente im Rahmen der Bauleitplanung. Sie nimmt eine Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten vor, um in der Praxis die Zuordnung des sortimentspezifischen Einzelhandels zu räumlich und funktional definierten zentralen Versorgungsbereichen vornehmen zu können.

Bei der Erstellung der Sortimentsliste wird der aktuell vorhandene Bestand berücksichtigt; es können allerdings auch zentrenrelevante Sortimente aufgenommen werden, die noch nicht angeboten werden (perspektivisches Kriterium).

Dabei muss eine Sortimentsliste immer auf die gemeindegenspezifische Situation abgestellt werden, die einen Bezug zu den örtlichen Verhältnissen und den Entwicklungsperspektiven einer Gemeinde besitzt. Bei der Erstellung einer ortstypischen Sortimentsliste sind zudem die auf Landesebene vorgegebenen Zielaussagen (z. B. durch Landesentwicklungsprogramme oder Einzelhandelserlasse) zu berücksichtigen.

Stadtteil- / Ortsteilzentrum

Ein Stadtteil- bzw. Ortsteilzentrum stellt eine städtebauliche Einheit dar. Aus städtebaulicher Sicht ist es i. d. R. abgesetzt vom Hauptsiedlungsgefüge und liegt in räumlicher Nähe zu Wohngebieten. Es dient zum einen der Nahversorgung und zum anderen der Grundversorgung eines Stadt- bzw. Ortsteils (bzw. Versorgungsbereiches) mit Waren des mittel- bis langfristigen Bedarfs. Die Angebotsstruktur ist gekennzeichnet durch Lebensmittelvollsortimenter und/oder Lebensmitteldiscounter (z. T. mit Konkurrenzsituation), Lebensmittel-fachgeschäfte und Lebensmittelhandwerksbetriebe. Darüber hinaus umfasst das Einzelhandelsangebot Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs, jedoch z. T. in geringer Tiefe und Breite. Darüber hinaus sind zentrentypische Dienstleistungen (z. B. Bank, Versicherungsbüro, Post, Friseur, Reisebüro, Ärzte, Gastronomie, aber auch Freizeit- und Verwaltungseinrichtungen) vorhanden.

(Städtebaulich) Integrierte Lage

Eine Legaldefinition des Begriffs der „städtebaulich integrierten Lage“ existiert nicht. Im Sinne des Uedemer Einzelhandelskonzeptes werden hiermit Einzelhandelsbetriebe bezeichnet, die in das Siedlungsgefüge der Gemeinde Uedem integriert und weitestgehend von Wohnsiedlungsbereichen umgeben sind, in denen die Einzelhandelsdichte und -konzentration jedoch nicht ausreicht, um sie als Zentrum zu bezeichnen. Dabei werden auch teilintegrierte Standorte, die nicht vollständig von Wohnbebauung umgeben sind, in dieser Kategorie erfasst: Konkret wurden alle Standorte als in-

| | |
|---|--|
| | <p>tegiert eingestuft, deren direktes Umfeld in mehr als zwei Himmelsrichtungen von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist, ohne dass städtebauliche Barrieren wie Autobahnen oder Bahngleise den Standort von der Wohnbebauung separieren.</p> |
| Supermarkt (= Lebensmittelmarkt) | <p>Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von mind. 400 m² – max. 1.500 m². Deutlicher Angebotsschwerpunkt (> 80 % der Verkaufsfläche) im Bereich Nahrungs- und Genussmittel einschl. Frischwaren und ergänzend Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs, aber Bedienungselemente (Käse- und Wursttheke) und Selbstbedienungsprinzip. Weitgehender Verzicht auf Aktionswaren und zentrenrelevante Randsortimente.</p> |
| Umsatzkennziffer | <p>Umsatzkennziffern bringen die regionale Verteilung der Einzelhandelsumsätze in Deutschland zum Ausdruck. Berechnungsgrundlage ist die Umsatzsteuerstatistik, wobei diese regional bereinigt werden muss. Der Umsatz in Euro gibt den gesamten im jeweiligen Gebiet getätigten Einzelhandelsumsatz an. Der Umsatz pro Kopf gibt einen Durchschnittsbetrag des Einzelhandelsumsatzes für jeden Einwohner des Gebietes an. Die Umsatzkennziffer pro Kopf stellt somit die prozentuale Abweichung des Pro-Kopf-Umsatzes vom Durchschnitt der Bundesrepublik (Indexwert = 100) dar. Abweichungen über den Basiswert deuten auf einen umsatzstärkeren Einzelhandel im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deutet auf vergleichsweise niedrigere Umsätze im Einzelhandel in der untersuchten Region hin, und kann somit Hinweise auf die Attraktivität einer Gemeinde als Einzelhandelsstandort geben.</p> |
| Verbrauchermarkt | <p>Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.500 – 3.000 bzw. 5.000 m², breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Angebotsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel, aber mit zunehmender Größe nehmen die Verkaufsflächenanteile von Non-Food-Artikeln zu. Überwiegend Selbstbedienung, häufig Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik, Standort auch autokundenorientiert.</p> |
| Verkaufsfläche | <p>Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 (BVerwG 4 C 10.04) sind in die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes auch Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden können, die Vorkassenzone sowie ein ggf. vorhandener Windfang einzubeziehen. Ohnehin gilt die Definition, dass Verkaufsfläche diejenige Fläche ist, die dem Ver-</p> |

