



Dr. Donato Acocella  
Stadt- und Regionalentwicklung

# Gutachten als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Weeze

Berichtsentwurf



Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29  
Huckarder Straße 12 ▪ 44147 Dortmund ▪ T 0231 5450866 ▪ F 0231 5450868  
[info@dr-acocella.de](mailto:info@dr-acocella.de) ▪ [www.dr-acocella.de](http://www.dr-acocella.de)

**Bearbeiter:**

Dr. rer. pol. D. Acocella  
Dipl.-Ing. A. Schnacke-Fürst  
Dipl.-Ing. I. Nagorny

**Lörrach, den 06.11.2009**

# INHALTSVERZEICHNIS:

<b>1. EINLEITUNG</b>	<b>1</b>
1.1 AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG .....	1
1.2 AUFBAU DES GUTACHTENS .....	2
1.3 PROJEKTBEGLEITENDE ARBEITSGRUPPE .....	3
<b>2. RAHMENBEDINGUNGEN DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN</b>	<b>5</b>
2.1 ALLGEMEINE TRENDS DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG .....	5
2.1.1 Handelsendogene und -exogene Faktoren der Einzelhandelsentwicklung .....	6
2.1.2 Städtebauliche Folgen der Einzelhandelsentwicklung .....	9
2.2 EINZELHANDELSKONZEPT ALS RÄUMLICHES STEUERUNGSMITTEL .....	11
2.2.1 Planungsrechtlicher Rahmen des Einzelhandelskonzeptes .....	12
2.2.1.1 Zentraler Versorgungsbereich .....	12
2.2.1.2 Sortimentsliste .....	13
2.2.1.3 Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene .....	14
2.2.2 Konsequenzen für das Genehmigungsverfahren .....	18
2.2.3 Fazit .....	19
<b>3. EINZELHANDELSSITUATION IN DER GEMEINDE WEEZE</b>	<b>21</b>
3.1 METHODISCHES VORGEHEN - ERHEBUNG EINZELHANDELRELEVANTER DATEN .....	21
3.1.1 Einzelhandelserhebung in Verbindung mit einer Befragung der Händler .....	21
3.1.1.1 Methodisches Vorgehen .....	21
3.1.1.2 Übersicht über die Beteiligung an der Einzelhändlerbefragung .....	23
3.1.2 Herkunftserfassung .....	24
3.2 GESAMTSTÄDTISCHE EINZELHANDELSSITUATION .....	24
3.2.1 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes in der Gemeinde Weeze .....	24
3.2.2 Kundenherkunft, Einzugsgebiet, Verbleibquote .....	28
3.2.3 Beurteilung der Einzelhandelssituation aus Händlersicht .....	33
3.2.3.1 Stärken und Schwächen .....	33
3.2.3.2 Änderungsabsichten in den bestehenden Einzelhandelsbetrieben .....	36
3.3 FAZIT .....	38
<b>4. ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH UND SONSTIGE BEDEUTSAME EINZELHANDELSSTÄNDORTE</b>	<b>39</b>
4.1 METHODISCHES VORGEHEN - ABGRENZUNG ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICHE UND STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE BESTANDSAUFNAHME .....	39
4.2 RÄUMLICH-FUNKTIONALE GLIEDERUNG DER GEMEINDE WEEZE .....	42
4.3 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH WEEZE .....	43
4.3.1 Räumlich-funktionale Struktur des Ortszentrums .....	43
4.3.2 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs in Weeze .....	45
4.3.3 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes im zentralen Versorgungsbereich von Weeze .....	46



4.3.4 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse .....	48
<b>4.4 SONSTIGE BEDEUTSAME EINZELHANDELSSTANDORTE .....</b>	<b>57</b>
<b>4.5 FAZIT .....</b>	<b>59</b>
<b><u>5. RÄUMLICHE EINZELHANDELSSTRUKTUR .....</u></b>	<b><u>60</u></b>
5.1 RAUMSTRUKTURELLE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES .....	60
5.2 BEURTEILUNG DES LEBENSMITTELANGEBOTES HINSICHTLICH DER RÄUMLICHEN NAHVERSORGUNGSSITUATION .....	65
5.3 FAZIT .....	68
<b><u>6. VORSCHLAG FÜR EINEN ZIELKATALOG DER EINZELHANDELSKONZEPTION .....</u></b>	<b><u>69</u></b>
6.1 ERHALTUNG/ STÄRKUNG DER VERSORGFUNKTION ALS GRUNDZENTRUM.....	69
6.2 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER EINZELHANDELS-/ FUNKTIONSVIELFALT SOWIE DER ZENTRALITÄT DES ORTSZENTRUMS VON WEEZE.....	70
6.3 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER KURZEN WEGE ("STADT/ GEMEINDE DER KURZEN WEGE") .....	70
6.4 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER NAHVERSORGFUNKTION .....	71
6.5 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER IDENTITÄT DER GEMEINDE WEEZE .....	71
6.6 SCHAFFUNG VON INVESTITIONSSICHERHEIT (NICHT RENDITESICHERHEIT) INSGESAMT ....	71
6.7 SICHERUNG VON GWERBEGBIETEN FÜR HANDWERK UND PRODUZIERENDES GWERBE....	72
<b><u>7. PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENSPIELRAUMES IN WEEZE .....</u></b>	<b><u>73</u></b>
7.1 METHODISCHES VORGEHEN - PROGNOSE.....	73
7.1.1 Prognose der Bevölkerungsentwicklung.....	74
7.1.2 Perspektiven für den Einzelhandel .....	75
7.1.3 Nachfrage: Annahmen zur Entwicklung und Kaufkraftpotenzial .....	76
7.1.4 Annahmen zur Entwicklung der Angebotsseite .....	77
7.2 PROGNOSEERGEBNISSE.....	80
7.2.1 Verkaufsflächenpotenziale insgesamt.....	80
7.2.2 Verkaufsflächenpotenziale nach Zentrenrelevanz .....	83
<b><u>8. MAßNAHMENKONZEPT ZUR STÄRKUNG DES EINZELHANDELS IN WEEZE .....</u></b>	<b><u>88</u></b>
8.1 VORSCHLAG FÜR EINE SORTIMENTSLISTE .....	89
8.1.1 Kriterien.....	89
8.1.2 Räumliche Verteilung der Sortimente in Weeze .....	90
8.1.3 Vorschlag für eine Sortimentsliste .....	93
8.2 GRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSENTWICKLUNG.....	94
8.2.1 Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel.....	95
8.2.2 Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel.....	98
8.3 RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSOPTIONEN.....	101
8.3.1 Räumliche Entwicklungsoptionen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs in Weeze und angrenzende Flächen .....	101
8.3.2 Maßnahmenvorschläge zur Nahversorgung.....	109



8.3.3 Gewerbegebiete und Airport Weeze .....	111
<b>8.4 MAßNAHMENVORSCHLÄGE STÄDTEBAU UND SONSTIGE MAßNAHMENVORSCHLÄGE.....</b>	<b>111</b>
8.4.1 Städtebauliche und gestalterische Maßnahmenvorschläge für Weeze.....	111
8.4.2 Verbesserung und Verstärkung des Ladenflächenmanagements .....	114
8.4.3 Weitere Maßnahmenvorschläge .....	117
8.4.3.1 Imageaufwertung.....	117
8.4.3.2 Maßnahmenvorschläge für Gewerbetreibende .....	118
<b>8.5 VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG - VERFAHRENSVORSCHLAG .....</b>	<b>121</b>
8.5.1 Öffentliche Information .....	122
8.5.2 Festlegen einer Sortimentsliste .....	122
8.5.3 Festlegen von Gebieten, in denen alle Sortimente bzw. nur nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig sein sollen - auch großflächig .....	123
8.5.4 Bauleitplanerische Umsetzung der Zielvorstellungen .....	125
<b>8.6 ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG .....</b>	<b>127</b>
<b>GLOSSAR .....</b>	<b>133</b>
<b>ANHANG .....</b>	<b>133</b>



## TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1: Übersicht über die Beteiligung an der Einzelhändlerbefragung in Weeze .....	23
Tab. 2: Einzelhandelsangebot in Weeze und 1993 (HGZ) .....	25
Tab. 3: Einzelhandelsangebot in Weeze .....	26
Tab. 4: Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich von Weeze.....	46
Tab. 5: Annahmen zu Nachfrageentwicklung und Kaufkraftpotenzial im Überblick.....	77
Tab. 6: Vorschlag für die "Weezer Sortimentsliste" .....	94
Tab. A - 1: Betriebe nach Größenklassen in der Gemeinde Weeze insgesamt: Anzahl und Verkaufsfläche.....	135
Tab. A - 2: Einzelhandelssituation: Umsatz, Kaufkraft (je in Mio. €) und Bindungsquoten .....	135
Tab. A - 3: Betriebe im Ortszentrum von Weeze nach Größenklassen: Anzahl und Verkaufsflächen .....	136
Tab. A - 4: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Weeze aus Händlersicht - Einzelhandelsangebot/ -auswahl .....	136
Tab. A - 5: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Weeze aus Händlersicht - Einkaufsverhalten/ Kaufkraft .....	136
Tab. A - 6: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Weeze aus Händlersicht - Veranstaltungen/ Zusammenarbeit.....	136
Tab. A - 7: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Weeze aus Händlersicht - Atmosphäre/ Aufenthaltsqualität.....	137
Tab. A - 8: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Weeze aus Händlersicht - Parkplätze .....	137
Tab. A - 9: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Weeze aus Händlersicht - Struktur/ Angebot DL, öffentl. Einrichtungen, Kultur/ Freizeit .....	137
Tab. A - 10: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Weeze aus Händlersicht - Leerstände .....	137
Tab. A - 11: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Weeze aus Händlersicht - Verkehr/ Erreichbarkeit .....	137
Tab. A - 12: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Weeze aus Händlersicht - Öffnungszeiten .....	137
Tab. A - 13: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Weeze aus Händlersicht - Sonstiges .....	138
Tab. A - 14: Einzelhandelssituation im zentralen Versorgungsbereich: Umsatz im Ortszentrum und Kaufkraft in der gesamten Gemeinde (je in Mio. €) sowie "unechte Bindungsquoten" .....	138
Tab. A - 15: Einzelhandelsangebot in Weeze nach Lage: Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet .....	139
Tab. A - 16: Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten 2015 und 2020 in Mio. € .....	140
Tab. A - 17: Verkaufsflächenbedarf bis 2020 bei Status-quo-Prognose - Angaben in qm, auf 25 qm gerundet .....	141
Tab. A - 18: Verkaufsflächenbedarf bis 2020 bei Entwicklungsprognose - Angaben in qm, auf 25 qm gerundet .....	142
Tab. A - 19: Verkaufsflächenbedarf bis 2020 bei Wettbewerbsprognose - Angaben in qm, auf 25 qm gerundet .....	143



## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS:**

Abb. 1: Bindungsquoten in Weeze nach Sortimenten.....	27
Abb. 2: Umsatzherkunft Weeze.....	29
Abb. 3: Vergleich Händlerausagen zur Umsatzherkunft mit Herkunftserfassung der Kunden aus Weeze .....	30
Abb. 4: Verbleibquote der Gemeinde Weeze.....	32
Abb. 5: Beurteilung der Einzelhandelsituation in der Gemeinde Weeze aus Händlersicht.....	34
Abb. 6: Änderungsabsichten der Einzelhändler in der Gemeinde Weeze: Betriebe und deren Verkaufsfläche .....	36
Abb. 7: Voraussichtliche Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Weeze: Betriebszahl und Verkaufsflächen.....	37
Abb. 8: "Unechte Bindungsquoten" zentraler Versorgungsbereich Weeze.....	47
Abb. 9: Öffnungszeiten im zentralen Versorgungsbereich und an anderen Standorten .....	56
Abb. 10: Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile nach Standorttyp .	61
Abb. 11: Einzelhandelsstruktur in Weeze nach Standorttyp .....	62
Abb. 12: Betriebsgrößenklassen nach Standorttyp .....	63
Abb. 13: Umsatzentwicklung in den letzten drei Jahren nach Standorttyp .....	64
Abb. 14: Einwohnerentwicklung in Weeze 1990 bis 2007 (tatsächliche Entwicklung) und 2008 bis 2025 (Prognosewerte).....	75
Abb. 15: Bindungsquoten in Weeze nach Sortimenten im Ist-Zustand und 2020 bei einer Entwicklung entsprechend der Entwicklungsprognose.....	79
Abb. 16: Mögliche Verkaufsflächenentwicklung in Weeze bis 2020 - Angaben in qm (Entwicklungsprognose und Wettbewerbsprognose).....	81
Abb. 17: Mögliche Verkaufsflächenentwicklung in Weeze bis 2020 im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente - Angaben in qm .....	84
Abb. 18: Mögliche Verkaufsflächenentwicklung in Weeze bis 2020 im Bereich der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente - Angaben in qm .....	85
Abb. 19: Mögliche Verkaufsflächenentwicklung in Weeze bis 2020 im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente - Angaben in qm.....	86
Abb. 20: Verkaufsflächenverteilung üblicherweise zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttyp .....	91
Abb. 21: Verkaufsflächenverteilung üblicherweise nicht zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttyp.....	92

## **KARTENVERZEICHNIS:**

Karte 1: Tendenzielles Einzugsgebiet der Gemeinde Weeze.....	31
Karte 2: Einzelhandelsangebot im Ortszentrum von Weeze und angrenzenden Bereichen.....	43
Karte 3: Dienstleistungsangebot im Ortszentrum von Weeze und angrenzenden Bereichen.....	44
Karte 4: Vorschlag zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs im Ortszentrum von Weeze .....	45
Karte 5: Einzelhandelskonzentrationen in Weeze.....	58
Karte 6: (Lebensmittel-)Nahversorgungsangebot in der Gemeinde Weeze.....	66
Karte 7: (Lebensmittel-)Nahversorgungsangebot in der Gemeinde Weeze.....	68



Karte 8: Künftige Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich und Standortpotenziale .....	102
Karte 9: Potenzialfläche am Cyriakusplatz .....	106
Karte 10: Potenzialfläche in der Bahnstraße .....	107
Karte 11: Schaffung von Grünachsen.....	113

## **FOTOVERZEICHNIS:**

Foto 1: Nahversorgungsbetrieb .....	49
Foto 2: Wochenmarkt .....	49
Foto 3: Wasserstraße.....	50
Foto 4: Alter Markt .....	50
Foto 5: Eisdielen.....	50
Foto 6: Café am Alten Markt .....	50
Foto 7: St. Cyriakus Kirche mit Gemeindehaus .....	51
Foto 8: Clemens-Haus .....	51
Foto 9: Fassaden Wasserstraße.....	51
Foto 10: Skulptur .....	51
Foto 11: Niers.....	52
Foto 12: Alte Schmiede .....	52
Foto 13: Leerstand Kevelaerer Straße .....	53
Foto 14: Leerstand Alter Markt .....	53
Foto 15: Kevelaerer Straße .....	53
Foto 16: Kardinal-Galen-Straße.....	53
Foto 17: Alter Markt - Getränkemarkt .....	54
Foto 18: Schmiedestraße .....	54
Foto 19: Cyriakusplatz.....	55
Foto 20: Cyriakusplatz.....	55
Foto 21: Kirchplatz - Schaukästen.....	56
Foto 22: Zur Geizefurt - Bänke .....	56
Foto 23: Potenzialfläche am Alten Markt .....	103
Foto 24: Ideenskizze Gastronomieschwerpunkt .....	103
Foto 25: Potenzialfläche in der Kevelaerer Straße .....	104
Foto 26: Ideenskizze Dienstleistung und Einzelhandel im EG .....	104
Foto 27: Bestandsbebauung Cyriakusplatz .....	106
Foto 28: Potenzialfläche in der Petersstraße .....	108
Foto 29: Ideenskizze Supermarkt im EG mit Wohnen im OG .....	108
Foto 30: Promenade entlang der Niers .....	113
Foto 31: Sitzgelegenheiten in Lörrach .....	114
Foto 32: Schaukästen in Stuttgart .....	114
Foto 33: Ötlingen - <a href="http://www.Art-Dorf.de">www.Art-Dorf.de</a> .....	118
Foto 34: Weil am Rhein - Stadt der Stühle .....	118



## **1. EINLEITUNG**

### **1.1 AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG**

Die Gemeinde Weeze (knapp 10.500 Einwohner<sup>1</sup>) liegt im Kreis Kleve in der Niederung der Niers und grenzt direkt an die Niederlande. Auf dem Gebiet der Gemeinde Weeze liegt der Regionalflughafen "Airport Weeze". Die Gemeinde gliedert sich in den Kernort, die Ortschaft Wemb, das Gebiet des Flughafens und 16 Bauernschaften.

Die Gemeinde Weeze steht - wie viele andere Gemeinden auch - sich ökonomisch und strukturell ständig ändernden Rahmenbedingungen im Einzelhandel gegenüber. Von den großflächigen Einzelhandelsanbietern, insbesondere den Lebensmitteldiscountern, werden in der Regel verkehrs- und kostengünstige Standorte in peripheren Lagen nachgefragt, die jedoch häufig mit den städtebaulichen Vorstellungen zur Entwicklung zentraler Bereiche nicht oder nur eingeschränkt übereinstimmen. Die frei werdenden Flächen in den Gemeinden wiederum passen häufig nicht zu deren Flächenansprüchen, so dass zunehmend Konflikte zwischen den Standortanforderungen der Nachfrager und den städtebaulichen Vorstellungen zur Entwicklung der zentralen Bereiche entstehen.

Die Gemeinde Weeze möchte ihrer Versorgungsfunktion durch eine dementsprechende Ansiedlungspolitik gerecht werden, ohne dabei bestehende städtebauliche und funktionale Strukturen - insbesondere im Ortszentrum- in ihrer Entwicklungsfähigkeit zu beeinträchtigen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine solche Ansiedlung zu schaffen und gleichzeitig die räumliche Steuerung des Einzelhandels zu sichern, wurde das Büro Dr. Acocella, das seit mehr als 15 Jahren derartige Gutachten erstellt, mit der Erstellung des Einzelhandelsgutachtens beauftragt. Das Einzelhandelsgutachten stellt die Grundlage für ein Einzelhandelskonzept dar, indem der zentrale Versorgungsbereich abgegrenzt und eine Sortimentsliste aufgestellt wurde, die nach der Zentrenrelevanz der einzelnen Sortimente in Weeze differenziert.

---

<sup>1</sup> Einwohnerangabe des LDS (Stand 31.03.08).



## 1.2 AUFBAU DES GUTACHTENS

Der Bericht ist so aufgebaut, dass er den landesplanerischen Erfordernissen, insbesondere des § 24a LEPro, entspricht. Aus dem Gutachten kann eine sonstige städtebauliche Entwicklungskonzeption gemäß § 1 (6) 11 BauGB abgeleitet werden, die die Anwendung des § 9 (2a) BauGB ermöglicht.

Zu Beginn des Gutachtens werden in Kap. 2.1 - auch zum Verständnis der Konfliktsituationen zwischen Einzelhandel und Kommunen - allgemeine Trends der Einzelhandelsentwicklung erörtert und nach ihren Folgewirkung für die Stadtentwicklung näher beleuchtet, um anschließend die planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten darzustellen.

Grundlage für ein Einzelhandelskonzept ist die Auseinandersetzung mit der Ist-Situation (vgl. Kap. 3.2, Kap.4, Kap.5):

- Wieweit wird der Einzelhandel in der Gemeinde seiner Versorgungsfunktion gerecht?
- Wie stellt sich die Versorgungssituation in den einzelnen Sortimentsbereichen dar und in welchen Sortimentsbereichen bestehen derzeit Defizite?

Aufbauend auf den städtebaulichen Zielen (vgl. Kap. 6) wurde vor dem Hintergrund der Ist-Situation abgeleitet, in welchen Sortimentsbereichen mit welchem (quantitativen) Verkaufsflächenbedarf (vgl. Kap. 7.2) zu rechnen ist.

Es wird im folgenden Gutachten dargelegt, wo zusätzliche Verkaufsflächen angesiedelt werden sollten, um die städtebaulichen Ziele zu unterstützen und welche räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereichs bestehen (vgl. Kap. 8.2ff.).

Wesentlicher Bestandteil der Vorschläge für ein Einzelhandelskonzept ist die Sortimentsliste "Weezer Liste" (vgl. Kap. 8.1), die nach zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten differenziert. Diese wurde u.a. vor dem Hintergrund der örtlichen Situation abgeleitet: Die reine Übernahme aus allgemeinen Listen reicht



nicht aus<sup>2</sup>. Dies entspricht der Maßgabe und den Erkenntnissen, nach denen das Büro Dr. Acocella seit seinem Bestehen arbeitet<sup>3</sup>.

Die Attraktivität eines Einzelhandelsstandortes hängt allerdings nicht allein von einem solchen Rahmen ab, der durch ein Einzelhandelskonzept geschaffen würde, sondern auch von städtebaulich-gestalterischen Maßnahmen (Gemeinde und insbesondere Immobilieneigentümer) und vom Handeln weiterer Akteure - insbesondere der Einzelhändler, aber auch der Gastronomen und Dienstleister (vgl. Kap. 8.4).

In Anbetracht der Erkenntnis, dass ein den formalen Ansprüchen genügendes Einzelhandelskonzept u.U. keine Aussicht auf eine zielkonforme Umsetzung hat, wurde der Untersuchungsansatz im hier vorliegenden Gutachten so gewählt, dass mit den Ergebnissen auch die anderen relevanten Akteure angesprochen und eingebunden werden können. **Zentrales Anliegen des Gesamtgutachtens ist es jedoch, die städtebaulichen Begründungen für eine räumliche Steuerung des Einzelhandels zu erarbeiten.**

Investoren müssen bereit sein, unter den vorgegebenen städtebaulich-funktionalen Rahmenbedingungen zu investieren. Dies wird nur dann geschehen, wenn diese dauerhaft verlässlich sind.

### **1.3 PROJEKTBEGLEITENDE ARBEITSGRUPPE**

Für die Erarbeitung des Gutachtens wurde eine projektbegleitende Arbeitsgruppe eingerichtet. Neben dem Bürgermeister der Gemeinde Weeze und Mitarbeitern der Verwaltung nahmen Ratsmitglieder, Vertreter der IHK, Vertreter des Einzelhandelsverbandes Kleve sowie Mitglieder des Werberings an den Arbeitsgruppentreffen teil.

Aufgabe der Arbeitsgruppe war es, die jeweils vorgestellten Zwischenergebnisse - ggf. nach einer Ergänzung oder Änderung - als Grundlage zur weiteren Bearbeitung zu bestimmen. Ein solches Vorgehen beschleunigt erfahrungsgemäß den gesamten

---

<sup>2</sup> Vgl.: LEPro NRW § 24a (2): Die Gemeinden legen die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente fest, wobei die aufgeführten Sortimente zu beachten sind, S.7.

<sup>3</sup> Acocella, D.: Einzelhandelskonzepte im Praxistest, Dortmund, 2004.



Arbeitsprozess sowie die anschließende Umsetzung. Zudem hat es sich als sinnvoll erwiesen im Hinblick auf die Antwortbereitschaft bei der Einzelhändlerbefragung sowie eine möglichst hohe Akzeptanz des Konzeptes insgesamt bei den Händlern, wenn diese von Anfang an in dessen Erstellung eingebunden werden.

Es fanden drei Sitzungen statt:

1. Im März 2009 wurde die Vorgehensweise besprochen und der Fragebogen intern abgestimmt.
2. Die Ergebnisse der Einzelhändlerbefragung sowie die städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse wurden im Mai 2009 präsentiert und diskutiert.
3. Die konzeptionellen Maßnahmenvorschläge wurden im August 2009 präsentiert und diskutiert.

Die Erarbeitung des Vorschlages für ein Einzelhandelskonzept erfolgte durch ein interdisziplinär besetztes Team des Büros Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung aus den Bereichen Raum- und Stadtplanung/ Architektur, Betriebs-/ Volkswirtschaft und Geographie. Damit ließen sich die zahlreichen verschiedenen Themenkomplexe eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes, zu deren inhaltlicher und methodischer Bewältigung sowohl übergreifende Kenntnisse als auch ein sehr spezifisches Wissen erforderlich sind, sachgerecht bearbeiten.



## **2. RAHMENBEDINGUNGEN DER EINZELHANDESENTWICKLUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN**

Einleitend werden vergangene und in der Tendenz absehbare Trends der Einzelhandelsentwicklung unter planerischen und betriebswirtschaftlichen Aspekten näher beleuchtet. Die Ausführungen beziehen sich vorwiegend auf Innenstädte, sind allerdings auch auf Ortszentren kleinerer Gemeinden wie Weeze übertragbar.

Die Analyse der allgemeinen Einzelhandelsentwicklung ist bedeutsam, da an ihr die Folgen einer Genehmigung von Einzelhandel am "falschen Standort" ablesbar sind. Übertragen auf die Untersuchungskommune bedeutet dies, dass es einen Teil der Handelsentwicklung gibt, der nicht durch planerische Konzepte steuerbar ist und sein soll, z.B. die Betriebstypenentwicklung. Der steuerbare Bereich der Einzelhandelsentwicklung betrifft die Größenentwicklung und Standortbereitstellung. Eine Minimierung der negativen Folgen der Einzelhandelsentwicklung ist möglich, wenn diese nur an den städtebaulich für richtig befundenen Standorten stattfindet. Für diese - städtebaulich begründete - räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung gibt es rechtlich zentrale Voraussetzungen, die im Anschluss daran erörtert werden.

### **2.1 ALLGEMEINE TRENDS DER EINZELHANDESENTWICKLUNG**

Die gesellschaftliche Aufgabe des Einzelhandels liegt in der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern. In jeder Stadt bzw. Gemeinde (unabhängig von ihrer zentralörtlichen Funktion) betrifft dies zunächst die Deckung der Grundversorgung insbesondere mit Lebensmitteln.

Neben dieser eigentlichen Aufgabe des Einzelhandels erzeugt dieser in integrierten Lagen städtische Bedingungen wie Dichte, Frequenz und Mischung. Der Einzelhandel hat daher eine "stadtbildende Funktion": Städtisches Leben, urbane Attraktivität und Multifunktionalität sind ohne Einzelhandel nur schwer vorstellbar. Im Zuge des Strukturwandels und hier insbesondere der Suburbanisierung der Einzelhandelsstandorte seit Mitte der siebziger Jahre wurde den Zentren jedoch viel von der stadtbildenden Kraft des Einzelhandels entzogen.



Auf Grund der Lösung des Einzelhandels von klassischen Standortfaktoren wie "Einwohnerdichte im Naheinzugsbereich" oder "hohe Passantendichte" - auch als Folge der Genehmigungspolitik der Baugenehmigungsbehörden - kam es zu einer Entwertung traditioneller Einkaufsstandorte und der auf diese Standorte gerichteten infrastrukturellen Einrichtungen. Durch die Ansiedlungspolitik der Kommunen im Außenbereich der Städte und Gemeinden entwickelten sich neue, zum Teil erhebliche Nutzungskonflikte (gewerbliche Nutzung, industrielle Nutzung, Sportstätten, Einzelhandelsnutzung) und ökologische Probleme (Verkehrsaufkommen, Landschaftsverbrauch, Flächenversiegelung).

Um die stadtbildprägende Kraft des Einzelhandels aufrechtzuerhalten - und darüber hinaus die Nahversorgung der gesamten Bevölkerung (auch der weniger mobilen) zu sichern -, bedarf es deshalb der gezielten Lenkung der Einzelhandelsentwicklung.

### **2.1.1 Handelsendogene und -exogene Faktoren der Einzelhandelsentwicklung**

Die Entwicklung des Einzelhandels wird sowohl durch die Anbieter als auch durch die Nachfrager/ Konsumenten bestimmt.

#### **Bedeutung handelsendogener Faktoren**

Veränderungen auf Anbieterseite (handelsendogene Faktoren) sind die Konzeption von Betriebstypen ("Tante-Emma-Laden", Supermarkt, Discounter, SB-Warenhaus etc.), die Standortdynamik oder die Sortimentspolitik der unterschiedlichen Anbieter:

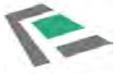
- **Betriebstypenentwicklung:** Die Betriebstypenentwicklung als Folge des stetigen Bestrebens der Handelskonzerne, Kostenstrukturen zu optimieren ist dabei verbunden mit einer Auffächerung des Niedrigpreisbereiches in Markendiscountern, Factory-Outlet-Centern (FOC), Sonderpostenmärkte und traditionelle (Lebensmittel-)Discounter, einem Anstieg der Verkaufsfläche und einer kontinuierlichen Abnahme der Fachgeschäfte.

Problematisch ist dies vor allem, weil ein Großteil der neuen Betriebstypen häufig außerhalb gewachsener städtischer Strukturen angesiedelt wird und somit zur Auflösung der vorhandenen städtischen Funktionen und der Nutzungsvielfalt beitragen kann. Der aus betriebswirtschaftlichen Effizienzgründen erfolgte Anstieg der Verkaufsfläche je Betrieb erschwert häufig die Integration der neuen



Betriebstypen in die gewachsenen Strukturen der Zentren, wodurch die Multifunktionalität des Handels abhandeln kommen kann.

- **Sortimentspolitik:** Daneben verändern sich auch die einzelnen Betriebstypen selbst, z.B. im Hinblick auf ihr Warensortiment. Die klassische Branchenaufteilung bricht dadurch langsam auf, so dass mittlerweile nicht nur Warenhäuser als Mehrbranchenanbieter angesehen werden können. Baumärkte oder Lebensmittelbetriebe führen i.d.R. Randsortimente oder auf sog. Aktionsflächen Sortimente, die von der für diese (ursprünglichen) Betriebsarten üblichen Sortimentsstrukturierung erheblich abweichen. Diese Sortimente stehen oftmals in Konkurrenz zu den entsprechenden Angeboten der Innenstädte oder anderer zentraler Versorgungsbereiche.
- **Neue Betriebsformen:** Neben diesen Entwicklungen entstehen neue groß dimensionierte Betriebstypen wie Factory Outlet Center und Urban Entertainment Center (UEC). Allerdings ist zu berücksichtigen, dass diese Betriebstypen angesichts der je erforderlichen Einzugsbereiche nur begrenzte Entwicklungspotenziale aufweisen.
- **Standortdynamik:** Die Betriebstypendynamik führt - teilweise gemeinsam mit den Trends auf Seiten der Konsumenten - auch zu Neubewertungen von Standorten: Insbesondere werden autokundenorientierte Standorte und preisgünstige Grundstücke vorgezogen. Die Funktionsmischung großflächiger Einzelhandelsstandorte an der Peripherie führt zu einer Erhöhung ihrer Standortattraktivität, insbesondere im Verhältnis zu Innenstädten, so dass sich für diese ein Entwicklungshemmnis ergeben kann.  
Weiterhin hat sich eine Funktionsteilung der Betriebstypen der unterschiedlichen Einzelhandelsnetze herausgebildet. Während höherwertige, service-intensive und damit vor allem von Fachgeschäften angebotene Waren vornehmlich in den Innenstädten sowie teilweise in den sonstigen zentralen Bereichen zu finden sind, werden preisgünstige Waren in peripheren Lagen angeboten.



## **Bedeutung handelsexogener Faktoren**

Zu den handelsexogenen Faktoren gehören vor allem nachfragebedingte Faktoren wie Einkommen, Mobilität und Einkaufsverhalten sowie soziodemografische und rechtliche Rahmenbedingungen, welche die Einzelhandelsentwicklung entscheidend beeinflussen können:

- **Soziodemografische Entwicklung:** Die Einwohnerzahl in Deutschland wird auf Grund der konstant niedrigen Geburtenrate trotz anhaltender Zuwanderungen aus dem Ausland langfristig abnehmen. Hinzu kommt, dass der Anteil der älteren Menschen kontinuierlich zunimmt. Diese Entwicklung hat für den Einzelhandel und damit auch für die Zentren eine wichtige Bedeutung, z.B. in Bezug auf den Bedarf an Kinderbekleidung und Spielwaren, die Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen für ältere Menschen oder auch das Angebot an gesundheitsfördernden Artikeln. Eng mit dem Wandel der Altersstruktur ist die Veränderung der Haushaltstypen verbunden. Die Anzahl der Haushalte steigt - auch im Verhältnis zur Bevölkerungszahl - in Deutschland stetig an, die Haushaltsgröße nimmt gleichzeitig ab, was sich an der deutlichen Zunahme von Single-Haushalten zeigt. Die Pluralisierung und Individualisierung der Lebens- und auch Wohnformen, welche u.a. zu einem veränderten Kaufverhalten führen, ist ein weiterer Trend, der bei anstehenden Planungen zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung berücksichtigt werden muss.
- **Mobilität:** Zunehmende Mobilität und Mobilitätsbereitschaft führen dazu, dass zumindest von einem Teil der Bevölkerung häufiger wohnortfernere Einzelhandelsstandorte aufgesucht werden. Dies führt gleichzeitig zu einer Schwächung der Einzelhandelsstandorte in zentralen Lagen bis hin zum Wegfall der Nahversorgung.
- **Konsumgewohnheiten:** Ebenso führt die Veränderung der Konsumgewohnheiten in Verbindung mit einer Veränderung der Lebensstile zu einer Neubewertung verschiedener Einzelhandelsstandorte. Bei Lebensmitteleinkäufen dominiert in großen Teilen der Gesellschaft das sog. One-Stop-Shopping, bei dem in größeren zeitlichen Abständen große Warenmengen eingekauft werden. Andererseits werden zentrale Bereiche häufig gezielt für den Einkauf ausgesuchter zentrenrelevanter Sortimente wie Bekleidung oder Schuhe aufgesucht. Ob dieses Einkaufs-



verhalten angesichts der deutlich steigenden Mobilitätskosten bei gleichzeitig steigenden Lebensmittelpreisen bei einer älter werdenden Gesellschaft so bleiben wird, darf bezweifelt werden.

- **Einkommen:** Die veränderten Kostenbelastungen bei privaten Haushalten (z.B. Wohn-/ Energiekosten) führen zu einem Rückgang des Anteils der einzelhandelsbezogenen Konsumausgaben am Einkommen, darüber hinaus erfolgt zunehmend eine Kopplung von Freizeitaktivitäten, Gastronomiebesuchen und Einkauf (Trend zum Erlebniseinkauf).

Betrachtet man die Wechselbeziehungen von handelsendogenen und handelsexogenen Faktoren, ist festzustellen, dass der Einzelhandel nicht vorrangig auf die Bedürfnisse der Nachfrage reagiert, sondern dass die verschiedenen Entwicklungen im Einzelhandel primär durch diesen selbst verursacht/ bestimmt werden.

### **2.1.2 Städtebauliche Folgen der Einzelhandelsentwicklung**

Bei systematischer Betrachtung ist insbesondere auf die nachfolgend dargestellten typischen Probleme insbesondere zentraler Orte infolge der Einzelhandelsentwicklung hinzuweisen:

1. Die Suburbanisierung der Handelsstandorte gefährdet die Rentabilität stadt- bzw. gemeindezentrenbezogener Entwicklungskonzepte sowie von Investitionen der öffentlichen Hand und der privaten Wirtschaft. Die fehlende wirtschaftliche Perspektive führt zum Rückzug weiterer Einzelhandelsunternehmen aus den Innenstädten bzw. Ortszentren (und weiteren zentralen Bereichen).
2. Die aus betriebswirtschaftlichen Effizienzgründen für erforderlich erachtete Mindestverkaufsfläche steigt in allen Einzelhandelsbranchen an und erschwert in Kombination mit der vorherrschenden eingeschossigen Bauweise die Integration der Betriebe in die gewachsenen Strukturen der Innenstädte und Ortszentren. Die Multifunktionalität des Handels und die kleinteiligen Strukturen in den Kernbereichen drohen abhanden zu kommen.
3. Die städtische Verkehrssituation gerät in ein Spannungsfeld. Das Flächenwachstum im Handel reduziert die Möglichkeiten, die städtischen Funktionen Wohnen



und Versorgung zu mischen und damit das Individualverkehrsaufkommen zu reduzieren. Die schwindende Attraktivität der Innenstädte bzw. der Ortszentren (und der sonstigen zentralen Bereiche) als Einkaufsorte hemmt die Bereitschaft, in verbesserte innerstädtische ÖPNV-Konzepte zu investieren. Es ist die Ausnahme, dass autokundenorientierte Einzelhandelsgroßbetriebe im Umland der Städte und Gemeinden an öffentliche Verkehrsmittel angebunden werden (wollen). Die Größe des Einzugsgebietes des suburbanen Einzelhandels führt zu einem zusätzlichen Anstieg des Individualverkehrs.

4. Die wohnungsnah Grundversorgung ist nicht mehr garantiert. Als Folge der (durch die Genehmigungspolitik zugelassenen) Suburbanisierung ziehen sich der Handel und andere Infrastruktureinrichtungen (z.B. Poststellen, Bankfilialen) aus den Wohngebieten und dem ländlichen Raum zurück. Die durch den Konzentrationsprozess im Lebensmitteleinzelhandel ausgelöste Erhöhung der durchschnittlichen Betriebsgröße hat zur Folge, dass für Anbieter die Notwendigkeit entsteht, mit diesen größeren Betriebseinheiten auch entsprechend höhere Umsätze zu erwirtschaften. Damit vergrößert sich der notwendige Einzugsbereich jedes Betriebes. Der dadurch ausgelöste Verdrängungswettbewerb reduziert das Angebot zunehmend auf standort- und betriebstypenbezogen optimierte Betriebe: Eine fußläufige bzw. wohnortnahe Nahversorgung durch relativ kleinflächige Lebensmittelbetriebe in Wohnlagen ist wegen der Ausdünnung des Versorgungsnetzes häufig nicht mehr gewährleistet. Die Entwicklung verläuft entgegen dem für die Nahversorgung wichtigen Ziel einer "Stadt der kurzen Wege". Betroffen ist vor allem der mobilitätseingeschränkte Teil der Bevölkerung. Mit dem wachsenden Anteil älterer Menschen steigt so die Zahl potenziell unterversorgter Haushalte.

Nahezu unabhängig von der Einwohnerzahl einer Kommune sind gerade ältere Menschen in besonders hohem Maße von einer unzureichenden Nahversorgung betroffen. Zurückzuführen ist dies u.a. auf

- mangelnde finanzielle Möglichkeiten für den Besitz und die Nutzung eines Pkw für den Einkauf,
- den noch immer überdurchschnittlich hohen Anteil von Personen, insbesondere Frauen, ohne Führerschein in dieser Altersgruppe sowie
- auf die fehlenden gesundheitlichen/ körperlichen Voraussetzungen zum Führen eines Pkw.



5. Der Flächenverbrauch der modernen Betriebstypen für großflächige, eingeschossige Verkaufsräume und komfortable Pkw-Stellplatzanlagen sowie die Fokussierung dieser Betriebstypen auf motorisierte Konsumenten aus einem möglichst großen Einzugsgebiet führen zu zusätzlichen Umweltbelastungen.

Die aufgezeigten Probleme beeinträchtigen den Einzelhandel im Stadt-/ bzw. Ortszentrum immer häufiger. Dabei weisen die Einzelhändler auf die Abhängigkeit des Standortes Innenstadt/ Ortszentrum von seiner Erreichbarkeit hin. Gleichzeitig muss sich der Handel der Konkurrenz optimal geplanter Shopping-Center mit guter Verkehrsanbindung, Flanierambiente, hochwertigen Anbietern und hohem Organisationsgrad (Werbung, Öffnungszeiten etc.) sowie mit Angeboten zur Freizeitgestaltung stellen. Dies erfordert wiederum an innerstädtischen Standorten, bzw. Standorten im Ortszentrum eine (bauliche) Aufwertung des Ambientes, z.B. durch Fußgängerzonen, und eine vielfältige Funktionsmischung, um einen innerstädtischen "Erlebnisraum" zu schaffen bzw. auszubauen.

## 2.2 EINZELHANDELSKONZEPT ALS RÄUMLICHES STEUERUNGSMITTEL

Das in der Folge dargestellte Gutachten mit seinen Steuerungselementen soll die Gemeinde Weeze in die Lage versetzen, die räumliche Einzelhandelssteuerung in der Gemeinde entsprechend den planerischen Zielsetzungen zu betreiben.

Im Rahmen von (kommunalen) Einzelhandelskonzepten wird immer wieder die Frage gestellt, ob eine planerische räumliche Lenkung des Einzelhandels überhaupt rechtlich tragfähig möglich ist<sup>4</sup>. Im Grundsatz ist diese Frage geklärt, denn das unregulierte Marktgeschehen verursacht - wie im vorangegangenen Kapitel 2.1 skizziert - negative Wirkungen auf raumordnerische und städtebauliche Zielsetzungen, die der Markt selbst nicht korrigiert bzw. korrigieren kann. Marktwirtschaftliche Einwände werden zwar immer wieder artikuliert, sind jedoch durch verschiedene Urteile verworfen worden<sup>5</sup>. Die Tatsache, dass Einzelhandelsansiedlungen unangemessen sein können, ergibt sich auf Grund des immer noch aktuellen städtebaulichen Leitbildes

---

<sup>4</sup> Vgl. BVerwG: Beschluss vom 10.11.2004 Az. 4 BN 33/04.

<sup>5</sup> Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 22.06.1998 Az. 7a D 108/96.NE.



der "Europäischen Stadt" und vor allem aus dem Recht - und der Pflicht - jeder Stadt/ Gemeinde, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu sichern<sup>6</sup>.

### 2.2.1 Planungsrechtlicher Rahmen des Einzelhandelskonzeptes

Die rechtlichen Vorgaben für den Einsatz eines Einzelhandelskonzeptes betreffen u.a.

- Die erforderliche Definition der zentralen Versorgungsbereiche, abgeleitet auf Basis einer Ist-Analyse und
- die Anforderungen an die Ableitung einer Sortimentsliste.

#### 2.2.1.1 Zentraler Versorgungsbereich

Die städtebaulich begründete räumliche Steuerung des Einzelhandels ist seit langem möglich, wobei die (Einzelhandels-)Innenstadt, bzw. das Ortzentrum eine besondere Rolle spielte. Durch das EAGBau 2004 und durch die Baurechtsnovelle 2007 sind die sogenannten "zentralen Versorgungsbereiche" in den Fokus der Begründung für eine städtebaulich motivierte räumliche Lenkung gerückt worden. Sie stellen bei der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange dar. So wurde in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB die "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" festgeschrieben. Hiernach können sich Gemeinden im Rahmen des gemeindenachbarlichen Abstimmungsgebot gemäß § 2 Abs. 2 BauGB nun ausdrücklich auf Auswirkungen auf ihre zentrale Versorgungsbereiche berufen. Des Weiteren sind nach § 34 Abs. 3 BauGB bei Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auch außerhalb der näheren Umgebung zu beachten.

Nach dem derzeit jüngsten Grundsatzurteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) in dieser Sache, sind zentrale Versorgungsbereiche *"räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt."*<sup>7</sup>

Für den Einsatz eines Einzelhandelskonzeptes von Bedeutung ist dabei, dass auch

---

<sup>6</sup> Vgl. z.B. OVG Rheinland-Pfalz: Urteil vom 21.06.2001 Az. 1 C 11806/00.OVG; BayVG: Urteil vom 25.04.2002 Az. 2 CS 02.121. Die Pflicht für die Kommunen könnte sich letztlich aus dem § 1 (3) BauGB ergeben.

<sup>7</sup> BVerwG, Urteil vom 11.10.2007, Az.: 4 C 7.07.



eine planerische Abgrenzung vorgenommen werden kann, die nicht mit der Abgrenzung der Ist-Situation übereinstimmen muss<sup>8</sup>.

Nur wenn klar ist, welcher Bereich einer Gemeinde als zentraler Versorgungsbereich anzusehen ist, kann geprüft werden, ob dieser geschützt werden soll. Erst wenn diese räumliche Abgrenzung vorgenommen ist, ist der Nachweis zu erbringen, dass eine Sicherung und Weiterentwicklung des Ortszentrums erreichbar ist. Und nur auf diese Weise kann auch der planungsrechtliche Bezug zum Ausschluss von Einzelhandel an anderen Standorten hergestellt werden.

#### 2.2.1.2 Sortimentsliste

Da nicht jeder Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden muss/ soll und umgekehrt bestimmte Einzelhandelsangebote in Gewerbegebieten oder in überwiegend gewerblich genutzten Gebieten ausgeschlossen werden sollen, ist ein kommunalentwicklungspolitischer und städtebaurechtlicher Rahmen für eine positive Einzelhandelsentwicklung in Weeze zu schaffen.

Entsprechend ist für die Gemeinde Weeze abzuleiten, welche Sortimente zentrenrelevant sind. Für die räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung ist zu beachten, dass die Übertragung einer allgemeinen Sortimentsliste rechtlich nicht ohne weiteres zulässig ist<sup>9</sup>. Dies entspricht der Maßgabe und den Erkenntnissen, nach denen das Büro Dr. Acocella (bis 31.07.03: AGENDA) seit seinem Bestehen (1993) arbeitet:

*"Diese Differenzierung zwischen innenstadt- bzw. innerorts bedeutsamen oder nicht bedeutsamen Branchen kann verständlicherweise nur konkret und nur im Einzelfall bestimmt werden ..."*<sup>10</sup>.

Als Grundlage ist dafür die Einzelhandelsstruktur zu analysieren.

---

<sup>8</sup> "Zentrale Versorgungsbereiche [...] können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben" (BVerwG, Urteil vom 11.10.07, Az. 4 C 7/07).

