



KÖLN-LEIPZIG-LÜBECK-MÜNCHEN-RIED(A)-STUTTGART

FORTSCHREIBUNG DES EINZELHANDELSKONZEPTES FÜR DIE STADT GLADBECK

**Einkaufattraktivität im regionalen Wettbewerb absichern – Attraktive
Nahversorgung erhalten**

CIMA Beratung + Management GmbH
Eupener Str. 150
50933 Köln

Tel.: 0221-937 296 20
Fax: 0221-937 296 21
E-Mail: cima.koeln@cima.de
Internet: www.cima.de

Bearbeiter:
Dipl.-Geogr. Michael Karutz
Mag. Julia Lemke



Stadt- und Regionalmarketing
City-Management
Stadtentwicklung
Einzelhandel
Wirtschaftsförderung
Immobilienentwicklung
Tourismus
Personalberatung

Köln, im April 2013

(redaktionelle Anpassung im September 2013 nach Inkrafttreten des ‚Sachlichen Teilplanes Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW‘ am 12.07.2013 – Veröffentlichung im Gesetzes- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen – Nr.23)

© CIMA Beratung + Management GmbH

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

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH.

INHALT

1	AUFGABENSTELLUNG	8		
1.1	Herausforderungen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Gladbeck	8		
1.2	Grundsätzliche rechtliche Rahmenbedingungen zur Erstellung von Einzelhandelskonzepten unter Berücksichtigung der Vorgaben der Landesplanung	8		
1.2.1	Grundsätzliche rechtliche Rahmenbedingungen	8		
1.2.2	Landesplanung und kommunale Standortsteuerung des großflächigen Einzelhandels	12		
2	EINZELHANDELSSTANDORT GLADBECK – WIRTSCHAFTSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	17		
2.1	Makrostandort Stadt Gladbeck – Zentralörtliche Bedeutung	17		
2.2	Sozioökonomische Strukturdaten	18		
3	MARKTGEBIET UND MARKTPOTENZIALE	20		
3.1	Marktgebiet der Stadt Gladbeck	20		
3.2	Marktpotenzial der Stadt Gladbeck	21		
4	EINZELHANDELSSTRUKTUREN IN DER STADT GLADBECK	23		
4.1	Einzelhandelsstrukturen im Stadtgebiet	23		
4.2	Einzelhandelszentralität in Gladbeck	26		
4.3	Kaufkraftstromanalyse des Gladbecker Einzelhandels	30		
4.4	Einzelhandelsstrukturen in der Gladbecker Innenstadt	34		
4.5	Einzelhandelssituation in den Gladbecker Stadtbezirken	38		
4.5.1	Stadtbezirk Gladbeck Mitte I	41		
4.5.2	Stadtbezirk Gladbeck Mitte II	43		
4.5.3	Stadtbezirk Gladbeck Zweckel	45		
4.5.4	Stadtbezirk Gladbeck Alt-Rentfort	47		
4.5.5	Stadtbezirk Gladbeck Rentfort-Nord	49		
4.5.6	Stadtbezirk Schultendorf	51		
4.5.7	Stadtbezirk Ellinghorst	53		
4.5.8	Stadtbezirk Butendorf	55		
4.5.9	Stadtbezirk Brauck	57		
4.5.10	Stadtbezirk Rosenhügel	59		
5	HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN ZUR NACHHALTIGEN ABSICHERUNG DES EINZELHANDELSSTANDORTES GLADBECK	61		
5.1	Angebots- und Branchenmixoptimierung in der Innenstadt	61		
5.1.1	Gestaltungspotenziale mit Blick auf Verkaufsflächenangebot und Handelszentralitäten	61		
5.1.2	Immobilienwirtschaftliche Gestaltungspotenziale	61		
5.1.3	Profilierung der Gladbecker City	63		
5.2	Handlungsempfehlungen im Segment Nahversorgung	64		
5.2.1	Zu den Nahversorgungsstrukturen im Gladbecker Stadtgebiet	64		
5.3	Nahversorgung in den Gladbecker Stadtbezirken - Handlungsempfehlungen	66		
6	ZUR ABGRENZUNG VON ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHEN IN DER STADT GLADBECK	70		
6.1	Zur Definition Zentraler Versorgungsbereiche und dem Erfordernis ihrer Abgrenzung	70		

6.2	Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche	75
6.3	Zur Hierarchie und Abgrenzung von Zentralen Versorgungsbereichen sowie Ergänzungsstandorten in der Stadt Gladbeck	77
6.3.1	Zentrale Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte im Überblick	77
6.3.2	Zur Hierarchie und konkreten Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche	80
6.3.3	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (Hauptzentrum)	81
6.3.4	Zentraler Versorgungsbereich Zweckel (Nahversorgungszentrum)	85
6.3.5	Zentraler Versorgungsbereich Rentfort-Nord (Nahversorgungszentrum)	88
6.3.6	Zentraler Versorgungsbereich Brauck-Nord (Nahversorgungszentrum)	92
6.3.7	Zentraler Versorgungsbereich Brauck-Rosenhügel (Nahversorgungszentrum)	95
6.4	Ergänzende Nahversorgungslagen	98
6.5	Sonderstandorte	99
6.5.1	Sonderstandort Hornstraße (Stadtbezirk Ellinghorst)	100
6.5.2	Sonderstandort Krusenkamp (Stadtbezirk Mitte II)	102
6.5.3	Sonderstandort Rockwoolstraße (Stadtbezirk Alt-Rentfort)	104