kauf dient, einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster, und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

Verkaufsflächenausstattung je Einwohner

Das Verhältnis der einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche (gesamtgemeindlich oder auch branchenspezifisch) bezogen auf die jeweilige Einwohnerzahl (der Gemeinde / Region) ist ein quantitativer Versorgungsindikator für den Ausstattungsstandard des jeweiligen Untersuchungsgebietes.

Zentraler Versorgungsbereich

Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein (im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a), 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO) schützenswerter Bereich, der sich aus planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen), raumordnerischen und oder städtebaulichen Konzeptionen sowie tatsächlichen, örtlichen Verhältnissen ergibt.

Innerhalb einer Kommune kann es mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (innerstädtisches Hauptzentrum sowie Stadtteil- / Neben oder Nahversorgungszentren). Daneben muss ein zentraler Versorgungsbereich zum Betrachtungszeitraum noch nicht vollständig entwickelt sein, wobei eine entsprechende, eindeutige Planungskonzeption (zum Genehmigungszeitpunkt eines Vorhabens) vorliegen muss. Innerhalb der Innenstadt setzt sich ein zentraler Standortbereich für Einzelhandel und Dienstleistungen ab. Bei dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt handelt es sich somit lediglich um einen Teil der durch ein hohes Maß an Nutzungsvielfalt geprägten Innenstadt. Die Innenstadt „als Ganzes“ übernimmt dabei über den Einzelhandel hinausgehende Funktionen wie öffentliche und private Dienstleistungen, Wohnen, Freizeit, Kultur und Erholung.

Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches ist unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten vorzunehmen. Dabei kann ein zentraler Versorgungsbereich über die Grenzen des innerstädtischen Geschäftsbereiches hinausgehen und muss nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (im Bebauungsplan) übereinstimmen. Wesentliche Abgrenzungskriterien sind:

Funktionale Kriterien: Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger), Multifunktionalität (Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie). Städtebauliche Kriterien: Bebauungsstruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.),

Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung / -präsentation.

Zentrenrelevante Sortimente

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich durch Besucherfrequenzerzeugung, Integrationsfähigkeit, Einzelhandelszentralität, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Warensortimente mit Zentrenrelevanz eine hohe Bedeutung, die mit zunehmender Sortimentsüberschneidung der an den nicht integrierten Standorten geführten Warensortimente geschwächt werden kann. Insbesondere Betriebe, die an dezentralen bzw. städtebaulich nicht integrierten Standorten angesiedelt werden, können durch das Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten, d. h. durch Angebotsüberschneidungen bei gleichzeitig wesentlich günstigeren Wettbewerbsbedingungen (Standortvorteile u. a. aufgrund günstiger Miet- bzw. Grundstückspreise; geringen Betriebes- und Personalkosten, besserer (Pkw-) Erreichbarkeit; kostenfreiem Parken), zu einem Bedeutungsverlust der Innenstädte und Ortsteilzentren beitragen. Die von zentrenrelevanten Sortimenten ausgehenden Gefährdungspotentiale für gewachsene Zentren sind zudem abhängig von der Größe und der zentralörtlichen Bedeutung der Kommune (z. B. kann der Lebensmitteleinzelhandel in Grundzentren - angesichts der daraus resultierenden Kundenfrequenz, von denen auch Anbieter in anderen Branchen profitieren - durchaus zentrentragend sein). Im Hinblick auf die Verwendung von ortstypischen Sortimentslisten als räumliches Steuerungsinstrument (Bauleitplanung) zur Sicherung städtebaulicher Ziele ist eine einzelfallbezogene bzw. Gemeindespezifische Konkretisierung notwendig (z. B. in Form von Positiv-, Negativlisten).

Zielzentralität

Berechnungsgröße zur modelltheoretischen Ermittlung von Entwicklungspotenzialen. Die Zielzentralität definiert eine – gemessen an der Versorgungsfunktion eines Einzelhandelsstandorts – realistisch erreichbare Kaufkraftabschöpfung im Einzugsgebiet.