<sup>9</sup> Vgl. dazu VGH Mannheim: Urteil vom 02.05.2005, Az. 8 S 1848/04, Rn 17 sowie unter Verweis hierauf Urteil vom 30.01.2006, Az. 3 S 1259/05, Rn 42.

<sup>10</sup> Birk (1988), a.a.O., S. 288; bestätigt z.B. durch VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 30.01.2006, Az. 3 S 1259/05.



Hierzu gibt es auch im Einzelhandelserlass NRW v. 22.09.2008 im Kapitel 2.5 eine entsprechende Aussage, die auf das LEPro hinweist.

*"Nach § 24a Abs. 2 Satz 3 LEPro werden die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten von der Gemeinde festgelegt. Bei Festlegung der ortsspezifischen Sortimentslisten sind die in der Anlage zu § 24a LEPro aufgeführten zentrenrelevanten Leitsortimente zu beachten. Bei Festlegung der ortsspezifischen Sortimentslisten sind insbesondere die Größe der Gemeinde und örtliche Gegebenheiten zu berücksichtigen; es bedarf regelmäßig einer individuellen Betrachtung der jeweiligen örtlichen Situation. Zentrenrelevante Sortimenten können in einer Gemeinde auch Sortimenten sein, die nicht oder nicht mehr im zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, aber typischer Weise dorthin gehören [...]. Ein reiner Verweis auf die Anlage zu § 24a LEPro oder deren ungeprüfte Übernahme reicht für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung nicht aus."*

### **2.2.1.3 Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene**

Die Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene sind insbesondere durch das BauGB und die BauNVO - also bundeseinheitlich - geregelt.

Durch die Aufstellung eines **Flächennutzungsplanes** werden erste räumliche Darstellungen für die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen auf der kommunalen Ebene getroffen<sup>11</sup>, die in Bebauungsplänen (§ 9 BauGB) zu konkretisieren sind.

Für die Flächen der Gebietskategorien W und G sind nur solche Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln, in denen Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, die keines SO bedürfen. Die konkrete planerische Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Baugebieten ergibt sich jedoch erst durch die Festsetzungen in Bebauungsplänen nach §§ 2 bis 9 BauNVO.

Die Aufstellung eines **vorhabenbezogenen Bebauungsplanes** (§ 12 BauGB) kann in Einzelfällen eine steuernde Wirkung insbesondere im Hinblick auf die Ausgestaltung eines geplanten Einzelhandelsvorhabens entfalten. Eine grundsätzliche, räumliche Steuerung des Einzelhandels ist jedoch auf dieser Basis nicht möglich, da der

---

<sup>11</sup> Vgl. Baugesetzbuch (BauGB) (2007), § 5 Abs. 2 Satz 1.



vorhabenbezogene Bebauungsplan eher reaktiv auf die potenzielle räumliche und inhaltliche Einzelhandelsentwicklung eingesetzt wird.

Mit **Veränderungssperren** nach § 14 BauGB und/ oder **Zurückstellung von Bauge-suchen** nach § 15 BauGB kann lediglich zeitlich begrenzt verhindert werden, dass planerisch ungewollte Entwicklungen eintreten. Des Weiteren können diese Instru-mente genutzt werden, um bauleitplanerische Verfahren entsprechend den städte- baulichen Zielen abzuschließen<sup>12</sup>. Mit Hilfe dieser Instrumente wird eine gegebene Situation im Ist-Zustand vorläufig gesichert, was letztlich jedoch eine Verhinde- rungswirkung - zumindest in Bezug auf ungewollte Entwicklungen im Plangebiet - entfaltet.

Im § 34 Absätze 1, 2 und 3 BauGB werden die Bedingungen für die Zulässigkeit von Nutzungen "innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile", für die kein Be- bauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB vorliegt, aufgeführt.

Die **Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben in § 34-Gebieten** richtet sich eben nicht nach den jeweils gültigen städtebaulichen Zielvorstellungen zur Einzelhan- delsentwicklung in der Gemeinde, sondern danach, ob sich das Einzelhandelsvorha- ben *"nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grund- stücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist"* und bezieht bei der Beurteilung der ne- gativen Wirkungen lediglich die "zentralen Versorgungsbereiche" ein, deren Schäd- igung vermieden werden soll. Im Übrigen ist die Zulässigkeit eines Einzelhandels- vorhabens gegeben, wenn das Plangebiet einem der Baugebiete nach §§ 2 bis 9 BauNVO entspricht und das Vorhaben innerhalb dieser Gebiete zulässig wäre.

Daher ist der § 34 BauGB kaum geeignet, eine im Sinne der jeweils gültigen städte- baulichen Zielvorstellungen wirksame, räumliche Steuerung der Einzelhandelsent- wicklung zu gewährleisten.

Nur mit Hilfe der **Bauleitplanung** (§§ 2 bis 9 BauNVO) kann eine reaktive in eine ak- tive Planung übergeleitet werden, woraus sich eine systematische, räumliche Steue- rung der Einzelhandelsentwicklung ergeben kann.

---

<sup>12</sup> Vgl. OVG NRW, 1998, a.a.O., ebd.



Im BauGB 2007 ist als zusätzliches planungsrechtliches Steuerungsinstrument § 9 Abs. 2a BauGB eingeführt worden. Danach ist es möglich, für im Zusammenhang bebaute Ortsteile in einem Bebauungsplan ohne Ausweisung von Baugebieten i.S. der Baunutzungsverordnung die Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB beschränkende Festsetzungen namentlich zum Einzelhandel zu treffen, um zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln. Es werden hierdurch planerische Gestaltungsmöglichkeiten geschaffen, die über die Zulässigkeitsregel des § 34 Abs. 3 BauGB (s.o.) hinaus gehen. Der Bebauungsplan kann dabei für die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiete insgesamt oder für Teile davon aufgestellt werden. Der Zweck muss auf die *"Erhaltung oder Sicherung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden"* gerichtet sein<sup>13</sup>.

In der öffentlichen Diskussion zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels stehen vor allem Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 BauNVO (**großflächige Einzelhandelsbetriebe**) im Vordergrund; sehr viel Aufmerksamkeit und gerichtliche Auseinandersetzungen erzeugen insbesondere Fachmarktzentren und Factory Outlet Center. Dass diese großflächigen Einzelhandelsbetriebe reaktiv, also auf Grund eines konkreten Vorhabens nach Standort, Größe und Sortimenten gesteuert werden können, ist unstrittig<sup>14</sup>. Eine Kommune kann im Hinblick auf eine künftige Entwicklung vorab<sup>15</sup> die räumliche Verortung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe in ihrem Gebiet durch die Ausweisung von Sonderbauflächen für Einzelhandel im FNP nach § 5 BauGB vornehmen.

Darüber hinaus können aber auch Läden, nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe (Fachgeschäfte) und nicht großflächige Fachmärkte, die nicht nach § 11 Abs. 3 zu beurteilen sind, städtebaulichen Zielsetzungen entgegen stehen, wenn sie in großer Zahl und mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Innenstadt, bzw. des Ortszentrums und/ oder außerhalb städtebaulich gewünschter Standorte in Bauge-

---

<sup>13</sup> Vgl. Söfker, W.: Steuerungsinstrumente der Innenentwicklung für den Handel durch das EAG Bau und das BauGB 2007, Kurzfassung des Vortrags im 547/6. Kurs des Instituts für Städtebau Berlin "Städtebau und Handel", Berlin 2007

<sup>14</sup> Kopf, H.: Rechtsfragen bei der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten - Unter besonderer Berücksichtigung von Factory Outlet Centern, Berlin, 2002.

<sup>15</sup> BVerwG: Beschluss vom 08.09.1999, Az. 4 BN 14.99.



bieten<sup>16</sup> entstehen, in denen diese allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind<sup>17</sup>. Dies kann dazu führen, dass sich im Verlauf der Zeit **Einzelhandelsagglomerationen mit nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben** in Gewerbegebieten nach §§ 8 bzw. 9 BauNVO entwickeln. Solche Einzelhandelsstandorte waren zunächst auf Grund ihres Umfangs für die Entwicklung der Zentren unproblematisch und/ oder haben auf Grund der verfügbaren Gewerbegebietsflächen auch nicht zur Flächenverknappung geführt. Ähnliche Entwicklungen in Mischgebieten nach § 6 BauNVO können ebenfalls städtebaulich unerwünschte Folgewirkungen haben.

Zur Vermeidung dieser unerwünschten Entwicklungen hat der Ordnungsgeber die Möglichkeit einer **Feingliederung durch § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO** geschaffen:

*"Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2,4 bis 9 und 13 [BauNVO] allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt"*<sup>18</sup>.

*"Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann im Bebauungsplan bei Anwendung der Abs. 5 bis 8 festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können"*<sup>19</sup>.

In GE- (§ 8 BauNVO), GI- (§ 9 BauNVO) und auch in MI-Gebieten (§ 6 BauNVO) kann der Einzelhandel insgesamt bzw. eine bestimmte Art von Einzelhandel, z.B. zentrenrelevante Sortimente, aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden<sup>20</sup>; eine darüber hinaus gehende differenzierte, sortimentsbezogene Verkaufsflächenfestlegung ist auf dieser Basis nicht möglich<sup>21</sup>. Eine städtebauliche Begründung ist z.B. die Ent-

---

<sup>16</sup> Die Baunutzungsverordnung definiert in den §§ 2 bis 9 abschließend Baugebietstypen. Eine planende Gemeinde kann darüber hinaus keine neuen Baugebietstypen "erfinden". Vgl. dazu BVerwG: Beschluss vom 27.07.1998, Az. 4 BN 31.98.

<sup>17</sup> Birk (1988), a.a.O., S. 284.

<sup>18</sup> BauNVO § 1 Abs. 5 i.d.F. vom 23.01.1990.

<sup>19</sup> BauNVO § 1 Abs. 9 i.d.F. vom 23.01.1990.

<sup>20</sup> Vgl. dazu z.B. BVerwG, Beschluss vom 27.07.1998, Az 4 BN 31/98 BVerwG, Beschluss vom 10.11.2004, Az 4 BN 33/04 Rn 6.

<sup>21</sup> Vgl. Vogels, P. et al.: Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Stadtforschung aktuell, Bd. 69, Basel/ Boston/ Berlin, 1998, S. 289ff.



wicklung zentraler Versorgungsbereiche<sup>22</sup> oder die Sicherung von Gewerbegebietsflächen für Handwerk und Produzierendes Gewerbe<sup>23</sup>.

### 2.2.2 Konsequenzen für das Genehmigungsverfahren

Anhand der vorstehenden planungsrechtlichen Regelungsmöglichkeiten wird deutlich, dass die räumliche Steuerung des Einzelhandels auf kommunaler Ebene insbesondere davon abhängig ist, inwieweit die Gemeinde (Verwaltung und Politik) ihren weiten Gestaltungsspielraum in der Frage nutzt, ob und in welchem Rahmen sie planerisch tätig wird<sup>24</sup>.

Als Planungsgrundsatz kommt dabei dem § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB insbesondere Bedeutung für eine Bauleitplanung zu, durch welche vorhandene oder zu entwickelnde Versorgungsbereiche dadurch geschützt werden sollen, dass außerhalb solcher zentraler Versorgungsbereiche Vorhaben, die diese beeinträchtigen könnten, nicht oder nur eingeschränkt verwirklicht werden können.

Nach § 9 Abs. 2a BauGB ist ein **städtebauliches Entwicklungskonzept** i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11, welches Aussagen über die vorhandenen und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Ortsteils enthält, insbesondere zu berücksichtigen, da ein solches Konzept eine die Aufstellung des Bebauungsplans unterstützende Funktion hat; es sind nachvollziehbare Aussagen über die zentralen Versorgungsbereiche und ihre Schutzbedürftigkeit enthalten<sup>25</sup>.

Im Hinblick auf eine Umsetzung des Konzeptes bedeutet dies, dass bei Planvorhaben bzw. Ansiedlungs-/ Erweiterungsvorhaben nicht danach zu fragen ist, was derzeit planungsrechtlich möglich ist, sondern zuerst die Frage nach der **städtebaulichen Zielsetzung** zu beantworten ist. Aus der gegebenen planungsrechtlichen Situation am konkreten Standort und der städtebaulichen Zielsetzung leiten sich die erfor-

---

<sup>22</sup> Vgl. z.B. Müller, M. Rechtliche Voraussetzungen für die Ansiedlung großflächiger Handelsbetriebe, in: Bundesarbeitsgemeinschaft für Mittel- und Großbetriebe: Standortfragen des Handels, Köln, 1992, S. 123.

<sup>23</sup> Vgl. z.B. Söfker, W., in: Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg: Kommentar zum BauGB, Lose Blattsammlung, Stand: Nov. 1992, Rn. 103, 105a.

<sup>24</sup> Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 22.06.1998 Az. 7a D 108/96.NE mit Hinweisen auf frühere Urteile des BVerwG.

<sup>25</sup> Vgl. Söfker, W., 2007, a.a.O.



derlichen/ möglichen planungsrechtlichen Schritte ab. Dies kann im Einzelnen bedeuten, dass bei einem erwünschten Ansiedlungsvorhaben die rechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung geschaffen werden müssen, oder bei einem unerwünschten Vorhaben die bisherige Zulässigkeit aufgehoben werden muss. Dies kann ohne konkreten Anlass, z.B. einen Bauantrag oder auf Grund eines solchen konkreten<sup>26</sup> Planvorhabens erfolgen.

Zur **Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen** können bei Vorliegen eines Aufstellungsbeschlusses und einer hinreichend konkretisierten Zielformulierung<sup>27</sup>, die mit diesem Gutachten gegeben sein dürfte, die Sicherungsinstrumente wie z.B. Veränderungssperren nach § 14 BauGB und/ oder Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB zwar zeitlich begrenzt, aber doch wirksam verhindert werden, dass planerisch ungewollte Entwicklungen eintreten.

Maßgeblich für eine **Erstbewertung eines Planvorhabens** sind der Planstandort und die Zentren- bzw. Nahversorgungsrelevanz des Hauptsortimentes.

Bezogen auf den Standort und seine einzelhandelsbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten werden in diesem Gutachten die entsprechenden Aussagen getroffen. Hinsichtlich der Sortimente wird eine ortsspezifische Liste vorgeschlagen, die die Gegebenheiten in Weeze einerseits berücksichtigt und andererseits die aus Gutachtersicht stadtentwicklungsplanerisch sinnvollen Zielvorstellungen zur Entwicklung der Zentren.

### 2.2.3 Fazit

Abschließend ist festzuhalten, dass dieses Gutachten es ermöglicht, systematisch die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen für die jeweiligen Planstandorte zu bewerten. Es stellt dar, an welchen Standorten grundsätzlich Einzelhandel zulässig sein soll bzw. wo welche planungsrechtlichen Beschränkungen angestrebt werden sollen.

Im Außenverhältnis dient dieses Gutachten auch dazu, die zentrenbezogenen Zielsetzungen der Gemeinde Weeze im Rahmen von Beteiligungsverfahren z.B. nach § 2

---

<sup>26</sup> Vgl. dazu z.B. BVerwG, Beschluss vom 08.09.1999, Az. 4 BN 14/99 und OVG NRW, Urteil vom 11.03.2004, Az. 7a D 103/03.NE.

<sup>27</sup> Vgl. dazu z.B. OVG NRW, Urteil vom 11.03.2004, Az. 7a D 103/03.NE.



(2) BauGB substantiell und umfänglich darzustellen, so dass damit möglichen Planungen außerhalb der Gemeinde Weeze, die zentrenschädlich sein könnten, entsprechend umfangreich und umfassend begegnet werden kann. Voraussetzung ist allerdings, dass sich die Gemeinde selbst an ihr eigenes Konzept hält und keine Ansiedlungsentscheidungen trifft, die dazu geeignet sind, die eigenen Zielsetzungen zu konterkarieren.



### **3. EINZELHANDELSITUATION IN DER GEMEINDE WEEZE**

In diesem Kapitel wird auf Grundlage der Ergebnisse der Händlerbefragung und der Begehung die Versorgungssituation in der Gemeinde Weeze dargestellt und bewertet.

#### **3.1 METHODISCHES VORGEHEN - ERHEBUNG EINZELHANDELRELEVANTER DATEN**

Die Daten wurden im Rahmen einer Befragung aller Einzelhändler im gesamten Gemeindegebiet von Weeze ermittelt.

Ergänzend zu den primär erhobenen Daten wurden sekundärstatistische Informationen für die Analyse und Bewertung der Einzelhandelssituation in Weeze herangezogen. Auf diese wird jeweils an den entsprechenden Stellen im Gutachten hingewiesen.

##### **3.1.1 Einzelhandelserhebung in Verbindung mit einer Befragung der Händler**

###### **3.1.1.1 Methodisches Vorgehen**

Für das vorliegende Gutachten wurde das Einzelhandelsangebot in der Gemeinde Weeze auf der Basis einer Begehung mit gleichzeitiger Einzelhändlerbefragung im April 2009 von wissenschaftlichen Mitarbeitern des Büros Dr. Acocella erfasst. Berücksichtigt wurde dabei nicht nur der Einzelhandel i.e.S., sondern auch Apotheken, das Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Metzger) und Tankstellenshops. Nicht erfasst wurde der Handel mit Kfz, Brenn-, Kraft-, und Schmierstoffen.

Die Befragung diente zum einen der Erfassung betrieblicher Daten und zum anderen dazu, die Stimmungslage der Händler zu ermitteln.

Die Befragung wurde flächendeckend im gesamten Gemeindegebiet durchgeführt: Jede einzelne Straße wurde hierfür begangen bzw. durchfahren<sup>28</sup>. In jedem Einzelhandelsbetrieb erfolgte die mündliche Kurzbefragung anhand eines Fragebogens (vgl. Anhang), der zuvor in der projektbegleitenden Arbeitsgruppe abgestimmt wor-

---

<sup>28</sup> Obwohl die Erhebung nach bestem Wissen und Gewissen erfolgte, ist es möglich, dass einzelne Einzelhandelsbetriebe dabei nicht aufgefunden werden konnten. Allerdings kann es sich bei diesen allenfalls um kleinere Betriebe handeln, so dass das Gesamtergebnis hiervon nicht wesentlich beeinflusst würde.



den war. Eine derartige Einzelhändlerbefragung liefert zum einen verlässlichere Daten über die derzeitige Situation, insbesondere über die derzeit erzielten Umsätze (die bei einer reinen Erhebung rechnerisch ermittelt werden müssen) und führt so erfahrungsgemäß zu einer sehr hohen Akzeptanz der erhobenen Daten. Zum anderen ermöglicht die Befragung der Händler auch Informationen über die derzeitigen Kaufkraftströme in Weeze. Zudem können auf diese Weise auch die Einstellungen der Händler zur Einzelhandelssituation in der Gemeinde erfasst werden. Dabei ergeben sich i.d.R. auch "weiche" Erkenntnisse, die in der weiteren Arbeit von Bedeutung sein können. Letztendlich ist eine frühe Einbindung der örtlichen Einzelhändler auch als vertrauensbildende Maßnahme zu verstehen, die spätere Diskussionen bei der Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen erleichtert.

Die Befragung der Einzelhändler bezog sich auf folgende Aspekte:

- Sortimente,
- Verkaufsfläche insgesamt und je Sortiment,
- Eigentumsverhältnisse und ggf. Miethöhe,
- Anzahl der Beschäftigten,
- Öffnungszeiten,
- Umsatz mit Endverbrauchern im Jahr 2008,
- Umsatzentwicklung in den vergangenen drei Jahren,
- Kundenherkunft nach prozentualem Umsatzanteil (Gemeinde Weeze, Goch, Uedem, Kevelaer, Niederlande, Sonstige),
- Änderungsabsichten,
- Einschätzung der Einzelhandelssituation in der Gemeinde Weeze in Form einer offenen Frage

Die Erhebung der Verkaufsflächen in den einzelnen Geschäften erfolgte sortimentsgenau: Die Betriebe wurden nicht entsprechend dem angebotenen Hauptsortiment insgesamt einer Branche zugerechnet (Schwerpunktprinzip), sondern jedes Sortiment wurde einzeln mit der zugehörigen Verkaufsfläche erfasst (z.B. in Supermärkten auch Drogeriewaren).

Erst hierdurch ergibt sich ein realistisches Abbild der derzeitigen Situation im Einzelhandel, bei dem Ergänzungssortimente, denen im Einzelfall nur eine unterge-



ordnete Rolle zukommt, die in der Summe jedoch von Bedeutung sein können, nicht unterschätzt werden.

Darüber hinaus ist u.E. die Ableitung einer ortspezifischen Sortimentsliste nur auf Grundlage einer derart differenzierten Erfassung des Bestandes möglich.

Anhand der offen gestellten Frage zur Einschätzung der Einzelhandelssituation aus Händlersicht (es wurden keine Antwortkategorien vorgegeben) ist es möglich, die Stimmungslage der Einzelhändler und die aus deren Sicht wichtigsten Problemfelder zu erfassen. Die Auswertung dieser Frage kann somit Hinweise auf mögliche Handlungsfelder geben (vgl. Kap. 3.2.3).

Die Ergebnisse werden in der vorliegenden Untersuchung ausschließlich aggregiert dargestellt, da einzelbetriebliche Daten dem Datenschutz unterliegen.

### 3.1.1.2 Übersicht über die Beteiligung an der Einzelhändlerbefragung

In der Gemeinde Weeze wurden insgesamt 51 Einzelhandelsbetriebe (inklusive Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Tankstellenshops) erfasst.

Tab. 1: Übersicht über die Beteiligung an der Einzelhändlerbefragung in Weeze

Teilaspekte der Befragung	Betriebe	Anteil Betriebe	Anteil Verkaufsfläche
keine Auskunft	4	8%	4%
Auskunft	47	92%	96%
... zu Beschäftigten	46	90%	94%
... zur Verkaufsfläche	42	82%	89%
... zur Umsatz-Herkunft	42	82%	89%
... zum Umsatz	18	35%	59%
... zu Änderungsabsichten	46	90%	94%
... zur offenen Frage	43	84%	87%
... zur Umsatzentwicklung	35	69%	75%
... zu Eigentumsverhältnissen	46	90%	94%
<i>Einzelhandelsbetriebe</i>	<i>51</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung April 2009

92% der 51 Einzelhändler gaben grundsätzlich Auskunft, lediglich vier Händler verweigerten jegliche Auskunft. Über ein Drittel der Einzelhändler gab Auskunft zum Umsatz und 82% gaben ihre Verkaufsfläche an, so dass dem Gutachten eine sehr gute Datenbasis zugrunde liegt.



### **3.1.2 Herkunftserfassung**

Neben der Einzelhändlerbefragung (Frage nach der Umsatzherkunft) wurde eine Kundenherkunftserfassung in den Einzelhandelsgeschäften zur Ermittlung des Einzugsgebietes des Einzelhandels in Weeze durchgeführt.

Die Erfassung erfolgte über Listen, in die sich jeder Kunde eintragen konnte. Die Listen wurden mit dem Einverständnis des jeweiligen Einzelhändlers im Rahmen der Einzelhändlerbefragung in den ortsansässigen Geschäften an der Kasse (am "Point of Sale") ausgelegt.

Die Erfassung erfolgte im April 2009. Insgesamt wurden von 15 Einzelhandelsbetrieben in der Gemeinde Weeze Listen zurückgesandt, in die sich 1.999 Kunden eingetragen haben. Fast jeder dritte Händler hat sich somit an der Herkunftserfassung beteiligt, so dass eine relativ gute Datenbasis besteht. Allerdings haben sich die Händler des Gewerbegebietes, die bei der Händlerbefragung ein tendenziell größeres Einzugsgebiet angegeben haben, nicht an der Kundenherkunftserfassung beteiligt.

Dennoch kann das Einzugsgebiet zumindest tendenziell anhand der Ergebnisse abgeleitet werden. Zwar sind nur eingeschränkt Aussagen über die absolute Herkunftsverteilung möglich, jedoch lässt sich näherungsweise bestimmen, wie sich die Kundenschaft nach regionaler Herkunft zusammensetzt (vgl. Kap. 3.2.2).

## **3.2 GESAMTSTÄDTISCHE EINZELHANDELSITUATION**

### **3.2.1 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes in der Gemeinde Weeze**

#### **Einzelhandelsangebot nach Betriebszahl, Verkaufsfläche und Umsatz**

Im Rahmen der Erhebung des Büros Dr. Acocella im April 2009 wurden in der Gemeinde Weeze 51 Einzelhandelsbetriebe erfasst. Auf einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 17.700 qm erzielten diese einen Umsatz von rd. 34,7 Mio. €.

Die Entwicklung in der Gemeinde Weeze seit 1993<sup>29</sup> zeigt im Vergleich zu anderen Gemeinden ein atypisches Bild. Entgegen des bundesweiten Trends ist der Umsatz noch stärker gewachsen als die Verkaufsfläche, so dass den Betrieben insgesamt eine höhere Flächenleistung zukommt als es noch 1993 der Fall war. Analog zur bun-



desweiteren Entwicklung ist in Weeze die Verkaufsfläche deutlich gewachsen, während die Anzahl der Betriebe nur in geringem Maße gestiegen ist. Dies lässt sich vor allem auf die Neuansiedlungen im Gewerbegebiet Herrlichkeitsfeld/ Herrlichkeit Süd zurückführen.

**Tab. 2: Einzelhandelsangebot in Weeze und 1993 (HGZ)**

	2009 <sup>1)</sup>	HGZ 1993	Änderung
Betriebe	42	38	+ 11%
VKF (qm) <sup>2)</sup>	17.325	5.875	+ 195%
Umsatz (Mio. €)	32,1	8,9	+ 262%

<sup>1)</sup>: ohne Lebensmittelhandwerk und Tankstellen

<sup>2)</sup>: Werte auf 25 qm gerundet

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung April 2009; IfH; EHI; LDS NRW; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen

### **Verkaufsfläche, Umsatz und Bindungsquoten**

Das gesamte Einzelhandelsangebot der ermittelten 51 Betriebe wird in Tab. 3 bezogen auf Verkaufsflächen, Umsätze und Bindungsquoten sowie nach Sortimenten differenziert darstellt.

*Die Relation des erzielten Umsatzes zur in der Gemeinde verfügbaren Kaufkraft je Einwohner (einem bundesdeutschen Durchschnittswert, der mit Hilfe entsprechender Kennziffern<sup>30</sup> auf die gebietspezifische Situation angepasst wird) ergibt lokale **Bindungsquoten**: Eine Quote von mehr als 100% bedeutet dabei, dass per Saldo (Zuflüsse nach Weeze, vermindert um die Abflüsse aus Weeze) Kaufkraft zufließt, eine Quote von weniger als 100% entsprechend, dass Kaufkraft per Saldo aus Weeze abfließt.*

<sup>29</sup> Handels- und Gaststättenzählung (HGZ) 1993: aktuellste bundeseinheitlich durchgeführte Handels- und Gaststättenzählung

<sup>30</sup> BBE, Köln: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2009



**Tab. 3: Einzelhandelsangebot in Weeze**

Sortimente	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	4.375	15,6	91%
Lebensmittelhandwerk	200	1,9	74%
Drogerie/ Parfümerie, Apotheke	525	4,7	66%
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	125	0,6	68%
Blumen/ Zoo	500	0,6	61%
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>5.750</b>	<b>23,3</b>	<b>82%</b>
Bekleidung und Zubehör	1.075	1,9	42%
Schuhe, Lederwaren	325	0,6	57%
Sport/ Freizeit, Spielwaren, Babyausstattung, Bücher	450	0,6	20%
GPK/ Geschenke, Haushaltswaren/ Bestecke, Haus-/ Heimtextilien	450	0,5	36%
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>2.300</b>	<b>3,5</b>	<b>37%</b>
Uhren/ Schmuck, Foto/ Optik	125	0,2	15%
Unterhaltungselektronik/ Medien, Elektro/ Leuchten	150	0,7	18%
baumarkt-/ gartencenterspezifische Sortimente	4.850	3,4	87%
Möbel, Antiquitäten, Teppiche, Bodenbeläge	4.175	2,3	80%
Sonstiges	375	1,3	59%
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>9.650</b>	<b>7,9</b>	<b>55%</b>
<b>Summe</b>	<b>17.700</b>	<b>34,7</b>	<b>66%</b>

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik  
 Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen  
 Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung April 2009; IfH; EHI; LDS NRW; Statistisches Bundesamt; eigene  
 Berechnungen

Auffällig bei der Betrachtung der Bindungsquoten ist, dass in keinem Sortimentsbereich eine Quote von 100% erreicht wird, d.h. in jedem Sortimentsbereich fließt per Saldo Kaufkraft aus Weeze ab.

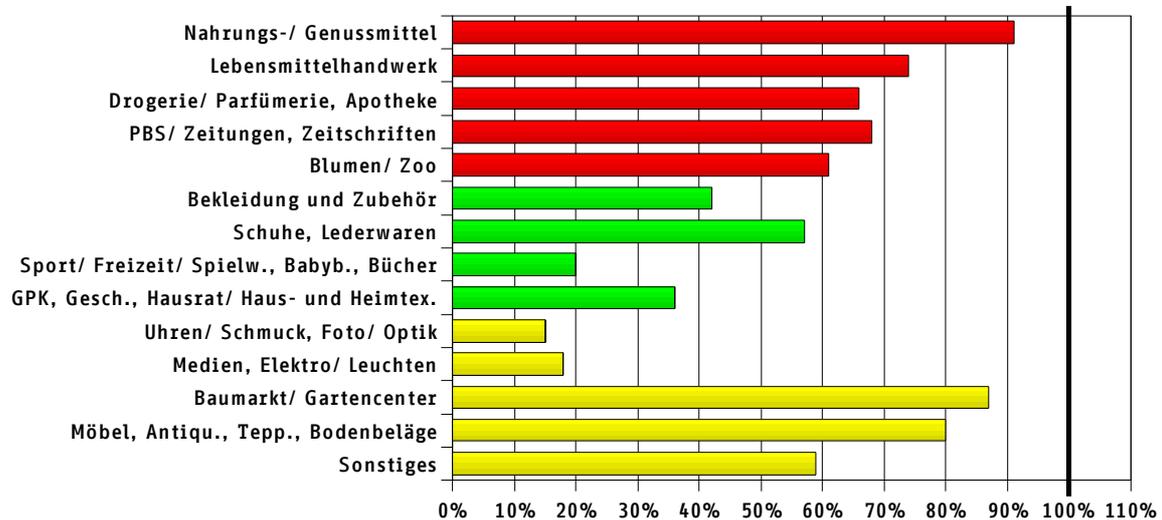
Die Ausstattung an Verkaufsflächen im mittelfristigen Bedarfsbereich ist mit 2.300 qm selbst bei einer Gemeindegröße von 10.500 Einwohnern extrem niedrig.

Insgesamt erreicht der Einzelhandel in der Gemeinde Weeze eine Bindungsquote lediglich von rd. 66%, d.h. per Saldo sind erhebliche Kaufkraftabflüsse zu verzeich-



nen. Dieser Kaufkraftabfluss ist u.a. durch die räumliche Nähe zu den Mittelzentren Goch und Kvelaer bedingt, deren Angebote weitaus umfassender sind.

Abb. 1: Bindungsquoten in Weeze nach Sortimenten



PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung April 2009; IfH; EHI; BBE, Köln; LDS NRW, Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Für die jeweiligen Bedarfsbereiche (kurz-, mittel-, und langfristig) ergibt sich für die Gemeinde **Weeze** ein differenziertes Bild.

Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** (in der Abbildung rot dargestellt) sollte jede Gemeinde eine möglichst vollständige rechnerische Versorgung ihrer eigenen Bevölkerung gewährleisten. Das bedeutet, dass in diesem Bedarfsbereich Bindungsquoten von 100% erreicht werden sollten. In der Gemeinde Weeze beträgt diese Bindungsquote rd. 82%, so dass eine rechnerische Vollversorgung nicht gegeben ist.

- Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird mit einer Bindungsquote von rd. 91% nur knapp eine rechnerische Vollversorgung verfehlt.
- In allen übrigen Sortimentsbereichen des kurzfristigen Bedarfsbereiches werden Bindungsquoten lediglich zwischen 60% und 75% erreicht.

Der **mittelfristige Bedarfsbereich** mit den üblicherweise zentrenrelevanten Sortimenten weist eine extrem niedrige Bindungsquote von 37% auf.



- Insbesondere im Bereich Sport/ Freizeit, Spielwaren und Babyausstattung, Bücher wird nur eine sehr geringe Bindungsquote von 20% erzielt.
- Die höchste Bindungsquote im mittelfristigen Bedarfsbereich weist der Sortimentsbereich Schuhe/ Lederwaren mit gerade einmal 57% auf.
- Das zentrenprägende Sortiment Bekleidung und Zubehör erreicht in Weeze nur eine Bindungsquote von 42%.

Im **langfristigen Bedarfsbereich** sind mit einer Bindungsquote von rd. 55% ebenfalls per Saldo Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. In den einzelnen Sortimentsbereichen des langfristigen Bedarfsbereiches divergieren allerdings die Bindungsquoten sehr stark.

- Die Sortimentsbereiche Möbel, Antiquitäten, Teppiche, Bodenbeläge und bau- markt- und gartencenterspezifische Sortimente weisen mit 80% bzw. 87% ver- hältnismäßig hohe Bindungsquoten auf. Dies ist vor allem auf die Einzelhandels- betriebe zurückzuführen, die vorwiegend in den Gewerbegebieten ansässig sind.
- Extrem niedrige Bindungsquoten weisen dagegen die eher zentrenprägenden Sortimentsbereiche Uhren/ Schmuck, Foto/ Optik und Unterhaltungselektronik/ Medien sowie Elektro/ Leuchten auf. Hier liegen die Bindungsquoten unter 20%.

### 3.2.2 Kundenherkunft, Einzugsgebiet, Verbleibquote

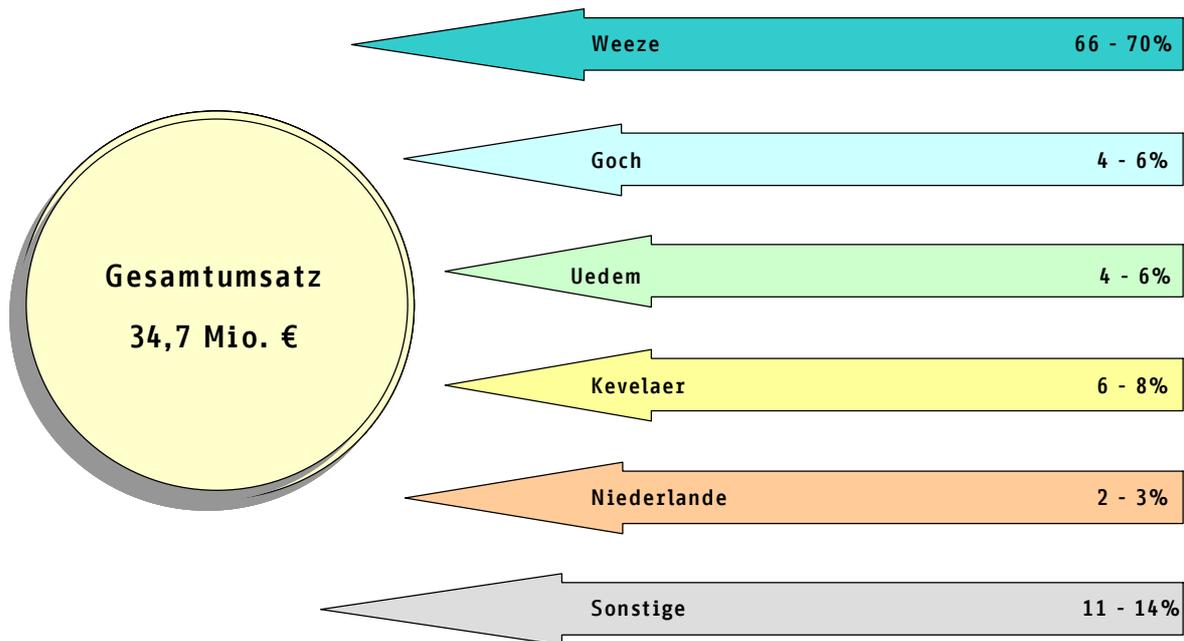
Zur Vermeidung stadtentwicklungsplanerischer Fehleinschätzungen sowie zur Abschätzung von Risiken für den Einzelhandel sind Informationen über Kaufkraftströme in der Gemeinde Weeze wichtig. Zur Ermittlung der Kundenherkunft konnte im Rahmen dieser Untersuchung auf folgende Quellen zurückgegriffen werden: Einzelhändlerbefragung und Kundenherkunftserfassung.

#### **Kundenherkunft**

Eine zuverlässige Möglichkeit zur Ermittlung von Kaufkraftströmen stellt die Befragung der Einzelhändler nach der **Umsatzherkunft** dar. Zwar erfassen immer noch zu wenige Einzelhändler systematisch die Herkunft ihrer Kunden, dennoch lässt sich - näherungsweise eine Tendenz ermitteln, aus der sich Bandbreiten für die Umsatzherkunft und damit für den Einzugsbereich ermitteln lassen (vgl. Abb. 2).



Abb. 2: Umsatzherkunft Weeze



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung April 2009; IfH; EHI; BBE Köln (2008); LDS NRW; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

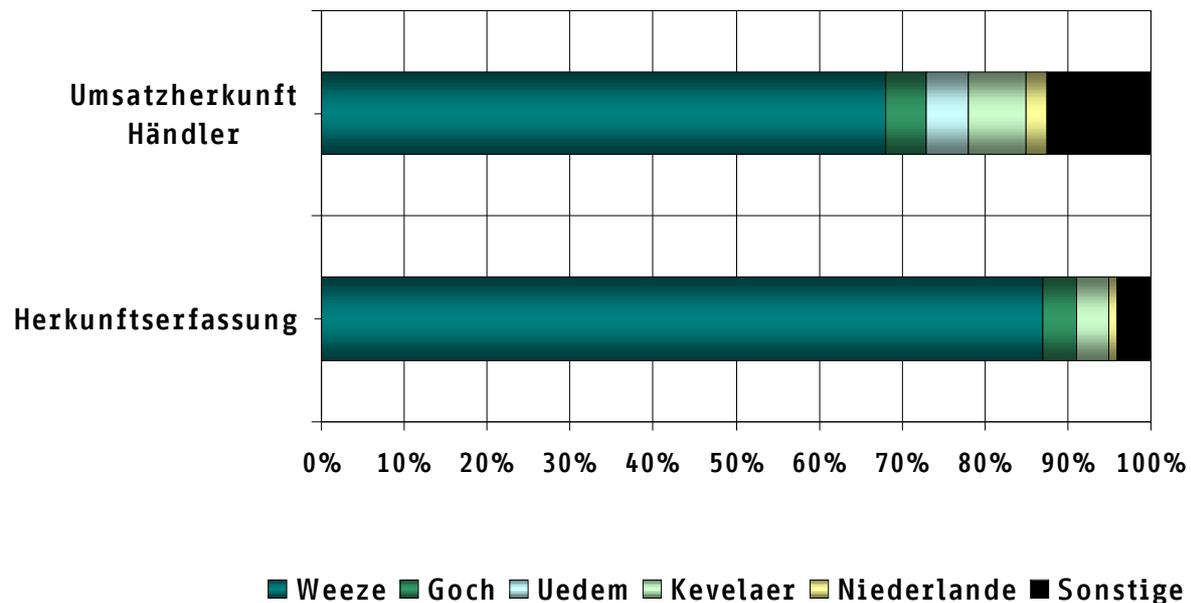
Mehr als Zweidrittel des Umsatzes wird demnach aus der Gemeinde selbst erzielt. Weiterhin entfallen ca. 6-8% des erzielten Umsatzes auf Kevelaer, 4-6% auf Goch und Uedem, während Kunden aus den Niederlanden eine untergeordnete Rolle einnehmen.

Die Ergebnisse der Händlerbefragung decken sich nicht ganz mit den Ergebnissen der Kundenherkunftserfassung. Wie bereits in Kap. 3.1.1.1 erwähnt, steht dies im Zusammenhang mit der Tatsache, dass die Einzelhändler<sup>31</sup>, die ein größeres Einzugsgebiet angegeben haben, nicht an der Kundenherkunftserfassung teilgenommen haben. Nach den Erkenntnissen der Kundenherkunftserfassung ist der Anteil der Kunden aus dem Gemeindegebiet Weezes wesentlich höher und liegt bei 87%. Der Anteil der Kunden aus den Nachbarstädten, -gemeinden und -ländern ist dagegen deutlich geringer.

<sup>31</sup> Dies waren einige (großflächige) Betriebe im Gewerbegebiet.



Abb. 3: Vergleich Händlernaussagen zur Umsatzherkunft mit Herkunftserfassung der Kunden aus Weeze



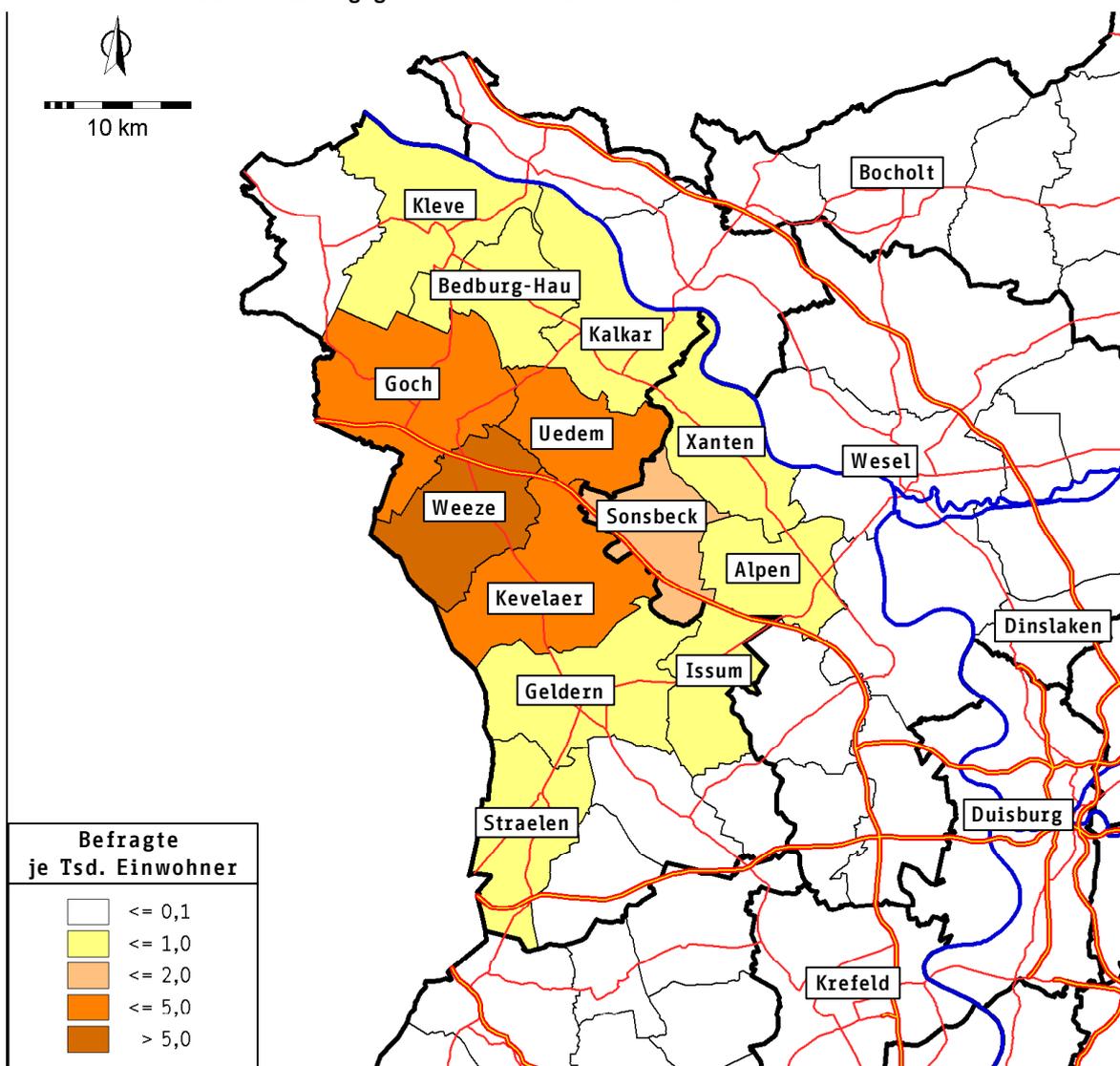
Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung April 2009; Kundenherkunftserfassung April 2009

### Einzugsgebiet

Auf Grundlage der Kundenherkunftserfassung wurde ein tendenzielles Einzugsgebiet des Einzelhandels der Gemeinde Weeze abgeleitet: Hierfür wurde jeweils die Zahl der insgesamt erfassten Kunden in Relation zu den Einwohnern der jeweiligen Kommunen gesetzt. In folgender Karte 1 ist dieses Einzugsgebiet räumlich dargestellt.

Der Einzugsbereich des Grundzentrums Weezes erstreckt sich hauptsächlich auf die unmittelbar angrenzenden Städte und Gemeinden und nimmt mit der Entfernung zur Gemeinde Weeze dementsprechend ab. Da für die niederländische Seite keine Einwohnerzahlen vorlagen, ist dieser Teil des Einzugsgebietes nicht in der Karte 1 dargestellt. Allerdings haben sowohl die Frage nach der Umsatzherkunft, als auch die Kundenherkunftserfassung einen sehr niedrigen Umsatz bzw. Kundenanteil aus den Niederlanden ergeben.