7 GLADBECKER SORTIMENTSLISTE 106

7.1	Vorbemerkung	106
7.2	Zur Ableitung der Gladbecker Sortimentsliste	108

8 SYNOPSE: ZENTRENKONZEPT GLADBECK 117

8.1	Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung in Gladbeck	118
8.2	Schlussfolgerungen für die Praxis der Bauleitplanung und der Baugenehmigungen	119
8.3	Zusammenfassung Zentrenkonzept Gladbeck	120

9 ANHANG 122

9.1	Bestimmung des Marktgebietes und des Nachfragepotenzials	122
9.2	Erhebung des bestehenden Einzelhandelsangebotes und Analyse der örtlichen Situation	123
9.3	Abgrenzung von Betriebstypen	124
9.4	Glossar	125

ABBILDUNGEN

Abb. 1: Standortkategorien und maßgebliche konzeptionelle Handlungsansätze in kommunalen Einzelhandelskonzepten mit Blick auf die Anforderungen der Landesplanung	16	Abb. 23: Einzelhandelsstrukturen im Stadtbezirk Gladbeck Mitte I	41
Abb. 2: Sozioökonomische Strukturdaten der Stadt Gladbeck	18	Abb. 24: %-Verteilung des Einzelhandelsbesatzes im Stadtbezirk Mitte I	42
Abb. 3: Marktgebiet der Stadt Gladbeck	20	Abb. 25: Datenblatt des Stadtbezirks Gladbeck Mitte II	43
Abb. 4: Nachfragepotenzial im Marktgebiet der Stadt Gladbeck (in Mio. €)	21	Abb. 26: Einzelhandelsstrukturen im Stadtbezirk Mitte II	43
Abb. 5: Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich	22	Abb. 27: %-Verteilung des Einzelhandelsbesatzes im Stadtbezirk Mitte II	44
Abb. 6: Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche, Umsatz in Gladbeck	23	Abb. 28: Datenblatt des Stadtbezirks Gladbeck-Zweckel	45
Abb. 7: Verkaufsfläche je Einwohner Gladbeck	25	Abb. 29: Einzelhandelsstrukturen im Stadtbezirk Zweckel	45
Abb. 8: Nachfragevolumen, Umsatz und Handelszentralität in Gladbeck	26	Abb. 30: %-Verteilung des Einzelhandelsbesatzes im Stadtbezirk Zweckel	46
Abb. 9: Ranking: Handelszentralität in Gladbeck	29	Abb. 31: Datenblatt des Stadtbezirks Gladbeck Alt-Rentfort	47
Abb. 10: Ranking: Handelszentralität in Gladbeck im Vergleich 2007/2013	29	Abb. 32: Einzelhandelsstrukturen im Stadtbezirk Alt-Rentfort	47
Abb. 11: Kaufkraftstrombilanz des Gladbecker Einzelhandels	30	Abb. 33: %-Verteilung des Einzelhandelsbesatzes im Stadtbezirk Alt-Rentfort	48
Abb. 12: Ranking: Kaufkraftzuflüsse nach Gladbeck	31	Abb. 34: Datenblatt des Stadtbezirks Gladbeck Rentfort-Nord	49
Abb. 13: Ranking: Kaufkraftabflüsse aus Gladbeck	32	Abb. 35: Einzelhandelsstrukturen im Stadtbezirk Rentfort-Nord	49
Abb. 14: Datenblatt der Stadt Gladbeck	33	Abb. 36: %-Verteilung des Einzelhandelsbesatzes im Stadtbezirk Rentfort-Nord	50
Abb. 15: Abgrenzung der Innenstadt von Gladbeck	34	Abb. 37: Datenblatt des Stadtbezirks Gladbeck Schultendorf	51
Abb. 17: Anteil Betriebe, Verkaufsfläche, Umsatz in der Innenstadt	36	Abb. 38: Einzelhandelsstrukturen Stadtbezirk Schultendorf	51
Abb. 18: Warengruppenspezifische Umsatzverteilung des Einzelhandels	37	Abb. 39: %-Verteilung des Einzelhandelsbesatzes im Stadtbezirk Schultendorf	52
Abb. 19: Teilräumliche Gliederung der Stadt Gladbeck	38	Abb. 40: Datenblatt des Stadtbezirks Gladbeck Ellinghorst	53
Abb. 20: Nachfragepotenzial in den Stadtbezirken der Stadt Gladbeck	39	Abb. 41: Einzelhandelsstrukturen im Stadtbezirk Ellinghorst	53
Abb. 21: Verteilung des Einzelhandels im Stadtgebiet	40	Abb. 42: %-Verteilung des Einzelhandelsbesatzes im Stadtbezirk Ellinghorst	54
Abb. 22: Datenblatt des Stadtbezirks Gladbeck Mitte I	41	Abb. 43: Datenblatt des Stadtbezirks Gladbeck Butendorf	55
		Abb. 44: Einzelhandelsstrukturen im Stadtbezirk Butendorf	55
		Abb. 45: %-Verteilung des Einzelhandelsbesatzes im Stadtbezirk Butendorf	56

Abb. 46: Datenblatt des Stadtbezirks Gladbeck Brauck	57	Abb. 66: Zentraler Versorgungsbereich Zweckel – Kartierung Einzelhandel	86
Abb. 47: Angebotsanalyse im Stadtbezirk Gladbeck Brauck im Detail	57	Abb. 67: Zentraler Versorgungsbereich Zweckel – Kartierung Dienstleistungen	87
Abb. 48: %-Verteilung des Einzelhandelsbesatzes im Stadtbezirk Brauck	58	Abb. 68: Einzelhandelsstrukturen im Zentralen Versorgungsbereich Rentfort-Nord	89
Abb. 49: Datenblatt des Stadtbezirks Gladbeck Rosenhügel	59	Abb. 69: Zentraler Versorgungsbereich Rentfort-Nord– Kartierung Einzelhandel	90
Abb. 50: Einzelhandelsstrukturen im Stadtbezirk Rosenhügel	59	Abb. 70: Zentraler Versorgungsbereich Rentfort-Nord – Kartierung Dienstleistungen	91
Abb. 51: %-Verteilung des Einzelhandelsbesatzes im Stadtbezirk Rosenhügel	60	Abb. 71: Einzelhandelsstrukturen im Zentralen Versorgungsbereich Brauck-Nord	92
Abb. 52: Ehemaliges HERTIE (KARSTADT) - Warenhaus an der Hochstraße	62	Abb. 72: Zentraler Versorgungsbereich Brauck-Nord – Kartierung Einzelhandel	93
Abb. 53: RHEIN-BERG-GALERIE in Bergisch Gladbach	62	Abb. 73: Zentraler Versorgungsbereich Brauck-Nord – Kartierung Dienstleistungen	94
Abb. 54: Ehemaliges PEEK&CLOPPENBURG Bekleidungshaus CITY CENTER	63	Abb. 74: Einzelhandelsstrukturen im Zentralen Versorgungsbereich Brauck-Rosenhügel	95
Abb. 55: Nahversorgungssituation in Gladbeck	64	Abb. 75: Zentraler Versorgungsbereich Brauck-Rosenhügel – Kartierung Einzelhandel	96
Abb. 56: Nahversorgungsstruktur in Gladbeck (700 m Nahversorgungsradius)	65	Abb. 76: Zentraler Versorgungsbereich Brauck-Rosenhügel – Kartierung Dienstleistungen	97
Abb. 57: Handelszentralität in den Gladbecker Stadtbezirken	66	Abb. 77: Sonderstandort Hornstraße (Stadtbezirk Ellinghorst)	101
Abb. 58: Hierarchie zentraler Versorgungsbereiche	73	Abb. 78: Sonderstandort Krusenkamp (Stadtbezirk Mitte II)	103
Abb. 59: Zentrale Versorgungsbereiche und Sonderstandorte im Überblick	79	Abb. 79: Sonderstandort Rockwoolstraße (Stadtbezirk Alt-Rentfort)	105
Abb. 60: Zentrenstruktur Gladbeck im Überblick	79	Abb. 80: Verkaufsflächenanteile der Innenstadt auf Sortimentsebene: nahversorgungsrelevante Sortimente	109
Abb. 61: Hierarchie der Zentralen Versorgungsbereiche	80	Abb. 81: Verkaufsflächenanteile der Innenstadt auf Sortimentsebene: zentrenrelevante Sortimente	110
Abb. 62: Einzelhandelsstrukturen im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt	82		
Abb. 63: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt – Kartierung Einzelhandel	83		
Abb. 64: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt – Kartierung Dienstleistungen	84		
Abb. 65: Einzelhandelsstrukturen im Zentralen Versorgungsbereich Zweckel	85		

Abb. 82: Gladbecker Sortimentsliste	115
Abb. 83: Zentrenkonzept Gladbeck (schematische Darstellung)	120
Abb. 84: Zentrenkonzept Gladbeck (kartografische Darstellung)	121
Abb. 85: CIMA Warengruppen	123

1 AUFGABENSTELLUNG

1.1 Herausforderungen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Gladbeck

Die CIMA Beratung + Management GmbH hat im Jahr 2007 das Einzelhandelskonzept für die Stadt Gladbeck vorgelegt. Es wurde als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 (11) BauGB vom Rat der Stadt Gladbeck beschlossen. Maßgebliche Relevanz hatte dabei die Beschlussfassung zur Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche und der Gladbecker Liste nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Sortimente.