Karte 1: Tendenzielles Einzugsgebiet der Gemeinde Weeze



Quelle: eigene Kundenherkunftserfassung April 2009

### Verbleibquote

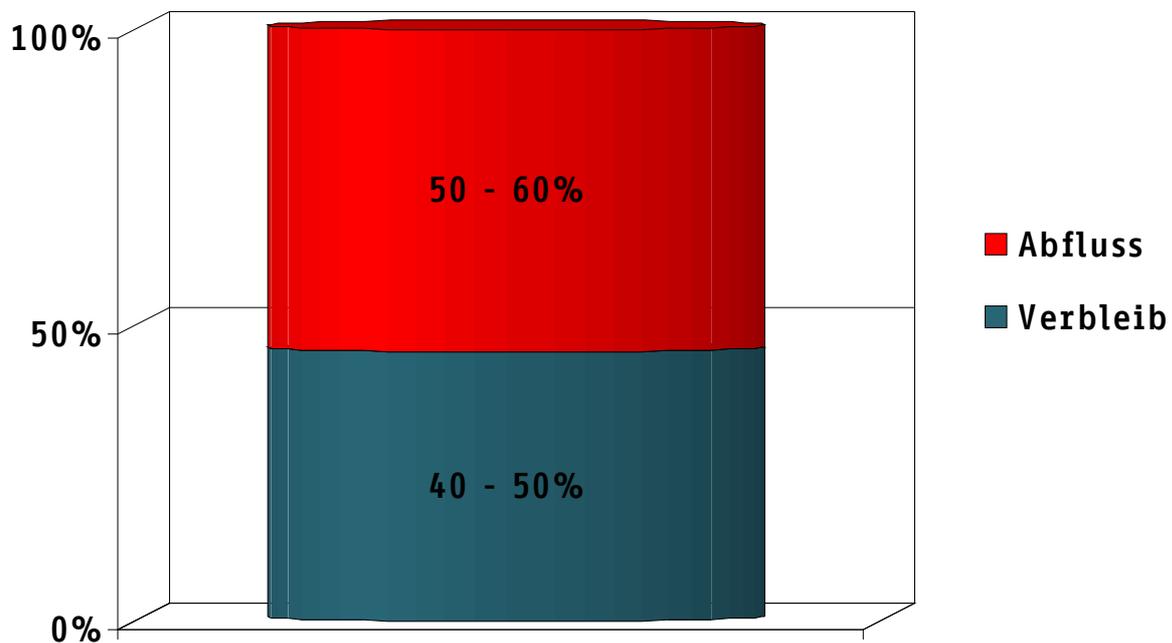
Zusätzlich lässt sich aus den Angaben zur Kundenherkunft die Verbleibquote (vgl. Abb. 4) ableiten.

Die **Verbleibquote** errechnet sich, indem der aus der Gemeinde Weeze stammende Umsatz in Relation zur Kaufkraft der Gemeinde Weeze gesetzt wird. Die Verbleibquote gibt damit den Teil der örtlichen Kaufkraft an, der durch den Einzelhandel in Weeze gebunden werden kann.



In der Gemeinde Weeze können weniger als die Hälfte der vorhandenen Kaufkraft durch den örtlichen Handel gebunden werden - ein im Vergleich zu ähnlichen Untersuchungen in anderen Gemeinden sehr geringer Wert. Dies ist vorrangig durch die Nähe zu den Mittelzentren Goch und Kevelaer mit einem umfassenden Einzelhandelsangebot zu erklären. Von den Teilnehmern der Arbeitsgruppe wurde zudem angemerkt, dass die Neuzugezogenen in die Gemeinde Weeze das lokale Angebot weniger wahrnehmen, da sie oftmals auch außerhalb der Gemeinde arbeiten würden.

Abb. 4: Verbleibquote der Gemeinde Weeze



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung April 2009

Über die Hälfte der in der Gemeinde Weeze vorhandenen Kaufkraft fließt in andere Gebiete ab. Dies entspricht in der Summe einem Abfluss der ortsansässigen Kaufkraft in Höhe von rd. 28 Mio. € .

Der tatsächliche Kaufkraftzufluss<sup>32</sup> mit rd. 10,9 Mio. € kann die Kaufkraftabflüsse nicht kompensieren. Die Kaufkraftzuflüsse machen ca. 30% des in der Gemeinde Weeze erzielten Umsatzes aus.

<sup>32</sup> Tatsächlicher Kaufkraftzufluss = Umsatz in der Gemeinde Weeze minus in der Gemeinde Weeze verbleibende Kaufkraft



### 3.2.3 Beurteilung der Einzelhandelssituation aus Händlersicht

Die Befragung soll den Händlern, neben der Erfassung wichtiger Einzelhandelsdaten, die Gelegenheit geben, ihre persönliche Meinung und Stimmungslage in die Analyse einzubringen. Diese Aussagen sind von besonderer Relevanz für eine umfassende Darstellung der Einzelhandelssituation in der Gemeinde Weeze.

#### 3.2.3.1 Stärken und Schwächen

Die Einzelhändler wurden im Rahmen der Befragung gebeten, sich in einer offen gestellten Frage<sup>33</sup> (ohne vorgegebene Antwortmöglichkeit) zu positiven und negativen Aspekten im Hinblick auf die Einzelhandelssituation in Weeze zu äußern.

Die Auskünfte der Einzelhändler wurden zu den in Abb. 5 dargestellten Themenbereichen zusammengefasst. Eine detaillierte Übersicht der Ergebnisse, in der die einzelnen Aspekte eines jeden Themenbereiches differenziert aufgezeigt werden, befindet sich im Anhang (vgl. Tab. A - 4 bis Tab. A - 13). Die Abbildung spiegelt die allgemeine Stimmungslage der Händler zum Befragungszeitpunkt wieder und verschafft gleichzeitig einen Überblick über aktuelle Themenschwerpunkte bei den Einzelhändlern in der Gemeinde Weeze.

Für die Interpretation der Ergebnisse ist zu berücksichtigen, dass bei derartigen, offen gestellten Fragen i.d.R. negative Aussagen überwiegen. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass positive Sachverhalte häufig als selbstverständlich aufgefasst werden, während negative Aspekte präsenter sind und daher spontaner geäußert werden. Folgerichtig ist den positiven Angaben ein größeres Gewicht beizumessen.

Trotz dieser Relativierung ist die Stimmungslage der Einzelhändler in Weeze auffallend negativ: Von den Händlern, die sich zu dieser Frage äußerten, fiel 35% der Händler nichts Positives zur Einzelhandelssituation in der Gemeinde Weeze ein. Demgegenüber steht nur ein geringer Anteil von Händlern, die keine Defizite sehen. Die Gründe für die negative Stimmungslage sind vielschichtig, zum Teil ist dies auf den Abzug der Engländer vom Militärstützpunkt in Weeze zurückzuführen, der sich in den "Köpfen" der Bewohner als ein deutlicher Verlust für die Gemeinde Weeze bzw. einen Zusammenbruch der Strukturen manifestiert hat. Doch vor allem entsteht

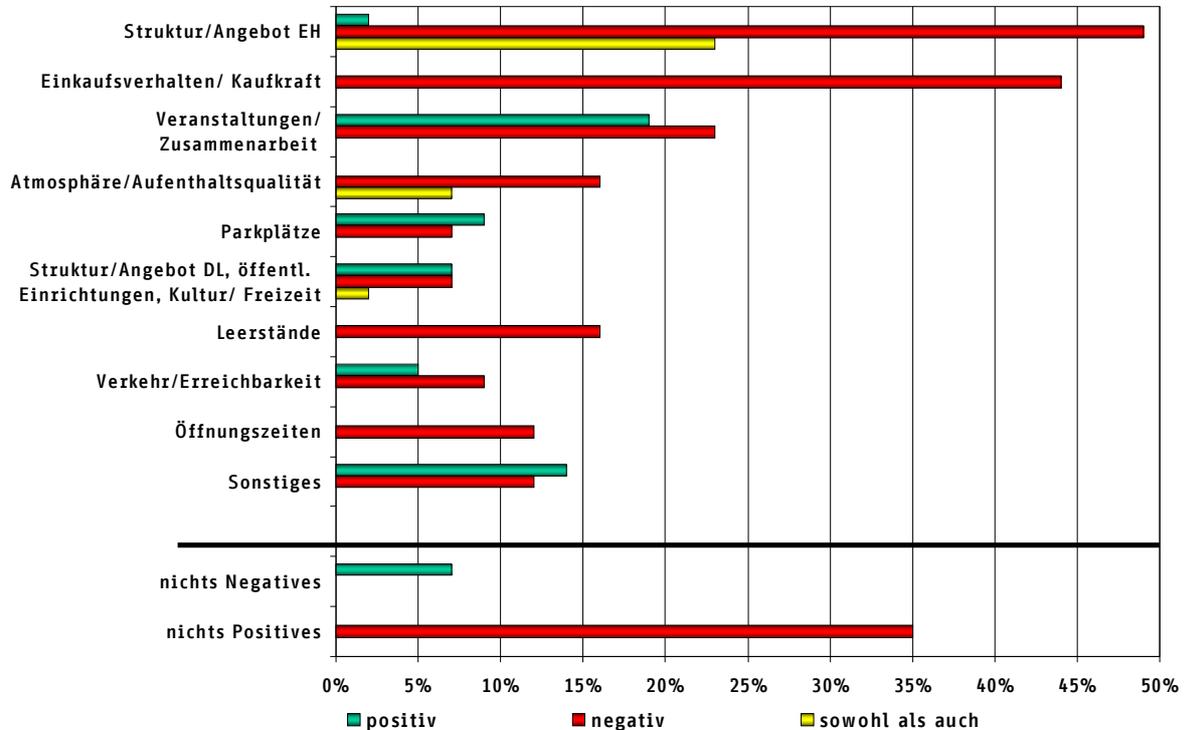
---

<sup>33</sup> "Was finden Sie an der Einzelhandelssituation in der Gemeinde Weeze gut bzw. schlecht?"



die negative Grundhaltung durch die Nähe zu den Mittelzentren Goch und Kevelaer, die Weeze Kundschaft abziehen und an deren Angebot sich gemessen wird.

Abb. 5: Beurteilung der Einzelhandelssituation in der Gemeinde Weeze aus Händlersicht



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung April 2009

Aus der Befragung konnten insgesamt zehn Themenbereiche abgeleitet werden, die nachfolgend nach Anzahl ihrer Nennungen differenziert aufgeführt werden.

In dem am häufigsten thematisierten Bereich "**Einzelhandelsangebot/ -struktur**" überwiegen deutlich die negativen Äußerungen. Das geringe Angebot bzw. die Unvollständigkeit des Angebotes in der Gemeinde Weeze werden besonders bemängelt. Vermisst werden vor allem Angebote im Bereich Bekleidung und Elektrowaren, nachdem ein alteingesessenes Elektrofachgeschäft in der Kevelaerer Straße geschlossen hat. Das Lebensmittelangebot wird überwiegend positiv bewertet.

Zum Thema "**Einkaufsverhalten/ Kaufkraft**" haben sich die Händler ebenfalls sehr negativ geäußert. Die Kunden würden den lokalen Einzelhandel nicht unterstützen, sondern in Goch oder Kevelaer ihre Einkäufe erledigen. Außerdem sei die Kaufkraft in der Gemeinde sehr gering.



Das Thema "**Veranstaltungen/ Zusammenarbeit**" wurde sehr ambivalent beurteilt, dennoch überwiegen die negativen Nennungen. Die Zusammenarbeit mit der Gemeinde wurde von den Einzelhändlern sowohl positiv als auch negativ bewertet. Das Gleiche gilt für die Zusammenarbeit unter den Händlern. Die Werbeaktivitäten und der Werbering im Allgemeinen werden von einigen Händlern als wenig durchdacht angesehen wie beispielsweise der Schreinermarkt, an dem durch die gesunkene Anzahl der Schreinereien kaum noch Schreiner teilnehmen.

Der Themenbereich "**Atmosphäre/ Aufenthaltsqualität**" ist in anderen Städten und Gemeinden, in denen das Büro Dr. Acocella vergleichbare Befragungen durchgeführt hat, überwiegend positiv besetzt und wurde häufig genannt. In Weeze fiel die Bewertung durch die Händler recht negativ aus, zudem äußerten sich relativ wenige Händler insgesamt zu diesem Thema. Äußerungen wie "das Zentrum ist tot", "keine Bummelstimmung" fielen dabei ins Gewicht, ebenso wurde die unkompakte Struktur der Gemeinde negativ wahrgenommen. Als positiv wurde die schöne Landschaft mit den nahegelegenen Schlössern bezeichnet.

Im Gegensatz zu vielen anderen Städten und Gemeinden, in denen eine derartige Befragung durchgeführt wurde, wird der begleitende Faktor "**Parkplätze**", bzw. Parkmöglichkeiten tendenziell positiv beurteilt.

Im Unterschied zu den übrigen Themenfeldern wird der Bereich "**Struktur/ Angebot Dienstleistung, öffentliche Einrichtungen, Kultur und Freizeit**" von den befragten Händlern ambivalent eingeschätzt. Das gastronomische Angebot wird einerseits positiv bewertet und andererseits als zu viel empfunden, außerdem wird die Qualität des Gastronomieangebotes bemängelt.

Die steigende Anzahl der "**Leerstände**" im Ortszentrum wird von den Händlern negativ bewertet.

Auch das Thema "**Erreichbarkeit**" wird von den Händlern überwiegend negativ bewertet, dabei werden die "langen Wege" als ein Defizit genannt, aber auch die Erreichbarkeit/ Zugänglichkeit des eigenen Betriebes.



Das Themenfeld "Öffnungszeiten" ist durchgehend negativ besetzt. Bemängelt wurden die uneinheitlichen und zu kurzen Öffnungszeiten in der Gemeinde. Ein Händler sagte aus, dass die Öffnungszeiten ein Resultat der nicht vorhandenen Frequenz seien.

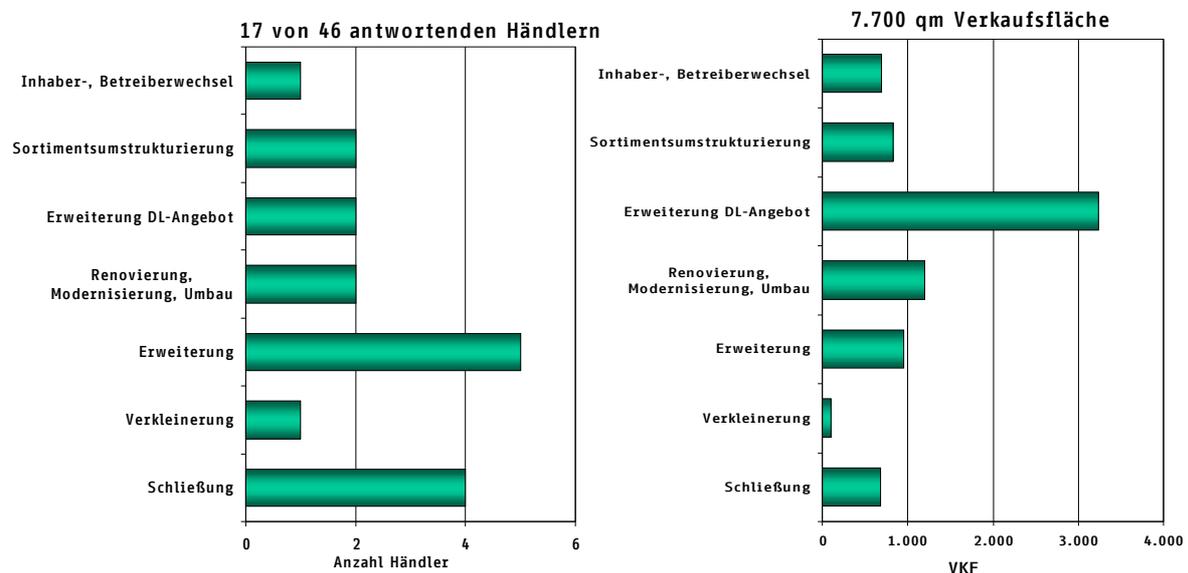
Im Bereich "Sonstiges", in dem Äußerungen zusammengefasst wurden, die auf Grund der geringen Anzahl der Nennungen keinen eigenständigen Themenbereich bilden, überwiegen die positiven Äußerungen. Insbesondere der Flughafen wird als Stärke und potenzieller Entwicklungsmotor für die Gemeinde gesehen.

### 3.2.3.2 Änderungsabsichten in den bestehenden Einzelhandelsbetrieben

Durch die Tatsache, ob und welche Änderungsabsichten die befragten Einzelhändler anstreben, lassen sich weitere Rückschlüsse auf die Einzelhandelssituation in der Gemeinde Weeze ziehen.

Insgesamt gaben 17 Einzelhändler an, dass Änderungen in ihrem Geschäft geplant seien.

Abb. 6: Änderungsabsichten der Einzelhändler in der Gemeinde Weeze: Betriebe und deren Verkaufsfläche



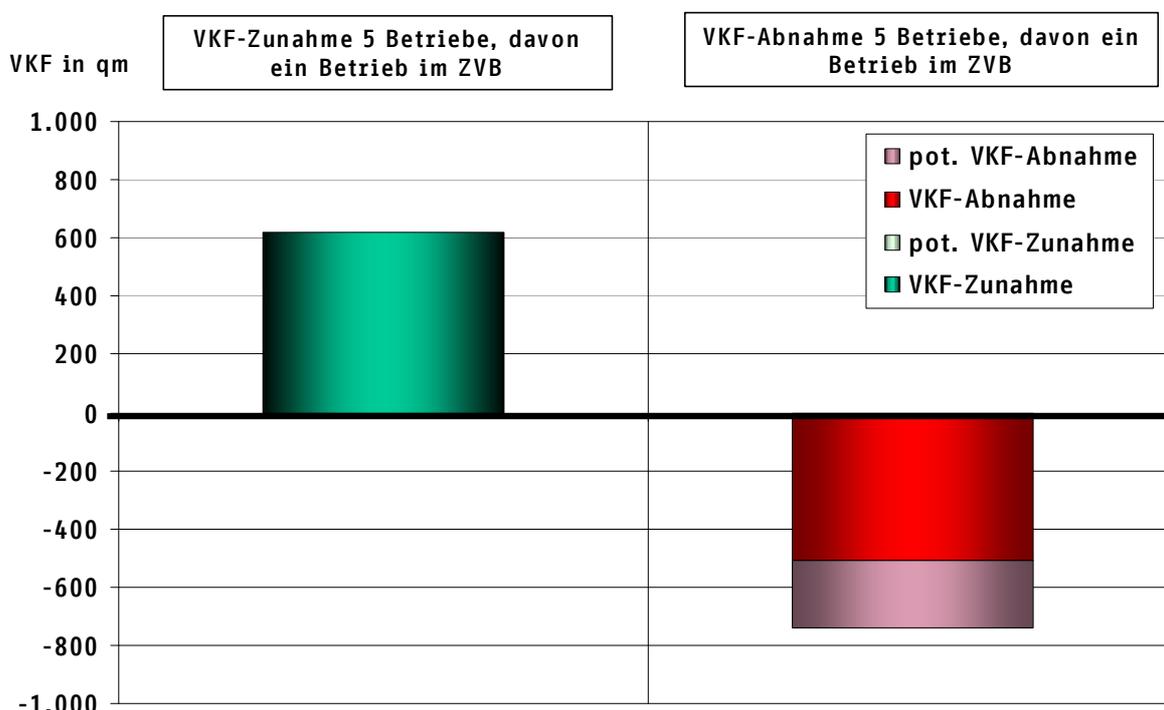
Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung April 2009

Vier Händler äußerten in der Händlerbefragung Schließungsabsichten, wobei zwei konkrete Absichten verfolgten und zwei Händler angaben, ihren Betrieb eventuell schließen zu wollen. Schließungsabsichten wurden von vergleichsweise kleinen Be-



trieben geäußert. Verkleinern wollte hingegen nur ein Händler. Der Rückgang der Verkaufsfläche würde demnach ca. 775 qm betragen. Die Absicht einer Verkaufsflächenerweiterung von insgesamt rd. 625 qm wurde ebenfalls von einigen Händlern in Betracht gezogen. Einige Händler gaben einen Inhaber- bzw. Betreiberwechsel als künftige Änderungsabsicht an, sowie die Sortimentsumstrukturierung, die Erweiterung des Dienstleistungsangebotes und die Renovierung, den Umbau bzw. die Modernisierung ihres Betriebes.

Abb. 7: Voraussichtliche Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Weeze: Betriebszahl und Verkaufsflächen



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung April 2009

Einschränkend ist anzumerken, dass nur die derzeit in der Gemeinde Weeze ansässigen Einzelhandelsbetriebe in die Befragung einbezogen werden können und das aus diesem Grund der Wert, der diesem Verkaufsflächenrückgang gegenübersteht durch eventuelle Neueröffnungen oder Zuzüge aus anderen Bereichen in die Gemeinde, nicht beziffert werden kann.



### 3.3 FAZIT

Insgesamt stellt sich die Einzelhandelssituation in der Gemeinde Weeze defizitär dar. In keinem Sortimentsbereich wird eine Bindungsquote von 100% erreicht, die eine rechnerische Vollversorgung der Gemeinde bedeuten würde. Die deutlichen Kaufkraftabflüsse sind durch die Nähe zu den beiden Mittelzentren Goch und Kevelaer bedingt, die ein umfangreiches Einzelhandelsangebot aufweisen. Auffällig sind vor allem die niedrigen Bindungsquoten in den klassischen zentrenrelevanten Sortimentsbereichen (vor allem Bekleidung, Schuhe).

Diese schwierige Einzelhandelssituation drückt sich auch in der negativen Stimmungslage der Händlerschaft aus.



## 4. ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH UND SONSTIGE BEDEUTSAME EINZELHANDELSSTÄNDE

Anschließend an die Betrachtungsebene der Gemeinde Weeze insgesamt werden nachfolgend die bedeutsamsten Einzelhandelsstandorte in Weeze eingehender erörtert.

Nach einer **räumlich-funktionalen Gliederung der Gemeinde** wird zunächst der zentrale Versorgungsbereich, welcher eine wesentliche Bedeutung für die räumliche Einzelhandelssteuerung besitzt, abgegrenzt. Der **zentrale Versorgungsbereich Weeze** wird zunächst rein quantitativ hinsichtlich seines Einzelhandelsangebotes und seiner Versorgungsfunktion vor dem Hintergrund der Einzelhandelsnachfrage beurteilt. Ebenso erfolgt eine qualitative **Stärken-Schwächen-Analyse** nach städtebaulich-funktionalen Gesichtspunkten.

Daneben gibt es im Gemeindegebiet weitere bedeutsame **Einzelhandelskonzentrationen**, die keine zentralen Versorgungsbereiche sind. Diese werden in Bezug auf ihre ergänzende Versorgungsfunktion in Weeze erörtert.

### 4.1 METHODISCHES VORGEHEN - ABGRENZUNG ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICHE UND STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE BESTANDSAUFNAHME

Der Einzelhandel stellt für die Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren nach wie vor die Leitfunktion dar: Zahlreiche Untersuchungen des Büros Dr. Acocella mit mittlerweile über 25.000 Passanten in verschiedenen Städten unterschiedlicher Größe und regionaler Einbindung ergaben, dass Einkaufen und Bummeln als häufigstes **Motiv für den Besuch einer Innenstadt** bzw. eines Orts-/ Stadtteilzentrums genannt werden. Beides unterstreicht die Bedeutung des Einzelhandels für eine funktionsfähige Innenstadt bzw. ein funktionsfähiges Ortszentrum.

Eine attraktive Innenstadt bzw. ein attraktives Ortszentrum wird jedoch nicht allein durch das Einzelhandelsangebot, sondern auch durch die funktionale Mischung sowie die städtebaulichen und verkehrlichen Bedingungen geprägt und charakterisiert.

Die wichtigste planerische Aufgabe für die Sicherung der Funktionsfähigkeit einer Innenstadt bzw. eines Ortszentrums mit entsprechender funktionaler Vielfalt und



städtebaulichen Qualitäten stellt dabei die **Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche** dar, mit der verschiedene Aspekte des Bau- und Planungsrechtes zusammenhängen.

Dabei muss eindeutig geklärt sein, welche Bereiche einer Stadt, bzw. Gemeinde als zentrale Versorgungsbereiche anzusehen sind, damit geprüft werden kann, in welcher Weise diese geschützt bzw. weiterentwickelt werden sollen und können. Die städtebaulich-funktionalen Anforderungen für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ergeben sich aus dem entsprechenden Urteil des BVerwG<sup>34</sup> (vgl. Kap. 2.2.1.1).

Im LEPro § 24a Satz 2 wird ebenfalls auf die Relevanz der zentralen Versorgungsbereiche hingewiesen: *Zentrale Versorgungsbereiche legen die Gemeinden als Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentren räumlich und funktional fest. Standorte für Vorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen nur in Hauptzentren (Innenstädte bzw. Ortsmitten der Gemeinden) und Nebenzentren (Stadtteilzentren) liegen, die sich auszeichnen durch:*

- *ein vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels und*
- *eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs und*
- *eine gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz.*

### **Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche**

Ein unabdingbares Kriterium, die ein zentraler Versorgungsbereich aufweisen muss, ist eine **integrierte Lage**. Das bedeutet, dass dieser städtebaulich und siedlungsstrukturell eingebunden sein und einen unmittelbaren Bezug bzw. die Nähe zur Wohnbebauung haben muss, so dass auch für eingeschränkt mobile Bevölkerungsgruppen eine möglichst gute Erreichbarkeit - z.T. eine fußläufige Erreichbarkeit - vorhanden ist. Daneben sollte eine gute verkehrliche Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz (bestmöglich auch in ein Fahrradwegenetz) gegeben sein.



Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs orientiert sich insbesondere am Bestand der Einzelhandelsbetriebe. Obgleich der **Einzelhandel die Leitfunktion** für ein Zentrum wahrnimmt, ist für die Qualifizierung eines Gebietes als zentralen Versorgungsbereich neben der **Wohnfunktion** das Angebot weiterer Nutzungen von erheblicher Bedeutung. Das Vorhandensein von - in der Regel publikumsorientierten - **Dienstleistungsbetrieben** ist für eine funktionale Vielfalt im Zentrum von erheblicher Bedeutung. Neben einzelhandelsnahen Ladendienstleistern (z.B. Reinigung, Friseur, Reisebüro) gehören hierzu Bankdienstleistungen und Postagenturen/ -filialen, medizinische Dienstleistungen (z.B. Allgemein- und Fachärzte, Physiotherapeuten) und öffentliche Einrichtungen mit gleichsam publikumsorientierter Wirkung (z.B. Bildungs-, Verwaltungs- und Kultureinrichtungen). Ein weiterer wesentlicher Aspekt sind zudem Gastronomie- und auch Beherbergungsbetriebe. Bürodienstleistungen (Anwälte, Steuerberater, Versicherungsagenturen etc.) und sonstige Dienstleistungsangebote sind auf Grund ihrer geringen Publikumsorientierung hingegen weniger von Bedeutung, können aber den Funktionsmix abrunden.

Ein zentraler Versorgungsbereich bedarf einer **räumlich-funktionalen Konzentration an Versorgungsangeboten** mit einer entsprechenden Dichte und Kompaktheit, die im Zusammenhang erkennbar ist. Die räumliche Abgrenzung der Ränder derartiger Bereiche erfolgt dort, wo funktionale Brüche infolge anderer baulicher Nutzungen wie zusammenhängender Wohnbebauung oder Büro/ Gewerbe/ Industrie auftreten.

Neben funktionalen Kriterien müssen zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche auch städtebauliche Gegebenheiten berücksichtigt werden, um eine im Zusammenhang erkennbare Agglomeration mit den Funktionen: Versorgen, Einkaufen und Dienstleistungen zu identifizieren. Bei einer Ortsbegehung wurden daher folgende **städtebauliche/ infrastrukturelle Zäsuren** berücksichtigt:

- verkehrliche Barrieren (z.B. Straßen, Bahnlinien),
- natürliche Barrieren (z.B. Gewässer, Topographie, Grünzug),
- bauliche Barrieren (z.B. Wohngebäude, Bürokomplexe),
- städtebauliche Brüche (z.B. Straßenraumgestaltung, Baustruktur)

---

<sup>34</sup> Vgl. BVerwG, Urteil 10.11.2007, Az. 4C7/07.



Um den Voraussetzungen nach Kompaktheit und Dichte Rechnung zu tragen, sind überdies **städtebauliche Qualitäten** aufzunehmen und zu beschreiben. Insbesondere die Gestaltung des öffentlichen Raums übernimmt je nach Qualität eine unterstützende Wirkung für das Aufsuchen eines Zentrums, das Verweilen und letztlich für eine entsprechende Passantenfrequenz, die für das Funktionieren der Einzelhandelslage eine unverzichtbare Voraussetzung darstellt.

Die städtebaulich-funktionale Situation des Ortszentrums von Weeze wird anhand einer **Stärken-Schwächen-Analyse** im Rahmen einer Fotodokumentation veranschaulicht (vgl. Kap. 4.3.4).

Diese Stärken-Schwächen-Analyse bildet somit die wesentliche Basis für die Identifizierung räumlicher Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel (vgl. Kap. 8.3) sowie für die städtebaulich-funktionalen und gestalterischen Entwicklungsansätze (vgl. Kap. 8.4.1).

## 4.2 RÄUMLICH-FUNKTIONALE GLIEDERUNG DER GEMEINDE WEEZE

Vor dem Hintergrund der im vorangegangenen Kapitel benannten Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche müssen zunächst die Bereiche identifiziert werden, in denen eine entsprechende Besatzdichte an Einzelhandelsbetrieben vorherrscht.

Daher wurde in Weeze zunächst eine Grobanalyse der räumlich-funktionalen Struktur vorgenommen.

Mit dem Ortszentrum von Weeze entspricht lediglich ein Bereich dem Charakter eines zentralen Versorgungsbereichs. Daneben befindet sich im Gewerbegebiet Herrlichkeitsfeld/ Herrlichkeit Süd eine größere Einzelhandelskonzentration, die auf Grund ihrer autokundenorientierten Ausrichtung und ihres Standortes im Gewerbegebiet ohne direkten Bezug zur zusammenhängenden Wohnbebauung städtebaulich nicht integriert ist. Diese wird in Kap. 4.4 (Karte 5) näher dargestellt.

Darüber hinaus wurden keine weiteren Einzelhandelsschwerpunkte in Weeze ermittelt.<sup>35</sup>

---

<sup>35</sup> Lediglich in Wemb gibt es vier Einzelhandelsbetriebe, wovon sich drei in der Durchgangsstraße (Auf der Schanz) in räumlicher Nähe zueinander befinden. Alle anderen Betriebe sind vereinzelt im Gemeindegebiet verteilt.

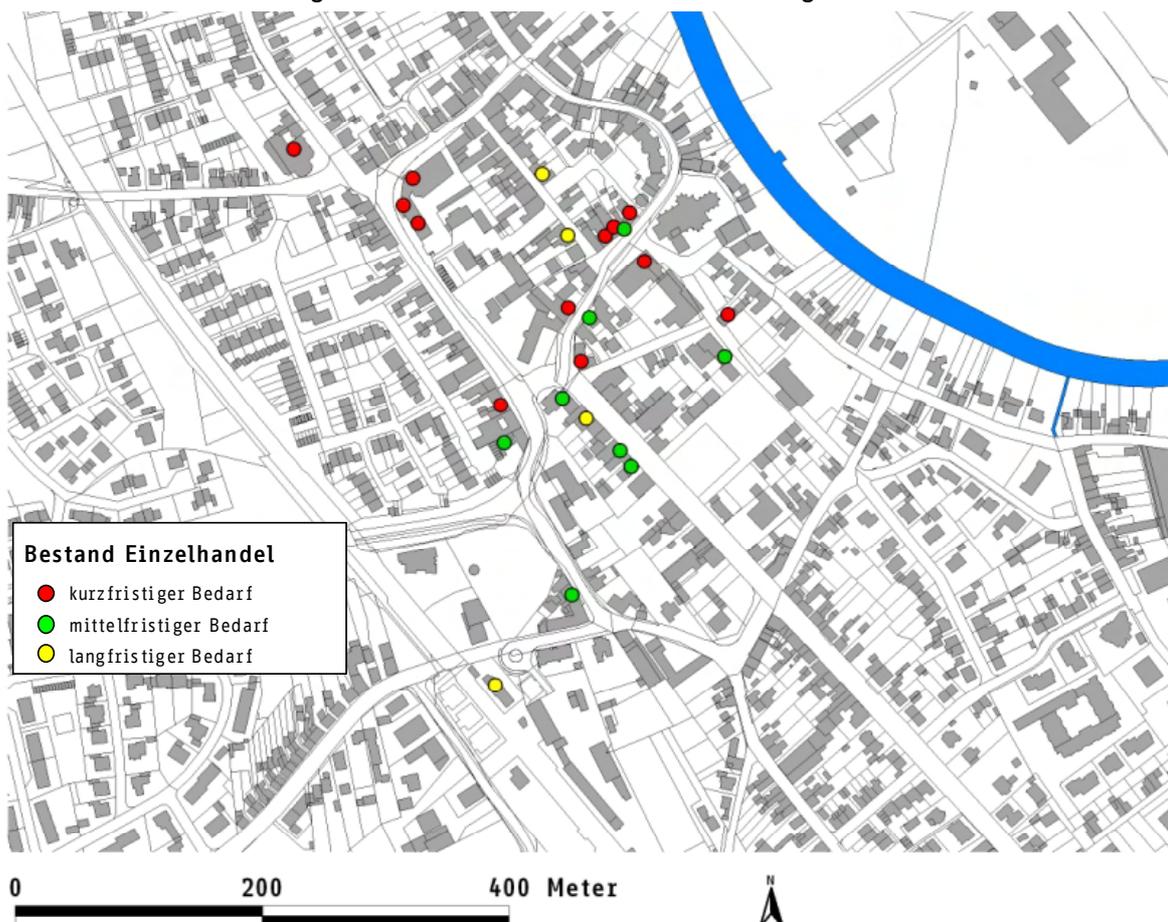
## 4.3 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH WEEZE

### 4.3.1 Räumlich-funktionale Struktur des Ortszentrums

Im Folgenden wird als ein wesentliches Kriterium zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs in Weeze (vgl. Karte 4) die räumliche Verteilung der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe im Ortszentrum und in dessen unmittelbarem Umfeld dargestellt (vgl. Karte 2) und insbesondere hinsichtlich der Bestandsdichte erörtert.

Anhand der Karte 2 wird deutlich, dass in Weeze das Handelsangebot sehr verstreut ist. Lediglich im Bereich Wasserstraße, Alter Markt, Kardinal-Galen-Straße und Kavelaerer Straße sind Einzelhandelskonzentrationen erkennbar. Allerdings wird die Dichte auch hier immer wieder durch Wohnnutzungen, Leerstände und untergenutzte Bereiche unterbrochen.

**Karte 2: Einzelhandelsangebot im Ortszentrum von Weeze und angrenzenden Bereichen**



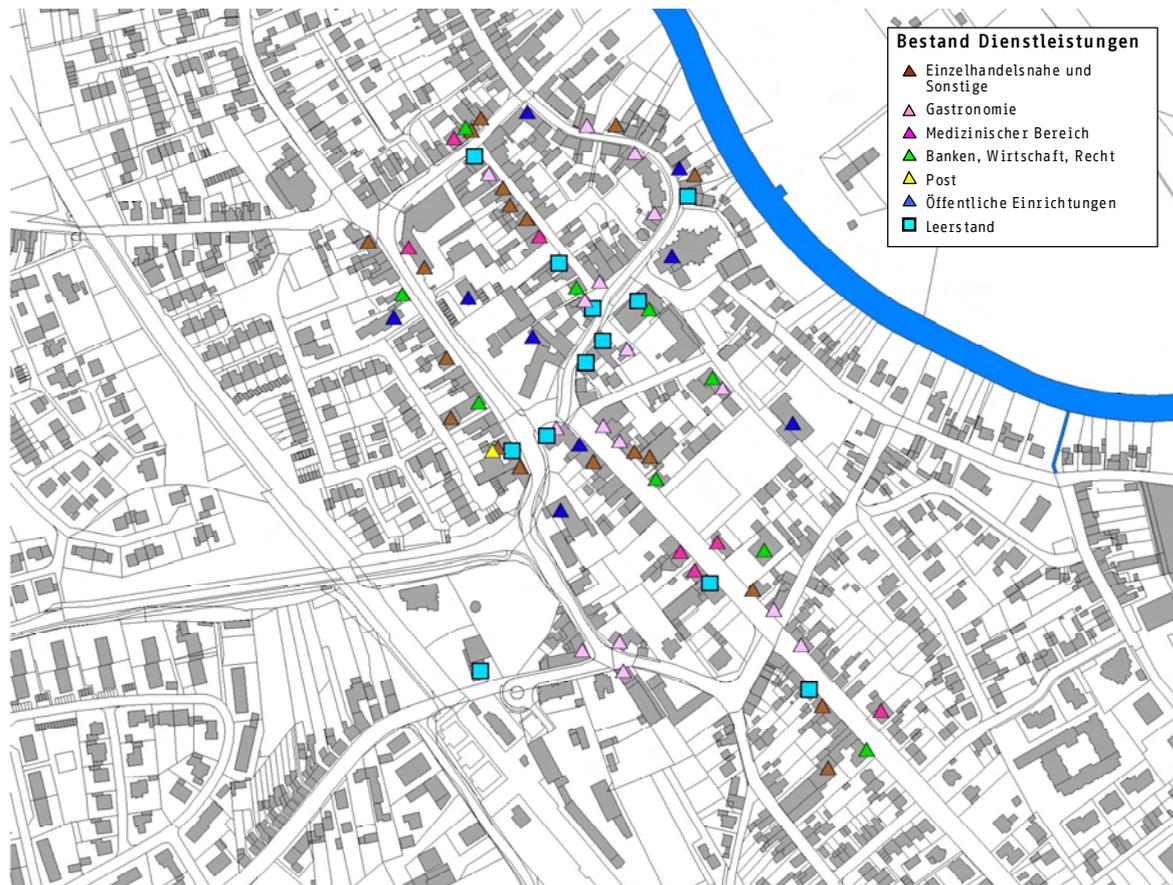
Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Erhebung April 2009, Kartengrundlage: Gemeinde Weeze



Die räumliche Verteilung des Dienstleistungsangebotes entspricht in weiten Teilen dem Einzelhandelsbesatz, wobei die Anzahl und Dichte der Dienstleistungsbetriebe höher ist als die der Einzelhandelsbetriebe. Auffällig ist eine relativ hohe Konzentration im Bereich Kevelaerer Straße und Schmiedestraße.

Bei der örtlichen Begehung im April 2009 wurden auch die Leerstände im Ortszentrum aufgenommen, die vor allem im Bereich Wasserstraße/ Schmiedestraße verstärkt auftreten. Hierbei handelt es sich überwiegend um kleinere, leerstehende Ladenflächen. Besonders problematisch im Hinblick auf das Ortsbild und die Einkaufsatmosphäre sind Leerstände an exponierter Lage, wie es z.B. Am Alten Markt und in der Kevelaerer Straße der Fall ist.

**Karte 3: Dienstleistungsangebot im Ortszentrum von Weeze und angrenzenden Bereichen**



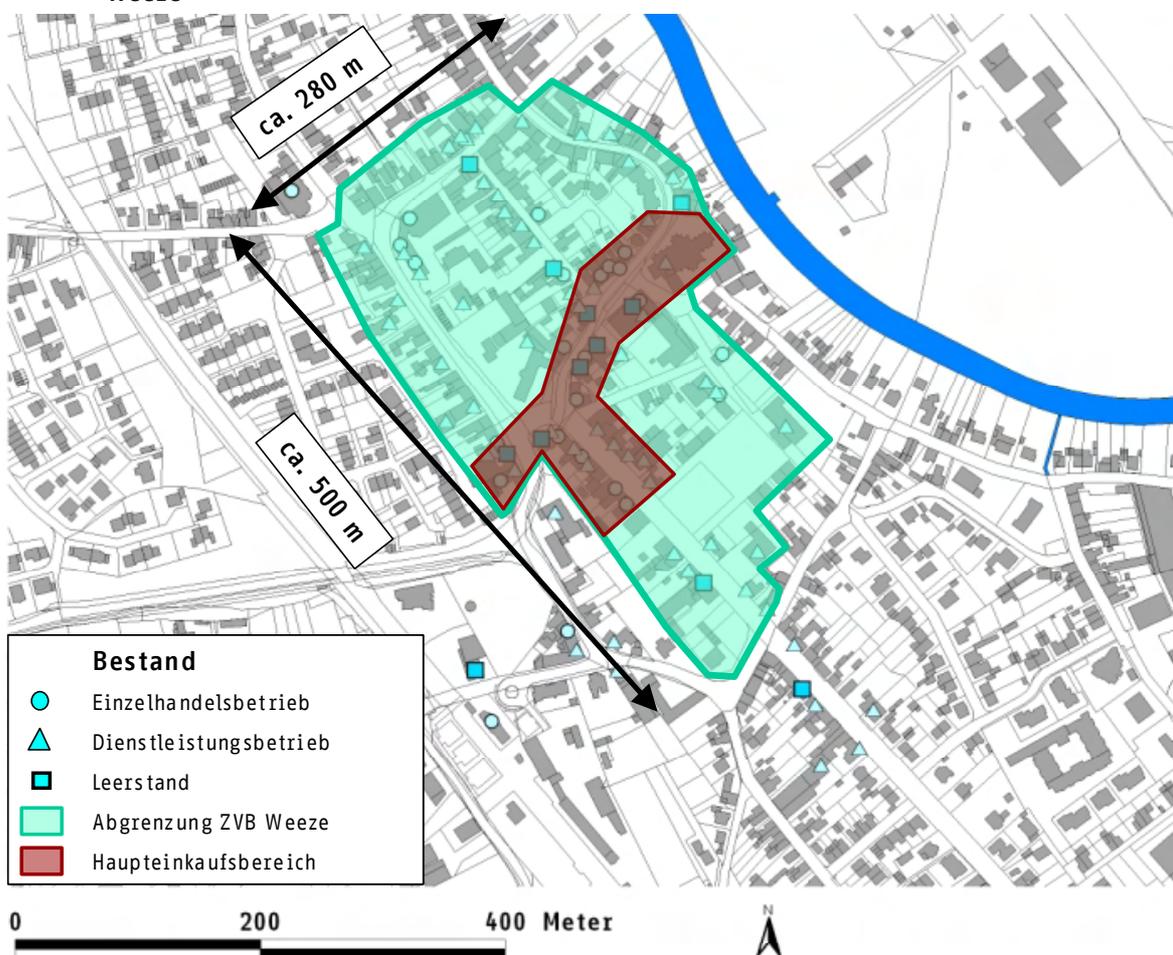
Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Erhebung April 2009, Kartengrundlage: Gemeinde Weeze

### 4.3.2 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs in Weeze

Auf Grundlage der Bestandsdichte sowie funktionaler und städtebaulicher Brüche bzw. Zäsuren wurde der zentrale Versorgungsbereich des Ortszentrums von Weeze abgegrenzt (vgl. Karte 4).

Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entsprechend dem gutachterlichen Vorschlag entlang der Kardinal-Galen-Staße, Kevelaerer Straße bis hin zur Petersstraße, einschließlich des Cyriakusplatzes, der Schmiedestraße, des Kirchweges und der Wasserstraße sowie der Straße Zur Geizefurt.

Karte 4: Vorschlag zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs im Ortszentrum von Weeze



Quelle: eigene Abgrenzung auf Grundlage der Erhebung April 2009; Kartengrundlage: Gemeinde Weeze

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs erfolgte entsprechend der in Kap. 4.1 dargestellten Kriterien. Der Haupteinkaufsbereich mit der höchsten Konzentration an Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben wurde farblich (vgl.



Karte 4) gesondert gekennzeichnet und beschreibt einen Teilbereich der Wasserstraße mit dem Alten Markt und einen Teilbereich der Kevelaerer Straße.

#### 4.3.3 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes im zentralen Versorgungsbereich von Weeze

Im zentralen Versorgungsbereich von Weeze befanden sich zum Befragungszeitpunkt 21 der insgesamt 51 Einzelhandelsbetriebe, womit weniger als die Hälfte der im gesamten Gemeindegebiet ansässigen Betriebe innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs lokalisiert ist. Diese Betriebe vereinen eine Verkaufsfläche von rd. 2.650 qm auf sich, was bezogen auf die Verkaufsfläche der Gesamtgemeinde (17.700 qm) einen Anteil von nur rd. 15% ausmacht. Auf dieser Fläche wird einzelhandelsbezogen mit rd. Mio. 11,7 € etwa 34% des gesamtstädtischen Umsatzes erzielt. Damit wird deutlich, dass Weeze bezogen auf das Einzelhandelsangebot einen relativ schwach ausgestatteten zentralen Versorgungsbereich besitzt, dessen Struktur durch z.T. sehr kleinflächige Betriebe geprägt ist.

In der Tab. 4 ist das Einzelhandelsangebot des zentralen Versorgungsbereichs in Weeze - soweit aus Datenschutzgründen möglich - nach Sortimenten differenziert dargestellt.