Vor allem der Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel, aber auch aktuelle Rechtsprechung zur Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche machen eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Gladbeck erforderlich. Sie führt zur Modifikation der Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche in den Stadtteilen Brauck und Rosenhügel.

Die CIMA GmbH hat in den letzten Jahren mehrfach zur Nahversorgung in den Stadtteilen der Stadt Gladbeck schriftlich und mündlich vor dem Planungsausschuss der Stadt Gladbeck Stellung genommen¹.

Seit 2007 haben sich darüber hinaus die Einzelhandelsstrukturen in der Innenstadt von Gladbeck erheblich verändert. Die Schließung des HERTIE Warenhauses und des Bekleidungshauses P&C haben zu einem deutlichen Angebotsdefizit im Segment Bekleidung, Wäsche geführt. Die CIMA Beratung + Management GmbH hat im Jahr 2010 eine gutachterliche Stellungnahme zur Weiter-

entwicklung der Gladbecker City vorgelegt.² Die Befunde dieser Stellungnahme sind in die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes einzubeziehen.

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes fußt auf einer Aktualisierung der Einzelhandelsdaten für die Stadt Gladbeck im Herbst 2012. Der Datenbestand wurde einschließlich der Georeferenzierung der Einzelhandelsstandorte der Stadt Gladbeck übergeben.

Darüber hinaus wurden alle Daten zu Kaufkraft und Nachfragevolumina aktualisiert.

1.2 Grundsätzliche rechtliche Rahmenbedingungen zur Erstellung von Einzelhandelskonzepten unter Berücksichtigung der Vorgaben der Landesplanung

1.2.1 Grundsätzliche rechtliche Rahmenbedingungen

Die Entwicklung des Einzelhandels ist ein mögliches Gestaltungsfeld kommunaler Entwicklungsplanung. Sie ist maßgeblich durch die in Art. 28 GG verankerte Selbstverwaltung der Gemeinden³ abgesichert. Die konkreten räumlichen, funktionalen und strukturellen Steuerungsmechanismen leiten sich aus den Befugnissen des Bau- und Planungsrechtes ab. Dieses bewegt sich in seinen Regelungen zwischen den rahmensetzenden Bedingungen der kommunalen Selbstverwaltung und den strikten Schutzbedürfnissen des privaten Eigentums, das im Art. 14 GG verankert ist.⁴ Die maßgeblichen rechtlichen Instrumente

¹ Siehe hierzu insbesondere Gutachterliche Stellungnahme zur Etablierung zusätzlicher Anbieter im Lebensmitteleinzelhandel in Brauck und Rosenhügel in den Jahren 2011 und 2012.

² Siehe CIMA GmbH: Entwicklungsperspektiven für die Innenstadt von Gladbeck. Köln, Februar 2010.

³ Art. 28 Abs. 2: Den Gemeinden muss das Recht gewährleistet sein, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln [...]. Die Gewährleistung der Selbstverwaltung umfasst auch die Grundlagen der finanziellen Eigenverantwortung; zu diesen Grundlagen gehört eine den Gemeinden mit Hebesatzrecht zustehende wirtschaftskraftbezogene Steuerquelle.

⁴ Art. 14: (1) Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt. (2) Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemein-

sind dabei das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die dort verankerten Steuerungsempfehlungen haben Bezug zur Raumordnung auf bundesstaatlicher Ebene (Raumordnungsgesetz – (ROG)) sowie den jeweiligen Landesplanungsgesetzen. Einzelne Bundesländer haben darüber hinaus Einzelhandelserlässe mit weiteren ausführenden Bestimmungen in Kraft gesetzt.

Mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen – Nr.23 vom 12.07.2013 hat nunmehr der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW Gesetzeskraft. Die dort enthaltenen landesplanerischen Ziele sind bei Planungsentscheidungen zu beachten, die formulierten Grundsätze sind als Abwägungsdirektiven zu berücksichtigen.

Das grundgesetzliche Schutzgut des ‚privaten Eigentums‘ hat maßgeblichen Anteil, dass aus der Raumordnung der Bundesrepublik Deutschland per se nicht auf eine konkrete Steuerung des Einzelhandels zu schließen ist. Lediglich in den Grundsätzen zur Raumordnung (§ 2 ROG) lassen sich indirekt Steuerungsansätze hinsichtlich des Einzelhandels ableiten, in dem die Schutzbedürftigkeit von Zentrenlagen und eine Orientierung der Versorgung der Bevölkerung am Zentrale-Orte-Prinzip formuliert wird. Im § 2 Abs. 3 Satz (2) und (3) ROG heißt es:

*„Die soziale Infrastruktur ist vorrangig in zentralen Orten zu bündeln; die Erreichbarkeits- und Tragfähigkeitskriterien des Zentrale-Orte-Konzepts sind flexibel an regionalen Erfordernissen auszurichten. **Es sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.**“*

Sowohl aus § 1 Abs. 6 (4) BauGB (Abwägungsgebot), als auch § 2 Abs. 2 BauGB (nachbarliches Abstimmungsgebot) kann das Erfordernis zur Ausweisung von bzw. die Auseinandersetzung mit faktischen zentralen Versorgungsbereichen abgeleitet werden.

Das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 6 (4) BauGB fordert, dass *„die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“* bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind.

Darüber hinaus verweist das Abstimmungsgebot bei der Bewertung von Planvorhaben des großflächigen Einzelhandels (Planvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO) auf eine Abstimmung von Planungen zwischen Gemeinden und den ihnen durch die Raumordnung zugewiesenen Funktionen:

„Die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen. Dabei können sich die Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.“

Kommunen können hier nur agieren, wenn sie Bezug auf in einem Konzept abgegrenzte oder faktische zentrale Versorgungsbereiche nehmen.

Der Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen vom 22.09.2008⁵ empfiehlt den Städten und Gemeinden durch städtebauliche Konzepte, insbesondere kommunale Einzelhandelskonzepte zentrale Versorgungsbereiche auszuweisen.

Die Notwendigkeit einer Einzelhandelskonzeption für Städte und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen erschließt sich außerdem unmittelbar aus den nunmehr rechtskräftigen Zielen der Landesplanung. Die zehn Ziele bzw. Grundsätze enthalten Steuerungsempfehlungen, die den Grundsatz der Raumordnung aus dem § 2 ROG zur *„Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als*

heit dienen. (3) Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. Sie darf nur durch Gesetz oder aufgrund eines Gesetzes erfolgen, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt [...].

⁵ Vgl. hierzu auch Einzelhandelserlass des Landes Nordrhein-Westfalen. Gem. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie vom 22.09.2008, S. 13.

zentrale Versorgungsbereiche“ ausfüllen. Sie sind nunmehr grundsätzlich im Kontext regionaler und kommunaler Planungen zu beachten.

Maßgebliche Relevanz zum Schutz und zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche haben die Ziele 1, 2, 3 und 5:

- **Ziel 1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen.** Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

Mit diesem Ziel sollen die Gestaltungsspielräume für eine ressourcenschone Flächennutzung abgesichert werden. Eigentlich für gewerbliche Nutzung vorgesehene Standortareale sollen sich nicht schleichend zu Einzelhandelsagglomerationen entwickeln. Damit werden auch die Entwicklungsspielräume für Industrie und Gewerbe abgesichert bzw. erhalten.

- **Ziel 2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in Zentralen Versorgungsbereichen.** Dabei dürfen Kern- und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur
 - in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
 - in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrieren Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel—oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen,

dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1⁶ und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

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

- **Ziel 3: Zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtigungsverbot.** Durch die Darstellung und Festsetzung von Kern- und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevantem Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

⁶ Anlage 1 weist folgende Sortimente als zentrenrelevant aus: Papier / Bürobedarf / Schreibwaren; Bücher; Bekleidung, Wäsche; Schuhe, Lederwaren; medizinische, orthopädische Artikel; Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik; Spielwaren; Sportbekleidung, Sportschuhe; Sportartikel (ohne Teilsortimente, Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte); Elektrogeräte, Medien (=Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten); Uhren, Schmuck sowie die gleichzeitig nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel. Siehe hierzu auch den Abschnitt zur Ableitung der ortstypischen Sortimentsliste im vorliegenden Gutachten.

- **Ziel 5: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, Beeinträchtigungsverbot, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente:** Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

Die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ist somit als Kerninhalt von kommunalen Einzelhandelskonzepten zu begreifen. Aus den Gestaltungsspielräumen der Bauleitplanung, den Vorgaben der Landesplanung und des Einzelhandelserlasses Nordrhein-Westfalen lassen sich insgesamt folgende Aufgaben zur Erstellung kommunaler Einzelhandelskonzepte ableiten⁷:

- **Aufbereitung des relevanten Tatsachenmaterials** (Beschreibung der Gemeinde als Einzelhandelsstandort auch im Hinblick auf landes- und regionalplanerische Vorgaben, Ermittlung des konkreten Bestandes, Untersuchung der Entwicklungsmöglichkeiten im Hinblick auf potentielle Standorte und Erweiterungen, Kundenpotential im Einzugsbereich sowie zu erwartende generelle Entwicklungen im Einzugsbereich)
- **Entwicklung konzeptioneller Darstellungen für eine funktionsgerechte Zentrenstruktur** (Lage, Ausdehnung und Funktion zentraler Versorgungs-

bereiche, Darstellung sonstiger Einzelhandelsagglomerationen und Nahversorgungsstandorte)⁸

- **Ermittlungen und Vorschläge für eine ortstypische Sortimentsliste**⁹

Kommunale Einzelhandelskonzepte gehören zu den sonstigen städtebaulichen Konzepten gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und haben hierdurch gewichtigen Belang in der Abwägung. Einzelhandelskonzepte sind jedoch nicht rechtlich bindend, auch wenn sie von den Kommunalparlamenten mit Mehrheit beschlossen wurden. Das heißt, dass „[...] aus einer mangelnden Bindung von Zentrenkonzepten folgt, dass ihre Vorgaben im Rahmen der Abwägung aller städtebaulich erheblichen Belange zurückgestellt werden können[...]“¹⁰