Tab. 4: Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich von Weeze

Sortimente	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Nahrungs-/ Genussmittel, Lebensmittelhandwerk	1.300	5,1
Drogerie/ Parfümerie, Apotheke	350	4,1
PBS/ Zeitung, Zeitschriften, Blumen/ Zoo	100	0,3
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>1.750</b>	<b>9,5</b>
Bekleidung und Zubehör, Schuhe, Lederwaren	300	1,1
sonstiger mittelfristiger Bedarf	350	0,6
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>650</b>	<b>1,7</b>
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>225</b>	<b>0,5</b>
<b>Summe</b>	<b>2.650</b>	<b>11,7</b>

GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen  
aus Datenschutzgründen mussten Sortimente zu Sortimentsgruppen zusammengefasst werden

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung April 2009; IfH; EHI; BBE Köln (2009); LDS NRW; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen



Es zeigt sich eine starke Dominanz des kurzfristigen Bedarfsbereiches und dabei vor allem bei Nahrungs- und Genussmitteln und beim Lebensmittelhandwerk im zentralen Versorgungsbereich von Weeze.

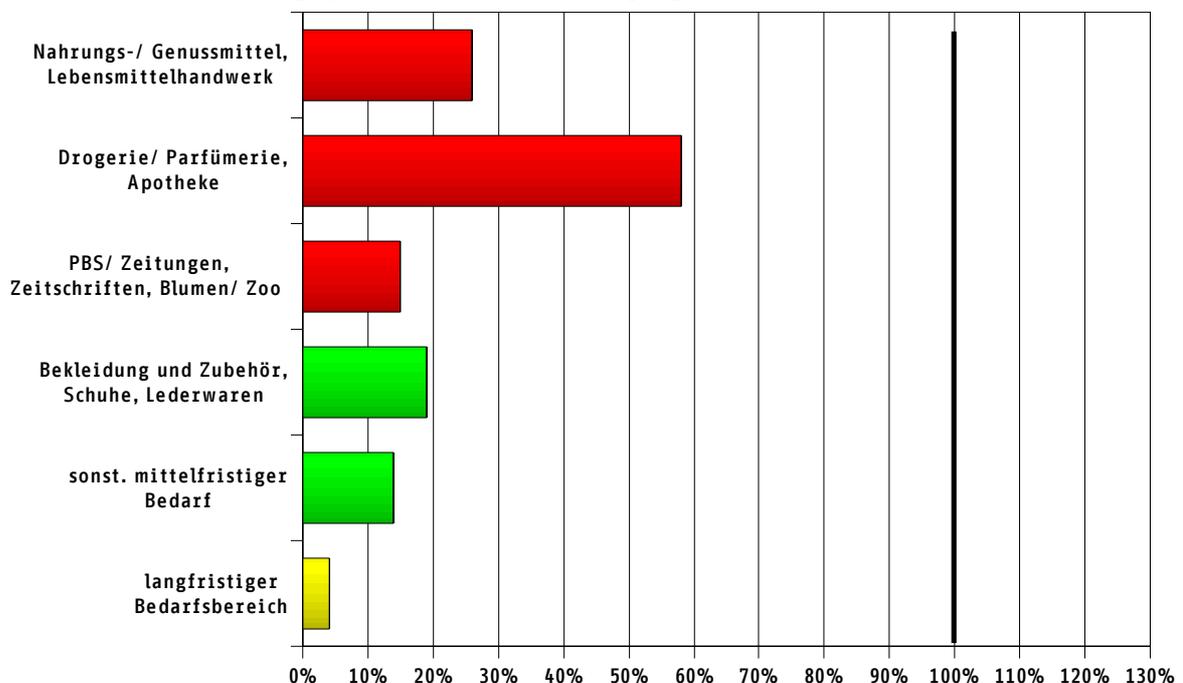
Die klassischen zentrenprägenden Sortimente (wie z.B. Bekleidung, Schuhe, Uhren/ Schmuck) sind im zentralen Versorgungsbereich in Weeze kaum vorhanden. Diese sind jedoch eine wesentliche Voraussetzung für ein attraktives Ortszentrum mit einem vielfältigen Warenangebot.

### "Unechte Bindungsquote"

In 3.2.1 wurde bereits festgestellt, dass die Gemeinde mit einer Gesamtbindungsquote von rd. 66% deutliche Kaufkraftabflüsse aufweist und die Versorgungssituation selbst für ein Grundzentrum relativ schwach ausgeprägt ist.

Die Beurteilung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs in Bezug auf Weeze erfolgt mittels "unechter Bindungsquoten": Der Umsatz im zentralen Versorgungsbereich wird in Relation zur Kaufkraft der Gesamtgemeinde gesetzt (vgl. auch Tab. A - 14, im Anhang).

Abb. 8: "Unechte Bindungsquoten" zentraler Versorgungsbereich Weeze



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung April 2009



Die "unechte Bindungsquote" des zentralen Versorgungsbereichs des Ortszentrums beträgt rd. 22%, d.h. dass die Kaufkraftabflüsse im zentralen Versorgungsbereich noch wesentlich höher sind als im gesamten Gemeindegebiet und das Einzelhandelsangebot dort noch schwächer ausgeprägt ist.

Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** (rote Balken in der Abb. 8) sind die "unechten Bindungsquoten" wenig aussagekräftig: Hier kommt dem zentralen Versorgungsbereich von Weeze keine Versorgungsfunktion der Gesamtgemeinde zu, da die Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereiches in der Nähe zu den Wohnstandorten angeboten werden sollten. Demnach sollen lediglich die Einwohner im Ortszentrum und in dessen Umfeld mit den Angeboten im kurzfristigen Bedarfsbereich versorgt werden.

Im üblicherweise zentrenprägenden **mittelfristigen Bedarfsbereich** (grüne Balken) beträgt die Bindungsquote nur 17%. Es wird deutlich, dass es dem zentralen Versorgungsbereich in Weeze hier nicht annähernd gelingt seine Versorgungsfunktion für die Gesamtgemeinde wahrzunehmen.

Analog dazu können auch für die Sortimente des **langfristigen Bedarfsbereiches** (gelbe Balken) per Saldo deutliche Kaufkraftabflüsse verzeichnet werden. Die zentrentypischen Sortimente wie Uhren/ Schmuck, Foto/ Optik, Unterhaltungselektronik/ Medien, Elektrogeräte sind nur in sehr geringem Maße bzw. überhaupt nicht im zentralen Versorgungsbereich vertreten. Die nicht zentrenrelevanten Sortimente wie gartencenter- und baumarktspezifische Sortimente müssen auf Grund ihrer Beschaffenheit nicht zwangsläufig im zentralen Versorgungsbereich angesiedelt werden.

#### **4.3.4 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse**

Im Folgenden werden die Stärken und Schwächen des zentralen Versorgungsbereichs von Weeze sowohl unter funktionalen als auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten dargestellt. Nachdem in den vorangegangenen Kapiteln die rein quantitative Bewertung des Handels- und Dienstleistungsangebotes im Mittelpunkt stand, soll hier eine eher qualitative Bewertung des zentralen Versorgungsbereichs erfolgen, die vor allem auch städtebauliche Aspekte berücksichtigt.

Die Stärken-Schwächen-Analyse bildet eine wesentliche Grundlage für die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs von Weeze (vgl. Kap. 8.3.1). Zudem werden aus der Stärken-Schwächen-Analyse Vorschläge zur Verbesserung der städtebaulichen Situation (vgl. Kap. 8.4.1) und sonstige Maßnahmenvorschläge abgeleitet (vgl. Kap. 8.4.2 und Kap. 8.4.3).

### Stärken

Wie in Kap. 4.3.3 bereits dargestellt, weist der zentrale Versorgungsbereich von Weeze verschiedene Einzelhandelsangebote auf, die vor allem der Nahversorgung der Wohnbevölkerung dienen. Neben einem Lebensmitteldiscounter gibt es für den täglichen Bedarf zwei Drogeriemärkte, Betriebe des Lebensmittelhandwerks und zwei Apotheken. Außerdem findet auf dem Cyriakusplatz ein Wochenmarkt<sup>36</sup> statt, der ebenfalls Nahversorgungsfunktion wahrnimmt und auch als Treff- und Kommunikationspunkt von Bedeutung ist.

Foto 1: Nahversorgungsbetrieb



Quelle: eigenes Foto, April 2009

Foto 2: Wochenmarkt



Quelle: eigenes Foto, April 2009

Ergänzend dazu gibt es einige Angebote im üblicherweise zentrenrelevanten Sortimentsbereich, u.a. Bekleidung, Spielwaren, Schuhe. Verschiedene gastronomische Betriebe, Geldinstitute, Frisörgeschäfte und medizinische Einrichtungen runden die Angebotstruktur des zentralen Versorgungsbereichs ab.

---

<sup>36</sup> Innerhalb des Bearbeitungszeitraums des vorliegenden Gutachtens wurde der Wochenmarkt auf den Alten Markt verlegt.



Foto 3: Wasserstraße



Quelle: eigenes Foto, April 2009

Foto 4: Alter Markt



Quelle: eigenes Foto, April 2009

Wichtige Frequenzbringer für das Ortszentrum sind der Lebensmitteldiscounter und der jeweils am Mittwoch stattfindende Wochenmarkt. Die Eisdiele in der Kavelaerer Straße ist auf Grund ihrer besonderen Qualität ein Imageträger der Gemeinde Weeze und trägt somit ebenfalls zur Belebung des Ortszentrums bei.

Ein Großteil der Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind inhabergeführt und bieten einen persönlichen Kundenservice und ein individuelles Erscheinungsbild.

Foto 5: Eisdiele



Quelle: eigenes Foto, April 2009

Foto 6: Café am Alten Markt



Quelle: eigenes Foto, April 2009

Neben den Handels- und Dienstleistungsangeboten befinden sich auch wichtige öffentliche Einrichtungen wie z.B. das Rathaus, eine Schule, Kindergärten, die Polizeistation und die St. Cyriakus Kirche sowie das katholische Pfarrheim und die öffentliche Bücherei im zentralen Versorgungsbereich. Auch diese Betriebe sind für einen vielfältigen Funktionsmix von Bedeutung.

**Foto 7: St. Cyriakus Kirche mit Gemeindehaus**



Quelle: eigenes Foto, April 2009

**Foto 8: Clemens-Haus**



Quelle: eigenes Foto, April 2009

Der historische Ortskern von Weeze erstreckt sich im Wesentlichen im Bereich Wasserstraße, Alter Markt und Kirchplatz. Dieser verkehrsberuhigte Bereich ist durch einen aufwändig gestalteten Straßenraum (Pflasterung, Bäume, Bänke, Skulpturen) und viele sanierte historische Gebäude geprägt.

**Foto 9: Fassaden Wasserstraße**



Quelle: eigenes Foto, April 2009

**Foto 10: Skulptur**



Quelle: eigenes Foto, April 2009

Der Alte Markt bietet auf Grund seiner zentralen Lage, der städtebaulichen Qualität und der gastronomischen Angebote (Außengastronomie) gute Aufenthaltsqualität. Die weitgehend geschlossene Bebauung und die Platzgröße sind ideale Voraussetzungen für die Entwicklung von Flair und Ambiente.

Der Kirchplatz ist ein "ruhiger" Platz innerhalb des Ortskerns, der mit der hochwertigen Platzgestaltung, der Kirche und dem sanierten historischen Gemeindehaus zu einem prägenden Ortsbild beiträgt.



Foto 11: Niers



Quelle: eigenes Foto, April 2009

Foto 12: Alte Schmiede



Quelle: eigenes Foto, April 2009

Neben dem identitätsstiftenden historischen Ortskern stellt die unmittelbare Lage an der Niers ein besonderes Potenzial des zentralen Versorgungsbereichs von Weeze dar.

Der zentrale Versorgungsbereich ist sowohl mit dem öffentlichen Verkehr (ÖPNV) als auch mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) gut erreichbar. Der Bahnhof (Bahnstrecke Kleve/ Düsseldorf) befindet sich in unmittelbarer Nähe des zentralen Versorgungsbereichs. Im gesamten zentralen Versorgungsbereich gibt es Parkmöglichkeiten.

### **Schwächen**

Insgesamt ist der zentrale Versorgungsbereich von Weeze relativ schwach mit Einzelhandelsangeboten ausgestattet (vgl. Kap. 4.3.3). Vor allem bei den typischen zentralrelevanten Sortimenten (u.a. Schuhe, Bekleidung) sind nur vereinzelte Angebote vorhanden. Entlang der Schmiedestraße und der Wasserstraße treten verstärkt Leerstände auf. Teilweise beeinträchtigen die Leerstände das Ortsbild (z.B. Schmiedestraße).

Foto 13: Leerstand Kevelaerer Straße



Quelle: eigenes Foto, April 2009

Foto 14: Leerstand Alter Markt



Quelle: eigenes Foto, April 2009

Zudem sind die wenigen Einzelhandelsbetriebe oftmals sehr kleinteilig und z.T. möglicherweise in ihrer wirtschaftlichen Stabilität gefährdet. Die schwierige wirtschaftliche Situation drückte sich z.T. auch in der relativ negativen Stimmungslage im Rahmen der Interviews mit den Händlern aus (vgl. Kap. 3.2.3).

Problematisch ist jedoch vor allem, dass die wenigen Handels- und Dienstleistungsbetriebe relativ verteilt im Ortskern angesiedelt sind (vgl. Karte 4). Neben der Kevelaerer Straße, die vor allem durch klassische zentrenrelevante Angebote geprägt ist, gibt es die Bereiche Alter Markt und Kardinal-Galen-Straße mit einem Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Bereich (vgl. Karte 2).

Foto 15: Kevelaerer Straße



Quelle: eigenes Foto, April 2009

Foto 16: Kardinal-Galen-Straße



Quelle: eigenes Foto, April 2009

Innerhalb und zwischen diesen drei Bereichen wird der Handels- und Dienstleistungsbesatz durch Wohnnutzungen, das Schulgelände und Leerstände unterbrochen.



Zudem weisen die Bereiche unterschiedliche städtebaulich-gestalterische Merkmale auf, so dass ein städtebaulich-funktionaler Zusammenhang nur bedingt ablesbar ist. Deshalb ist die Orientierung innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs bzw. die Wahrnehmung des zentralen Versorgungsbereichs als solcher eingeschränkt. So ist beispielsweise die räumliche Nähe des Bahnhofs zum Alten Markt bzw. zum Cyriacusplatz nicht erkennbar.

Insgesamt fehlen die funktionale Dichte und die durchgängige Straßenraumgestaltung, die für ein lebendiges Ortszentrum unabdingbare Voraussetzung sind.

Der Alte Markt kann seine Potenziale als attraktiv gestalteter und zentral gelegener Platzbereich angesichts der bestehenden Nutzungsstruktur nur sehr eingeschränkt ausschöpfen. Die gesamte östliche Platzseite besitzt bedingt durch den Getränkemarkt keine Schaufensterfronten. Unmittelbar am Platz befindet sich ein Leerstand. Die vorhandene Gastronomie wird nur schwach angenommen und ist somit nicht in der Lage den Alten Markt entsprechend zu beleben. Zusätzlich schränken die parkenden Autos die Aufenthaltsqualität und die Erlebbarkeit des Platzes ein.

Sämtliche zum Alten Markt führenden Straßen (z.B. Schmiedestraße) und Plätze sind durch erhebliche Besatzlücken geprägt, so dass der Alte Markt eine relativ "versteckte" Lage aufweist.

**Foto 17: Alter Markt - Getränkemarkt**



Quelle: eigenes Foto, April 2009

**Foto 18: Schmiedestraße**



Quelle: eigenes Foto, April 2009

Der zur Kevelaerer Straße geöffnete Cyriakusplatz bietet auf Grund seiner erheblichen Größe, der nicht geschlossenen Bebauung und der vor allem durch Wohnen geprägten Nutzungsstruktur keine Aufenthaltsqualität. Insgesamt wird die Nutzungsstruktur und die Gestaltung der zentralen Lage des Platzes und seiner Bedeutung als Rathausstandort nicht gerecht<sup>37</sup>.

**Foto 19: Cyriakusplatz**



Quelle: eigenes Foto, April 2009

**Foto 20: Cyriakusplatz**



Quelle: eigenes Foto, April 2009

Die Einkaufsbereiche Kevelaerer Straße und Kardinal-Galen-Straße sind durch Verkehrsaufkommen geprägt und weisen städtebaulich-gestalterischen Entwicklungsbedarf auf. Der Lebensmitteldiscounter in der Kardinal-Galen-Straße kann seine Magnetfunktion auf Grund der mangelnden städtebaulichen und funktionalen Anbindung nur eingeschränkt entfalten.

Neben den z.T. sehr schönen Kunstobjekten wirken einige Möblierungselemente modernisierungsbedürftig. Dies betrifft vor allem die Schaukästen (insbesondere am Kirchplatz) und die Bänke.

---

<sup>37</sup> Bereits innerhalb des Bearbeitungszeitraums des vorliegenden Gutachtens wurde mit der Neugestaltung des Cyriakusplatzes begonnen. Ein Großteil des Platzes soll künftig als Parkplatz genutzt werden.



Foto 21: Kirchplatz - Schaukästen



Quelle: eigenes Foto, April 2009

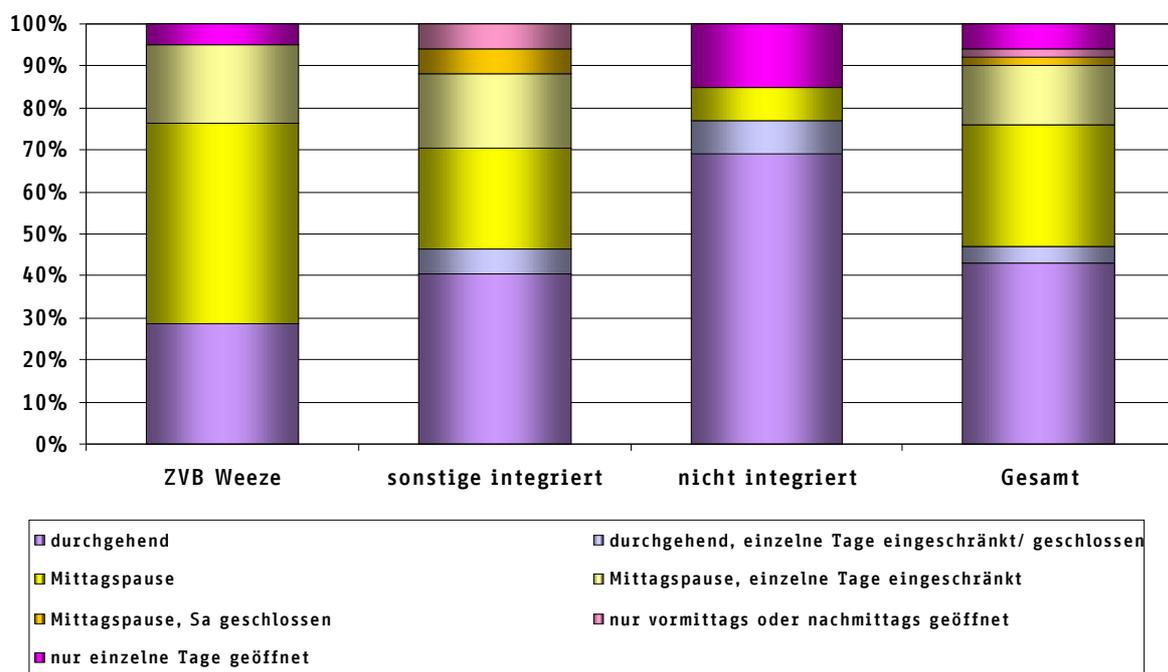
Foto 22: Zur Geizefurt - Bänke



Quelle: eigenes Foto, April 2009

Auffällig sind die extrem unterschiedlichen Öffnungszeiten der wenigen Betriebe. Einige Betriebe haben nur an bestimmten Tagen geöffnet, einige Betriebe haben eine sehr ausgedehnte Mittagspause und einige Betriebe haben am Mittwoch Nachmittag geschlossen (vgl. Abb. 9).

Abb. 9: Öffnungszeiten im zentralen Versorgungsbereich und an anderen Standorten



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung, April 2009

Die unmittelbar an den zentralen Versorgungsbereich grenzende Niers ist nicht erlebbar. Lediglich an der Wasserstraße gibt es einen für Ortsunkundige nur schwer



auffindbaren Zugang. Eine Würdigung der Lage am Fluss ist weder in der Gestaltung des Ortskerns noch durch eine entsprechende Nutzung der Uferzone erkennbar.

#### **4.4 SONSTIGE BEDEUTSAME EINZELHANDELSSTÄNDORTE**

Neben dem zentralen Versorgungsbereich befindet sich lediglich ein weiterer größerer Einzelhandelsstandort in der Gemeinde Weeze (vgl. Karte 5).

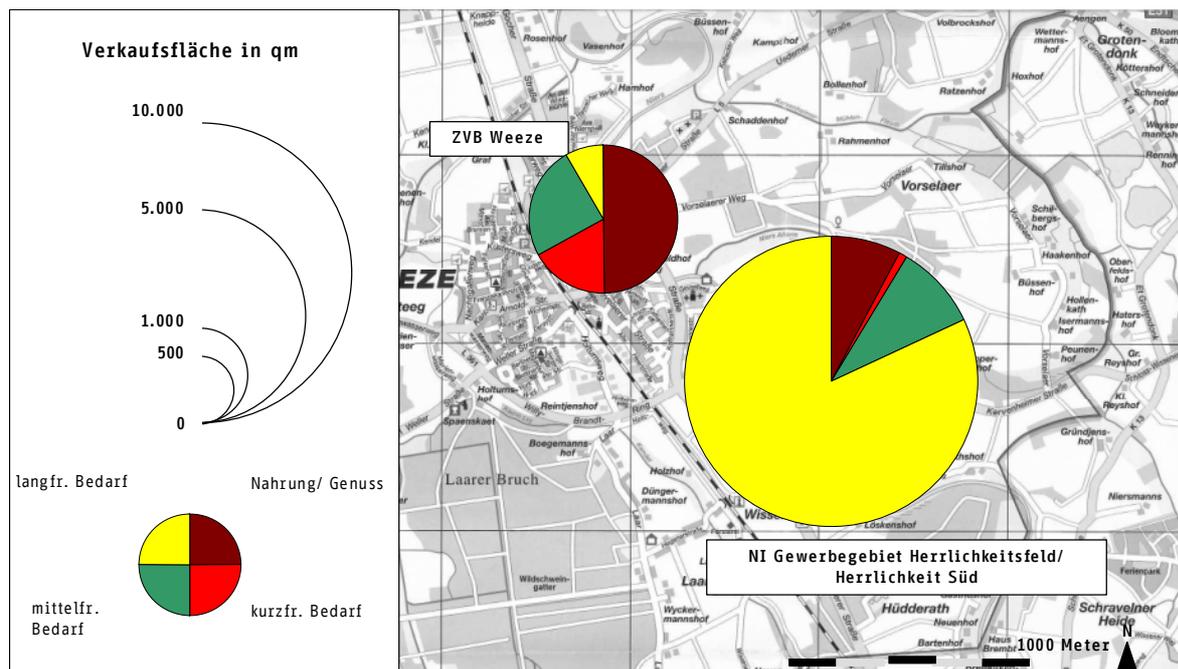
Der Einzelhandelsstandort im Gewerbegebiet Herrlichkeitsfeld/ Herrlichkeit Süd mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 8.625 qm befindet sich südöstlich des zentralen Versorgungsbereichs in rd. 500 Meter Entfernung zu diesem. Es sind dort mehrere Betriebe angesiedelt, deren Angebote vorwiegend auf den langfristigen Bedarfsbereich ausgerichtet sind. Außerdem gibt es hier einen Lebensmitteldiscounter und ein großflächiges Bekleidungsfachgeschäft.

Der Einzelhandelsschwerpunkt ist über die Gocher Straße, welche als Bundesstraße (B 9) eine überörtliche Bedeutung besitzt, verkehrsgünstig erschlossen und vorrangig autokundenorientiert - abzulesen auch an den großzügig dimensionierten, den Geschäften vorgelagerten Kundenparkplätzen. Wohnbebauung im unmittelbaren Umfeld des Standortes fehlt. Der Standort ist zudem als Gewerbegebiet ausgewiesen. Somit handelt es sich um eine nicht integriertere Standortlage.

In der Karte 5 werden **die bedeutenden Einzelhandelsstandorte** innerhalb des Gemeindegebietes hinsichtlich ihrer Verkaufsflächendimension gegenübergestellt.



Karte 5: Einzelhandelskonzentrationen in Weeze



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung April 2009, Kartengrundlage: KVV-Verlag Ortsplan Weeze

Hinsichtlich der Verkaufsfläche stellt **der zentrale Versorgungsbereich in Weeze** eine wesentlich kleinere Einzelhandelskonzentration innerhalb des gesamten Gemeindegebietes dar als das Gewerbegebiet Herrlichkeitsfeld/ Herrlichkeit Süd. Zur Verdeutlichung wie gering die Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich tatsächlich ist, wurde die Verkaufsfläche eines einzelnen Supermarktes gegenübergestellt.

Der nicht integrierte Einzelhandelsstandort: **Gewerbegebiet Herrlichkeitsfeld/ Herrlichkeit Süd** hat bezogen auf seine Verkaufsfläche mehr als die dreifache Größe wie der zentrale Versorgungsbereich. Hauptsächlich werden dort baumarktspezifische Sortimente angeboten.



## 4.5 FAZIT

In der Gemeinde Weeze gibt es nur einen Bereich im Ortszentrum, der den Anforderungen eines zentralen Versorgungsbereichs entspricht und der somit als einziger zentrale Versorgungsbereich abgegrenzt wurde.

Auffällig ist die schwache Ausstattung des zentralen Versorgungsbereichs mit zentrenrelevanten Sortimenten.

Trotz der städtebaulichen Qualitäten weist der zentrale Versorgungsbereich eine relativ geringe Kundenfrequenz auf und eine insgesamt wenig lebendige Atmosphäre. Dies ist vor allem auf die geringe Ausstattung mit Einzelhandelsangeboten und die wenig kompakten Strukturen zurückzuführen. Der zentrale Versorgungsbereich ist vorrangig ein Nahversorgungsstandort.

Ein weiterer bedeutsamer Einzelhandelsstandort ist das Gewerbegebiet Herrlichkeitsfeld/ Herrlichkeit Süd, das sich in nicht integrierter Lage befindet. Insgesamt weist dieser Standort einen deutlich höheren Verkaufsflächenanteil auf als der zentrale Versorgungsbereich. Funktionsadäquat sind hier überwiegend baumarktspezifische Sortimente vorhanden. Die klassischen zentrenrelevanten Sortimente, die ebenfalls hier zu finden sind, sind gerade vor dem Hintergrund der schwachen Ausstattung des zentralen Versorgungsbereichs als problematisch zu bewerten.



## 5. RÄUMLICHE EINZELHANDELSSTRUKTUR

### 5.1 RAUMSTRUKTURELLE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES

Im Folgenden werden die bisher dargestellten Ergebnisse zur Einzelhandelssituation differenziert nach Standorttyp der Betriebe aufgezeigt. Unterschieden werden in diesem Kontext der zentrale Versorgungsbereich in Weeze, sonstige integrierte bzw. nicht integrierte Standorte<sup>38</sup>.

Die Ausführungen zum Angebot nach Standorttyp sind nicht unbedingt ein Hinweis auf eine nicht funktionsadäquate Verteilung. Entsprechend wurde eine differenzierte Auswertung der **üblicherweise zentrenrelevanten Sortimente** vorgenommen (vgl. Abb. 10, rechte Säulen).

#### **Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile nach Standorttyp**

Folgende Aussagen lassen sich aus Abb. 10 zusammenfassend ableiten:

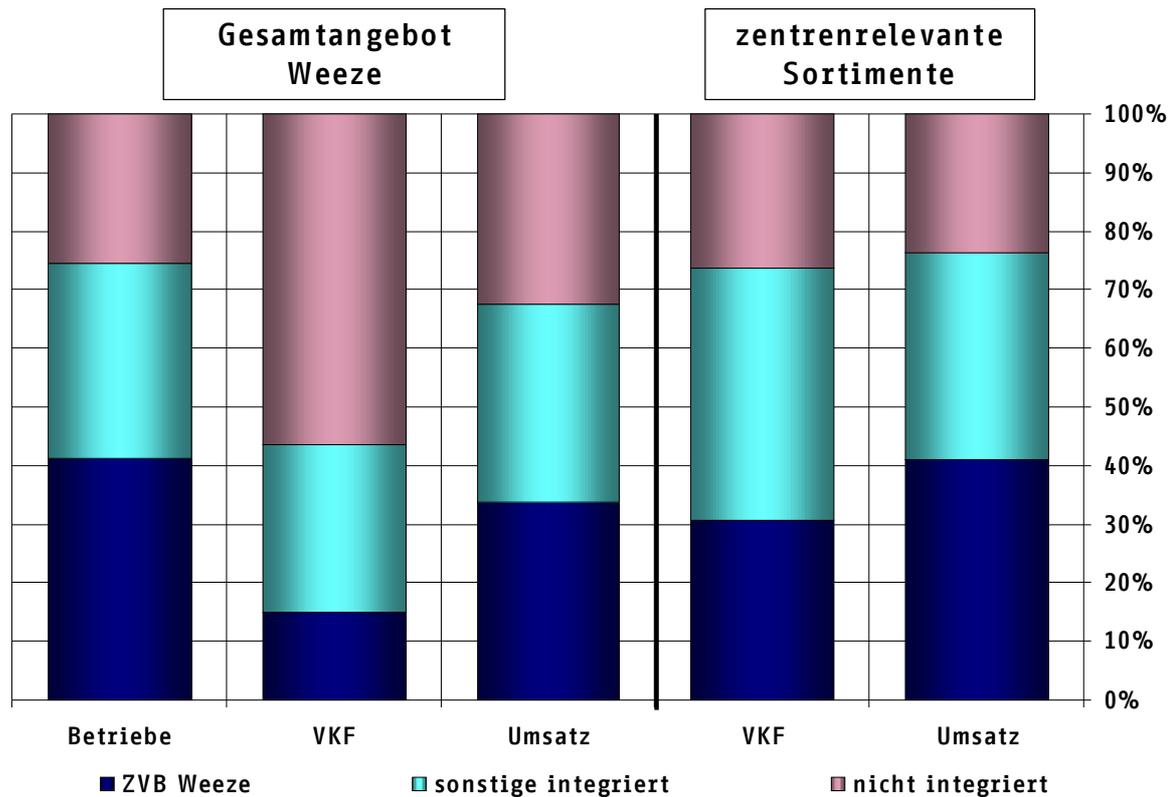
- Insgesamt sind rd. 74% aller Betriebe an integrierten Standorten im Gemeindegebiet Weeze lokalisiert. Auf Grund ihrer insgesamt unterdurchschnittlichen Größen vereinen diese jedoch lediglich rd. 43% der Verkaufsfläche in Weeze auf sich.
- 41% aller Betriebe liegen im zentralen Versorgungsbereich, allerdings besitzen diese 21 Betriebe gerade mal 15% der in Weeze vorhandenen Verkaufsfläche. Darin drückt sich die Kleinteiligkeit der Betriebe im zentralen Versorgungsbereich aus.
- Auffällig ist auch, dass die Betriebe an nicht integrierten Standorten 57% der Verkaufsfläche in der Gemeinde vereinen. Dies ist einerseits durch die flächenintensiven Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten erklärbar. Wenn dieser Aspekt jedoch mit der Verteilung der zentrenrelevanten Sortimente in Beziehung gesetzt wird, wird deutlich, dass 26% der Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente nicht funktionsadäquat an nicht integrierten Standorten lokalisiert ist.

---

<sup>38</sup> Bei sonstigen integrierten Lagen handelt es sich um funktional und städtebaulich integrierte Betriebe im Zusammenhang mit Wohnbebauung, in denen die Bestandsdichte für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs nicht ausreicht. Bei nicht integrierten Standorten fehlt ein städtebaulich-funktionaler Bezug zur Wohnbebauung. Beispiel hierfür ist das Gewerbegebiet Herrlichkeitsfeld/ Herrlichkeit Süd.



Abb. 10: Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile nach Standorttyp



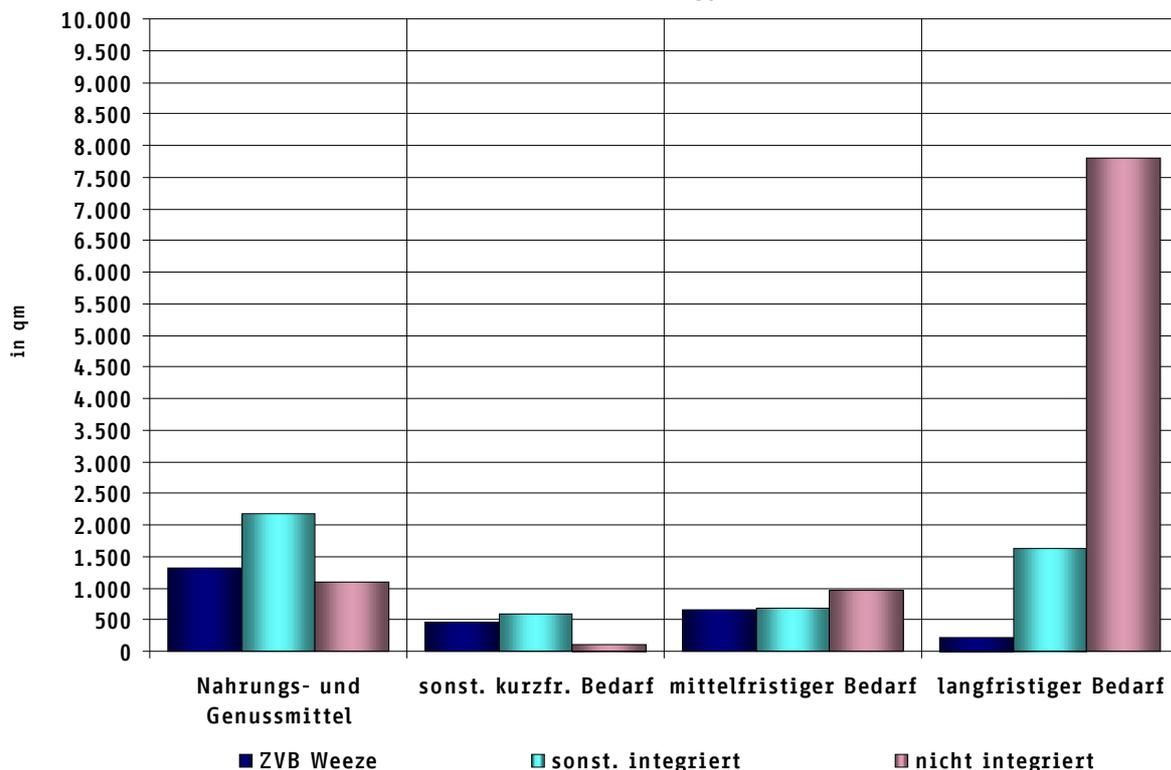
Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung April 2009; IfH; EHI; BBE Köln (2008); LDS NRW; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

### Einzelhandelsstruktur in Weeze

Wird die Verteilung des Einzelhandelsangebotes differenzierter betrachtet, ergibt sich die in der folgenden Abbildung dargestellte Einzelhandelsstruktur in Weeze (vgl. auch Tab. A - 3 im Anhang).



Abb. 11: Einzelhandelsstruktur in Weeze nach Standorttyp



Quelle: Einzelhändlerbefragung April 2009, eigene räumliche Zuordnung

Die sortimentsbezogene Verteilung der Verkaufsfläche nach Standorttypen ist sehr unterschiedlich:

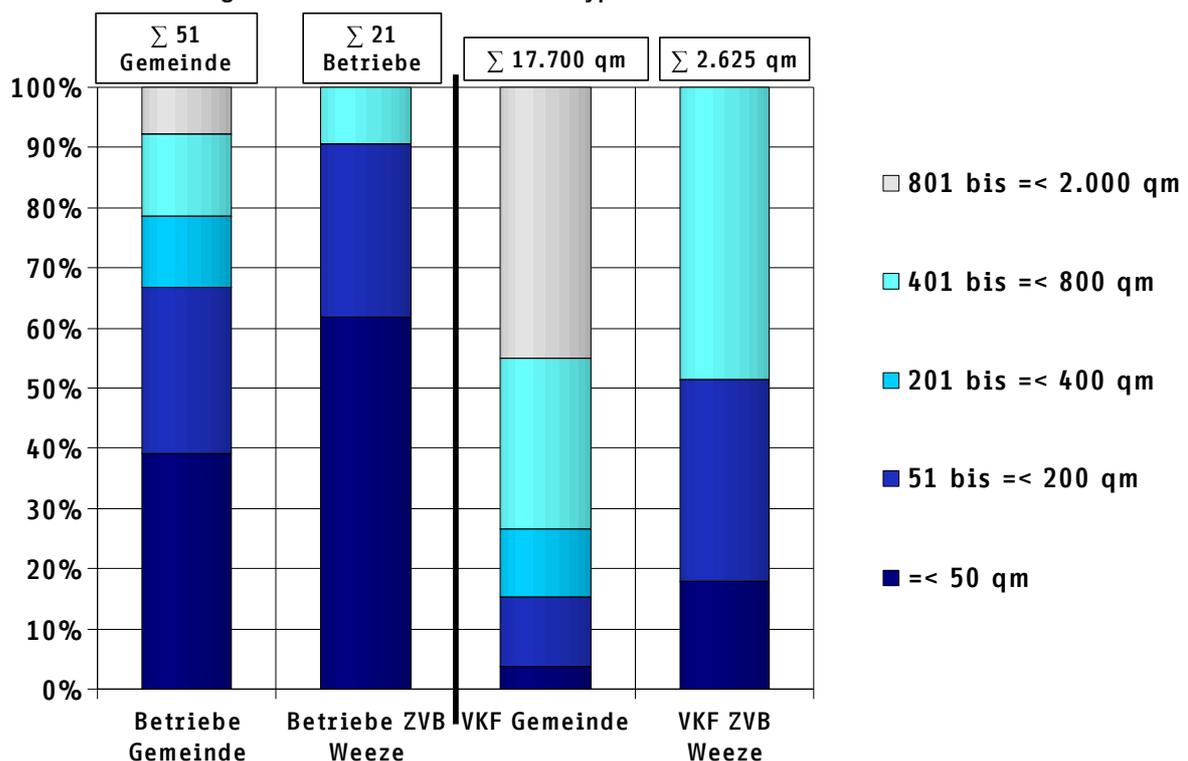
- Der überwiegende Anteil der gesamtstädtischen Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel (rd. 47 %) ist demnach an sonstig integrierten Standorten in räumlicher Nähe zum zentralen Versorgungsbereich und in Wemb - angesiedelt.
- Die zentrentypischen Sortimente des mittelfristigen Bedarfsbereichs werden in Weeze überwiegend nicht funktionsadäquat an nicht integrierten Standorten angeboten (rd. 42%). Lediglich 28% der zentrenprägenden Sortimente werden im zentralen Versorgungsbereich angeboten und 29% an sonstig integrierten Standorten.
- Im langfristigen Bedarfsbereich werden rd. 81% der entsprechenden Angebote an nicht integrierten Standorten angeboten. Da in diesem Bedarfsbereich auch üblicherweise nicht zentrenrelevante Sortimente enthalten sind, ist diese Verteilung als überwiegend funktionsadäquat zu bezeichnen.



### Betriebsgrößenklassen nach Standorttyp

Die Differenzierung der Einzelhandelsbetriebe nach Größenklassen verdeutlicht die häufig baulich bedingte Kleinteiligkeit der Einzelhandelsstruktur innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs in Weeze im Vergleich zum gesamten Gemeindegebiet. Über 60% aller im zentralen Versorgungsbereich ansässigen Betriebe verfügen lediglich über eine Verkaufsfläche von bis zu 50 qm. Diese erreichen jedoch lediglich einen Anteil von knapp 18% der Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich. 91% der Betriebe im zentralen Versorgungsbereich sind sogar kleiner als 200 qm, worin die Kleinteiligkeit der Betriebe noch mal unterstrichen wird. Betriebe über 800 qm sind im zentralen Versorgungsbereich gar nicht vorhanden. Hingegen vereinigen die großflächigen Betriebe (über 800 qm), die vorwiegend an nicht integrierten Standorten angesiedelt sind (vgl. Abb. 11) 45% der Verkaufsfläche in der Gemeinde.

Abb. 12: Betriebsgrößenklassen nach Standorttyp



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung April 2009

Ein kleinteilig strukturiertes Angebot verleiht Zentren ein individuelles Flair und trägt zur Identität und Vielfalt einer Stadt bei. Gleichzeitig besteht jedoch auch die Gefahr, dass sich auf diesen Flächengrößen auf Dauer, insbesondere für Einzelhandelsbetriebe in Mietobjekten, keine betriebswirtschaftlich rentablen Ergebnisse erwirtschaften lassen. Häufig sind gerade diese zumeist inhabergeführten Betriebe

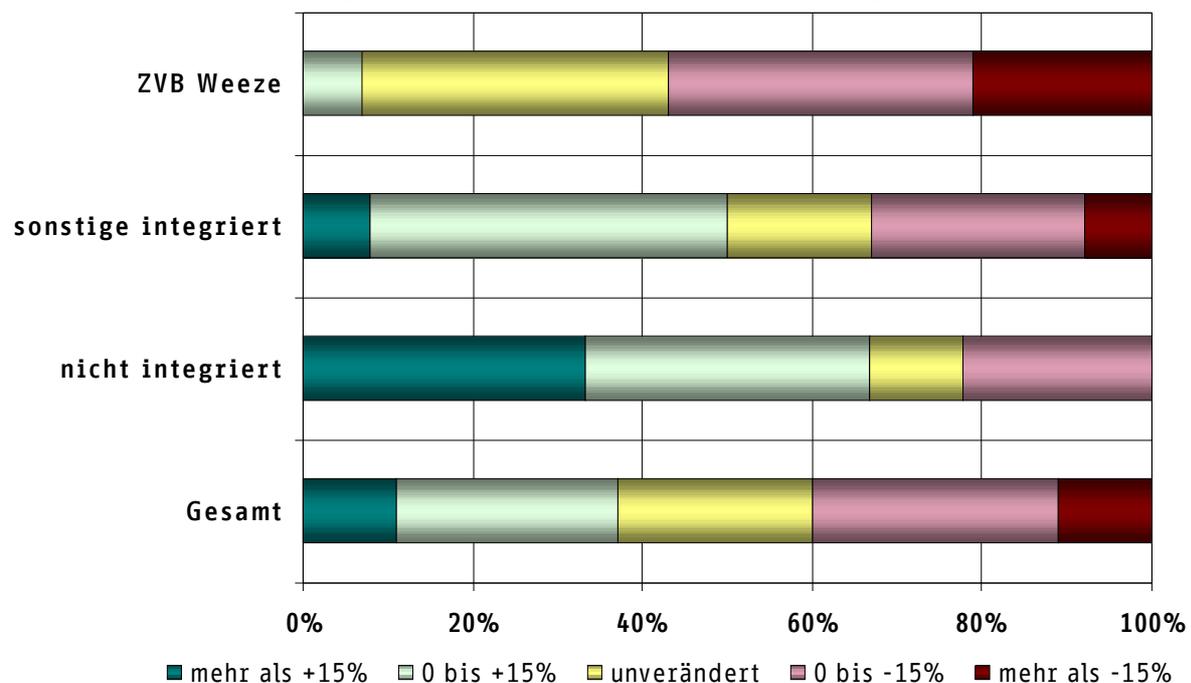


von Nachfolgeproblemen betroffen und dadurch langfristig in ihrer Existenz gefährdet. Gleichzeitig sind solche kleinen Betriebseinheiten meist auf größere bzw. großflächige Betriebe mit Frequenzbringerfunktion angewiesen. Im zentralen Versorgungsbereich in Weeze gibt es zwar einen Lebensmitteldiscounter, dieser jedoch auf Grund seiner Lage nur eingeschränkt Magnetfunktion entfalten.

### Umsatzentwicklung nach Standorttyp

Die nachfolgende Abb. 13 stellt die Umsatzentwicklung der Einzelhandelsbetriebe in Weeze in den letzten drei Jahren differenziert nach Standorttypen dar. Dabei gaben 60% der 35 auskunftsbereiten Händler an, dass sich ihr Umsatz in den vergangenen drei Jahren erhöht habe bzw. gleichgeblieben sei; dagegen hat sich bei rd. 40% der Händler der Umsatz rückläufig entwickelt.

Abb. 13: Umsatzentwicklung in den letzten drei Jahren nach Standorttyp



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung April 2009

Auffällig ist dabei, dass insbesondere die Betriebe im zentralen Versorgungsbereich Umsatzeinbußen verzeichneten, während sich die Umsätze der Betriebe, die in den sonstig integrierten Lagen und nicht integrierten Lagen angesiedelt sind, überwiegend positiv entwickelten. Dies trifft insbesondere auf die Betriebe an nicht integrierten Standorten zu. Im zentralen Versorgungsbereich hingegen konnten nur 7% der Einzelhändler Umsatzsteigerungen zwischen 0 bis +15% erwirtschaften.



## 5.2 BEURTEILUNG DES LEBENSMITTELANGEBOTES HINSICHTLICH DER RÄUMLICHEN NAHVERSORGUNGSSITUATION

Es wurde bereits festgestellt, dass im für die Nahversorgung besonders bedeutsamen Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel der Einzelhandel der Gemeinde Weeze bei einer Bindungsquote von rd. 91% nahezu eine rechnerische Vollversorgung für die Bevölkerung aufweist.

Neben dem quantitativen Aspekt, wie er in den Bindungsquoten zum Ausdruck kommt, ist für die Beurteilung des Einzelhandelsangebotes jedoch, insbesondere im kurzfristigen Bedarfsbereich, auch die Frage nach dessen räumlicher Verteilung von Bedeutung.

Der Einzelhandelserlass weist hierzu Folgendes aus: *„Unter Nahversorgung ist die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs - v.a. mit Lebensmitteln, Getränken sowie Gesundheits- und Drogerieartikeln - zu verstehen. Der Nahversorgung kommt wegen der eingeschränkten Mobilität vieler Menschen eine besondere Bedeutung zu. Die Sicherstellung der Nahversorgung kann in ländlich strukturierten Gebieten neben dem klassischen Einzelhandel auch über andere Vertriebsformen (mobiler Einzelhandel, Dorfläden, multifunktionale Dorfzentren, etc.) gewährleistet werden [...] Es ist davon auszugehen, dass die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs [...] i.d.R. noch in einer Gehzeit von 10 Minuten möglich sein soll“<sup>39</sup>.*

Im Folgenden wird daher der Frage nachgegangen, welcher Teil der Einwohner in der Gemeinde Weeze in der Lage wäre, ein entsprechendes Angebot auch zu Fuß zu erreichen.

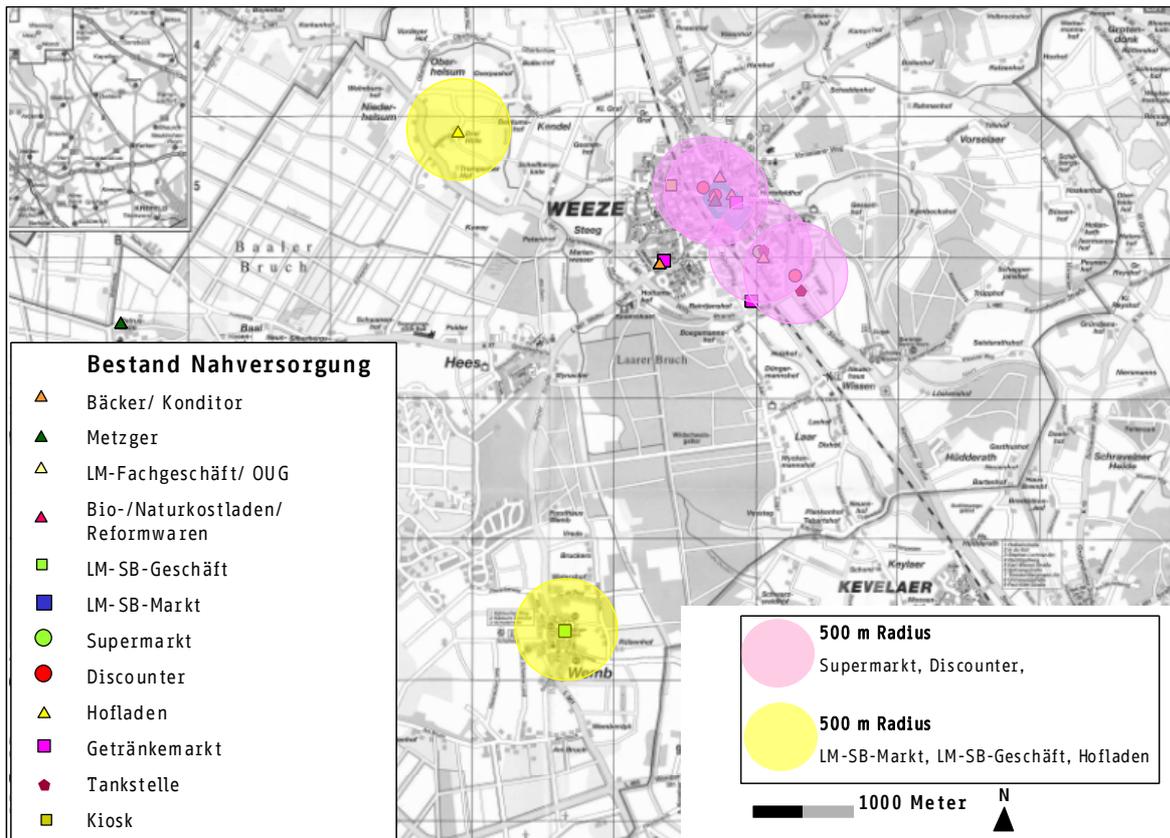
Zur Verdeutlichung der Nahversorgungssituation im räumlichen Sinne sind daher in Karte 6 die in Weeze ansässigen Lebensmittelbetriebe dargestellt.

---

<sup>39</sup> Vgl. Einzelhandelserlass NRW v. 22.09.2008, S. 20ff



Karte 6: (Lebensmittel-)Nahversorgungsangebot in der Gemeinde Weeze



Quelle: eigene Erhebung im April 2009; Kartengrundlage: KVV-Verlag Ortsplan Weeze

Insgesamt können sechs Standorte von Lebensmittelbetrieben mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel und einer Verkaufsfläche von über 200 qm<sup>40</sup> identifiziert werden, um die jeweils ein Kreis mit einem Radius von 500 Metern gezogen wurde. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Bevölkerung, die in einer Entfernung von bis zu 500 Meter (Luftlinie) zu einem solchen Einzelhandelsbetrieb wohnt, sich durch diesen zu Fuß mit Lebensmitteln versorgen kann. Im konkreten Fall beeinflussen topographische, infrastrukturelle und andere räumliche Aspekte die tatsächliche Zugänglichkeit.

Bei der kartografischen Darstellung zeigt sich, dass der Großteil der Wohnsiedlungsbereiche in Weeze innerhalb der Nahversorgungsradien der Lebensmittelbetriebe liegt und somit eine fußläufige Nahversorgung fast überall gewährleistet ist.

<sup>40</sup> In der Regel kann erst bei Lebensmittelbetrieben ab einer Verkaufsfläche von 200 qm davon ausgegangen werden, dass das vorhandene Angebot die nahversorgungsspezifischen Bedarfe ausreichend abdeckt. Es ist jedoch nicht generell auszuschließen, dass auch kleinere Lebensmittelbetriebe (wie



Nur in ländlich geprägten Streulagen erfolgt keine vollständige Nahversorgung. Aus betriebswirtschaftlichen Gründen ist eine Versorgung durch den klassischen Einzelhandel in diesen Bereichen wenig realistisch.

Die Nahversorgungssituation im Ortsteil Wemb, mit einer größeren Agglomeration von Wohnungsbau, wird durch ein Lebensmittelgeschäft mit einem umfangreichen Angebot mit Gütern im kurzfristigen Bedarfsbereich sichergestellt.

Bei der näheren Betrachtung des Ortsteils Weeze (vgl. Karte 7) wird erkennbar, dass ein Großteil des Siedlungsgebietes nahversorgt ist. Abgesehen von einem Discounter befinden sich die drei weiteren Supermärkte und Discounter an städtebaulich integrierten Lagen. Ein Discounter davon ist im zentralen Versorgungsbereich lokalisiert. Es fallen jedoch Versorgungslücken im Westen des Ortsteils auf, so dass insbesondere die Siedlungsgebiete westlich der Bahnlinie keinen Zugang zu einem Nahversorgungsangebot in 500 Metern Luftlinie besitzen.

Das Lebensmittelangebot im Ortsteil Weeze wird ergänzt durch das Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Metzger), sowie einen Kiosk, Getränkemärkte und zwei Tankstellenshops. Des Weiteren ist der Wochenmarkt, der mittlerweile<sup>41</sup> jeden Mittwoch auf dem Alten Markt stattfindet von Bedeutung für die Nahversorgungssituation der Gemeinde Weeze. Bei den durchgeführten Passantenbefragungen des Büros Dr. Acocella in anderen Städten und Gemeinden wurde der Besuch des Wochenmarktes kontinuierlich als ein wichtiger Grund angegeben, das Ortszentrum, bzw. die Innenstadt aufzusuchen.

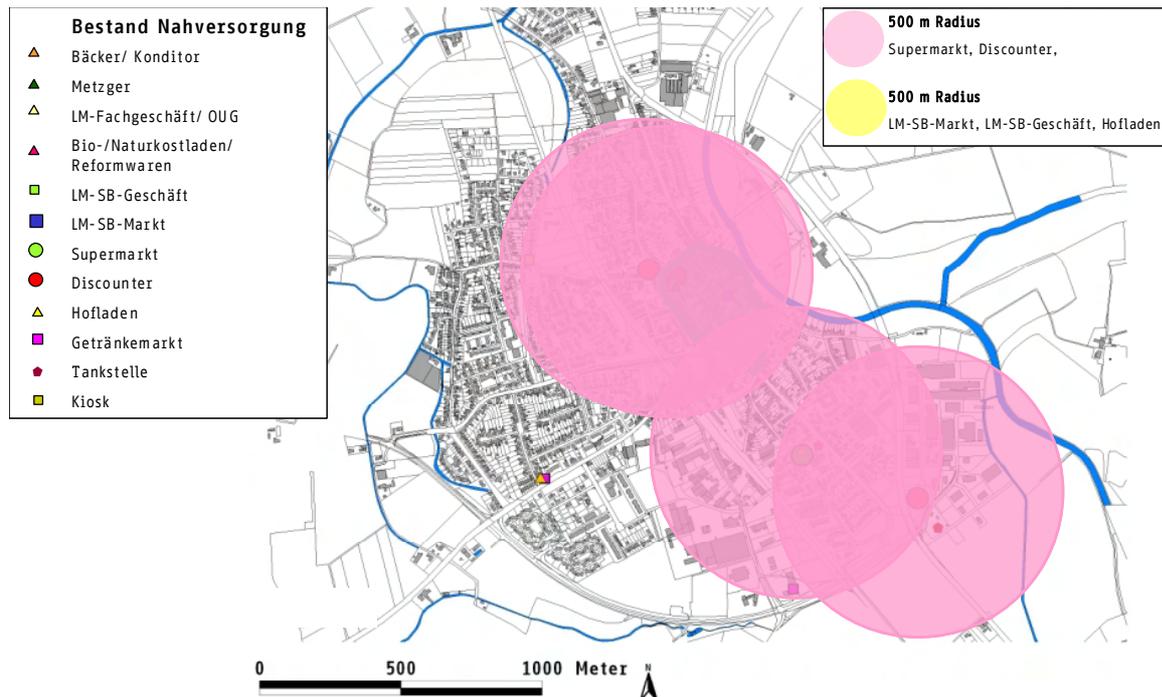
---

der Hofladen in Niederhelsum) eine wichtige Nahversorgungsfunktion für (zumindest temporär) immobile Menschen besitzen.

<sup>41</sup> Der Standort des Wochenmarktes hat sich seit der Erhebung im April 2009 geändert. Der Wochenmarkt wurde vom Cyriakusplatz auf den Alten Markt verlegt.



**Karte 7: (Lebensmittel-)Nahversorgungsangebot in der Gemeinde Weeze**



Quelle: eigene Erhebung im April 2009; Kartengrundlage: Gemeinde Weeze

### 5.3 FAZIT

Bei genauerer Betrachtung der räumlichen Verteilung des Einzelhandelsangebotes zeichnet sich die Kleinteiligkeit des zentralen Versorgungsbereichs ab, der zwar 41% aller in Weeze ansässigen Betriebe vereint, deren Verkaufsfläche zusammen allerdings nur 15% der Gesamtverkaufsfläche im gesamten Gemeindegebiet ausmacht. Ein Viertel der Verkaufsfläche von zentrenrelevanten Sortimenten wird nicht funktionsadäquat an nicht integrierten Standorten angeboten.

Bezogen auf den Umsatz sind die Betriebe des zentralen Versorgungsbereichs eindeutig die "Verlierer" in der Gemeinde Weeze, da die Umsatzentwicklung der meisten Betriebe in den vergangenen drei Jahren rückläufig war. Die Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs als Einzelhandelsstandort ist demzufolge besonders wichtig.

Die wesentlichen Siedlungsbereiche der Gemeinde Weeze sind durch entsprechende Lebensmittelangebote nahversorgt. Lediglich der westliche Siedlungsbereich im Ortsteil Weeze weist Nahversorgungslücken auf.



## 6. VORSCHLAG FÜR EINEN ZIELKATALOG DER EINZELHANDELS-KONZEPTION

Das vorhandene Baurecht ermöglicht auf der Basis der Baunutzungsverordnung, die Einzelhandelsentwicklung in Weeze auf Grund städtebaulicher Zielsetzungen räumlich zu steuern<sup>42</sup>. Auch wenn der neue § 34 (3) BauGB die Problematik ungewollter Entwicklungen in Innenbereichen reduziert, können die Kommunen dabei nur reaktiv handeln. Für eine aktive Steuerung sind B-Pläne und die entsprechenden Festsetzungen unerlässlich.

Voraussetzung für das Konzept zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels bildet ein Zielsystem für die funktionale Entwicklung der Gemeinde insgesamt und des zentralen Versorgungsbereichs von Weeze. Dabei hat die Erfahrung mit der Erarbeitung zahlreicher Gutachten als Grundlage für Einzelhandelskonzepte für verschiedene Städte und Gemeinden gezeigt, dass die Oberziele für die verschiedenen Kommunen weitgehend identisch sind.

Dementsprechend wird im Folgenden der Vorschlag für einen Zielkatalog vorgestellt, welcher der künftigen Einzelhandelsentwicklung in Weeze zugrunde gelegt werden sollte. Gleichzeitig dienen diese Zielvorschläge als Grundlage für das planungsrechtliche Konzept.

Als vorrangiges Ziel wird aus gutachterlicher Sicht die Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt im zentralen Versorgungsbereich gesehen.

### 6.1 ERHALTUNG/ STÄRKUNG DER VERSORGENGSFUNKTION ALS GRUNDZENTRUM

Ein wichtiges Ziel liegt in der Erhaltung und Stärkung der durch die Landesplanung Nordrhein-Westfalen zugewiesenen zentralörtlichen Funktion der Gemeinde.

Als Grundzentrum sollte Weeze zumindest die Versorgung der eigenen Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherstellen. Mit einer Bindungsquote von 82% im kurzfristigen Bedarfsbereich wird Weeze dieser Aufgabe nur zum Teil gerecht. Ins-

---

<sup>42</sup> Vgl. dazu zusammenfassend Acocella, 2004, a.a.O., S. 56ff.



besondere in den Sortimentsbereichen Drogerie und Papier, Bürobedarf und Schreibwaren (PBS) sind per Saldo deutliche Abflüsse zu verzeichnen (vgl. Tab. 3).

Das Grundzentrum Weeze sollte somit versuchen, zunächst die Versorgungsdefizite im kurzfristigen Bedarfsbereich zu beseitigen.

## **6.2 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER EINZELHANDELS-/ FUNKTIONSVIELFALT SOWIE DER ZENTRALITÄT DES ORTSZENTRUMS VON WEEZE**

Neben der Zentralität - einer vorrangig quantitativen Komponente - soll auch die Vielfalt an Funktionen, die im zentralen Versorgungsbereich bestehende Mischung von Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur und Wohnen erhalten und gestärkt werden. Daneben sollte der Einzelhandel von verschiedenen Betriebstypen geprägt sein, welche die eigene Identität des zentralen Versorgungsbereichs formen.

Die funktionale Vielfalt, sowohl bezüglich unterschiedlicher Branchen als auch hinsichtlich Betriebstypen, ist zu stärken. Angesichts der Angebotssituation im Ortszentrum von Weeze, sollte das Hauptaugenmerk der künftigen Ansiedlungspolitik auf dem zentrenrelevanten Sortimentsbereich liegen.

Dieses Ziel "Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt" erfordert mehr als bisher ein konzeptionelles und transparentes Vorgehen bei Ansiedlungsentscheidungen anstatt einzelfallbezogener Entscheidungen.

## **6.3 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER KURZEN WEGE ("STADT/ GEMEINDE DER KURZEN WEGE")**

Ein kompakter zentraler Versorgungsbereich mit kurzen Wegen ist eine wichtige Voraussetzung für Dichte und Frequenz und damit unabdingbar für die Entwicklung und das Entstehen lebendiger Räume. Weiterhin ist insbesondere für weniger mobile Bevölkerungsgruppen eine Gemeinde der kurzen Wege von wesentlicher Bedeutung, vor allem in Bezug auf die Nahversorgung. Zudem werden dadurch überflüssiger Verkehr weitgehend vermieden und die dadurch entstehenden Umweltbelastungen eingedämmt. In Weeze gilt es vor allem die Besatzlücken im zentralen Versorgungsbereich zu beseitigen, damit die kurzen Wege auch tatsächlich wahrgenommen werden.



## **6.4 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER NAHVERSORGUNGSFUNKTION**

Der Verkürzung der Wege dient auch einer flächendeckenden Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs (Nahversorgung), insbesondere im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel: Es soll eine wohnungsnaher Versorgung ermöglicht werden.

Weeze weist insgesamt eine gute Nahversorgungssituation auf, so dass der Schwerpunkt auf die Erhaltung der bestehenden Strukturen gelegt werden sollte (z.B. in Wemb). Ziel sollte es aber auch für den westlichen Siedlungsbereich des Ortsteils Weeze sein ebenfalls eine gesicherte Nahversorgung zu entwickeln.

## **6.5 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER IDENTITÄT DER GEMEINDE WEEZE**

Die unverwechselbare Identität der Innenstadt bzw. des Ortszentrums wird durch verschiedene Faktoren (Einzelhandels- und Dienstleistungsmix, Architektur etc.) geprägt, die es zu erhalten und zu stärken gilt. Vor allem im Hinblick auf den zunehmenden interkommunalen Wettbewerb ist die Entwicklung bzw. Stärkung eines klaren Profils von wesentlicher Bedeutung. Das äußere Erscheinungsbild (Städtebau und Architektur) des Ortszentrums gewinnt angesichts der stetig zunehmenden Filialisierung im Handel und der damit verbundenen Uniformität der Waren- bzw. Geschäftspräsentation an Gewicht.

Weeze leidet noch immer durch den Wegzug der Militärbasis der Engländer unter einem Identitätsverlust und muss sich wieder auf seine Stärken besinnen, die scheinbar in Vergessenheit geraten sind und sich vor allem aber auch neu definieren. Die Historie, die durch die nahegelegenen Schlösser und den historischen Ortskern gegeben sind und die Moderne, die durch den Airport Weeze symbolisiert wird sowie das landschaftliche Potenzial können dabei als Imageträger fungieren.

## **6.6 SCHAFFUNG VON INVESTITIONSSICHERHEIT (NICHT RENDITESICHERHEIT) INSGESAMT**

Jede potenzielle Investition ist in erheblichem Ausmaß von den Rahmenbedingungen abhängig, die z.T. von der jeweiligen Gemeinde geschaffen werden können. Dabei werden Investitionen wahrscheinlicher, wenn (politische) Risiken "ungerechtfertigter Wettbewerbsvorteile" vermieden werden. Damit kann (und soll) jedoch keine



Renditesicherheit erreicht werden: Im wettbewerblichen Wirtschaftssystem bleibt jede Investition mit unternehmerischen Risiken verbunden.

Wenn also mit einem Einzelhandelskonzept ein Schutz der zentralen Versorgungsbe-  
reiche assoziiert wird, so nur in dem Sinne, dass diese vor "unfairem Wettbewerb"  
geschützt werden sollen. Ansonsten hat das Planungsrecht wettbewerbsneutral zu  
sein. Eng damit verbunden ist die Entscheidungssicherheit für städtebaulich er-  
wünschte Investitionen (z.B. Gebäudesanierung). Zur Förderung solcher Investitio-  
nen ist ebenfalls ein verlässlicher Rahmen erforderlich.

## **6.7 SICHERUNG VON GWERBE GEBIETEN FÜR HANDWERK UND PRODUZIERENDES GWERBE**

Ein weiteres wichtiges Ziel ist es, die mit Hilfe des Baurechts geschaffenen Gwer-  
begebiete der eigentlichen Zielgruppe, nämlich dem Handwerk und dem produzie-  
renden Gewerbe vorzuhalten. Die Standortentscheidungen zur Erweiterung beste-  
hender Betriebe bzw. zur Investition der bestehenden Betriebe hängt häufig auch  
von den Perspektiven von flächenbezogenen Entwicklungsoptionen ab. Für Neu-  
ansiedlungen ist es wichtig, möglichst zeitnah und kostengünstig Flächen zu bekom-  
men, die auch räumliche Entwicklungsoptionen enthalten. Insofern ist der Boden-  
preis ein Faktor, der dazu führen kann, dass physisch vorhandene Flächen aus Sicht  
der potenziellen Nutzer faktisch nicht vorhanden sind. Diese können häufig nicht  
mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden mithalten.



## **7. PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENSPIELRAUMES IN WEEZE**

Das auf dem vorliegenden Gutachten basierende Einzelhandelskonzept soll die Basis für eine mittel- bis langfristige städtebaulich-funktionale Entwicklungskonzeption für den Einzelhandel in der Gemeinde Weeze darstellen: Die zukünftige Entwicklungs- und Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs in Weeze hängt auch davon ab, ob, wie und wo weitere Einzelhandelsflächen angesiedelt werden. Es ist deshalb notwendig, neben der Beschreibung der Ist-Situation mögliche quantitative und räumliche Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen. Zur Quantifizierung des Entwicklungsspielraumes wurde deshalb eine Verkaufsflächenprognose durchgeführt. Die räumlichen Entwicklungsperspektiven werden in Kap. 8.3 beschrieben.

### **7.1 METHODISCHES VORGEHEN - PROGNOSE**

In diesem Kapitel wird die Methodik der Verkaufsflächenprognose dargelegt. Dabei sind auch die auf Weeze bezogenen grundlegenden Annahmen enthalten.

Wesentliche Bestimmungsgründe der Verkaufsflächenprognose sind die Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung.

Für die Ermittlung der branchenspezifischen Potenziale waren die allgemeinen, branchenbezogenen Trends im Einzelhandel zu berücksichtigen. Diese basieren u.a. auf den absehbaren Trends der Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 2.1), der Veränderung der Bevölkerungsstruktur und dem erreichten Ausstattungsgrad der Bevölkerung mit einzelnen Gütern<sup>43</sup>.

Neben diesen nachfrageseitigen Determinanten sind allgemeine Entwicklungstrends im Einzelhandel sowie angebotsseitige Veränderungen zu berücksichtigen. Dafür ist entscheidend, ob und inwieweit die Position der Gemeinde Weeze im Hinblick auf ihr Einzelhandelsangebot gestärkt werden kann. Diese Positionierung der Gemeinde Weeze wiederum ist - zumindest teilweise - auch von der künftigen räumlichen Entwicklung abhängig.

---

<sup>43</sup> Vgl. z.B. EHI: Handel aktuell 2008/ 2009, Köln, S. 52.



Der Entwicklungsspielraum wurde aus diesen ökonomischen Berechnungen abgeleitet. Die städtebaulich und funktional sinnvolle räumliche Verteilung dieser zusätzlichen Verkaufsflächen hängt einerseits von den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzepts (vgl. Kap. 6 und Kap. 8.2) und andererseits von den verfügbaren Flächen (vgl. Kap. 8.3) ab.

Zur Darstellung der Prozesshaftigkeit der Entwicklungen wurden zwei Prognosehorizonte ausgewählt: Eine mittelfristige Perspektive bis zum Jahr 2015 sowie eine langfristige Prognose bis zum Jahr 2020.

Wegen der Unsicherheiten, mit denen Prognosen behaftet sind, wurden verschiedene Szenarien erarbeitet, so dass sich als Prognoseergebnis ein Entwicklungskorridor ergibt, der die Prognoseunsicherheiten reduziert (vgl. Kap. 7.2).

Da Apotheken und Lebensmittelhandwerk hinsichtlich ihrer Umsatz- und Verkaufsflächenentwicklung anderen Gesetzmäßigkeiten folgen, beschränkt sich die Prognose auf den Einzelhandel i.e.S.<sup>44</sup>.

### **7.1.1 Prognose der Bevölkerungsentwicklung**

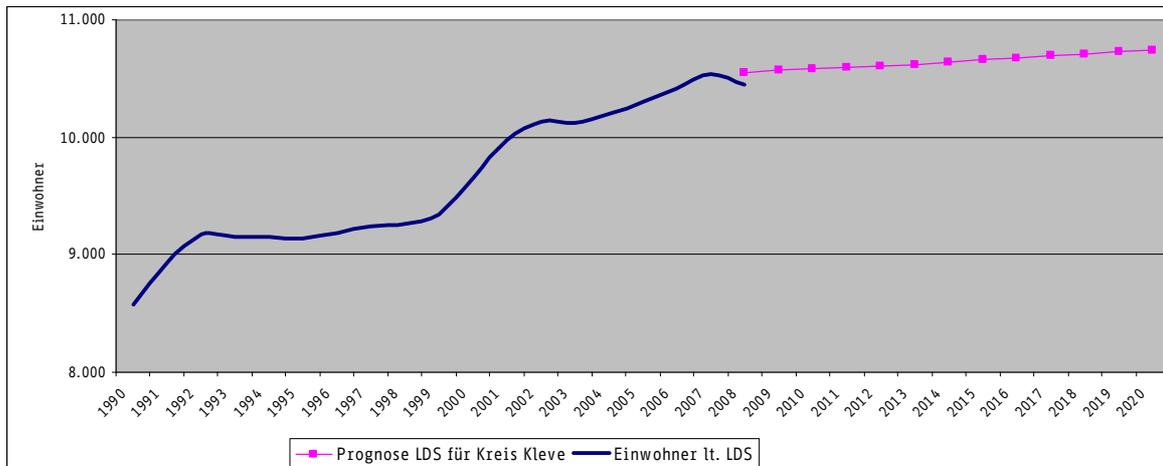
Als Hintergrund für die Entwicklung der Nachfrageseite ist die Einwohnerentwicklung seit 1990 von Bedeutung (vgl. Abb. 14): Diese wird charakterisiert durch eine wellenförmige Bevölkerungsentwicklung, die insbesondere im vergangenen Jahrzehnt durch eine deutliche Bevölkerungszunahme gekennzeichnet ist.

Als Grundlage für die künftige Einwohnerentwicklung in Weeze wurde die in der Abb. 14 dargestellte Bevölkerungsprognose des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalens (LDS NRW) (mit Wanderungen) herangezogen.

---

<sup>44</sup> D.h. ohne Lebensmittelhandwerk, Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffe sowie Apotheken.

**Abb. 14: Einwohnerentwicklung in Weeze 1990 bis 2007 (tatsächliche Entwicklung) und 2008 bis 2025 (Prognosewerte)**



Quelle: LDS NRW

Um die Prognoseunsicherheiten, die mit zunehmender zeitlicher Distanz zunehmen, zu verdeutlichen, wurde für das Jahr 2015 eine Schwankungsbreite von +/- 100 und für das Jahr 2020 eine Schwankungsbreite von +/- 150 unterstellt. Darüber hinaus wurden die Prognosewerte auf 25 gerundet, um die Prognosegenauigkeit zu verdeutlichen.

Für das Jahr 2015 ist in Weeze von einer Einwohnerzahl zwischen 10.575 und 10.725 Einwohner und bis 2020 mit rd. 10.600 und 10.900 Einwohnern und somit über den gesamten Betrachtungszeitraum gesehen von einem Bevölkerungswachstum auszugehen.

### 7.1.2 Perspektiven für den Einzelhandel

Auch im Hinblick auf die Finanzkrise, die im Bearbeitungszeitraum des vorliegenden Gutachtens ihre Auswirkungen entfaltete, ist es derzeit äußerst schwierig, verlässliche Prognosen über die künftige Einzelhandelsentwicklung abzugeben. Gleichzeitig sollte jedoch berücksichtigt werden, dass auch in den vergangenen Jahren der Einzelhandel vom damaligen Aufschwung nur teilweise profitieren konnte. Daher ist davon auszugehen, dass selbst bei wieder einsetzender Konjunkturbelebung und einer Steigerung der Konsumausgaben dem Einzelhandel allenfalls leichte Umsatzsteigerungen bevorstehen: Auch bei Zunahme des privaten Verbrauchs kann der Anteil einzelhandelsrelevanter Ausgaben weiter zurückgehen.



Trotz dieser insgesamt wenig positiven Vorzeichen muss bedacht werden, dass die einzelnen Branchen von der Entwicklung in der Vergangenheit sehr unterschiedlich betroffen waren: Zum Teil waren auch in den "mageren Jahren" reale Umsatzwüchse zumindest in einigen Branchen zu verzeichnen.

### **7.1.3 Nachfrage: Annahmen zur Entwicklung und Kaufkraftpotenzial**

Für die Kaufkraftentwicklung wird in den Jahren bis 2011 ein jährlicher Rückgang/ Zuwachs der einzelhandelsrelevanten Ausgaben je Einwohner um -0,5% bis 0,5% und für den übrigen Zeitraum bis zum Jahr 2020 um 0,5% bis 1,0% angenommen. In Anbetracht der weitgehenden Stagnation im deutschen Einzelhandel seit 1993 ist insbesondere die obere Variante als Hoffnung anzusehen, dass dem Einzelhandel der "Ausbruch" aus dieser Entwicklung gelingen kann und er mithin an einer eventuellen Konjunkturbelebung (wenn auch weiterhin unterdurchschnittlich) partizipieren kann.

Da jedoch übereinstimmend von allen Instituten eine weitere Abnahme des Anteils der Ausgaben im Einzelhandel an den Einkommen prognostiziert wird, sind die getroffenen Annahmen zur Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gleichbedeutend mit der Unterstellung eines über diesen Werten liegenden gesamtwirtschaftlichen Wachstums.

Die Annahmen zur Entwicklung der Nachfrageseite und das sich daraus ergebende einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial in Weeze sind in der Tab. 5 als Übersicht dargestellt. Der Prognoserahmen wurde mit der projektbegleitenden Arbeitsgruppe diskutiert und abgestimmt.



Tab. 5: Annahmen zu Nachfrageentwicklung und Kaufkraftpotenzial im Überblick

Kaufkraftentwicklung	untere Variante	obere Variante
Einwohner 2015	10.575	10.725
Einwohner 2020	10.600	10.900
Kaufkraftzuwachs 2009 - 2011 (p.a.)	-0,5%	0,5%
Kaufkraftzuwachs 2011 - 2020 (p.a.)	0,5%	1,0%
Kaufkraftzuwachs 2009 - 2020 insgesamt	3,5%	10,5%
Kaufkraft/ Einw. (Weeze) 2009	4.253 €	
Kaufkraft / Einw. (Weeze) 2015	4.295 €	4.470 €
Kaufkraft / Einw. (Weeze) 2020	4.404 €	4.698 €
Kaufkraftpotenzial Weeze 2009 in Mio. €	44,8	
Kaufkraftpotenzial Weeze 2015 in Mio. €	45,4	47,9
Änderung gegenüber 2009	1,4%	7,0%
Kaufkraftpotenzial Weeze 2020 in Mio. €	47	51
Änderung gegenüber 2009	4%	14%

Quelle: LDS NRW; BBE Köln; eigene Berechnungen

Das Kaufkraftpotenzial liegt in Weeze im Jahr 2020 zwischen 47 und 51 Mio. €.

Für die Ableitung des Kaufkraftpotenzials nach Sortimenten wurden vorhersehbare Verschiebungen in der Nachfragestruktur berücksichtigt. Dieses ist tabellarisch im Anhang dargestellt (vgl. Tab. A - 16, im Anhang).

#### 7.1.4 Annahmen zur Entwicklung der Angebotsseite

Es wird davon ausgegangen, dass Kaufkraftveränderungen zu veränderten Umsätzen führen und diese Umsatzveränderungen wiederum Auswirkungen auf den Verkaufsfächenzuwachs haben<sup>45</sup>. Der Zuwachs ergibt sich somit aus dem zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial bzw. aus den Umsatzerwartungen im Einzelhandel zu den jeweiligen Prognosezeitpunkten.

Für die Ermittlung des aus dem Kaufkraftpotenzial abzuleitenden Flächenpotenzials wurden drei Prognosevarianten berechnet, die auch die Abhängigkeit der quantitativen Entwicklung vom Handeln in Weeze aufzeigen sollen.

<sup>45</sup> Dies bedeutet, dass das ermittelte Flächenpotenzial aus einer Nachfragebetrachtung abgeleitet wird. Dass daneben auch angebotsseitig (z.B. durch Anstrengungen zur Vergrößerung des Einzugsbereichs, wie dies bei der Ansiedlung eines Magnetbetriebes erreicht werden könnte) zusätzlicher Flächenzuwachs entstehen kann, sei hier lediglich angemerkt.



### Status-quo-Prognose

Die Status-quo-Prognose beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren unter Fortschreibung der bestehenden Rahmenbedingungen, d.h. die derzeit erreichten Bindungsquoten (vgl. Kap. 3.2.1) können gehalten werden<sup>46</sup>: Die Umsatzentwicklung folgt der Nachfrageentwicklung im gleichen Ausmaß. Dies bedeutet, dass die zusätzlichen Einwohner ähnliche Kaufgewohnheiten wie die derzeitigen Einwohner entwickeln. Diese Prognosevariante dient *ausschließlich* der Identifikation desjenigen Teils des Verkaufsflächenzuwachses, der auf Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung zurückzuführen ist. (Ohnehin ist diese Variante keinesfalls so zu verstehen, dass die entsprechende Entwicklung sozusagen "automatisch", ohne eigene Anstrengungen in Weeze erreicht würde: Nichtstun ist gleichbedeutend mit einem relativen Zurückfallen, da andere etwas tun werden. Auch das Halten der derzeitigen Kaufkraftbindung erfordert Anstrengungen.)

### Entwicklungsprognose - Entwicklungsspielräume vor dem Hintergrund der Ist-Situation

Die Entwicklungsprognose beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren unter Annahme gezielter Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung in Verbindung mit einer Steigerung der Bindungsquoten in den Sortimentsbereichen, wo sie derzeit unter bestimmten Zielwerten liegen.

- Im kurzfristigen Bedarfsbereich sollte jede Stadt in der Lage sein, ihre Einwohner selbst zu versorgen; dem würde eine Bindungsquote von 100% entsprechen. In Weeze wird diese allerdings derzeit in keinem der Sortimentsbereiche erreicht. Die Steigerung der Bindungsquoten auf 100% bis zum Jahr 2020 wird hierbei für die Entwicklungsprognose als Ziel festgesetzt, so dass die Gemeinde Weeze die Eigenversorgung im kurzfristigen Bedarfsbereich übernehmen würde.
- Für den mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, in dem die Bindungsquoten teilweise unter 50% liegen, wurden unter Berücksichtigung der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde Weeze als Grundzentrum Zielbindungsquoten von 50% im Jahr 2020 angenommen<sup>47</sup>.

---

<sup>46</sup> Dabei wurden die in den einzelnen Sortimentsbereichen tatsächlich erreichten Bindungsquoten zugrunde gelegt, auch wenn diese aus Gründen des Datenschutzes für einige Sortimentsbereiche jeweils zusammenzufassen waren.

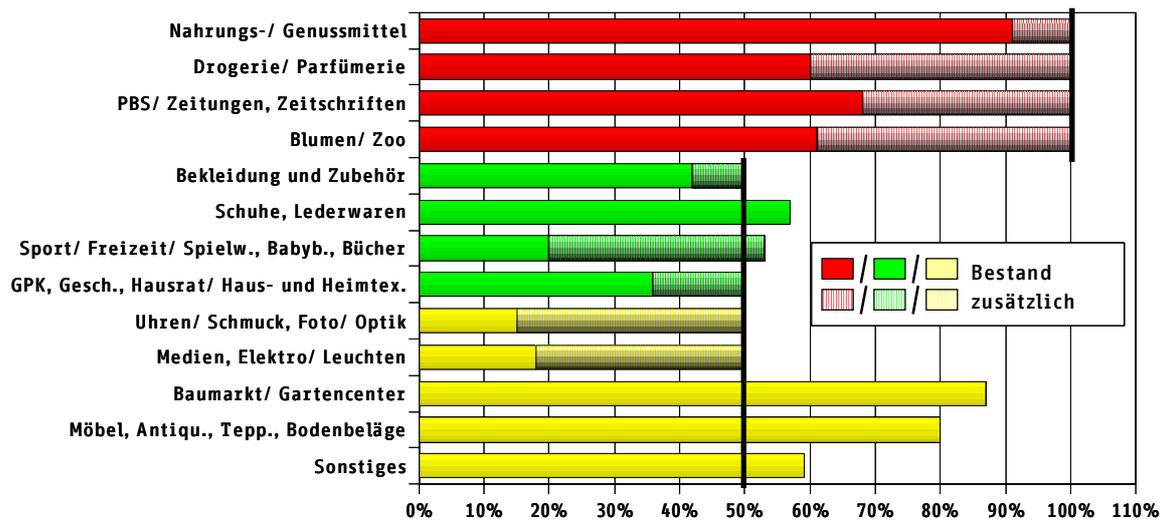
<sup>47</sup> Aus Gründen des Datenschutzes mussten Sortimente zusammengefasst werden, so dass daraus in Abb. 15 im Bereich Sport/ Spielwaren/ Bücher eine höhere Bindungsquote resultiert.



Dies bedeutet, dass in einigen Sortimentsbereichen Reaktionen des Angebotes auf "freie Nachfragepotenziale" unterstellt werden.

Abb. 15 zeigt die aktuellen Bindungsquoten und die im Jahr 2020 erreichten Bindungsquoten bei einer Entwicklung entsprechend der Entwicklungsprognose.

Abb. 15: Bindungsquoten in Weeze nach Sortimenten im Ist-Zustand und 2020 bei einer Entwicklung entsprechend der Entwicklungsprognose



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung April 2009; IfH; EHI; BBE Köln (2009); LDS NRW; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

## Wettbewerbsprognose

Die Wettbewerbsprognose beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren bei ebenfalls ergriffenen Maßnahmen zur Verbesserung der Einzelhandelsentwicklung unter der Annahme ungünstiger, aber nicht vorhersehbarer Entwicklungen der externen Rahmenbedingungen (insbesondere Änderungen in den Nachbarkommunen, aber auch politische Ereignisse o.ä.). Dabei wird von einem Rückgang der Kaufkraftbindung von 10% gegenüber dem bei der Entwicklungsprognose erreichbaren Niveau ausgegangen.

Bei sämtlichen voranstehend beschriebenen Prognosevarianten wurde angenommen, dass die Flächenleistungen lediglich bei positiverer wirtschaftlicher Entwicklung in den kommenden Jahren wieder geringfügig ansteigen werden<sup>48</sup>.

<sup>48</sup> Nach dem Rückgang der Flächenproduktivitäten in den vergangenen Jahren ist zu erwarten, dass bei positiver wirtschaftlicher Entwicklung - vor einer Ausweitung der Flächen - zunächst die Produktivitäten steigen werden.



In Hinblick auf die getroffenen Annahmen kann es nicht ausschließliches Ziel sein, quantitativ Selbstversorgung bzw. eine bestimmte Kaufkraftbindung zu erreichen. Vielmehr wird die Leitfrage nach Ermittlung des Flächenspielraumes lauten, wo vor dem Hintergrund einer langfristigen Erhaltung und Steigerung der Attraktivität der Zentren sowie der Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung insbesondere zentrenrelevanter Einzelhandel angesiedelt werden sollte (vgl. Kap. 8.2).

Einschränkend ist zu bemerken, dass die Bindungsquoten nur gehalten bzw. gesteigert werden können, wenn eine hohe Identifikation mit der Gemeinde bzw. dem Ortszentrum und ein attraktives Angebot des Einzelhandels sowie eine insgesamt gute Funktionsmischung (auch hinsichtlich Dienstleistungen und Gastronomie) erreicht wird. Dies verdeutlicht die Abhängigkeit der Flächenpotenziale vom Handeln in der Gemeinde.

## 7.2 PROGNOSEERGEBNISSE

### 7.2.1 Verkaufsflächenpotenziale insgesamt

Aus den branchendifferenzierten Kaufkraftprognosen und der sich daraus ergebenden Umsatzentwicklung wurden, unter Berücksichtigung der Entwicklung der Flächenproduktivität, **Verkaufsflächenpotenziale** für Weeze prognostiziert.

Der **Verkaufsflächenspielraum** ergibt sich als Differenz von Potenzial und vorhandener Fläche und ist eine Netto-Größe<sup>49</sup>. Infolge

- des bei der Wettbewerbsprognose in einigen Sortimentsbereichen angenommenen Rückgangs der Kaufkraftbindung,
- der zu erwartenden Verschiebungen in der Nachfragestruktur sowie
- der in der oberen Variante angenommenen Steigerung der Flächenleistungen

können sich in einzelnen Sortimenten rechnerisch auch negative Werte ergeben. Hier wurde unterstellt, dass diese nicht zu tatsächlichen Flächenabgängen, sondern zu einer geringeren Steigerung bzw. einem Rückgang der Flächenleistung führen werden.

---

<sup>49</sup> In der Zwischenzeit, d.h. nach der Erhebung im April 2009, auftretende Abgänge von Flächen, die nicht weiter mit Einzelhandel belegt sind, ergeben einen darüber hinausgehenden (Brutto-) Verkaufsflächenspielraum.

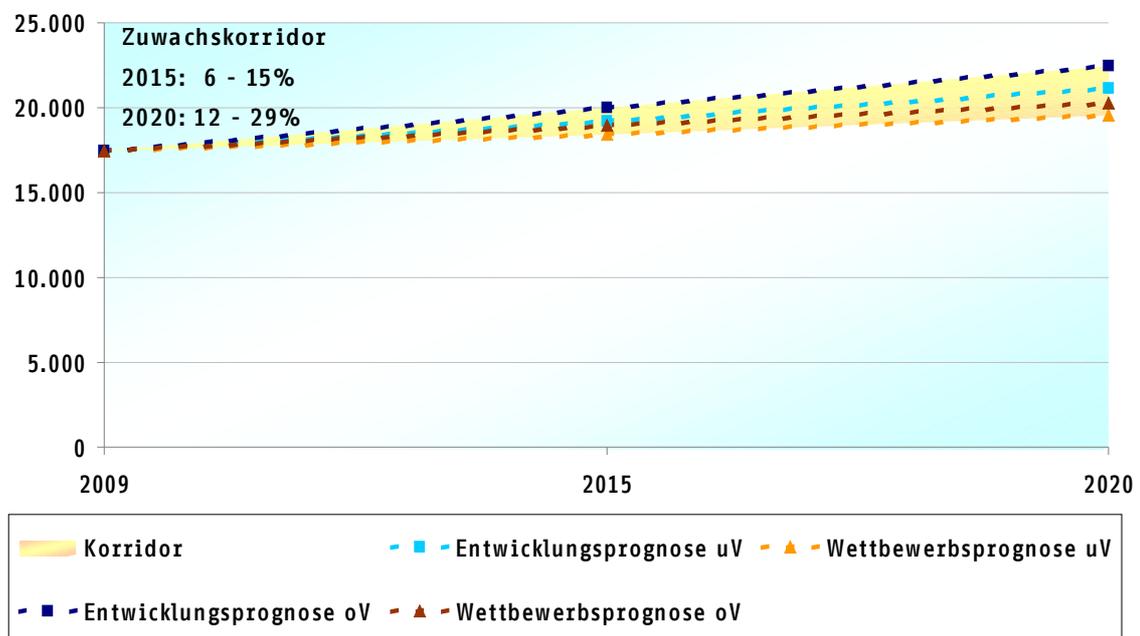


Der auf diese Weise abgeleitete Entwicklungsspielraum ist insofern wettbewerbsneutral, als davon ausgegangen werden kann, dass der bestehende Einzelhandel bei einer über den Prognosezeitraum verteilten Realisierung der zusätzlichen Verkaufsflächen keine Einbußen erfahren muss: Er ist auf **nachfrageseitige** Änderungen zurückzuführen.

Sofern bereits ein Angebot vorhanden ist, und dies ist in allen Sortimentsbereichen in Weeze der Fall, kann dieser Zuwachs auch durch Geschäftserweiterungen gedeckt werden. Eine Prüfung der einzelnen Werte auf ihre Plausibilität muss deshalb nicht erfolgen.

Die Abb. 16 zeigt die sich aus der Prognose ergebende mögliche Verkaufsflächenentwicklung (Verkaufsflächenpotenzial) in Weeze in den unterschiedlichen Prognosevarianten. Zur Verdeutlichung möglicher Abweichungen wird dabei zusätzlich ein Entwicklungskorridor dargestellt.

Abb. 16: Mögliche Verkaufsflächenentwicklung in Weeze bis 2020 - Angaben in qm (Entwicklungsprognose und Wettbewerbsprognose)



Quelle: eigene Berechnung, Legendenerläuterung: uV (untere Variante), oV (obere Variante)

Unter den dargestellten Rahmenbedingungen ergibt sich bis zum Jahr 2015 für Weeze ein Verkaufsflächenspielraum von 1.025 qm (in der unteren Variante der Wettbewerbsprognose) bis zu rd. 2.600 qm (in der oberen Variante der Entwick-



lungsprognose). Bis zum Jahr 2020 erhöht sich dieser Entwicklungsspielraum auf bis zu rd. 5.000 qm, wobei in der unteren Variante der Wettbewerbsprognose der Entwicklungsspielraum mit 2.175 qm deutlich geringer ist. Diese Ergebnisse entsprechen im Vergleich zur derzeitigen Verkaufsfläche (ohne Lebensmittelhandwerk und Apotheken) von rd. 17.425 qm einer Steigerung um rd. 6% bis 15% bis zum Jahr 2015 bzw. rd. 12% bis 29% bis zum Jahr 2020.

Diese Spannweite zeigt, welche Bedeutung die - zumindest zum Teil - im Einflussbereich der Gemeinde (einschließlich der Einzelhändler) liegenden Entwicklungen auf den potenziellen Flächenzuwachs haben.