Wird jedoch ein in sich schlüssiges, nachvollziehbares Einzelhandelskonzept einer Bebauungsplanung zugrunde gelegt, so bedarf es keiner weiteren differenzierten Betrachtung.¹¹

Kommunale Einzelhandelskonzepte verlieren an Abwägungsrelevanz, je häufiger sie durchbrochen werden. Grundsätzlich geht aus der fehlenden rechtlichen Bindung hervor, dass sie durchbrochen werden dürfen. Konkret heißt es im BVerwG-Urteil vom 26.03.2009 (4 C 16.07):

„Das Ausmaß der Durchbrechungen eines städtebaulichen Konzeptes bestimmt unabhängig von ihrer städtebaulichen Rechtfertigung des Gewichts, das dem Konzept in der Abwägung zukommt: Je häufiger und umfangreicher das Kon-

⁷ Die nachfolgende Auflistung dokumentiert U. Kuschnerus: Der standortgerechte Einzelhandel, Bonn 2007, S. 239. Außerdem wird Bezug genommen auf vhw-Skript: Die Steuerung des Einzelhandels durch Landes- und Regionalplanung, kommunale Planung und interkommunale Kooperation, Hrsg. Olaf Bischopink und Ulrich Kuschnerus, Münster 2011, S. 11. Es besteht unmittelbarer Bezug zu BVerwG, Urt. V. 17.12.2009 – 4 C 1.08 und BVerwG, Beschluss vom 12.09.2009 – 4 B 5.09.

⁸ Zur Problematik der Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche siehe entsprechenden Abschnitt im vorliegenden Gutachten

⁹ Zur konkreten Ableitung der ortstypischen Sortimentsliste siehe Abschnitt im vorliegenden Gutachten

¹⁰ BVerwG, Urteil vom 29.01.2009 – 4 C 16.07

¹¹ BVerwG, Urteil vom 26.03.2009 – 4 C 21.07

*zept bereits durchbrochen worden ist, desto geringer ist sein Gewicht als Belang der Standortpolitik.*¹²

1.2.2 Landesplanung und kommunale Standortsteuerung des großflächigen Einzelhandels

Die kommunale Standortsteuerung des großflächigen Einzelhandels geht über die Entwicklung eines hierarchischen Netzes zentraler Versorgungsbereiche hinaus. Die im ‚Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel‘ zum LEP NRW formulierten Ziele und Grundsätze weisen deutlich Baugebiete spezifischen Siedlungsräumen zu.

Ziel 1 formuliert eindeutig, dass die Gebietstypen Kern- und Sondergebiete grundsätzlich nur im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesene Standorte dargestellt und festgesetzt werden können.¹³

In Ziel 2¹⁴ erfolgt die Zuweisung von Kern- und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO in zentralen Versorgungsbereichen. Darüber hinaus erfolgt für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevantem Sortiment eine Ausnahmeregel. Diese Vorhaben können auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden, wenn

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und

¹² BVerwG, Urteil vom 29.01.2009 – 4 C 16.07

¹³ Ziel 1: Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

¹⁴ Vollständige Zielformulierung siehe im vorstehenden Abschnitt

- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Somit können Einzelhandelskonzepte zusätzlich zu zentralen Versorgungsbe-
reichen auch integrierte Nahversorgungsstandorte ausweisen. Dabei sind auch
bereits existierende Standorte außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen
zu berücksichtigen. Für neue Standorte ist jeweils die Verträglichkeit in Bezug
auf die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche zu berücksich-
tigen. Ausdrücklich wird hier ein Gestaltungsspielraum für Städte mit kleinpar-
zellierter Struktur bestehender zentraler Versorgungsbereiche oder mit histo-
rischen Ortskernen definiert. Die Ausnahmeregel dürfte überwiegend im länd-
lichen Raum Anwendung finden.

Grundsatz 4 und Ziel 5 beziehen sich auf großflächigen Einzelhandel mit nicht
zentrenrelevantem Kernsortiment. Die entsprechenden Sondergebiete außer-
halb von zentralen Versorgungsbereichen müssen innerhalb eines Einzelhan-
delskonzeptes dargestellt werden. Für neue Standortentwicklungen ist die
Verträglichkeit in Bezug auf die Versorgungsfunktion der zentralen Versor-
gungsbereiche nachzuweisen. Dies gilt insbesondere hinsichtlich des zentren-
relevanten Randsortiments.