Werden die rechnerischen Ergebnisse der Entwicklungsprognose mit dem Flächenspielraum der Status-quo-Prognose verglichen (vgl. Tab. A - 19 und Tab. A - 17, im Anhang), so zeigt sich, dass der gesamte Spielraum überwiegend (zu 60 bis 80%) auf eine Verbesserung der Kaufkraftbindung zurückzuführen ist, während von der Entwicklung der Nachfrage entsprechend geringe Impulse zu erwarten sind.

Da sich die vorgenannten Werte aus einem reinen Rechenvorgang ergeben, sind diese auf ihre Plausibilität zu prüfen: Die bei der Entwicklungsprognose (aber auch bei der Wettbewerbsprognose) angenommenen Steigerungen der Kaufkraftbindung sind insbesondere in den Sortimentsgruppen Sport/ Freizeit, Spielwaren, Babybedarf, Bücher, Uhren/ Schmuck, Foto/ Optik und Medien, Elektro/ Leuchten anzusehen. Blicke der entsprechende rechnerische Bedarf unberücksichtigt, würde sich der gesamte Entwicklungsspielraum entsprechend reduzieren.

Eine Ausweitung der Flächen über den prognostizierten Verkaufsflächenzuwachs hinaus ist nur dann ohne Verdrängung bestehenden Einzelhandels möglich, wenn diese die Attraktivität des Einzelhandels in der Gemeinde Weeze derart erhöht, dass über die hier angenommenen künftigen Bindungsquoten hinaus weitere Kaufkraft in die Gemeinde gezogen bzw. die örtliche Kaufkraft stärker an den Ort gebunden werden kann.

Zu Beginn dieses Kapitels wurde angemerkt, dass Flächenabgänge den Brutto-Zuwachs an Verkaufsflächen erhöhen. Aus den Antworten der Einzelhändler auf die Frage nach beabsichtigten Veränderungen (vgl. Kap. 3.2.3.2) ergeben sich Flächenab-



gänge von bis zu rd. 775 qm. (Dem stehen geplante Verkaufsflächenzuwächse von rd. 625 qm gegenüber.)

Das Ergebnis der Prognose zeigt lediglich einen **Orientierungswert** für die künftige Einzelhandelsentwicklung auf: Die abgeleiteten Werte stellen weder Ziele noch einen "Deckel" für die künftige Entwicklung des Einzelhandels dar. Außerdem erfordert die unterstellte Erhöhung der Bindungsquoten bei der Entwicklungs- aber auch der Wettbewerbsprognose eine Änderung von Kaufkraftströmen und stellt einen längerfristigen Prozess dar.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass der prognostizierte Zuwachs im Laufe von gut einem Jahrzehnt entsteht und nicht in vollem Umfang zum jetzigen Zeitpunkt realisiert werden kann. Ansonsten entsteht die Gefahr, dass die damit verbundene zusätzliche Konkurrenz - entgegen den für die Prognose getroffenen Annahmen - auch zu einer Verdrängung bestehenden Einzelhandels führen könnte.

Allerdings bedeutet die Realisierung eines konkreten Projektes regelmäßig (ab einer bestimmten Größe) auch eine **angebotsseitige** Änderung: Durch die zunehmende Attraktivität des Einzelhandels kann davon ausgegangen werden, dass auch die Kaufkraftabflüsse aus Weeze reduziert werden. Entsprechend kann bei Realisierung eines neuen Projektes nicht einfach die neu realisierte Verkaufsfläche vom prognostizierten Flächenzuwachs abgezogen werden.

### **7.2.2 Verkaufsflächenpotenziale nach Zentrenrelevanz**

Die voranstehenden gesamten Prognosewerte sind nur bedingt von Interesse. Wesentlich bedeutsamer ist die Frage, an welchen Stellen räumlich mit dem Entstehen dieses potenziellen Flächenzuwachses zu rechnen ist (vgl. Kap. 8.3).

Bei der räumlichen Verteilung des für die Gemeinde Weeze insgesamt ermittelten Flächenspielraumes ist die Zielsetzung einer Funktionsstärkung des Ortszentrums und der Erhaltung der Nahversorgung zu berücksichtigen (vgl. Kap. 6). Entsprechend dieser Zielsetzung sollte an nicht integrierten Standorten künftig kein zentrenrelevanter Einzelhandel (vgl. Kap. 8.1.3) mehr zugelassen werden (vgl. Kap. 8.3).

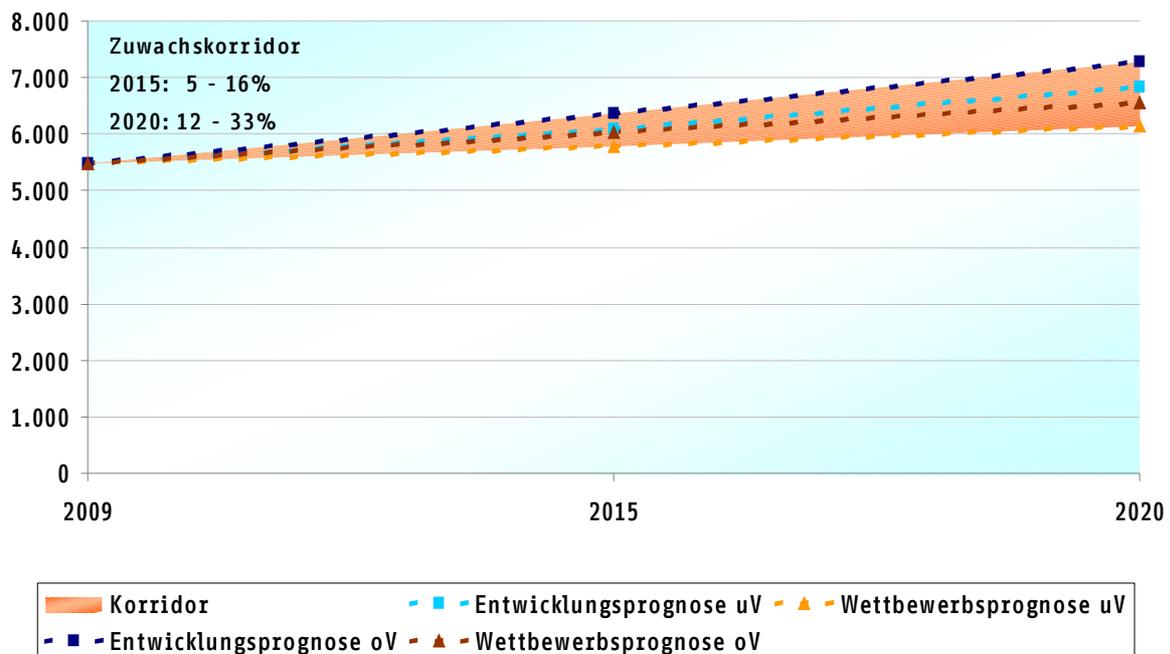


Um zu zeigen, an welchen Standorten der prognostizierte Flächenspielraum entsteht, ist im Folgenden dargestellt, wie sich der rechnerische Entwicklungsspielraum überschlägig auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (kurzfristiger Bedarf), die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente (mittelfristiger und Teile des langfristigen Bedarfs) sowie auf die nicht zentrenrelevanten Sortimente verteilt (vgl. auch Tab. A - 17ff., im Anhang).

### Nahversorgungsrelevante Sortimente

Im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente, d.h. Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereiches, entsteht ein rechnerischer Verkaufsflächenspielraum von rd. 625 qm bis rd. 1.800 qm bis zum Jahr 2020. Dies entspricht gegenüber der derzeitigen Verkaufsfläche von rd. 5.475 qm einer Steigerung von bis zu 33%. Dieser Zuwachs sollte möglichst wohnortnah - sofern möglich im zentralen Versorgungsbereich und im westlichen Wohngebiet von Weeze - realisiert werden, so dass eine Verbesserung bzw. zumindest eine Sicherung der Nahversorgungssituation (vgl. Kap. 5.2) erfolgen kann und ein bislang fehlender Frequenzbringer den zentralen Versorgungsbereich aufwertet.

Abb. 17: Mögliche Verkaufsflächenentwicklung in Weeze bis 2020 im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente - Angaben in qm



Quelle: eigene Berechnung, Legendenerläuterung: uV (untere Variante), oV (obere Variante)



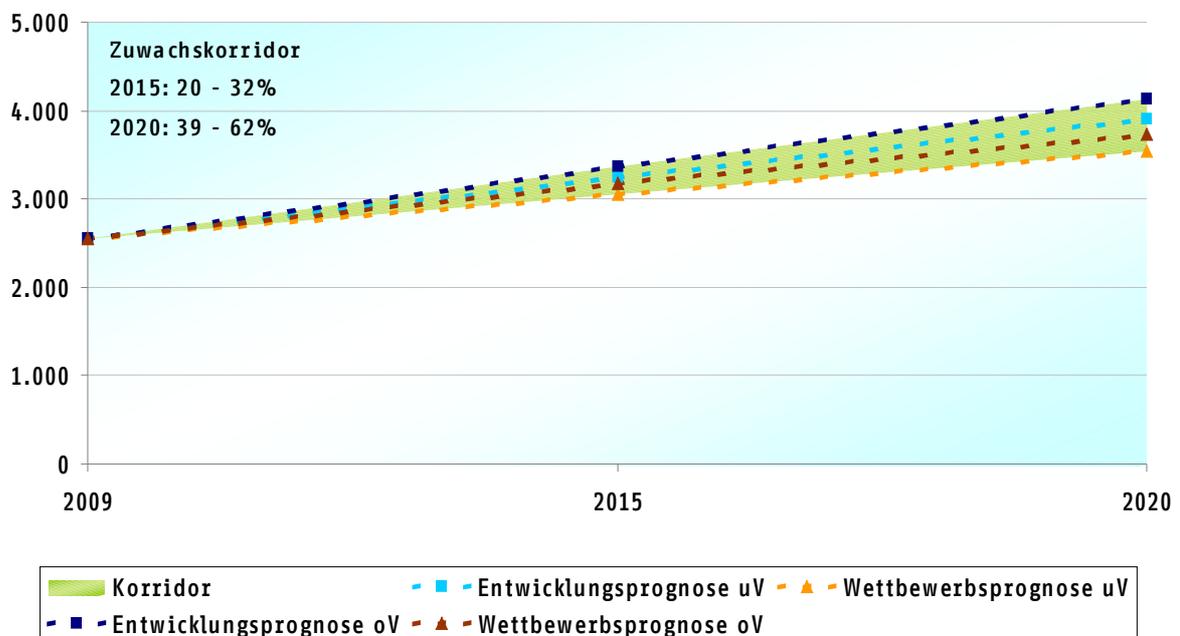
Von dem o.g. Entwicklungsspielraum entfallen über den gesamten Prognosezeitraum von elf Jahren bis zu rd. 925 qm auf den Bereich **Nahrungs-/ Genussmittel**: Ein Flächenpotenzial dieser Größenordnung entspricht dabei der Realisierung eines neuen großflächigen Lebensmittelmarkts. Das durchschnittliche jährliche Potenzial liegt allerdings bei nur rd. 75 qm.

### Sonstige zentrenrelevante Sortimente

Im Bereich der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente entsteht ein Verkaufsflächenspielraum von rd. 1.000 qm bis 1.575 qm bis zum Jahr 2020. Dies entspricht gegenüber der derzeitigen Verkaufsfläche von rd. 2.550 qm einem Zuwachs von rd. 39% bis 62%. Entsprechende Angebote sollten im zentralen Versorgungsbereich untergebracht werden (vgl. Kap. 8.3).

Wird dieser Flächenentwicklungsspielraum mit der derzeitigen Gesamtverkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich verglichen (2.625 qm; vgl. Tab. 4, S. 46), so würde die ausschließliche Realisierung des gesamten entsprechenden Flächenpotenzials im zentralen Versorgungsbereich eine Erhöhung der dort vorhandenen Verkaufsfläche um bis zu rd. 60% bedeuten.

Abb. 18: Mögliche Verkaufsflächenentwicklung in Weeze bis 2020 im Bereich der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente - Angaben in qm



Quelle: eigene Berechnung, Legendenerläuterung: uV (untere Variante), oV (obere Variante)

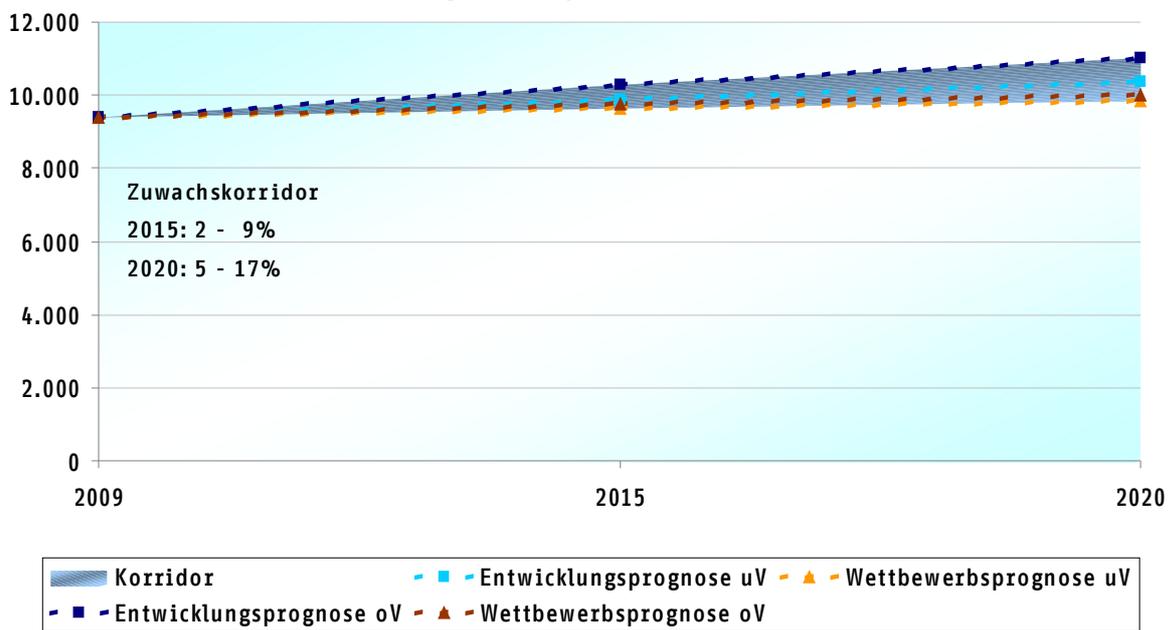


## Nicht zentrenrelevante Sortimente

Im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente (vor allem baumarkt-/ gartencenterspezifische Sortimente) ist ein Verkaufsflächenpotenzial von rd. 450 qm bis 1.625 qm bis zum Jahr 2020 zu erwarten. Dies entspricht gegenüber der derzeitigen Verkaufsfläche einem Zuwachs von rd. 5% bis 17%.

Bei diesem Teil des Flächenzuwachses ist die räumliche Komponente von nachrangiger Bedeutung.

Abb. 19: Mögliche Verkaufsflächenentwicklung in Weeze bis 2020 im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente - Angaben in qm



Quelle: eigene Berechnung, Legendenerläuterung: uV (untere Variante), oV (obere Variante)



### **Bewertung des Prognoseergebnisses:**

- Insgesamt liegt ein geringer Verkaufsflächenspielraum bis zum Jahr 2020 vor (2.125 qm bis 5.000 qm)
- Der Verkaufsflächenspielraum liegt insbesondere in den Sortimentsbereichen Nahrungs-/ Genussmittel, Drogerie, Bekleidung, Foto/ Optik, Elektro/ Leuchten, Bau-/ Gartenmarkt sowie Möbel/ Antiquitäten vor. In allen anderen Sortimentsbereichen sind die Verkaufsflächenspierräume sehr gering bzw. nicht vorhanden.

### **Bei der Realisierung zusätzlicher Verkaufsflächen sollte berücksichtigt werden, dass**

- die Prognosewerte lediglich Orientierungswerte darstellen,
- Umsatzumverteilungen bei der Realisierung von deutlich mehr Verkaufsfläche möglich sind,
- Ansiedlungen nahversorgungs- und zentrenrelevanter Angebote an städtebaulich "richtigen" Standorten erfolgen sollten und
- eine kurzfristige Realisierung des gesamten bis 2020 ermittelten Verkaufsflächenpotenzials vermieden werden sollte.



## 8. MAßNAHMENKONZEPT ZUR STÄRKUNG DES EINZELHANDELS IN WEEZE

In diesem Arbeitsschritt wird ein entsprechendes planerisches Konzept erarbeitet, durch das eine räumliche Lenkung des Einzelhandels ermöglicht - und damit ein wichtiger Teil der Zentrenentwicklung langfristig gesichert - werden kann.

Wichtiger Bestandteil dieses Konzeptes ist die **Sortimentsliste**, die nach der Zentrenrelevanz einzelner Sortimente unterscheidet. Diese wurde auf Grundlage der Bestandserfassung erstellt, wobei allgemeine Kriterien zur Einstufung von Sortimenten hinzugezogen wurden.

Auf Grundlage der dargestellten allgemeinen Trends der betrieblichen und räumlichen Einzelhandelsentwicklung, der Ist-Situation sowie vor dem Hintergrund der Ziele, des abgeleiteten quantitativen Entwicklungspotenzials und der auf den Zielen basierenden **Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung** werden **räumliche Entwicklungsmöglichkeiten** für den zentralen Versorgungsbereich abgeleitet. Diese sollen die spezifischen Erfordernisse des Einzelhandels berücksichtigen und die dargestellten Ziele unterstützen.

Neben den Entwicklungsmöglichkeiten für den zentralen Versorgungsbereich werden die Möglichkeiten einer **Verbesserung der Nahversorgungssituation** dargestellt.

Wenn nachgewiesen ist, dass es räumliche Entwicklungsmöglichkeiten für den zentralen Versorgungsbereich in Weeze gibt, ist eine wesentliche Voraussetzung für das Verfolgen eines Einzelhandelskonzeptes gegeben.

Erfahrungen aus anderen Städten und Gemeinden zeigen, dass die städtebauliche Attraktivität ein wichtiger Beitrag zur positiven Akzeptanz eines Standortes und damit Städtebau ein ökonomisch wichtiger Faktor ist. Mit der Stärken-Schwächen-Analyse (vgl. Kap. 4.3.4) liegen auch Bewertungen in Bezug auf die städtebauliche Situation des zentralen Versorgungsbereichs in Weeze vor, welche erste Hinweise auf entsprechende Maßnahmenansätze sind. Insofern werden im Kap. 8.4 konkrete **städtebaulich-gestalterische Maßnahmenvorschläge** unterbreitet, die sich sowohl an die Gemeinde als auch an die Immobilieneigentümer richten. Auf Grund der



festgestellten Leerstandsproblematik in Weeze wird zudem ein Vorschlag für ein erweitertes Leerstandsflächenmanagement gemacht.

Da für die positive Entwicklung des Einzelhandels vor allem die **Einzelhändler** selbst verantwortlich sind, werden in einem weiteren Arbeitsschritt auch deren Möglichkeiten zur Verbesserung des Einzelhandelsstandortes Weezes dargelegt (vgl. Kap. 8.4.3.2).

Abschließend wird ein **Verfahrensvorschlag** unterbreitet, welcher ein verwaltungstechnisches und politisches Umsetzen des Planungskonzeptes ermöglicht. Auf Grund der Erfahrungen aus vergleichbaren Untersuchungen werden Formulierungen für bauplanungsrechtliche Festsetzungen in B-Plänen vorgeschlagen.

## **8.1 VORSCHLAG FÜR EINE SORTIMENTSLISTE**

Im Rahmen der Grundsätze für die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 8.2) sind die Kategorien zentrenrelevante/ nicht zentrenrelevante Sortimente bedeutsam. Als Basis für die räumliche Beschränkung der Genehmigungsfähigkeit von Einzelhandelsvorhaben ist es notwendig, eine Sortimentsliste zu erstellen, welche nach zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterscheidet. Darauf wird sowohl im LEPro § 24a als auch im Einzelhandelserlass NRW vom 22.9.2008, Kap.2.5 hingewiesen (vgl. Kap. 2.2.1.2).

### **8.1.1 Kriterien**

Auf Grund zahlreicher Erfahrungen hat sich für die Zuordnung der Sortimente der folgende Kriterienkatalog herausgebildet:

**Zentrenrelevant** sind Sortimente, die

- täglich oder wöchentlich nachgefragt werden - kurzfristiger Bedarf;
- eine bestimmte Funktion am Standort erfüllen - z.B. als Frequenzbringer;
- vom Kunden gleich mitgenommen werden können ("Handtaschensortiment");
- einer zentralen Lage bedürfen, weil sie auf Frequenzbringer angewiesen sind;
- Konkurrenz benötigen, um ein entsprechendes Absatzpotenzial zu erreichen;
- für einen attraktiven Branchenmix notwendig sind;
- in den zentralen Versorgungsbereichen am stärksten vertreten sind.



**Nicht zentrenrelevant** dagegen sind vor allem Sortimente, die

- die zentralen Standorte nicht prägen;
- auf Grund ihrer Größe und Beschaffenheit bzw. wegen der Notwendigkeit eines Pkw-Transports überwiegend an gewerblichen Standorten angeboten werden (z.B. Baustoffe);
- auf Grund ihres hohen Flächenbedarfs nicht für zentrale Lagen geeignet sind (z.B. Möbel);
- eine geringe Flächenproduktivität aufweisen.

Neben funktionalen Bedeutungen einzelner Sortimente wird *auch* die momentane räumliche Verteilung des Angebots in der Gemeinde herangezogen. Es reicht nicht aus, die entsprechende Liste aus dem Einzelhandelserlass NRW zu übernehmen (s.o.). Damit ergibt sich, dass städtebaulich begründet auch solche Sortimente als zentrenrelevant eingestuft werden dürfen, die heute nicht mehr/ noch nicht in dem zentralen Versorgungsbereich zu finden sind: Solche Sortimente können an Standorten außerhalb mit dem Ziel ausgeschlossen werden, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität des Ortszentrums zuzuführen<sup>50</sup>.

### **8.1.2 Räumliche Verteilung der Sortimente in Weeze**

Auf Grund der Bedeutung einer ortspezifischen Sortimentsliste wird nachfolgend die derzeitige räumliche Verteilung der in Weeze vorhandenen Sortimente dargestellt.

#### **Verteilung üblicherweise zentrenrelevanter Sortimente**

Die Abb. 20 illustriert dabei die Verteilung üblicherweise zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen in Weeze. Dabei zeigt sich, dass einige der üblicherweise zentrenrelevanten Sortimente nicht funktionsadäquat überwiegend an städtebaulich nicht integrierten Standorten angesiedelt sind.

So befindet sich das zentrenprägende Sortiment **Bekleidung** in Weeze vorwiegend in nicht integrierter Lage. Die Zuordnung von **Leder- und Kürschnerwaren** sowie **Schuhe und Zubehör** ist durch den hohen Verkaufsflächenanteil dieser Sortimente

---

<sup>50</sup> BVerwG: Beschluss vom 10.11.2004, Az. 4 BN 33/04.

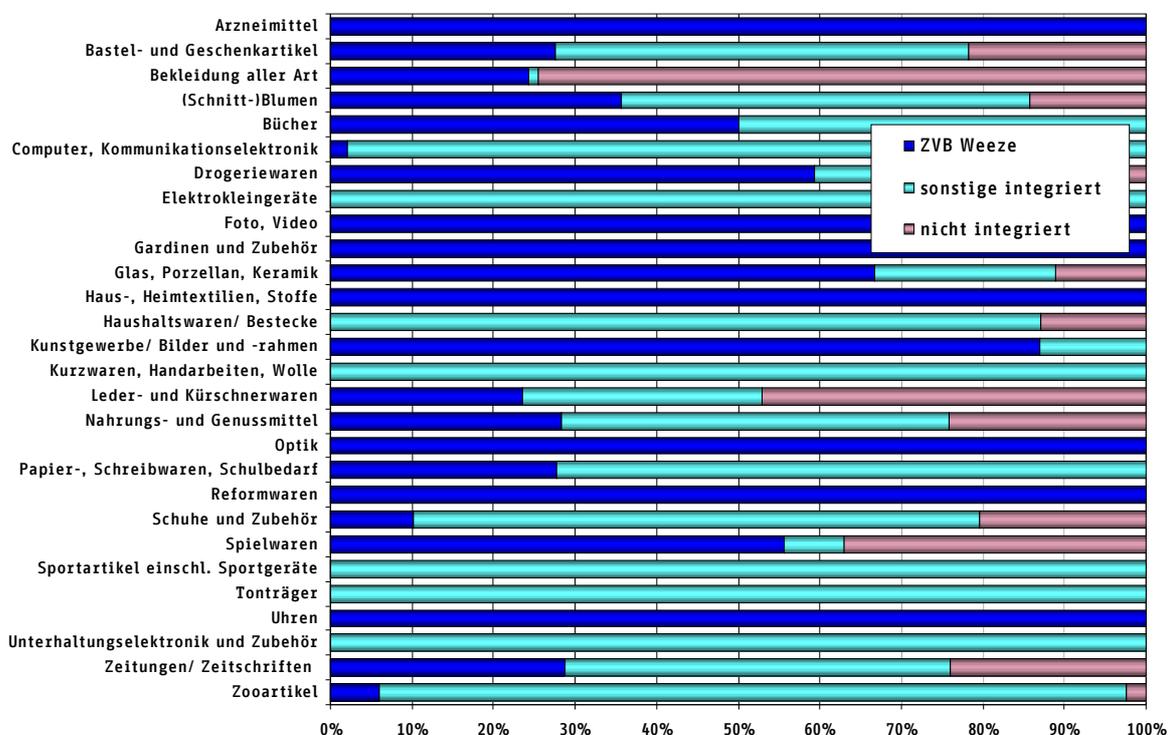


an städtebaulich nicht integrierten Lagen rechnerisch unklar. Auf Grund ihrer Beschaffenheit und ihrer zentrenprägenden Funktion werden diese Sortimente jedoch in Weeze den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet. Gerade angesichts der Defizite des zentralen Versorgungsbereichs in diesem Sortimentsbereich, sollte die künftige Ansiedlungspolitik hierbei eindeutig auf den zentralen Versorgungsbereich konzentriert werden.

Das gleiche gilt für **Haushaltswaren und Bestecke**, die ebenfalls nicht im zentralen Versorgungsbereich vorzufinden sind, aber ein zentrentypisches Sortiment darstellen.

Das Sortiment **Zooartikel** wurde aufgesplittet, so dass **Tiernahrung**, auf Grund der Nahversorgungsrelevanz den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugeordnet wurde, während **Tiermöbel und Lebewesen** deutlich flächenintensiver sind und deshalb wegen ihrer Beschaffenheit und Transportfähigkeit als nicht zentrenrelevant eingestuft werden.

Abb. 20: Verkaufsflächenverteilung üblicherweise zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttyp



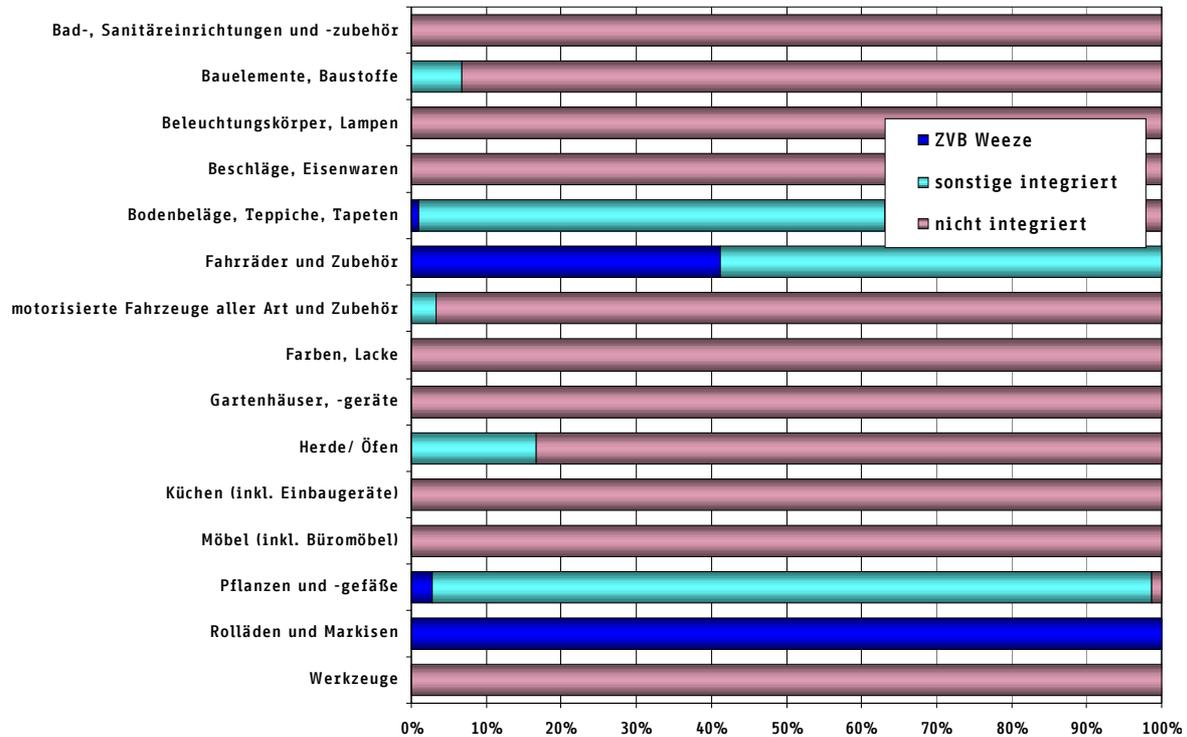
Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung April 2009



## Verteilung üblicherweise nicht zentrenrelevanter Sortimente

Die üblicherweise nicht zentrenrelevanten Sortimente sind auch an städtebaulich nicht integrierten Standorten angesiedelt. Es gibt jedoch einige Sortimente wie **Pflanzen und -gefäße** sowie **Rollläden und Markisen**, die vorwiegend in städtebaulich integrierter Lage vorzufinden sind und somit rein rechnerisch den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen wären. Auf Grund ihrer Größe und Beschaffenheit bzw. ihrer Transportfähigkeit, ihres hohen Flächenbedarfs und ihrer geringen Flächenproduktivität sind diese Sortimente für eine Ansiedlung in zentralen Lagen weniger geeignet. Angesichts der Flächenverfügbarkeit im zentralen Versorgungsbereich Weeze werden sie den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet.

Abb. 21: Verkaufsflächenverteilung üblicherweise nicht zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttyp



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung April 2009

Die rechnerische Verteilung der Sortimentsgruppe **Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten** ist in Weeze unklar, allerdings sind auch diese Sortimente baumarktspezifisch und sollten demnach als nicht zentrenrelevant eingestuft werden.

**Fahrräder und Zubehör** befinden sich in Weeze ebenfalls in integrierter Lage und sind damit rein rechnerisch zentrenrelevant. Da in Fahrradgeschäften oft auch



Sportbekleidung angeboten wird und das vorhandene Fahrradgeschäft in Weeze durchaus einen zentrenprägenden Charakter hat, werden Fahrräder und Zubehör den zentrenrelevanten Sortimenten in Weeze zugeordnet.

### **8.1.3 Vorschlag für eine Sortimentsliste**

Nachfolgend wird ein Vorschlag für die Sortimentsliste für Weeze dargestellt. Diese wurde auf Basis der räumlichen Verteilung des Angebotes in der Gemeinde und der o.g. allgemeinen Merkmale erstellt und ist somit ortsspezifisch.

Die Sortimentsliste stellt einen Vorschlag dar und unterliegt dem Abwägungsvorbehalt des Rates von Weeze (vgl. Kap. 8.5.2); allerdings ist eine Abweichung vom gutachterlichen Vorschlag zu begründen.

Dabei sind "Umstufungen" von als nicht zentrenrelevant vorgeschlagenen Sortimenten in die Kategorie zentrenrelevante Sortimente relativ unproblematisch.



Tab. 6: Vorschlag für die "Weezer Sortimentsliste"

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Babyausstattung</li> <li>• Bastel- und Geschenkartikel</li> <li>• Bekleidung aller Art</li> <li>• Briefmarken</li> <li>• Bücher</li> <li>• Campingartikel</li> <li>• Computer, Kommunikationselektronik</li> <li>• Elektrokleingeräte</li> <li>• Fahrräder und Zubehör</li> <li>• Foto, Video</li> <li>• Gardinen und Zubehör</li> <li>• Glas, Porzellan, Keramik</li> <li>• Haus-, Heimtextilien, Stoffe</li> <li>• Haushaltswaren/ Bestecke</li> <li>• Hörgeräte</li> <li>• Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen</li> <li>• Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle</li> <li>• Leder- und Kürschnerwaren</li> <li>• Musikalien</li> <li>• Nähmaschinen</li> <li>• Optik</li> <li>• Sanitätswaren</li> <li>• Schuhe und Zubehör</li> <li>• Spielwaren</li> <li>• Sportartikel einschl. Sportgeräte</li> <li>• Tonträger</li> <li>• Uhren, Schmuck</li> <li>• Unterhaltungselektronik und Zubehör</li> <li>• Waffen, Jagdbedarf</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör</li> <li>• Bauelemente, Baustoffe</li> <li>• Beleuchtungskörper, Lampen</li> <li>• Beschläge, Eisenwaren</li> <li>• Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten</li> <li>• Boote, Bootszubehör</li> <li>• Büromaschinen (ohne Computer)</li> <li>• Elektrogroßgeräte</li> <li>• motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör</li> <li>• Farben, Lacke</li> <li>• Fliesen</li> <li>• Gartenhäuser, -geräte</li> <li>• Kamine und -öfen</li> <li>• Holz</li> <li>• Installationsmaterial</li> <li>• Küchen (inkl. Einbaugeräte)</li> <li>• Kinderwagen, -sitze</li> <li>• Maschinen und Werkzeuge</li> <li>• Möbel (inkl. Büromöbel)</li> <li>• Pflanzen und -gefäße</li> <li>• Rollläden und Markisen</li> <li>• Tiermöbel und Lebewesen</li> </ul>
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arzneimittel</li> <li>• (Schnitt-)Blumen</li> <li>• Drogeriewaren</li> <li>• Kosmetika und Parfümerieartikel</li> <li>• Nahrungs- und Genussmittel</li> <li>• Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf</li> <li>• Reformwaren</li> <li>• Tiernahrung</li> <li>• Zeitungen/ Zeitschriften</li> </ul>	

Quelle: eigene Darstellung

## 8.2 GRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDESENTWICKLUNG

Im Grundzentrum Weeze ergibt sich bis zum Jahr 2020 unter den optimistischen Bedingungen ein rechnerisches Verkaufsflächenpotenzial von insgesamt bis zu rd. 5.000 qm (vgl. Kap. 7.2.1).



Bei den üblicherweise zentrenrelevanten Sortimenten (inkl. nahversorgungsrelevanten Sortimenten) ergibt sich bis zum Jahr 2020 ein Verkaufsflächenpotenzial von bis zu 2.900 qm. Insbesondere unter Berücksichtigung des Verkaufsflächenbestandes im zentralen Versorgungsbereich von 2.625 qm ergeben sich damit durchaus Entwicklungsspielräume für den Einzelhandel Weezes. Gleichzeitig ist zu bedenken, dass bei einer Realisierung von 1.000 qm Verkaufsfläche der Spielraum fast zur Hälfte ausgeschöpft ist.

Um die in Kap. 6 aufgeführten Ziele zu erreichen, werden als Strategie zur langfristigen Sicherung der Versorgungsstrukturen für künftige Einzelhandelsansiedlungen die folgenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung vorgeschlagen.

### 8.2.1 Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel

#### Grundsätze:

**zentrenrelevanter Einzelhandel nur im zentralen Versorgungsbereich und in sonstigen integrierten Lagen**

- **großflächig** nur im zentralen Versorgungsbereich
- **mögliche Ausnahme:** großflächige Lebensmittelbetriebe in integrierten Lagen (standortgerechte Dimensionierung)
- **unterhalb der Großflächigkeit** ausnahmsweise auch in integrierten Lagen sofern nahversorgungsrelevanter Bedarf (standortgerechte Dimensionierung)

Zentrenrelevante Sortimente (vgl. Tab. 6) sollen als Hauptsortimente von Einzelhandelsbetrieben künftig vorrangig im abgegrenzten **zentralen Versorgungsbereich** in Weeze angesiedelt werden (vgl. Karte 8, Seite 102).

Die künftige Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs und entsprechender räumlicher Entwicklungsmöglichkeiten werden ausführlich in Kap. 8.3.1 aufgezeigt.

In **nicht integrierten Lagen** sollen zentrenrelevante Sortimente grundsätzlich nicht angesiedelt werden; ausnahmsweise als Randsortimente in Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment. Bei den zentrenrelevanten Randsortimenten,



muss in jedem Fall eine Beziehung zum Hauptsortiment bestehen (beispielsweise keine Lebensmittel im Baumarkt). Darüber hinaus sind diese auf 10% der Verkaufsfläche zu beschränken. Zusätzlich ist die Festlegung einer absoluten Obergrenze zu empfehlen; für Weeze sind 800 qm (als Grenze zur Großflächigkeit).

### **Großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandel nur im zentralen Versorgungsbereich**

Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentren-/ nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten - d.h. auf einer Verkaufsfläche von mehr als 800 qm<sup>51</sup> - sollte zukünftig nur im zentralen Versorgungsbereich zulässig sein.

Dieser Grundsatz entspricht auch der Festsetzung im LEPro § 24a Abs. 1, Satz 1:

*"Kerngebiete sowie Sondergebiete für Vorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung - BauNVO - (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe) dürfen nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden; Absätze 3 und 6 bleiben unberührt."*

### **Mögliche Ausnahmen für großflächige Lebensmittelbetriebe in integrierter Lage (standortgerechte Dimensionierung)**

Die Ansiedlung bzw. die Erweiterung **großflächiger Lebensmittelbetriebe** können bei nachgewiesener standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs zugelassen werden, sofern es sich um

- integrierte Standorte mit Nahversorgungslücken handelt und
- der Betrieb der Nahversorgung der Bevölkerung dient und entsprechend dimensioniert ist.

Dies ist jedoch im Einzelfall zu prüfen, da in jedem Fall eine Gefährdung des zentralen Versorgungsbereichs bzw. bereits bestehender Strukturen, die zur Nahversorgung der Bevölkerung beitragen, zu vermeiden ist.

---

<sup>51</sup> Entsprechend dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.05 ist ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzuordnen, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 qm überschreitet. Ist dies der Fall, ist das Vorhaben nur in Kern- und Sondergebieten zulässig. BVerwG, 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05, 4 C 8.05 vom 24.11.05.



Die Arbeitsgruppe "Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO" im Bundeskanzleramt stellte im April 2002 Kriterien auf, die die Maßgabe der Großflächigkeit im Einzelfall unberücksichtigt lassen. Diese Kriterien wurden höchstrichterlich bestätigt<sup>52</sup>.

Die Arbeitsgruppe kam zu dem Ergebnis, dass die Flexibilität des § 11 BauNVO insbesondere durch den Abs. 3 ausreichend sei, ausgehend davon, "dass auch oberhalb des Regelvermutungswertes von 1.200 qm Geschossfläche Anhaltspunkte dafür bestehen können, dass die in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO bezeichneten Auswirkungen nicht vorliegen. Bezogen auf Lebensmittelsupermärkte können sich solche Anhaltspunkte nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO insbesondere aus der Größe der Gemeinde/des Ortsteils, aus der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und dem Warenangebot des Betriebes ergeben."

Laut Arbeitsgruppe seien keine entsprechenden Auswirkungen von großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben auch oberhalb der Regelvermutungsgrenze von 1.200 qm (Geschossfläche) anzunehmen, wenn der Anteil der Non-Food-Sortimente an der Gesamtverkaufsfläche weniger als 10% betrage, zudem der Standort verbrauchernah und hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens verträglich und städtebaulich integriert sei.

Eine Sortimentsbeschränkung - auf in diesem Fall nahversorgungsrelevante Sortimente - sollte dem § 1 Abs. 9 BauNVO entsprechend erfolgen.

### **Mögliche Ausnahme bei zentrenrelevantem Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit in städtebaulich integrierten Lagen sofern nahversorgungsrelevant**

Hierbei ist zu prüfen, ob eine Ansiedlung außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sinnvollerweise planungsrechtlich unterbunden werden sollte bzw. nur ausnahmsweise zuzulassen ist. Die Ausnahmen betreffen dabei Betriebe mit einem kurzfristigen Angebotsschwerpunkt, die der Nahversorgung dienen oder z.B. Erweiterungsvorhaben von Fachgeschäften im Eigentum zur Sicherung der wirtschaftli-

---

<sup>52</sup> BVerwG Beschluss vom 22.07.2004, Az. 4 B 29/04 ("Auf der Grundlage dieser Stellungnahme lassen sich unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles sachgerechte Standortentscheidungen für den Lebensmitteleinzelhandel treffen, ohne dass der Hebel beim Merkmal der Großflächigkeit angesetzt werden muss.") sowie BVerwG, Beschlüsse vom 24.11.2005 Az. 4 C 10.04, C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05



chen Rentabilität und Fortbestehen des Betriebes. Auch hier ist auf eine standortgerechte Dimensionierung zu achten.

### **8.2.2 Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel**

#### **Grundsätze:**

#### **Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich und außerhalb**

- Ausnahme: Randsortimente an nicht integrierten Standorten
- Umgang mit Ansiedlungswünschen: "Leerstandsdomino" vermeiden

Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel kann grundsätzlich im gesamten Gemeindegebiet, wo Einzelhandel zulässig ist, angesiedelt werden. Allerdings wird für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO im LEPro § 24 a Absatz 3 festgelegt, dass diese auch in Sondergebieten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden dürfen, sofern der Standort innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches liegt und sich der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente auf maximal 10% der Verkaufsfläche beschränkt und nicht mehr als 2.500 qm beträgt.

Dabei sollte jedoch behutsam mit Flächenbereitstellungen für Einzelhandelsflächen in Gewerbegebieten umgegangen werden, da ansonsten u.U. die Standortqualität bezogen auf andere gewerbliche Nutzungen sinkt bzw. die Bodenpreise für andere Nutzungen zu stark erhöht werden. Im Übrigen stellt sich die Frage, ob die Gemeinde Weeze es sich leisten kann/ will - auch auf Grund der begrenzten Entwicklungsspielräume - gewerbliche Flächen dem Einzelhandel zur Verfügung zu stellen, bzw. den Einzelhandel im Gewerbegebiet weiterhin zu fördern.

In Zukunft sollten Ansiedlungswünsche - soweit planungsrechtlich möglich - auch im Hinblick auf ihre zentralitätssteigernde Wirkung bewertet werden. Gleichzeitig sollten Neuansiedlungen von Einzelhandel vorzugsweise an bereits bestehenden Einzelhandelsstandorten stattfinden. Dabei ist eine räumliche Nähe zum zentralen Ver-



sorgungsbereich auf Grund möglicher positiver Kopplungseffekte - soweit diese bei nicht zentrenrelevantem Einzelhandel überhaupt auftreten - vorzuziehen.

### **Ausnahme: Randsortimente an nicht integrierten Standorten**

Problematisch bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (z.B. an nicht integrierten Standorten) ist, das inzwischen übliche Angebot von zentrenrelevanten Randsortimenten in solchen Betrieben (z.B. Haushaltswaren in Möbelgeschäften).

Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen des Einzelhandelskonzeptes auf Grund der in der Summe aller Angebote möglichen schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich entgegensteht, wäre ein völliger Ausschluss dieses Angebotstyps unrealistisch, da er sich bereits in vielen Branchen durchgesetzt hat. Jedoch sollten diese zentrenrelevanten Randsortimente nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist (z.B. nicht Lebensmittel im Baumarkt), zulässig sein.

Bisher hat sich eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf rd. 10% der gesamten Verkaufsfläche als praktikabel erwiesen. Darüber hinaus ist allerdings eine absolute Obergrenze festzulegen; die auf Grund der Gemeindegröße Weezes weit unterhalb der maximalen Obergrenze von 2.500 qm liegen sollte, die im LEPro § 24a Absatz 3 genannt wird, zumindest unterhalb der Großflächigkeit. Empfohlen wird eine Obergrenze von 800 qm als Grenze zur Großflächigkeit festzusetzen.

Unabhängig von der Größe der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente sollte dabei sichergestellt werden, dass diese nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. D.h., dass zusätzlich angegeben sein sollte, wie groß die Fläche für ein einzelnes Sortiment maximal sein darf. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems genutzt wird, denn dieses käme einem Einkaufszentrum gleich.

### **Ausnahme "Leerstandsdomino"**

Vor allem auf Grund des begrenzten quantitativen Entwicklungsspielraums auch für nicht zentrenrelevante Sortimente sollte die Flächenbereitstellung hier eher zurückhaltend erfolgen. Auch wenn die Konkurrenz am Standort gefördert werden soll,



kann es daher städtebaulich sinnvoll sein, in Zukunft Ansiedlungswünsche - soweit planungsrechtlich möglich - abzuwehren, wenn ersichtlich ist, dass dadurch keine zusätzliche Zentralitätssteigerung entsteht, sondern lediglich die Position traditioneller Einzelhandelslagen, insbesondere im Ortszentrum Weeze, aber auch an bestehenden nicht integrierten Standorten (z.B. Gewerbegebiete) geschwächt wird.