Ziel 4 fordert die maßstäbliche Dimensionierung auch von Betriebstypen mit
nicht zentrenrelevanten Sortimenten ein.¹⁵ Die Regelungen treffen insbeson-
dere Baufachmärkte und Möbelhäuser. Der Umsatz der jeweiligen nicht zen-
trenrelevanten Sortimente soll das sortimentspezifische Nachfragevolumen
nicht überschreiten. Dementsprechend ist die Verträglichkeit neu etablierter

¹⁵ Grundsatz 4: Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

Absatzformen auch im Kontext von kommunalen Einzelhandelskonzepten zu prüfen. Bezugnehmend auf die definierte Verträglichkeitsschwelle sind die potenziellen Verkaufsflächenobergrenzen zu formulieren.

Das Ziel 5 enthält den Prüfauftrag für Ansiedlungsvorhaben mit großflächigem Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment in Bezug auf die Stadt- und Regionalverträglichkeit des zentrenrelevanten Randsortiments¹⁶. Dieser Anteil darf 10 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten. Darüber hinaus sind nur zentrenrelevante Sortimente zulässig, die tatsächlich in einem Zusammenhang mit dem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment als Randsortiment stehen.

Der Grundsatz 6 enthält die Empfehlung, dass das zentrenrelevante Randsortiment innerhalb von großflächigen Einzelhandelsnutzungen mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment 2.500 m² nicht überschreiten soll. Die Orientierung an diesem Richtwert kann im Kontext der Diskussion der möglichen wesentlichen Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche erörtert werden.¹⁷

Für bestehende Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen soll in der Regel der Bestand abgesichert werden. Ziel 7 formuliert hier eindeutig:

- **Ziel 7: Überplanung von vorhandenen Standorten:** Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen zu begren-

¹⁶ Ziel 5: Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

¹⁷ Grundsatz 6: Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

zen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente auf und deren Verkaufsflächen auf die zulässige Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter Sortimente durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.

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

Dieses Ziel führt in den meisten Kommunen zur Planungserfordernis. Das landesplanerische Ziel fordert die Begrenzung von Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen. Rückbau steht in jedem Fall vor einer Weiterentwicklung. In den meisten Städten und Gemeinden sind hier Bauleitpläne anzupassen oder neu aufzustellen.

Im Rahmen des Bestandsschutzes sollen ‚geringfügige Erweiterungen‘ zur nachhaltigen Bestandssicherung erlaubt sein. Was diese ‚geringfügigen Erweiterungen‘ einschließt, ob z.B. die derzeit zu beobachtenden Verkaufsflächenanpassungen von Lebensmitteldiscountern darin einzuschließen sind, wird die zukünftige Rechtsprechung zeigen.

Die kommunalen Einzelhandelskonzepte müssen alle relevanten Bestandsagglomerationen identifizieren und Handlungsempfehlungen hinsichtlich der baurechtlichen Rahmenbedingungen ableiten. Es sind konkrete inhaltliche Vorschläge zu textlichen Festsetzungen in den relevanten Bauleitplänen zu diskutieren.

Werden im Rahmen eines Einzelhandelskonzeptes oder diesem zu zuordnenden ergänzenden gutachterlichen Stellungnahmen Erweiterungen in Bestandsagglomerationen des großflächigen Einzelhandels zugelassen bzw. empfohlen,

so ist der Nachweis zu erbringen, dass keine wesentliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgt.

Ebenso zu identifizieren sind in kommunalen Einzelhandelskonzepten Ansätze und Gefährdungspotenziale durch etablierte oder in Ansätzen vorhandene Einzelhandelsagglomerationen. Diese können sich auch durch eine Agglomeration von Betrieben mit Verkaufsflächen unterhalb der Großflächigkeit entwickeln. Solche Agglomerationsansätze dürften teilweise eine ähnliche Sogwirkung entwickeln wie Standortagglomerationen des großflächigen Einzelhandels und somit ebenfalls eine potenzielle Gefährdung der Versorgungsfunktion zentraler Versorgungsbereiche darstellen. Kommunale Einzelhandelskonzepte haben Maßnahmenempfehlungen zur Eindämmung und Verhinderung schleicher Agglomerationen abzuleiten. Der in Ziel 8 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW formulierte Steuerungsauftrag ist eindeutig.¹⁸

Der Grundsatz 9 des Sachlichen Teilplanes Großflächiger Einzelhandel¹⁹ zum LEP NRW fordert das Einstellen von Regionalen Einzelhandelskonzepten in die Abwägung bei Aufstellung und Änderung von Regionalplänen. Für die Fortschreibung von kommunalen Einzelhandelskonzepten mit beschlossenen regionalen Einzelhandelskonzepten bedeutet dies die Berücksichtigung der in der Region vereinbarten ‚Spielregeln‘ zur Einzelhandelssteuerung.

¹⁸ Ziel 8: Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender zentrenschädlicher Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

¹⁹ Grundsatz 9: Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.

Ziel 10 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW²⁰ bindet die Ziele bzw. Grundsätze 1 bis 8 auch an Vorhabenbezogene Bebauungspläne, sofern nicht von der strikten Bindung der Regelungen an einen Durchführungsvertrag (§ 12 Absatz 3a Satz 1) Gebrauch gemacht wird.