Bei der Genehmigung von neuen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist zu beachten, dass - auch bei grundsätzlicher Verträglichkeit - nur eine bestimmte Tragfähigkeit für einzelne Angebote besteht. Wird diese überschritten, so ergibt sich die Gefahr eines "Leerstandsdominos": Ein reiner Verdrängungswettbewerb führt zu vermehrten Leerständen in gewerblich genutzten Gebieten. Ein ehemaliger Einzelhandelsstandort mit einer sich daran orientierten Umgebungsnutzung lässt sich nur langsam zu einem (hochwertigen) Gewerbebestandort für sonstige Gewerbebetriebe umwidmen. Zudem entsteht auf solchen Flächen üblicherweise ein Nachnutzungsdruck durch zentrenrelevante Sortimente, denen zwar planerisch begegnet werden kann, die aber dennoch immer wieder (unnötige) Diskussionen auslösen können.

#### **Anwendung der Grundsätze auf die Gemeinde Weeze**

Die Übertragung der Grundsätze auf die derzeitigen Einzelhandelsstandorte in Weeze bedeutet für diese folgendes:

- Im **zentralen Versorgungsbereich Weeze** (vgl. Karte 4) ist Einzelhandel uneingeschränkt zulässig.
- Im **Gewerbegebiet Herrlichkeitsfeld/ Herrlichkeit Süd** ist zukünftig nur noch nicht zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig. Für die bereits bestehenden Betriebe im Gewerbegebiet gilt Bestandsschutz. Zentrenrelevanter Einzelhandel, der in Beziehung zu den Kernsortimenten des Einzelhandelsbetriebes steht, ist nur noch als Randsortiment zulässig, dessen Verkaufsfläche max. 10% der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes einnehmen darf, aber 800 qm nicht überschreiten sollte.
- Im Ortsteil **Wemb** gilt für die derzeitigen Betriebe Bestandsschutz. Zentrenrelevanter Einzelhandel ist in Wemb ebenfalls zulässig, sofern er der Verbesserung der Nahversorgung dient. Eine Einzelfallprüfung ist in jedem Fall erforderlich.



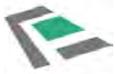
## **8.3 RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSOPTIONEN**

Nach dieser grundsätzlichen räumlichen Festlegung zur Ansiedlung von Einzelhandel innerhalb der Gemeinde Weeze, wird nachfolgend dargestellt, an welchen konkreten Standorten in der Gemeinde eine räumliche Entwicklung sinnvoll möglich ist. Entsprechend der Ist-Analyse ist in Weeze der zentrale Versorgungsbereich relativ schwach mit Einzelhandelsangeboten ausgestattet, so dass die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung in erster Linie auf den zentralen Versorgungsbereich ausgerichtet sein sollte.

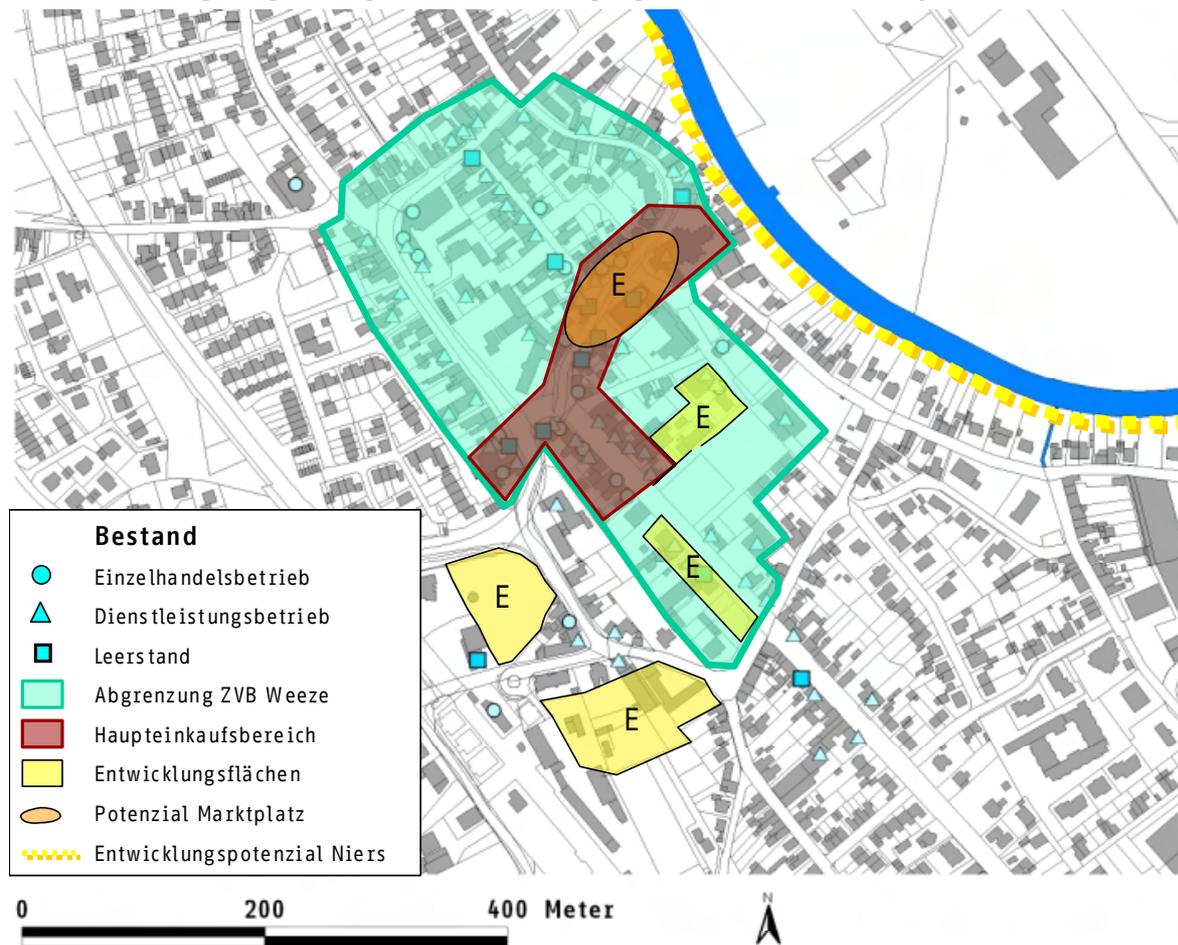
### **8.3.1 Räumliche Entwicklungsoptionen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs in Weeze und angrenzende Flächen**

Ein Defizit des zentralen Versorgungsbereichs besteht in der geringen Dichte des Einzelhandelsangebotes (vgl. Kap. 4.3.1, Karte 2). Der zentrale Versorgungsbereich sollte im Hinblick auf ein kompaktes, lebendiges Ortszentrum nicht ausgedehnt werden. Vielmehr kommt es in Weeze darauf an, die bestehenden funktionalen Lücken zu schließen, so dass der zentrale Versorgungsbereich im Zusammenhang lesbar ist. Demzufolge ist für die Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs die Entwicklung von Leerständen, Brachflächen und weiteren untergenutzten Flächen von oberster Priorität.

Gegenüber der in Kap. 4.3.2 (Karte 4) dargestellten Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs ändert sich somit auch für die künftige Einzelhandelsentwicklung nichts.



**Karte 8: Künftige Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich und Standortpotenziale**



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Gemeinde Weeze

Im Folgenden werden die einzelnen räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten beschrieben und vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze bewertet.

### **Platz Alter Markt als Gastronomieschwerpunkt entwickeln**

Der Platz Alter Markt ist trotz seiner städtebaulichen Qualitäten, der gastronomischen Betriebe und Einzelhandelsgeschäfte relativ unbelebt. Dies ist zum Einen auf die städtebaulichen- und funktionalen Defizite des Ortszentrums insgesamt zurückzuführen (vgl. Kap. 4.3.4) und zum Anderen auch auf die unmittelbar am Platz ansässigen Anbieter selbst (u.a. Öffnungszeiten, Qualität der Waren).

Eine komplette Platzseite wird von einem schaufensterlosen Getränkemarkt genutzt, der keine adäquate Nutzung für den Platz darstellt. Der Getränkemarkt ist vor allem auf Lieferservice ausgerichtet und zieht überwiegend Kunden mit Auto an. Die auf

dem Kundenparkplatz vor den zugeklebten Schaufenstern parkenden Autos schränken das Platzerlebnis erheblich ein.

Foto 23: Potenzialfläche am Alten Markt



Quelle: eigenes Foto, April 2009

Foto 24: Ideenskizze Gastronomieschwerpunkt



Quelle: eigene Darstellung

Auf Grund seiner städtebaulichen Qualitäten, der funktionalen Situation und seiner zentralen Lage sollte der Platz künftig vor allem als lebendiger Gastronomie- und Handelsbereich entwickelt werden. Die Schwerpunktsetzung auf Gastronomiebetriebe ist für den Alten Markt vor allem wünschenswert, weil dort bereits gastronomische Angebote vorhanden sind und gute Möglichkeiten für Außengastronomie bestehen. Ein Imageträger - ähnlich wie die Eisdiele an der Kevelaerer Straße - wäre für den Platzbereich wünschenswert.

Der vorhandene Leerstand sollte nach Möglichkeit kurzfristig als Ausstellungsfläche von benachbarten Geschäften oder als Galerie von ortsansässigen Künstlern genutzt werden. Da es sich bei dem Leerstand um eine relativ kleine Fläche handelt, könnten auch Überlegungen angestellt werden diese mit dem benachbarten gastronomischen Betrieb zusammenzulegen.

Für den Getränkemarkt wäre kurzfristig zumindest eine Nutzung wünschenswert, die die vorhandenen Schaufensterfronten nutzt und zu einer Belebung des Platzes beiträgt. Dies könnte beispielsweise eine Café mit Außengastronomie sein (vgl. Ideenskizze Foto 24). Langfristig sollte das Gebäude erneuert werden, so dass hier neben Gastronomie auch größerflächige Einzelhandelsnutzungen (z.B. Bekleidungsmarkt



oder Drogeriemarkt) untergebracht werden können, die dann entsprechende Frequenzbringerfunktion entfalten.

Aus gutachterlicher Sicht ist die Verlagerung des Wochenmarktes auf den Alten Markt positiv zu bewerten, da Wochenmärkte erfahrungsgemäß als Frequenzbringer fungieren. Außerdem tragen sie zu Flair und Atmosphäre bei, sofern sie an einem entsprechenden Standort (wie der Alte Markt) angesiedelt sind.

### **Nutzung von untergenutzten Flächen durch Abriss und Neubau - Kevelaerer Straße**

Der Bereich in der Kevelaerer Straße gegenüber des Cyriakusplatzes bis hin zur Petersstraße stellt sich städtebaulich defizitär dar, was zum Einen durch die Leerstände und Wohnnutzungen in den Erdgeschossen bedingt ist und zum Anderen durch die Aneinanderreihung unterschiedlichster Baustile ergibt.

Dieser Bereich der Kevelaerer Straße markiert die Eingangssituation in den zentralen Versorgungsbereich und übernimmt damit eine wichtige Rolle, deren Stärkung anzustreben ist. Derzeitig gibt es nur einen einseitigen Dienstleistungsbesatz im südlichen Teil der Kevelaerer Straße bis zur Petersstraße.

**Foto 25: Potenzialfläche in der Kevelaerer Straße**



Quelle: eigenes Foto, April 2009

**Foto 26: Ideenskizze Dienstleistung und Einzelhandel im EG**



Quelle: eigene Darstellung

Durch einen Abriss der derzeitigen Bebauung, das denkmalgeschützte Gebäude ausgenommen, und einer anschließenden Neubebauung, wäre die Möglichkeit gegeben, Flächen für Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe zu schaffen, die den moder-



nen Ansprüchen genügen und die kleinteiligen Strukturen in der Gemeinde ergänzen.

Die Unterbringung von Einzelhandel und Dienstleistungen in den Erdgeschossen sollte zur Belebung des Straßenraumes beitragen. Außerdem wird angestrebt, dass sich durch die Neubebauung entlang der Kevelaerer Straße ein einheitliches, modernes, geschlossenes Straßenbild ergibt, das zur Markierung der Eingangssituation beiträgt und die Lesbarkeit des zentralen Versorgungsbereiches insgesamt verbessert.

Auch für die Schmiedestraße und die Kardinal-Galen-Straße sollte geprüft werden, welche verfügbaren Flächen es in diesen Bereichen gibt und somit eventuell durch eine Flächenzusammenlegung attraktive, größere Geschäftseinheiten geschaffen werden können.

### **Frequenzbringer für den zentralen Versorgungsbereich**

Von großer Bedeutung für das Ortszentrum in Weeze ist die Steigerung der Kundenfrequenz. Im zentralen Versorgungsbereich liegen vorwiegend kleinteilige Strukturen bzw. kleine Geschäftsräume vor. Es fehlen großflächige Betriebe mit Magnetfunktion für den lokalen Einzelhandel im Ortszentrum von Weeze.

Empfohlen wird deshalb die Ansiedlung eines Frequenzbringers im zentralen Versorgungsbereich. Er soll dazu beitragen, dass Kaufkraft in Weeze gebunden wird und das Ortszentrum für die Kunden an Attraktivität gewinnt. Außerdem könnten je nach Positionierung auch die weiteren Einzelhandelsbetriebe durch eine Steigerung der Kundenfrequenz profitieren.

Nachfolgend werden drei potenzielle Flächen dargestellt, auf denen die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelbetriebes<sup>53</sup> möglich wäre, der für den zentralen Versorgungsbereich und die umliegenden Flächenpotenziale am ehesten die Rolle eines Frequenzbringers übernehmen könnte.

---

<sup>53</sup> Die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelbetriebes als Frequenzbringer erscheint angesichts der bestehenden Rahmenbedingungen in Weeze am realistischsten.



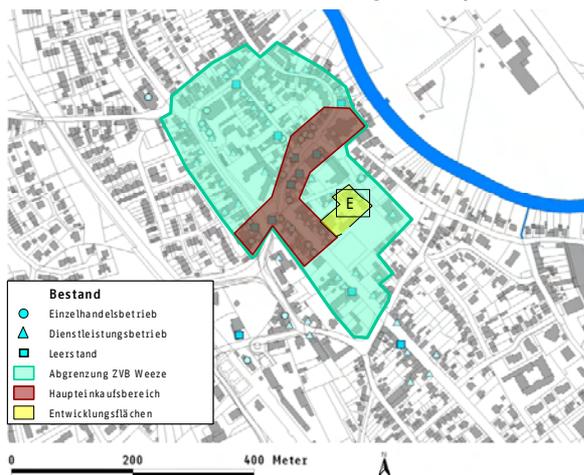
Die richtige Standortwahl ist angesichts der begrenzten Entwicklungsspielräume und der ohnehin schwierigen städtebaulich-funktionalen Situation für eine positive Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches von entscheidender Bedeutung.

### Cyriakusplatz

Als Standort für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb wird die Fläche am Cyriakusplatz favorisiert, die sich direkt im Ortszentrum befindet. Der Cyriakusplatz könnte mit der Ansiedlung eines Frequenzbringers seiner zentralen Lage und Bedeutung als größter Platzbereich in Weeze besser gerecht werden. Das Rathaus, das derzeit durch den überdimensionierten vorgelagerten Platz nicht eingebunden wirkt (vgl. Kap. 4.3.4), würde ebenfalls von der funktionalen Aufwertung und einer lebendigeren Atmosphäre profitieren. Zudem würde somit eine wichtige Eingangssituation in den zentralen Versorgungsbereich deutlicher erkennbar sein.

Bei der Realisierung eines Lebensmittelbetriebes am Cyriakusplatz ist seitens der Gemeinde bereits vorgesehen die benötigten Parkplätze auf den Platz zu ermöglichen, um den Standort für entsprechende Investoren auch attraktiv zu machen. Mit der Entwicklung der Fläche für einen modernen Lebensmittelbetrieb würden sich Synergieeffekte zu den bestehenden Betrieben im zentralen Versorgungsbereich ergeben. Der Eingangsbereich sollte zum Cyriakusplatz hin geöffnet sein.

**Karte 9: Potenzialfläche am Cyriakusplatz**



Quelle: eigenes Darstellung, Kartengrundlage: Gemeinde Weeze

**Foto 27: Bestandsbebauung Cyriakusplatz**



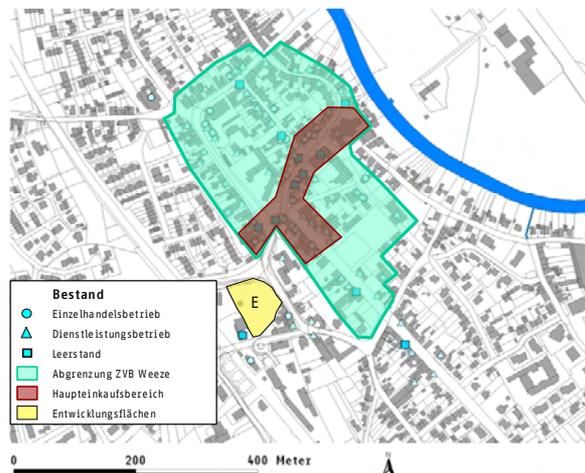
Quelle: eigenes Foto, April 2009

Eine architektonische Qualität (Gebäudehöhe, Schaufensterorientierung, Eingänge) und städtebauliche Einbindung des Gebäudes ist anzustreben, damit der Betrieb tatsächlich Magnetfunktion entfalten kann. Auf eine gute fußläufige Erreichbarkeit sowie fahrradfreundliche Anbindung ist dabei zu achten.

Die Fläche ist allerdings auf Grund des bestehenden Gebäudebestandes nur mittel- bis langfristig verfügbar. Dieser Aspekt führte dazu, dass auch andere mögliche Potenzialflächen einer Prüfung unterzogen worden, wenngleich diese angesichts ihrer Lage zum zentralen Versorgungsbereich nur "zweitbeste" Entwicklungsmöglichkeiten darstellen.

### Bahnstraße

**Karte 10: Potenzialfläche in der Bahnstraße**



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Gemeinde Weeze

Eine weitere Potenzialfläche für die Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebes liegt in der Bahnstraße, die derzeit als Grünfläche/ Parkanlage genutzt wird. Der Vorteil, den die Entwicklung dieser Fläche mit sich bringen würde, wäre die sofortige Verfügbarkeit, da diese unbebaut ist. Allerdings war die Fläche ursprünglich ein Friedhof, so dass bei einer Überplanung dieser Fläche von einem gewissen Konfliktpotenzial ausgegangen werden kann.

Entscheidend für die Entfaltung positiver Effekte für den zentralen Versorgungsbereich sind die städtebauliche Einbindung und architektonische Qualität. Aus diesem Grund muss eine gute fußläufige Verbindung zum Ortszentrum hergestellt werden. Der Lebensmittelbetrieb selber sollte sich ebenfalls zum zentralen Versorgungsbereich hin orientieren und nicht davon abgewandt sein. Demzufolge müsste der Eingangsbereich im Norden liegen und die Stellplätze im Süden oder Westen.



Der Neubau eines Bürgerhauses am Bahnhof nach Abriss des westlich gelegenen Leerstandes müsste bei den Planungen ebenfalls berücksichtigt werden. Möglicherweise könnte mit einer Entwicklung an diesem Standort der Bahnhofsbereich mit seinen Nutzungen besser in das Ortszentrum integriert werden.

Der Standort liegt allerdings außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und kann allein deshalb nur als nachrangige (gegenüber dem Cyriakusplatz) Entwicklungsfläche angesehen werden.

### Petersstraße

Die dritte Variante für die Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebes ist das Grundstück in der Petersstraße, auf dem sich z.T. ein sanierungsbedürftiges Haus befindet und eine große Brachfläche direkt angrenzt. Die Fläche liegt ebenfalls außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, so dass auch hier die Ausrichtung des Gebäudes und dessen Öffnung zum Ortszentrum eine wichtige Rolle spielt, damit sich die gewünschten Synergieeffekte ergeben.

**Foto 28: Potenzialfläche in der Petersstraße**



Quelle: eigenes Foto, April 2009

**Foto 29: Ideenskizze Supermarkt im EG mit Wohnen im OG**



Quelle: eigene Darstellung

Das Gebäude müsste unmittelbar an der Petersstraße liegen mit einem entsprechend zur Petersstraße ausgerichteten Eingangsbereich. Die Parkplätze und die Zufahrt sind hinter bzw. neben dem Gebäude zu platzieren. Entscheidend ist eine klar erkennbare fußläufige Wegebeziehung zum zentralen Versorgungsbereich in der Ke-



velaerer Straße. Bei der Anordnung des Eingangsbereiches sollte eine direkte Blickbeziehung zur Eisdiele in der Kevelaerer Straße berücksichtigt werden.

Die Entwicklung der Potenzialfläche bietet den Vorteil, dass diese nur wenigen Eigentümern gehört und somit eine kurz- bis mittelfristige Umsetzung der Planung möglich wäre.

Da sich der Standort aber ebenfalls außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches befindet, sollte dieser allenfalls entwickelt werden, wenn eine Entwicklung am Cyriakusplatz nicht möglich ist.

### **8.3.2 Maßnahmenvorschläge zur Nahversorgung**

Der Themenbereich Nahversorgung wird gerade auch im Zusammenhang mit der demografischen Entwicklung sowie mit steigenden Energiepreisen und damit einhergehenden wachsenden Mobilitätskosten immer bedeutsamer. Die Nahversorgung im planerischen Sinne, insbesondere mit Lebensmitteln, aber auch mit nahversorgungsrelevanten Dienstleistungen wie Post, Bank, medizinischen Einrichtungen, wird zunehmend zur Herausforderung. Dies betrifft i.d.R. oftmals einwohnerarme Siedlungsbereiche. Grundsätzlich sollte das Ziel bestehen, eine flächendeckende fußläufige (Lebensmittel)Nahversorgung im gesamten Siedlungsbereich von Weeze zu erreichen.

Die Nahversorgungsfunktion in Weeze stellt sich in der räumlichen Betrachtung überwiegend positiv dar (vgl. Kap. 5.2). In Weeze und Wemb ist der Großteil der Bevölkerung fußläufig nahversorgt. Im Ortsteil Weeze liegt lediglich der westliche Siedlungsbereich außerhalb des 500 m Radius (vgl. Karte 7). Allerdings erreichen die Einwohner auch aus diesem Bereich in max. 10 min. einen Lebensmittelbetrieb mit dem Fahrrad.

Die 16 Bauernschaften in der Gemeinde Weeze haben kein Nahversorgungsangebot und müssen sich im Ortsteil Weeze oder in Wemb versorgen, sofern sich diese nicht teilweise durch Eigenproduktion/-anbau versorgen können. Eine Ausnahme stellt in der Gemeinde Weeze der Hofladen in Niederhelsum mit einem umfassenden Angebot



dar, der die Versorgung für einzelne Höfe im Nordwesten übernehmen könnte bzw. bereits übernimmt.

Vor dem Hintergrund der Reichweite großflächiger Lebensmittelbetriebe - diese würden mehr als 2.500 Einwohner voll versorgen - weisen die derzeit unterversorgten Bauernschaften ohnehin eine deutlich zu geringe Einwohnerzahl auf. Ähnliches gilt jedoch auch für die Realisierung kleinflächiger Lebensmittelbetriebe oder Nachbarschaftsläden<sup>54</sup>, ohne notwendigerweise auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb angewiesen zu sein.

Hier sind alternative Maßnahmen zur Verbesserung der Nahversorgungsstruktur möglich, um das fehlende Angebot zu kompensieren. Beispielsweise können Maßnahmen wie die Organisation von Fahrgemeinschaften oder mobile Verkaufswagen, wie sie bereits in ländlichen Bereichen häufig eingesetzt werden, zu einer Verbesserung der Nahversorgung beitragen. Solche Angebote können vor allem für mobilitätseingeschränkte Bevölkerungsgruppen eine hohe Bedeutung haben. Allerdings basieren derartige Konzepte häufig auf privatem Engagement.

Im Westen des Ortsteils Weeze wäre jedoch die Mantelbevölkerung gegeben, um zumindest einen Lebensmittelbetrieb unterhalb der Großflächigkeit anzusiedeln, der zur Verbesserung der Nahversorgungssituation beitragen würde.

Sofern es im Wohngebiet zu entsprechenden Anfragen kommt, muss die Maßstäblichkeit (d.h. die Größe des Planvorhabens in Relation zur Einwohnerzahl in den angrenzenden Wohngebieten) beachtet werden.

In Wemb ist es wichtig, den Lebensmittelladen als Nahversorgungsmöglichkeit zu erhalten und für diesen eventuelle Erweiterungsmöglichkeiten zu prüfen, damit sein Fortbestehen gesichert werden kann. Hier ist der regelmäßige Kontakt zwischen Gemeinde und Eigentümer wichtig, um möglichst frühzeitig reagieren zu können. Ist ein Standort eines Lebensmittelbetriebes bereits aufgegeben worden, ist es in derartigen Lagen schwierig einen Nachfolger für diesen zu finden.

---

<sup>54</sup> Zu nennen sind hierbei kleinflächige Lebensmittelbetriebe oder Nachbarschaftsläden wie z.B. "Nah und Gut", "Ihre Kette" oder "Um's Eck".



Ein wesentlicher Beitrag zur Erhaltung der bestehenden Nahversorgungsstrukturen ist die Verfolgung, bzw. Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes (vgl. Kap. 8.2)

### **8.3.3 Gewerbegebiete und Airport Weeze**

Neben den bereits bestehenden Gewerbegebieten sollten für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel keine weiteren Standorte ermöglicht werden. Bei der Neuansiedlung von Betrieben an bestehenden gewerblichen Einzelhandelsstandorten sollte eine Begrenzung der branchenüblichen zentrenrelevanten Randsortimente erfolgen (vgl. Kap. 8.2.2) und auf eine möglichst effiziente Nutzung der verfügbaren Fläche geachtet werden.

Die bestehenden zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe sollten weitgehend auf ihren Bestand festgeschrieben werden.

An denjenigen Standorten, an denen bisher keine Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind, sollte Baurecht dahingehend geschaffen werden, dass dort auch zukünftig kein Einzelhandel zulässig ist. Generell sollten die Gewerbeflächen der gewerblichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden.

Für das Areal des Airport Weeze sollte der Einzelhandel auch auf die für den Reisebedarf üblichen Sortimente beschränkt werden. Von einem Ausbau des Standortes für den Einzelhandel ist abzuraten.

## **8.4 MAßNAHMENVORSCHLÄGE STÄDTEBAU UND SONSTIGE MAßNAHMENVORSCHLÄGE**

### **8.4.1 Städtebauliche und gestalterische Maßnahmenvorschläge für Weeze**

Die Gemeinde hat 2009 mit der Bürgerwerkstatt "Ortsmitte Weeze" bereits einige Anstrengungen unternommen, um die Entwicklung der Gemeinde Weeze und speziell des Ortszentrums mit verschiedenen Gruppen zu diskutieren und voranzutreiben.

Im Mittelpunkt der städtebaulichen Entwicklung sollte die weitere Konkretisierung der vorgeschlagenen räumlichen Entwicklungsoptionen in der Gemeinde Weeze stehen (vgl. Kap. 8.3). Hiermit verbundene Neu-/ Umbaumaßnahmen sollten modernen, qualitativ hochwertigen städtebaulichen Ansprüchen genügen und sich in das bestehende städtebauliche Umfeld integrieren, um somit das Zentrum in seiner besonderen Position zu stärken und weiter hervorzuheben.



### **Städtebaulich markante Eingangssituationen schaffen und Verbesserung der Lesbarkeit des Ortszentrums**

An den Eingängen in den zentralen Versorgungsbereich sollte ein Gefühl von "Zentrumsatmosphäre" hervorgerufen werden. Dieses entsteht durch einen weitgehend durchgängigen funktionalen Besatz wie auch durch die entsprechende Gestaltung des öffentlichen Raums. Um den Passanten in Weeze dieses Gefühl stärker zu vermitteln, sollten die Zugangsbereiche städtebaulich-gestalterisch deutlicher gekennzeichnet werden (vgl. Kap. 8.3.1).

Hierbei ist z.B. die südöstliche Eingangssituation des zentralen Versorgungsbereichs von besonderer Bedeutung, da diese von einem Großteil der in den zentralen Versorgungsbereich kommenden Kunden vom Bahnhof und von der B9 aus passiert wird. Auf die Bedeutung der Bebauung der Freifläche an der Kevelaerer Straße/Petersstraße wurde bereits bei der Darstellung der räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten hingewiesen (vgl. Kap. 8.3.1). Infolge einer Bebauung der Freifläche und einer durchgängigen Gebäudezeile mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz im Erdgeschoss könnte eindeutiger als bisher der Zugang zum Ortszentrum gestaltet und ein Orientierungspunkt geschaffen werden. Des Weiteren bieten sich an den Ortseingängen das Einsetzen von gestalterisch wiederkehrenden Elementen an, die die Aufmerksamkeit auf das Zentrum lenken wie z.B. Aufpflasterung der Gehwege, veränderter Bodenbelag, Kunstobjekte, Beleuchtung, etc. Durch eine einheitliche Straßenraumgestaltung würde die Lesbarkeit des Zentrums verbessert und der zentrale Versorgungsbereich wäre somit im Zusammenhang erkennbar.

### **Schwerpunkt Gastronomie am Alten Markt**

Es wurde bereits in Kap. 4.3.4 festgestellt, dass der Alte Markt seine Potenziale als Platzbereich im Ortszentrum angesichts der bestehenden Nutzungsstruktur nur bedingt ausschöpfen kann. Derzeit wirkt die gesamte östliche Platzseite geschlossen und unbelebt, da sie keine Schaufensterfronten besitzt.

Der Ausbau des gastronomischen Angebotes und die qualitative Verbesserung des bereits bestehenden Angebotes wird für die Nutzung des Alten Marktplatzes angestrebt, um dessen Belebung zu fördern und ein städtebaulich attraktives Stadtbild durch eine ansprechende Außengastronomie zu schaffen.

Die Belegung der östlichen Platzseite durch Cafés oder Bistros mit großen Schaufenstern würde erheblich zur Attraktivitätssteigerung beitragen, so dass diese Seite ebenfalls belebt würde.

Die Aufenthaltsqualität würde im Bereich des Marktplatzes deutlich erhöht werden, wenn dieser perspektivisch zur autofreien Zone ausgewiesen würde. An Markttagen wird der Marktplatz bereits für den MIV gesperrt. Insbesondere im Zusammenhang mit dem Ausbau der Außengastronomie wäre dieser Schritt wünschenswert, auch um die Ortsmitte für Touristen attraktiv zu gestalten.

### Grünachsen - Verbindung zur Niers

Ein großes Potenzial für Weeze, von dem der zentrale Versorgungsbereich derzeit nicht profitiert, ist die Nähe zur Niers, die insbesondere von Fahrradtouristen und Kanufahrern geschätzt wird. Die Zugänge sind sehr versteckt, so dass die oberste Priorität auf deren Kenntlichmachung liegt. Dies könnte beispielsweise durch bestimmte Gestaltungselemente wie Pflasterung, Beleuchtung, Kunstobjekte, Bepflanzung, etc. geschehen. Wünschenswert wären direkte Blickbeziehungen vom zentralen Versorgungsbereich zur Niers.

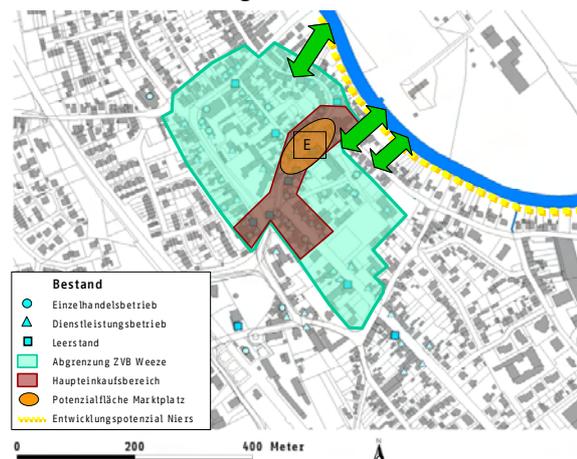
Die Entwicklung einer Promenade entlang des Ufers mit entsprechenden Aufenthaltsmöglichkeiten würde dessen Attraktivität ebenfalls deutlich steigern, sowohl für Einwohner als auch für Touristen. (Thema: Imageaufwertung vgl. Kap.8.4.3.1).

Foto 30: Promenade entlang der Niers



Quelle: eigenes Foto April 2009

Karte 11: Schaffung von Grünachsen



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Gemeinde Weeze



### Erneuerung des Mobiliars

Analog zu den Qualitätsansprüchen an Einzelhändler bzw. Gastronomen und andere Dienstleister bezüglich ihrer Warenpräsentation (vgl. Kap. 8.4.3.2) sollten diese auch auf die Gestaltung des öffentlichen Raumes übertragen werden. Auch hier gilt es auf einen qualitätvollen und angemessenen Umgang mit Stadtmöblierung, wie beispielsweise nichtkommerzielle Sitzmöglichkeiten, Fahrradständer, Mülleimer etc. zu achten. Dabei ist neben einer Auswahl hochwertiger Materialien auch eine angemessene und sinnvolle Platzierung der jeweiligen Elemente zu berücksichtigen. Der Einsatz der Stadtmöbel sollte nach funktionalen aber auch gestalterischen Gesichtspunkten geschehen.

Foto 31: Sitzgelegenheiten in Lörrach



Quelle: eigenes Foto, September 2008

Foto 32: Schaukästen in Stuttgart



Quelle: eigenes Foto, Juli 2009

Ein ansprechendes Mobiliar wirkt sich auf den öffentlichen Raum und dessen Erscheinungsbild besonders positiv aus. Ein veraltetes Mobiliar erweckt schnell den Eindruck, dass die Gemeinde weder mit der Zeit geht und noch zu Investitionen bereit ist, was für die Entwicklung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs wenig förderlich wäre.

### 8.4.2 Verbesserung und Verstärkung des Ladenflächenmanagements

Im zentralen Versorgungsbereich von Weeze wurde eine relativ hohe Leerstandsquote festgestellt, die auf funktionale und strukturelle Defizite hinweist. In Verbindung mit einem oft einhergehenden Sanierungsbedarf beeinträchtigen die Leerstände städtebaulich und funktional das Gesamtbild des Ortszentrums und haben zudem negative Ausstrahlungseffekte auf die Umgebungsbebauung. Der Umgang mit der



Leerstandsproblematik ist daher eine der wichtigsten Herausforderungen für die zukünftige Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs in Weeze.

Die Gemeinde Weeze hat diese Problematik bereits erkannt und richtete ein Leerstandsmanagement ein. Auf der Homepage der Gemeinde werden bereits leer stehende Ladenflächen aufgelistet, so dass Interessenten alle wichtigen Daten zur Verfügung gestellt werden.

Zu berücksichtigen sind in diesem Kontext jedoch die geänderten Rahmenbedingungen im Einzelhandel und damit verbundene Anforderungen an Einzelhandels- und Geschäftsräume. Vor diesem Hintergrund wird ein noch strukturierteres Vorgehen empfohlen.

### **1. Schritt: Klassifikation/ Bewertung der Leerstände hinsichtlich ihrer Nutzbarkeit**

Zur Beurteilung der Nutzbarkeit bzw. der Vermietbarkeit müssen die leer stehenden Ladenlokale bzw. die Immobilien klassifiziert und bewertet werden. Neben der Lage im Gemeindegebiet und dem Gebäudezustand betrifft dies auch den Ladenzustand und die Umgebungssituation. Konkret sind die Immobilien nach folgenden **Kriterien** zu bewerten:

- Eigentumsverhältnisse,
- Größe der Ladenlokale, um zukünftig Handel zu betreiben,
- Grundrisse, die kostengünstige Konzepte realisieren lassen (z. B. übersichtlicher Zuschnitt),
- baulicher Zustand (z.B. barrierefreie Zugänge, Schaufenster)
- Mindestfrequenz für bestimmte Straßen,
- Erreichbarkeit,
- Angebotssituation im Umfeld, d. h. welche Angebotsergänzungen machen Sinn?,
- Städtebauliche Umgebungssituation, z. B. Gestaltung des öffentlichen Raumes,
- Miethöhe, die vom Handel erwirtschaftbar ist.

Die Objektdaten der einzelnen Ladenlokale müssen auf dieser Grundlage aufgenommen, in Form eines Leerstandskatasters (ähnlich dem eines Baulückenkatasters) durch die Verwaltung zusammengeführt und hinsichtlich ihrer Nutzbarkeit bewertet



werden. Grundvoraussetzungen sind zudem Gespräche mit den Immobilieneigentümern, um die Rahmenbedingungen für eine Wiedervermietung (z.B. Verfügbarkeit, Miethöhe, Priorisierung von Branchen) zu klären.

## **2. Schritt: Entwicklung von Nutzungsperspektiven**

Auf der Grundlage der Bewertung können Nutzungsperspektiven ausgearbeitet werden. Diese können von einer Ladennutzung für Einzelhandel über Büro-/ Dienstleistung bis hin zum Wohnen reichen. Auch der Abriss einer leer stehenden Immobilie kann eine Nutzungsperspektive darstellen, wenn damit zudem bauliche Missstände beseitigt werden und/ oder ein städtebaulicher Gewinn die Folge ist (z.B. Fassung des Straßenraumes durch Neubauten, Auflockerung, etc.).

## **3. Schritt: Vermarktungskonzept**

Die Kommunikation, das etwas passiert, ist zeitgleich eine wichtige Basis für den Erfolg eines Ladenflächenmanagements. Hier bietet sich die Präsentation auf der Internetseite der Gemeinde an, wie es bereits in Weeze schon geschieht. Ergänzt werden könnten die Objektinformationen noch durch Fotos des Mietobjektes. Auch sind in Form von "Matching-Gesprächen" Interessenten und Immobilieneigentümern zusammenzuführen und Gespräche mit den örtlichen Händlern über mögliche Zwischennutzungen, Standortverlagerungen oder Eröffnung zusätzlicher Geschäfte zu führen. Die Ziele und die Erfolge des Ladenflächenmanagements müssen zudem offen und ehrlich in den regionalen Medien kommuniziert werden.

## **4. Schritt: Maßnahmen**

Zur Wiedervermietung bzw. Wiedernutzbarmachung sind möglicherweise bauliche/ energetische **Modernisierungen**, Umbauten und auch ein Vermarktungskonzept notwendig.

Neben der **Neuansiedlung** von Betrieben ist auch über **Umsiedlung** und **Erweiterung** (mit oder ohne Umsiedlung) nachzudenken. Hierbei ist auch die Möglichkeit der Zusammenlegung mit benachbarten Geschäften zu prüfen, um die Realisierung moderner, wirtschaftlich stabilerer Geschäftseinheiten zu ermöglichen. Dies geschieht auch in anderen Städten und Gemeinden wie beispielsweise in der Stadt Aalen, die somit das Fortbestehen von Einzelhandelsbetrieben in zentraler Lage sichern.



Das Thema **Zwischennutzung** ist von besonderer Bedeutung. Es wurde bereits festgestellt, dass viele Leerstände nicht "kaschiert" werden und infolgedessen das äußere Erscheinungsbild zusätzlich beeinträchtigen. Insbesondere im zentralen Versorgungsbereich sollten die Schaufenster daher immer dekoriert werden. Eine temporäre Belegung der Leerstände durch Kunst, die Veröffentlichung der Ergebnisse aus der Bürgerwerkstatt oder eines Fotowettbewerbs "Mein Weeze" würde von dem Negativimage, welches leer stehende Gebäude mit sich bringen ablenken und eventuell auch Interesse für eine weitere Nutzung wecken. Neben derartigen zeitbeschränkten Aktionsflächen sind auch temporäre Einzelhandelsnutzungen (z.B. Eisdielen im Sommer) in der Praxis oft realisierte Zwischennutzungen. Daneben können benachbarte Geschäfte die Schaufenster als zusätzliche Ausstellungsfläche nutzen.

#### **8.4.3 Weitere Maßnahmenvorschläge**

Zusätzlich zu den städtebaulich-gestalterischen Maßnahmen sowie den unterschiedlichen baulichen Maßnahmenvorschlägen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung gibt es innerhalb eines Entwicklungsprozesses einer Gemeinde zahlreiche weiche Faktoren, die für eine positive Weiterentwicklung des Ortszentrums von großer Bedeutung sind.

Die Gemeinde gibt allerdings für den Entwicklungsprozess nur den Rahmen vor, den weitere Akteure der Gemeinde vor allem Einzelhändler, Dienstleister, Gastronome und Immobilieneigentümer ausfüllen müssen.

##### **8.4.3.1 Imageaufwertung**

Die Einzelhändlerbefragung im April 2009 hat ergeben, dass die Gemeinde von den Einzelhändlern sehr negativ wahrgenommen wird (vgl. Abb. 5) und durch den Abzug der Engländer vom Militärstützpunkt einen Imageverlust erlitten hat (und auch einen tatsächlichen Kaufkraftverlust). Auch wenn die Gemeinde sich vermutlich nicht zu einem Einzelhandelsstandort entwickeln wird, ist eine Verbesserung des Images und die Stärkung der Identität für die Entwicklung der Gemeinde Weeze bedeutend. Der Erfolg einer Gemeinde hängt oftmals von einer starken Bewohnerschaft, die sich mit ihrem Wohn- oder Arbeitsort identifiziert und sich für diesen einsetzt, ab.



Kleine Gemeinden wie z.B. Ötlingen in Baden-Württemberg profitieren immens von einer gemeinsamen Vermarktung ihres Dorfes als Art-Dorf.de, indem davon viele Besucher aus der Region und Touristen angezogen werden. Ebenso hat es die Stadt Weil am Rhein geschafft, durch das Aufstellen von überdimensionierten Stühlen (in Anlehnung an das Vitra Design Museum) im öffentlichen Raum einen Imageträger zu finden, der die Stadt über die Grenzen hinaus bekannt gemacht hat.

Foto 33: Ötlingen - [www.Art-Dorf.de](http://www.Art-Dorf.de)



Quelle: eigene Fotos, Juni 2009

Foto 34: Weil am Rhein - Stadt der Stühle



Quelle: eigene Fotos, Juni 2009

Das Kopieren von Imageträgern wäre für die Gemeinde Weeze kontraproduktiv, um ihre Bewohner stärker an den Wohnort zu binden. Vielmehr würde eine Bürgerwerkstatt eine passende Plattform darstellen, um mit den Weezern gemeinsam die Stärken der Gemeinde herauszuarbeiten und zusammen einen Imageträger zu suchen, mit dem sich die meisten auch identifizieren können.

Als Imageträger für die Gemeinde Weeze können beispielsweise die Schlösser, der Airport Weeze und die Niers fungieren, die zur Einzigartigkeit der Gemeinde beitragen und als Stärke zu bewerten sind.

#### 8.4.3.2 Maßnahmenvorschläge für Gewerbetreibende

Das Erleben des Ortszentrums in all seinen Facetten durch die Kunden ist bedeutend für die Entscheidung für einen Einkauf in Weeze und macht den Unterschied zu Standorten auf der "grünen Wiese" aus. Ein attraktives lebendiges Ortszentrum lebt von seinem ansprechenden Einzelhandelsangebot, denn das Einkaufen ist - wie verschiedene Untersuchungen belegen - nach wie vor das Leitmotiv für den Besuch ei-



nes Stadtzentrums, bzw. Ortszentrums. Diese Funktion gilt es in Zukunft weiter zu stärken und möglichst auszubauen.

Die Gemeinde Weeze kann durch ein Entwicklungskonzept Rahmenbedingungen für eine positive Entwicklung der Einzelhandelsituation schaffen. Für die Ausgestaltung dieser Rahmenbedingungen sind jedoch die ortsansässigen Akteure selbst - Einzelhändler, Gastronomen, Dienstleister und Immobilieneigentümer - verantwortlich, die durch ihr Handeln und ihre Außendarstellung eine wichtige Position innerhalb einer funktionierenden, lebendigen Gemeinde einnehmen.

Grundsätzlich bieten sich die folgenden **Maßnahmen** an:

- Verbesserung der Eigensicht - positives Auftreten gegenüber Kunden, Hervorheben der Weezer Stärken, etc
- Klare Zielkundendefinition → Eigenversorgung
- Überprüfung von Kopplungspotenzialen
- gemeinsame Werbung/ Vermarktung der Geschäfte und Unternehmen in Weeze (Ansätze von Kundenbindungsinstrumenten wie Einkaufsgutscheine weiterentwickeln, Aktion: Schaufenstergestaltung unter einem einheitlichen Motto)
- Anpassung der (Kern-)Öffnungszeiten und deren Bewerbung
- attraktive Ladenkonzepte/ Warenpräsentation/ Schaufenstergestaltung

Im Folgenden werden beispielhaft einige Maßnahmenvorschläge näher erläutert, die u.a. von den Händlern zukünftig berücksichtigt werden sollten. Dabei stehen nicht einzelne Maßnahmen im Vordergrund, sondern es kommt auf das Zusammenspiel unterschiedlicher Maßnahmen an.

Eine attraktive Fassadengestaltung und eine regelmäßige Sanierung bzw. Instandsetzung der Gebäude können eine erhebliche Aufwertung der einzelnen (Einzelhandels)betriebe und damit auch eines gesamten Quartiers nach sich ziehen. Allerdings sind in diesem Punkt die Einzelhändler auch auf die Mithilfe der Immobilieneigentümer angewiesen. Die Händlerbefragung ergab, dass sich insgesamt 56% der Händler im zentralen Versorgungsbereich in Weeze in Miete befinden. Dies verdeutlicht die Verantwortlichkeit der Immobilieneigentümer, die mit ihrem Verhalten einen erheblichen Einfluss auf das Ortsbild und die Aufenthaltsqualität eines



Standortes haben. So ist deren Einverständnis und finanzielles Engagement notwendig, um mögliche **Umbaumaßnahmen oder Modernisierungen** vornehmen zu können. Gleichzeitig ist auch hier auf die indirekte Wirkungsweise einer konsequenten Einhaltung des Einzelhandelskonzeptes hinzuweisen: Wenn dem Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich keine zusätzlichen Wettbewerbsnachteile entstehen - indem zentrenrelevanter Einzelhandel zu wesentlich günstigeren Konditionen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs angesiedelt werden kann - steigt auch die Zahlungsfähigkeit für Mieten. Dementsprechend sind derartige Investitionen bei Verfolgen des Einzelhandelskonzeptes eher refinanzierbar.

Gestalterische und funktionale Modernisierungen sind wesentliche Grundlagen für einen dauerhaften Fortbestand von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben. Gleichzeitig betrifft dies jedoch auch die **Warenpräsentation** sowie die Gestaltung der Schaufenster. Eine attraktive Gesamtpräsentation des eigenen Ladens und dessen Umfeldes ist insbesondere für die inhabergeführten Einzelhandelsbetriebe unverzichtbar, um diesen Bereich durch ein individuelles Erscheinungsbild auch gegenüber den Betrieben in Goch und Kevelaer zu qualifizieren. Daher kommt der Warenpräsentation eine steigende Bedeutung zu; sie sollte dabei modernen Ansprüchen genügen, sich in ihre architektonische und städtebauliche Umgebung einfügen und regelmäßig erneuert werden. Dabei ist die Beibehaltung der Präsentationsart - zumindest über einen gewissen Zeitraum - für die Wiedererkennung der Geschäfte von Bedeutung. Jeder einzelne Betrieb sollte seine eigene, spezifische und zielgruppenorientierte Präsentation entwickeln, um sich dadurch von seinen Nachbarn und Mitbewerbern zu unterscheiden und gleichzeitig dem Kunden die bestehende Angebotsvielfalt stärker zu vermitteln. Dies gilt sowohl für die Gestaltung der Schaufenster als auch für den Eingangsbereich und die gesamte den Kunden einsehbare Fläche. Dabei ist auch auf die Übersichtlichkeit der Warenpräsentation zu achten, damit die Kunden sich nicht in dem Geschäft "verlieren". Durch die Ausgestaltung eines speziellen, möglichst individuellen Angebotes bieten sich auch kleinen und kleinsten Einzelhandelsbetrieben Chancen, sich im Wettbewerb zu profilieren. Für die Händler in Weeze ist eine gemeinsame Vermarktung durch Aktionen wie Schaufenstergestaltung zu einem festgelegten Thema sinnvoll, um auf sich aufmerksam zu machen und Kundschaft in das Ortszentrum zu locken.



Zu einem guten Kundenservice und zu einer Attraktivitätssteigerung innerhalb eines Ortszentrums gehört auch die **Systematisierung der Ladenöffnungszeiten**. Dabei sollte es vorrangig, um das Erreichen von Kernöffnungszeiten gehen, in denen der Kunde sicher davon ausgehen kann, im Ortszentrum alle Geschäfte und möglichst viele öffentliche und private Dienstleistungsangebote geöffnet vorzufinden. Über diese Kernöffnungszeiten sollten die Kunden in regelmäßigen Abständen informiert werden. Dabei sollte darauf geachtet werden, dass dies positiv formuliert wird. Bei kleineren, zumeist inhabergeführten Betrieben, bei denen ein Ladenbesitzer das Geschäft häufig alleine führt, müssen individuelle Lösungen gefunden werden, beispielsweise könnten sich zwei Fachgeschäfte ein Ladenlokal teilen.

Um das Fortbestehen einzelner Betriebe gewährleisten zu können, gilt es generell diese auf Kopplungspotenziale hin zu untersuchen. Einzelne Betriebe könnten sich zusammenschließen, um die Fixkosten möglichst gering zu halten.

Kopplungspotenziale könnten aber auch durch den Ausbau von bestehenden Angeboten verbessert werden. Beispielsweise könnten Touristen, die eine "Tour de Weeze" mit zwei Übernachtungen inklusive Frühstück, Leihrad, Kartenmaterial und Proviantpaket gebucht haben auch mit einem Abendessen im Restaurant xy in Weeze, einem Besuch im Tierpark oder einem Erfrischungsgetränk im Supermarkt, etc. gekoppelt werden.

Auch für Reisende könnte ein spezielles Übernachtungsangebot in Weeze angeboten werden, wenn sie bereits am Abend vor ihrem Abflug ankommen und eine Übernachtungsmöglichkeit suchen bzw. abends so spät mit dem Flugzeug ankommen, dass sie noch eine Übernachtung vor der Weiterreise einlegen möchten.

## **8.5 VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG - VERFAHRENSVORSCHLAG**

Als Grundlagen für das Konzept zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels dienen die dargestellten Arbeitsschritte

- zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche (vgl. Kap. 4.3.2)
- zur Entwicklung der Sortimentszuordnung (vgl. Kap. 8.1),
- zu den räumlichen Entwicklungsoptionen (vgl. Kap. 8.3) und
- zur Verkaufsflächenprognose (vgl. Kap. 7)



Im Folgenden sind die Vorgehensweise für Verwaltung/ Politik für die Aufstellung eines Einzelhandelskonzeptes und die sich daran anschließenden Arbeitsschritte dargestellt.

### **8.5.1 Öffentliche Information**

Damit das Einzelhandelskonzept seine planungsrechtliche Wirkung voll entfalten kann - dies betrifft z.B. die Anwendung des § 9 (2a) BauGB, bei der ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen ist -, ist u.E. eine öffentliche Information in Anlehnung an § 3 BauGB erforderlich.

Dafür sollte eine Auslegung des aus dem Gutachten abgeleiteten *Entwurfs eines Einzelhandelskonzeptes* (vgl. Kap. 8.5.2 und 8.5.3) sowie des vorliegenden Gutachtens selbst erfolgen. Die eingehenden Anregungen sollten dann einer Würdigung unterzogen werden und im Hinblick auf die daraus abgeleiteten Konsequenzen gewertet werden.

Das *endgültige Einzelhandelskonzept* kann dann vom Rat beschlossen werden, wobei die Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung in die Abwägung eingehen.

Unabhängig von dieser Frage ergibt sich für die Umsetzung die im Weiteren dargestellte Vorgehensweise.

### **8.5.2 Festlegen einer Sortimentsliste**

Die in Kap. 8.1 beschriebene örtliche Sortimentsliste, die eine Unterscheidung der Sortimente in zentren-/ nahversorgungs- bzw. nicht zentrenrelevant vornimmt, stellt zunächst einen Vorschlag dar, der u.E. der Öffentlichkeitsbeteiligung zugänglich gemacht werden sollte.

Der Rat sollte letztlich diese - nach Abwägung der ggf. durch Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung geänderten - Liste beschließen, damit für jeden Betroffenen (z.B. zukünftige Investoren, vorhandene Betriebe) die Verbindlichkeit und damit die Bedeutung als investitionssicherndes Instrument deutlich wird. Mit einem solchen Beschluss wird deren zentraler Stellenwert signalisiert.

Mit diesen Einstufungen - und insbesondere mit der politischen Verabschiedung einer solchen Sortimentsliste - signalisiert die Gemeinde Weeze, welcher Einzelhandel aus städtebaulichen Gründen in Zukunft im zentralen Versorgungsbereich ange-



siedelt werden soll. Allerdings muss das Konzept auch planungsrechtlich in Form von Bebauungsplänen umgesetzt werden.

Diese Sortimentsliste muss zukünftig Teil der B-Pläne mit Aussagen zur Steuerung von Einzelhandel sein, wenn in diesen Aussagen zur Begrenzung von Einzelhandel hinsichtlich seiner Zentrenrelevanz enthalten sind.

### **8.5.3 Festlegen von Gebieten, in denen alle Sortimente bzw. nur nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig sein sollen - auch großflächig**

In Verbindung mit der o.g. Sortimentsliste ist deutlich zu machen, an welchen Standorten der Gemeinde welche Art von Einzelhandel auch künftig noch zulässig sein wird. Dafür wurde im vorliegenden Gutachten ein Vorschlag für die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs in Weeze unterbreitet, dieser entspricht dem zentralen Versorgungsbereich gemäß BauGB und ist seitens der Gemeinde nach Beschluss gleichsam parzellenscharf darzustellen.<sup>55</sup>

Darüber hinaus bietet sich an, Festsetzungstypen für die jeweiligen Bereiche zu entwickeln (vgl. für gewerblich geprägte Standorte Vorschläge unten).

Sofern die u.E. erforderliche Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt wird, sind die Abgrenzung sowie evtl. vorgesehene Komplettausschlüsse von Einzelhandel in bestimmten Gebieten und die Festsetzungstypen zunächst im Entwurf zu erstellen.

Auch die Abgrenzung, die Entscheidung über einen vollständigen/ teilweisen Ausschluss von Einzelhandel in bestimmten Bereichen und die Typen sind letztlich vom Rat zu beschließen.

Auf diese Weise können An- und Umsiedlungsanträge sehr schnell bewertet werden: grundsätzlich zulässige Betriebe können entsprechend schnell weiterbearbeitet werden, so dass dieses Vorgehen auch zur Verfahrensbeschleunigung bzw. zur Erhöhung der Effizienz im Verwaltungshandeln dient.

Die Grundsätze zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels (vgl. Kap. 8.2) beziehen sich im Wesentlichen auf das Ortszentrum und auf Gewerbegebiete bzw. auf entsprechend zu definierende unbeplante Innenbereiche gemäß § 34 BauGB. Eine kon-

---

<sup>55</sup> BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07.



krete bauplanungsrechtliche Definition der zukünftigen einzelhandelsbezogenen Nutzungen ist nur durch eine Einzelbeurteilung des jeweiligen Standortes möglich. Im Grundsatz lassen sich jedoch folgende *Festsetzungstypen für gewerblich geprägte Standorte* (§ 34 BauGB bzw. § 8 oder 9 BauNVO) unterscheiden, wobei die Festsetzung von Sonderbauflächen grundsätzlich eine Einzelfallbetrachtung erforderlich macht:

- 1. Festsetzungstyp** *Einzelhandel ist gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.*
- 2. Festsetzungstyp** *Einzelhandel ist gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise ist gemäß § 1 (9) BauNVO der Handel mit Kraftfahrzeugen, Kraftfahrzeugzubehör (Lkw, Pkw, Motorräder) sowie Mineralölen, Brennstoffen zulässig. (Typische Vertreter der ausnahmsweise zulässigen Handelsbetriebe stellen neben Autohäusern der Reifenhandel sowie Betriebe mit Autoteilen und -zubehör dar.)*
- 3. Festsetzungstyp** *Gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO ist ausschließlich nicht zentrenrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel zulässig. Ausnahmsweise sind branchentypische zentrenrelevante Randsortimente<sup>56</sup> bis 10% der Fläche zulässig. Ein Beispiel für einen derartigen Einzelhandelsbetrieb wäre ein Anbieter von Bodenbelägen und Tapeten mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 qm, der als Ergänzungs- bzw. Randsortiment Haus-/ Heimtextilien oder Gardinen anbietet.*
- 4. Festsetzungstyp** *Festsetzungstypen 1 bis 3 zusätzlich: Ausnahmsweise ist für Betriebe des Handwerks der Verkauf von selbst hergestellten oder eingekauften Waren auf einer untergeordneten Fläche bis zu xxx qm zulässig (Handwerkerprivileg)<sup>57</sup>. Dies gilt jedoch nicht für das Lebensmittelhandwerk (z.B. Bäcker, Metzger, Konditor).*
- 5. Festsetzungstyp** *Festsetzungen entsprechend dem § 1 (10) BauNVO - "Fremdkörperfestsetzung": Dies könnte beispielsweise in einem Gewerbegebiet angewendet werden, in dem künftig Einzelhandel ausgeschlossen werden soll. Ein bereits vor-*

---

<sup>56</sup> Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind städtebaulich ohne Belang.

<sup>57</sup> Da nur Anlagentypen festgesetzt werden dürfen oder die qm-Begrenzung städtebaulich begründet werden muss, ist hierzu u.E. eine gesonderte Prüfung notwendig.



*handener Einzelhandelsbetrieb (z.B. Lebensmitteldiscounter) kann dann über die Fremdkörperfestsetzung in seiner Existenz auf gesichert werden.*

Insbesondere bei der Überplanung von Baugebieten im Bestand sind sonstige rechtliche Aspekte (Fristen, Genehmigungsansprüche, Baurechte etc.) zu beachten. Bevor entsprechende Planungsabsichten formuliert werden können, sind diese und andere relevante Aspekte im Rahmen einer Baurechtsanalyse zu prüfen.

Üblicherweise werden lediglich gewerblich geprägte Baugebiete im Hinblick auf eine städtebaulich begründete räumliche Steuerung des Einzelhandels überprüft und ggf. überplant. Außer Acht gelassen werden die Mischgebiete (§ 6 BauNVO), die u.U. im Hinblick auf eine zentrenorientierte Einzelhandelssteuerung ebenso eine bedeutende Rolle spielen können. Für Mischgebiete sollte überprüft werden, ob auch in diesen zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen werden sollte. Auch dies ist mit dem vorhandenen Planungsinstrumentarium möglich.

In Weeze erscheint beispielsweise dann ein Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel in Mischgebieten sinnvoll, wenn die Gefahr besteht, dass mögliche Ansiedlungen von Betrieben über die Nahversorgung eines Gebietes hinausgehen und/oder die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs beeinträchtigen.

Für Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO), allgemeine sowie besondere Wohngebiete (§ 4 bzw. 4a BauNVO) und Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) gilt dies ebenfalls.

Mit dem Beschluss des Rates wird das Einzelhandelskonzept zu einem städtebaulichen Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist. Damit besteht auch die Möglichkeit der Anwendung von § 9 (2a) BauGB für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB).

#### **8.5.4 Bauleitplanerische Umsetzung der Zielvorstellungen**

Damit nicht "versehentlich" Entwicklungen möglich sind, die den Zielsetzungen entgegenstehen, ist zu prüfen, welche Bereiche in Weeze durch die bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (überplante Bereiche, § 30/ 31 BauGB) oder auch das Fehlen solcher (unbeplante Innenbereiche, § 34 BauGB) im Sinne der Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes gefährdet sind. Die entsprechenden Regelungen sind sodann entsprechend anzupassen. Bei bestehenden B-Plänen reicht u.U. eine Umstel-



lung auf die aktuelle BauNVO bzw. ein vereinfachtes B-Planverfahren nach § 13 BauGB aus. Bei einer reinen Umstellung auf die aktuelle BauNVO ist allerdings zu beachten, dass damit dennoch jeglicher Einzelhandel bis zur Großflächigkeit allgemein zulässig ist, sofern keine anderen Regelungen bestehen. Bei § 34-Gebieten ist die Aufstellung eines B-Plans oder die Anwendung des § 9 (2a) BauGB zu überprüfen, da nur so beispielsweise durch § 34 (3) BauGB nicht steuerbare Betriebe entsprechend den Zielsetzungen behandelt werden können.

Für den Fall eines akuten Handlungsbedarfs stehen nach einem Aufstellungs-/ Änderungsbeschluss die im Baurecht vorgesehenen Sicherungsinstrumente "Zurückstellung von Baugesuchen" (§ 15 BauGB) bzw. "Veränderungssperren" (§ 14 BauGB) zur Verfügung. Insbesondere bei Veränderungssperren muss deutlich gemacht werden, dass alle Veränderungen, die den planerischen Zielen nicht zuwiderlaufen, auch weiterhin zulässig sind. Es sind nur die Veränderungen unzulässig, die dem Zweck der Veränderungssperre widersprechen.

Die Begründung in den B-Plänen, in denen auf den Einzelhandel bezogene Regelungen vorgenommen werden, muss auf das Einzelhandelskonzept und insbesondere die damit verfolgten Ziele sowie die verfolgte räumliche Entwicklung des Ortszentrums Bezug nehmen.



## 8.6 ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG

Durch ein Einzelhandelskonzept kann die Gemeinde Weeze planerisch und politisch den Rahmen für eine positive Entwicklung setzen. Im vorliegenden Gutachten wurden u.a. die Grundlagen für die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs für Weeze und ein Vorschlag für eine Sortimentsliste erstellt. Grundvoraussetzung für eine rechtssichere Planung ist die Klärung der tatsächlichen, örtlichen Verhältnisse und Begebenheiten, die sich auf eine Verkaufsflächenerhebung, Einzelhändlerbefragung und städtebaulich-funktionalen Bestandsaufnahme in der Gemeinde Weeze stützt.

Mit der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs (einschließlich aufgezeigter räumlicher Entwicklungsmöglichkeiten in Weeze), den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung sowie der Sortimentsliste kann in der Gemeinde flächendeckend jede Anfrage zur Ansiedlung von (großflächigem) Einzelhandel unmittelbar bewertet werden: Es ist direkt feststellbar, an welchen Standorten zentrenrelevanter Einzelhandel in Zukunft zulässig und an welchen Standorten er unzulässig sein wird. Jede Standortbewertung - zumindest im Hinblick auf (großflächige) zentrenrelevante Angebote - stellt nichts anderes dar, als eine Anwendung der Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung.

Daneben sind jedoch auch weiterführende verkehrliche und städtebauliche Maßnahmen für die Sicherung bzw. Stärkung der Zentralität und Identität des Ortszentrums, bzw. der Gemeinde Weeze notwendig. Die Ansiedlung eines Frequenzbringers, die Stärkung der Mitte durch zentrenrelevanten Einzelhandel und Gastronomie, die Markierung der Eingangsbereiche, die möglichst einheitliche Gestaltung des öffentlichen Raums im zentralen Versorgungsbereich sowie die Entwicklung von Grünachsen sind als wichtige Bausteine zur Entwicklung des Ortszentrums hervorzuheben. Auch weitere Akteure, insbesondere Einzelhändler (z.B. hinsichtlich der Warenpräsentation), Gastronomen (z.B. hinsichtlich einer qualitätsvollen Außenbestuhlung) und Immobilieneigentümer (z.B. hinsichtlich der Mitwirkung bei einem Ladenflächenmanagement) sind für eine positive Entwicklung des Ortszentrums mit verantwortlich.



Auch wenn eine große Zahl an Akteuren im öffentlichen wie privaten Sektor im Zusammenwirken einen attraktiven Einzelhandelsstandort entstehen lässt, darf nicht übersehen werden, dass ein Kernelement für die Attraktivierung des Zentrums das Einzelhandelskonzept ist. Ohne ein solches Konzept, an das sich zunächst vor allem die Politik halten muss, sind die hier aufgeführten (ergänzenden) Maßnahmen kaum für eine nachhaltige Qualitätssteigerung ausreichend; das Fehlen eines solchen Konzeptes kann dazu führen, dass öffentliche und private Investitionen ad absurdum geführt werden.

Die Wirkungen eines umgesetzten Einzelhandelskonzeptes sind teilweise erst nach Jahren zu erkennen: Die Schaffung von Vertrauen, dass sich die Gemeinde Weeze an ein Einzelhandelskonzept halten wird, erfordert aber kontinuierliche Verlässlichkeit unabhängig von zeitnahen Erfolgsmeldungen.

Aus diesem Grund ist es wichtig, dass sich der Rat konsequent an dieses Konzept hält, wenn er es beschließt. Dies schließt auch ein Überprüfungserfordernis der Wirkungen des Konzeptes nach erfahrungsgemäß rd. fünf Jahren ein.



## Glossar

Die **Bindungsquote** bezeichnet das Verhältnis zwischen Umsatz und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet (auch Zentralität genannt). Sie zeigt an, ob per Saldo Kaufkraft zufließt (Quote größer als 100%) oder abströmt (Quote kleiner als 100%). (siehe auch Kaufkraftverbleib). Als "unechte Bindungsquote" wird im vorliegenden Gutachten die Relation des Umsatzes in einem Gebiet (hier im zentralen Versorgungsbereich Weeze) zur Kaufkraft in einem anderen Gebiet (hier in der Gemeinde Weeze insgesamt) bezeichnet.

**Einzelhandel** im engeren Sinne ist der Einzelhandel in Ladengeschäften ohne Apotheken, den Handel mit Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffen und ohne Bäckereien und Metzgereien (Lebensmittelhandwerk).

Darüber hinaus wurden allerdings auch Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Tankstellenshops, soweit diese überwiegend Sortimente wie der Einzelhandel im engeren Sinne - vor allem Nahrungs-/ Genussmittel - führen, in die vorliegende Untersuchung einbezogen: Diese Angebotsformen wandeln sich zunehmend zu Handelsbetrieben.

**Fachdiscounter** sind Einzelhandelsbetriebe, die ein an der Bedarfsmenge je Haushalt orientiertes schmales und flaches Sortiment, insbesondere von Waren des täglichen Bedarfs in Selbstbedienung und ohne Service (Kundendienst) oft zu den niedrigsten für diese Waren im Einzelhandel geforderten Preisen anbieten.

**Fachgeschäfte** sind Einzelhandelsbetriebe, die ein branchenspezifisches oder bedarfsgruppenorientiertes Sortiment in großer Auswahl und in unterschiedlichen Qualitäten und Preislagen mit ergänzenden Dienstleistungen (z.B. Kundendienst) anbieten.

**Fachmärkte** sind Einzelhandelsbetriebe, die ein breites und oft auch tiefes Sortiment aus einem Warenbereich, z.B. Bekleidungs-, Schuhfachmarkt, einem Bedarfsbereich, z.B. Sport-, Baufachmarkt oder einem Zielgruppenbereich, z.B. Möbel- und Haushaltswarenfachmarkt für design-orientierte Kunden, in übersichtlicher Warenpräsentation bei tendenziell niedrigem bis mittlerem Preisniveau anbieten. Der Standort ist in der Regel autokundenorientiert, entweder isoliert oder in ge-



wachsenen und geplanten Zentren. Bei einigen Sortimenten, z.B. Drogeriemarkt, werden überwiegend zentrale Lagen im Ortszentrum gewählt. Die Verkaufsverfahren sind Selbstbedienung und Vorwahl, meist mit der Möglichkeit einer fachlichen und sortimentspezifischen Beratung auf Wunsch der Kundinnen und Kunden.

Eine **integrierte Lage** im Sinne dieser Untersuchung liegt vor, wenn ein Standort städtebaulich eingebunden ist. Wichtig für die Einstufung als integriert ist die umgebende Wohnbebauung. Die Bezeichnung stellt einen Oberbegriff für Ortszentrum/ zentrale Versorgungsbereiche und sonstige integrierte Lagen dar.

Als **nicht integrierte Lagen** sind entsprechend sämtliche Standorte zu bezeichnen, die nicht in Zusammenhang mit Wohnbebauung stehen (z.B. Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten oder sonstige autokundenorientierte Standorte ohne Zusammenhang mit Wohnbebauung). Aber auch Gewerbegebiete, die mit Wohnbebauung durchsetzt sind, sind diesen Standorten zuzurechnen.

Einzelhandel in **sonstigen integrierten Lagen** ist überall dort vorhanden, wo die Dichte/ Konzentration nicht ausreicht, den entsprechenden Bereich als sonstigen zentralen Versorgungsbereich (vgl. unten) einzustufen. Es handelt sich also um funktional und städtebaulich integrierte Einzelstandorte außerhalb des Ortszentrums/ des zentralen Versorgungsbereichs.

Die **Kaufkraft** beschreibt die (nominale) Geldsumme, die einem privaten Haushalt in einem bestimmten Zeitraum zum Verbrauch zur Verfügung steht. Die Kaufkraft wird auf Basis der Lohn- und Einkommenssteuerstatistiken ermittelt. (s.a. Nachfrage)

**Kaufkraftkennziffern** stellen Indexzahlen dar, mit deren Hilfe regionale Teilmärkte hinsichtlich ihrer Kaufkraft bewertet werden. Sie ergeben sich aus dem Quotienten der Kaufkraft einer Region und dem entsprechenden gesamtdeutschen Wert. Die BBE Köln prognostiziert auf der Grundlage von Lohn- und Einkommenssteuerstatistiken die (einzelhandelsrelevante) Kaufkraft der Einwohner nach regionalen Gliederungen. Die Kaufkraftkennziffer je Einwohner zeigt, welche Gebietseinheit bei der Pro-Kopf-Kaufkraft über oder unter dem Bundesdurchschnitt (= 100) liegt.

Der **Kaufkraftverbleib** bezeichnet den Teil der Kaufkraft in einem Gebiet, der in diesem ausgegeben wird. Der **Kaufkraftabfluss** kennzeichnet den Teil der Kaufkraft



in einem Gebiet, der außerhalb dieses Gebietes ausgegeben wird. Der **Kaufkraftzufluss** entspricht der Summe aller Kaufkraftanteile, die aus anderen Gebieten dem betrachteten Gebiet zufließen.

Die **Verbleibquote** ergibt sich dadurch, dass der Verbleib in Relation zur Kaufkraft in dem Gebiet gesetzt wird, in dem sie verbleibt.

Der Umsatz in einem Gebiet (U) ergibt sich aus der Kaufkraft in diesem Gebiet (KK), vermindert um Abflüsse in andere Regionen (A), vermehrt um Zuflüsse von außerhalb (Z):  $U = KK - A + Z$ .

Die am Ort verbleibende Kaufkraft (V) ist die Differenz zwischen vorhandener Kaufkraft und Kaufkraftabflüssen in andere Gebiete:  $V = KK - A$ .

Entsprechend ergibt sich der Umsatz auch als Summe aus am Ort verbleibender Kaufkraft und Kaufkraftzuflüssen von außerhalb:  $U = V + Z$ .

Die **einzelhandelsrelevante Nachfrage** entspricht dem Teil der Verbrauchsausgaben der privaten Haushalte, der im Einzelhandel ausgegeben wird, d.h. die Nachfrage nach Dienstleistungen wird nicht berücksichtigt. (s.a. Kaufkraft)

Als **Ortszentrum** ist das Gebiet einer Gemeinde zu verstehen, in dem sich die bedeutsamen Funktionen konzentrieren. Da für die städtebauliche Begründung für eine begrenzte Zulässigkeit von Einzelhandel der zentrale Versorgungsbereich entscheidend ist, liegt der Schwerpunkt bei der Abgrenzung auf der Konzentration des Einzelhandels. Daneben ist die Konzentration von Angeboten im Dienstleistungsbereich (z.B. Lebensmittelhandwerk, Reisebüros, Reinigungen etc.) von Bedeutung. Neben der Bestandsdichte als wesentlichem Kriterium sind infrastrukturelle und funktionale Zäsuren sowie städtebauliche Merkmale zur Abgrenzung des Ortszentrums heranzuziehen. Die Abgrenzung ist damit unabhängig von statistischen oder historischen Bezeichnungen in einer Gemeinde.

**Supermärkte** sind Einzelhandelsbetriebe, die auf einer Verkaufsfläche von mindestens 400 qm Lebensmittel einschließlich Frischwaren (z.B. Obst, Gemüse, Südfrüchte, Fleisch) und ergänzend Waren des täglichen Bedarfs anderer Branchen vorwiegend in Selbstbedienung anbieten. Nach der amtlichen Statistik hat der Supermarkt höchstens eine Verkaufsfläche von 1.000 qm, nach internationalen Panelinstituten von 800 qm und nach der Abgrenzung des Europäischen Handelsinstituts von 1.500 qm.



**Verbleibquote** (s. Kaufkraftverbleib)

**Zentraler Versorgungsbereich** (s. Ortszentrum).

Der Begriff des **zentralen Versorgungsbereichs** z.B. im Sinne der §§ 9 (2a) und 34 BauGB *kann mehr* als der Begriff des (einzelhandelsbezogenen) zentralen Bereichs umfassen: Wenn nämlich zentrale Einrichtungen außerhalb des zentralen Bereichs, aber angrenzend an diesen zu finden sind.

In keinem Fall aber kann ein zentraler Versorgungsbereich weniger als den unter Einzelhandelsaspekten abgegrenzten zentralen Bereich umfassen.

Umgekehrt *muss nicht* jeder zentrale Bereich einen zentralen Versorgungsbereich darstellen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die über den Nahbereich hinausreichende Versorgungsfunktion nicht (umfassend) erfüllt ist.

Auch bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen kommt dem Einzelhandel (als einer zentralen Einrichtung) herausgehobene Bedeutung zu - aber allein die Tatsache einer Konzentration von Einzelhandel reicht nicht aus, einen zentralen Versorgungsbereich zu begründen<sup>58</sup>.

In der Gemeinde Weeze gibt es nur einen zentralen Versorgungsbereich im Ortsteil Weeze.

---

<sup>58</sup> Vgl. hierzu BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07.



## Anhang

### Fragebogen

#### Einzelhändlerbefragung in der Gemeinde Weeze im April 2009

Alle Angaben werden streng vertraulich behandelt!! Die Bestimmungen des Datenschutzes werden eingehalten!!

.....  
ü Erheber

.....  
Nr.

Ortsteil:		LM-NV-Betrieb:		EH Konzentration:	
ZVB:		sonst. ZVB:		sonst. integr.:	
				nicht integr.:	

Straße:		Haus-Nr.:		Name:	
Öffnungszeiten:		Mo - Fr.		Sa:	
				Ausnahmen (z.B. Mi, Do, Fr)	

Eigentum:		Miete:		Miethöhe (pro qm/ kalt):	
-----------	--	--------	--	--------------------------	--

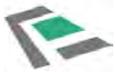
Anzahl Beschäftigte:		Anzahl Vollzeitbeschäftigte:		Anzahl Azubis	
----------------------	--	------------------------------	--	---------------	--

Bitte Teilzeitbeschäftigte in Vollzeitbeschäftigte umrechnen!

	Sortimente	VKF in qm
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		
6.		
7.		
....		
<b>Summe</b>	<b>Verkaufsfläche (VK)</b>	

Angaben des befragten Händlers:  eigene Erhebung:

Kundenherkunft nach prozentualem Umsatzanteil (Summe = 100)					
Gemeinde Weeze	Goch	Uedem	Kevelaer	Niederlande	Sonstige



<b>Brutto-Umsatz 2008 (Euro):</b>					
<b>Entwicklung letzte 3 Jahre</b>		mehr als + 15%		0 bis + 15%	
unverändert		0 bis -15%		mehr als - 15%	

<b>Änderungsabsichten</b>	<b>Jahr</b>	<b>Sortiment</b>	<b>Fläche</b>

Was finden Sie gut an der Einzelhandelssituation in Weeze?

Was finden Sie schlecht an der Einzelhandelssituation in Weeze?



**Tab. A - 1: Betriebe nach Größenklassen in der Gemeinde Weeze insgesamt: Anzahl und Verkaufsfläche**

VKF in qm	Anzahl	Anteil	VKF in qm <sup>1)</sup>	Anteil
bis 50 qm	20	39%	675	4%
51 bis 200 qm	14	27%	2.050	12%
201 bis 400 qm	6	12%	1.975	11%
401 bis 800 qm	7	14%	5.000	28%
801 und mehr	4	8%	7.975	45%
<b>Gesamt</b>	<b>51</b>	<b>100%</b>	<b>17.700</b>	<b>100%</b>

<sup>1)</sup>: Werte auf 25 qm gerundet

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung April 2009

**Tab. A - 2: Einzelhandelssituation: Umsatz, Kaufkraft (je in Mio. €) und Bindungsquoten**

Sortimente	Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	15,6	17,0	91%
Lebensmittelhandwerk	1,9	2,5	74%
Drogerie/ Parfümerie, Apotheke	4,7	7,1	66%
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	0,6	0,8	68%
Blumen/ Zoo	0,6	1,0	61%
<b>Kurzfristiger Bedarf</b>	<b>23,3</b>	<b>28,4</b>	<b>82%</b>
Bekleidung und Zubehör	1,9	4,6	42%
Schuhe, Lederwaren	0,6	1,0	57%
Sport/ Freizeit, Spielwaren, Babyausstattung, Bücher	0,6	2,7	20%
GPK/ Geschenke, Haushaltswaren/ Bestecke, Haus-/ Heimtextilien	0,5	1,3	36%
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>3,5</b>	<b>9,6</b>	<b>37%</b>
Uhren/ Schmuck, Foto/ Optik und Zubehör	0,2	1,3	15%
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien, Elektro/ Leuchten	0,7	4,0	18%
baumarkt-/ gartencenterspezifische Sortimente	3,4	3,9	87%
Möbel, Antiquitäten, Teppiche/ Bodenbeläge	2,3	2,9	80%
Sonstiges	1,3	2,2	59%
<b>Langfristiger Bedarf</b>	<b>7,9</b>	<b>14,2</b>	<b>55%</b>
<b>Summe</b>	<b>34,7</b>	<b>52,3</b>	<b>66%</b>

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung April 2009; IfH; EHI; BBE Köln; LDS NRW; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen



**Tab. A - 3: Betriebe im Ortszentrum von Weeze nach Größenklassen: Anzahl und Verkaufsflächen**

VKF in qm	Anzahl	Anteil	VKF in qm <sup>1)</sup>	Anteil
bis 50 qm	13	62%	475	18%
51 und mehr	8	38%	2.175	82%
<b>Gesamt</b>	<b>21</b>	<b>100%</b>	<b>2.625</b>	<b>100%</b>

<sup>1)</sup>: Werte auf 25 qm gerundet

aus Datenschutzgründen können die Betriebe mit 51 qm und mehr Verkaufsfläche nicht differenziert ausgewiesen werden

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung April 2009

**Tab. A - 4: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Weeze aus Händlersicht  
- Einzelhandelsangebot/ -auswahl**

Kategorie	positiv	negativ	Summe
Angebot	2	18	20
Angebot Bekleidung	0	8	8
Angebot Elektro	0	6	6
Auswahl/ Vielfalt	0	2	2
Vollständigkeit der Sortimente	1	10	11
Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereichs	6	5	11
Fachgeschäfte	2	5	7
Frequenzbringer	0	4	4
Branchenmix	0	2	2
Konkurrenz	1	3	4
Sonstige	0	0	0

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung April 2009

**Tab. A - 5: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Weeze aus Händlersicht - Einkaufsverhalten/ Kaufkraft**

Kategorie	positiv	negativ	Summe
Kaufkraft	0	4	4
Kundenverhalten	0	12	12
Sonstiges	0	5	5

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung April 2009

**Tab. A - 6: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Weeze aus Händlersicht - Veranstaltungen/ Zusammenarbeit**

Kategorie	positiv	negativ	Summe
Zusammenarbeit Gemeinde	4	5	9
Zusammenarbeit EH	2	1	3
Werbering/ Werbeaktivitäten	2	3	5
Sonstiges	1	3	4

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung April 2009



**Tab. A - 7: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Weeze aus Händlersicht - Atmosphäre/ Aufenthaltsqualität**

Kategorie	positiv	negativ	Summe
Landschaft/ Umgebung	0	0	0
Bummelstimmung/ Flair	4	4	8
Struktur	5	5	10
Stadtbild	3	3	6
Sonstiges	1	1	2

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung April 2009

**Tab. A - 8: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Weeze aus Händlersicht - Parkplätze**

Kategorie	positiv	negativ	Summe
Parkplätze allgemein	1	2	3
Anzahl	2	1	3
Sonstiges	1	0	1

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung April 2009

**Tab. A - 9: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Weeze aus Händlersicht - Struktur/ Angebot DL, öffentl. Einrichtungen, Kultur/ Freizeit**

Kategorie	positiv	negativ	Summe
Gastronomisches Angebot	2	2	4
Sonstiges	5	2	7

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung April 2009

**Tab. A - 10: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Weeze aus Händlersicht - Leerstände**

Kategorie	positiv	negativ	Summe
Leerstandssituation	0	7	7
Sonstige	0	0	0

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung April 2009

**Tab. A - 11: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Weeze aus Händlersicht - Verkehr/ Erreichbarkeit**

Kategorie	positiv	negativ	Summe
Sonstige	2	4	6

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung April 2009

**Tab. A - 12: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Weeze aus Händlersicht - Öffnungszeiten**

Kategorie	positiv	negativ	Summe
Öffnungszeiten	0	5	5
Sonstige	0	0	0

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung April 2009



Tab. A - 13: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Weeze aus Händlersicht - Sonstiges

Kategorie	positiv	negativ	Summe
Flughafen	3	0	3
Sonstiges	3	5	8

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung April 2009

Tab. A - 14: Einzelhandelssituation im zentralen Versorgungsbereich: Umsatz im Ortszentrum und Kaufkraft in der gesamten Gemeinde (je in Mio. €) sowie "unechte Bindungsquoten"

Sortimente	Umsatz	Kaufkraft	Unechte Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel, Lebensmittelhandwerk	5,1	19,5	26%
Drogerie/ Parfümerie, Apotheke	4,1	7,1	58%
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften, Blumen/ Zoo	0,3	1,8	15%
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>9,5</b>	<b>28,4</b>	<b>33%</b>
Bekleidung und Zubehör, Schuhe, Lederwaren	1,1	5,6	19%
sonstiger mittelfristiger Bedarf	0,6	4,0	14%
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>1,6</b>	<b>9,6</b>	<b>17%</b>
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>0,5</b>	<b>14,2</b>	<b>4%</b>
<b>Summe</b>	<b>11,7</b>	<b>52,3</b>	<b>22%</b>

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

aus Datenschutzgründen wurden Sortimente zu Sortimentsgruppen zusammengefasst

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung April 2009; IfH; EHI; BBE, Köln; LDS NRW; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen



Tab. A - 15: Einzelhandelsangebot in Weeze nach Lage: Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet

Sortimente	ZVB Weeze	sonstige integriert	nicht integriert	Gesamt
Nahrungs-/ Genussmittel, Lebensmittelhandwerk	1.300	2.175	1.100	4.575
Drogerie/ Parfümerie, Apotheke	350	125	75	525
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften, Blumen/ Zoo	100	475	50	625
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>1.750</b>	<b>2.775</b>	<b>1.225</b>	<b>5.750</b>
Bekleidung und Zubehör, Schuhe, Lederwaren	300	200	900	1.400
sonstiger mittelfristiger Bedarf	350	450	75	900
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>650</b>	<b>675</b>	<b>975</b>	<b>2.300</b>
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>225</b>	<b>1.625</b>	<b>7.800</b>	<b>9.650</b>
<b>Summe</b>	<b>2.625</b>	<b>5.050</b>	<b>10.000</b>	<b>17.700</b>

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik  
aus Datenschutzgründen wurden Sortimente zu Sortimentsgruppen zusammengefasst  
durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung April 2009



Tab. A - 16: Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten 2015 und 2020 in Mio. €

Sortiment	Jahr	2015		2020	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		17,1	18,1	17,6	19,3
Drogerie/ Parfümerie		2,2	2,3	2,2	2,5
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften		0,8	0,9	0,8	0,9
Blumen/ Zoo		1,0	1,0	1,0	1,1
<b>kurzfristiger Bedarf</b>		<b>21,1</b>	<b>22,3</b>	<b>21,7</b>	<b>23,8</b>
Bekleidung und Zubehör		4,7	5,0	4,8	5,3
Schuhe, Lederwaren		1,0	1,1	1,0	1,1
Sport/ Freizeit		0,8	0,8	0,8	0,9
Spielwaren		1,0	1,1	1,1	1,2
Bücher		1,0	1,0	1,0	1,1
GPK/ Geschenke, Haushaltswaren/ Bestecke		0,6	0,7	0,7	0,7
Haus-/ Heimtextilien		0,6	0,7	0,7	0,7
<b>mittelfristiger Bedarf</b>		<b>9,8</b>	<b>10,3</b>	<b>10,1</b>	<b>11,0</b>
Uhren/ Schmuck		0,5	0,5	0,5	0,5
Foto/ Optik und Zubehör		0,8	0,9	0,8	0,9
Medien		2,8	3,0	2,9	3,2
Elektro/ Leuchten		1,2	1,3	1,3	1,4
Teppiche/ Bodenbeläge		0,3	0,3	0,3	0,3
baumarkt-/ gartencenterspez. Sort.		3,9	4,1	4,0	4,4
Möbel, Antiquitäten		2,7	2,9	2,8	3,1
Sonstiges		2,2	2,4	2,3	2,5
<b>langfristiger Bedarf</b>		<b>14,5</b>	<b>15,3</b>	<b>14,9</b>	<b>16,4</b>
<b>Summe</b>		<b>45,4</b>	<b>47,9</b>	<b>46,7</b>	<b>51,2</b>

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas Porzellan/ Keramik

Quelle: Gemeinde Weeze, LDS NRW; BBE Köln; eigene Berechnungen



Tab. A - 17: Verkaufsflächenbedarf bis 2020 bei Status-quo-Prognose - Angaben in qm, auf 25 qm gerundet

Sortiment	Jahr	2015		2020	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		25	225	150	450
Drogerie/ Parfümerie		0	25	25	50
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften		0	0	0	25
Blumen/ Zoo		0	25	25	50
<b>kurzfristiger Bedarf</b>		<b>25</b>	<b>275</b>	<b>200</b>	<b>575</b>
Bekleidung und Zubehör		25	75	50	125
Schuhe, Lederwaren		0	25	0	25
Sport/ Freizeit		25	25	25	50
Spielwaren		0	0	0	0
Bücher		0	0	0	0
GPK/ Geschenke, Haushaltswaren/ Bestecke		0	25	0	25
Haus-/ Heimtextilien		0	0	0	0
<b>mittelfristiger Bedarf</b>		<b>50</b>	<b>150</b>	<b>75</b>	<b>225</b>
Uhren/ Schmuck		0	0	0	0
Foto/ Optik und Zubehör		0	0	0	0
Medien		0	0	0	25
Elektro/ Leuchten		0	0	0	0
Teppiche/ Bodenbeläge		---	---	---	---
baumarkt-/ gartencenterspez. Sort.		75	275	200	550
Möbel, Antiquitäten		175	300	250	500
Sonstiges		0	25	25	50
<b>langfristiger Bedarf</b>		<b>250</b>	<b>600</b>	<b>475</b>	<b>1.125</b>
<b>Summe</b>		<b>325</b>	<b>1.025</b>	<b>750</b>	<b>1.925</b>

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas Porzellan/ Keramik

---: rechnerisch negativer Bedarf

Quelle: eigene Berechnungen



**Tab. A - 18: Verkaufsflächenbedarf bis 2020 bei Entwicklungsprognose - Angaben in qm, auf 25 qm gerundet**

Sortiment	Jahr	2015		2020	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		250	450	575	925
Drogerie/ Parfümerie		175	200	350	400
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften		25	50	75	75
Blumen/ Zoo		175	200	350	400
<b>kurzfristiger Bedarf</b>		<b>625</b>	<b>900</b>	<b>1.350</b>	<b>1.800</b>
Bekleidung und Zubehör		150	200	275	375
Schuhe, Lederwaren		0	25	0	25
Sport/ Freizeit		25	25	25	50
Spielwaren		150	150	300	300
Bücher		100	100	175	175
GPK/ Geschenke, Haushaltswaren/ Bestecke		0	25	25	50
Haus-/ Heimtextilien		50	75	100	125
<b>mittelfristiger Bedarf</b>		<b>475</b>	<b>600</b>	<b>900</b>	<b>1.100</b>
Uhren/ Schmuck		25	25	50	50
Foto/ Optik und Zubehör		125	125	250	275
Medien		75	75	150	150
Elektro/ Leuchten		250	275	500	525
Teppiche/ Bodenbeläge		---	---	---	---
baumarkt-/ gartencenterspez. Sort.		75	275	200	550
Möbel, Antiquitäten		175	300	250	500
Sonstiges		0	25	25	50
<b>langfristiger Bedarf</b>		<b>725</b>	<b>1.100</b>	<b>1.425</b>	<b>2.100</b>
<b>Summe</b>		<b>1.825</b>	<b>2.600</b>	<b>3.675</b>	<b>5.000</b>

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas Porzellan/ Keramik

---: rechnerisch negativer Bedarf

Quelle: eigene Berechnungen



Tab. A - 19: Verkaufsflächenbedarf bis 2020 bei Wettbewerbsprognose - Angaben in qm, auf 25 qm gerundet

Sortiment	Jahr	2015		2020	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		---	175	75	375
Drogerie/ Parfümerie		150	175	275	325
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften		25	25	50	50
Blumen/ Zoo		125	175	275	325
<b>kurzfristiger Bedarf</b>		<b>300</b>	<b>550</b>	<b>675</b>	<b>1.075</b>
Bekleidung und Zubehör		75	125	150	225
Schuhe, Lederwaren		---	0	---	0
Sport/ Freizeit		0	0	---	0
Spielwaren		125	150	250	275
Bücher		75	75	150	175
GPK/ Geschenke, Haushaltswaren/ Bestecke		---	0	---	0
Haus-/ Heimtextilien		50	50	100	100
<b>mittelfristiger Bedarf</b>		<b>325</b>	<b>400</b>	<b>650</b>	<b>775</b>
Uhren/ Schmuck		25	25	50	50
Foto/ Optik und Zubehör		100	125	200	225
Medien		50	75	100	125
Elektro/ Leuchten		225	250	450	475
Teppiche/ Bodenbeläge		---	---	---	---
baumarkt-/ gartencenterspez. Sort.		---	0	---	25
Möbel, Antiquitäten		0	125	---	125
Sonstiges		---	0	---	0
<b>langfristiger Bedarf</b>		<b>400</b>	<b>600</b>	<b>800</b>	<b>1.025</b>
<b>Summe</b>		<b>1.025</b>	<b>1.550</b>	<b>2.125</b>	<b>2.875</b>

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas Porzellan/ Keramik

---: rechnerisch negativer Bedarf

Quelle: eigene Berechnungen