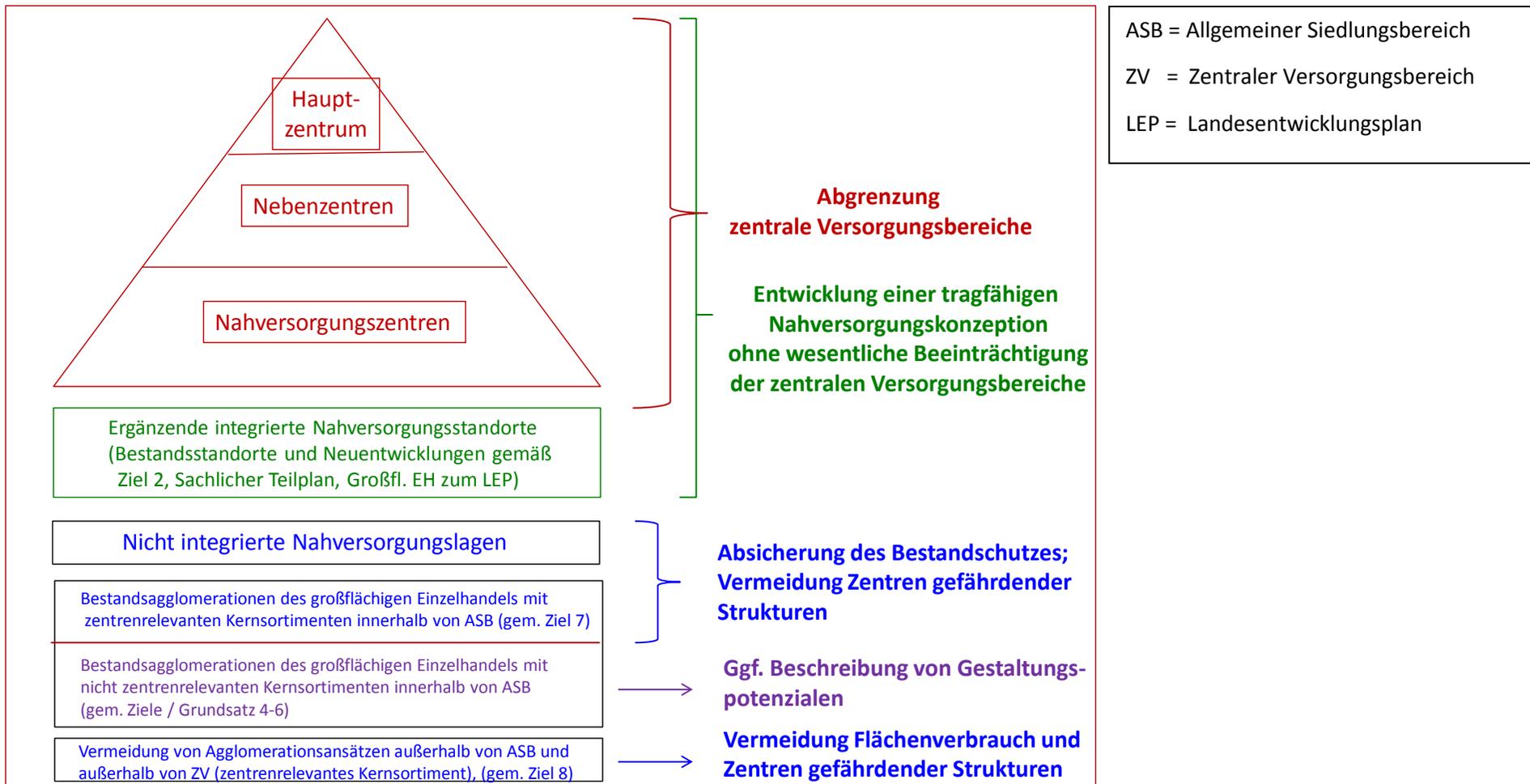
Grundsätzlich lässt sich aus den Zielen und Grundsätzen zur Einzelhandelssteuerung im Kontext des ‚Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel‘ zum LEP NRW die Ableitung folgender Standortkonzeption als Kernaufgabe kommunale Einzelhandelskonzepte ableiten:

- Abgrenzung aller relevanten zentralen Versorgungsbereiche nach den tatsächlichen Gegebenheiten. Unter Bezugnahme auf die spezifischen Siedlungsstrukturen und den daraus ableitbaren Versorgungsangeboten in einzelnen zentraler Versorgungsbereichen ist ein hierarchisches Netz zentraler Versorgungsbereiche mit Hauptzentrum, Nebenzentren und Nahversorgungszentren abzuleiten.
- Dokumentation ergänzender Nahversorgungsstandorte in integrierter Standortlage. Mit Blick auf die Angebotsstrukturen in zentralen Versorgungsbereichen und der Versorgungssituation in einzelnen Wohngebieten sind zusätzliche Ergänzungsstandorte zu definieren.
- Dokumentation vorhandener Nahversorgungsstandorte in nicht integrierter Standortlage. Eine Weiterentwicklung sollte sich an den Regelungen für den Bestandschutz orientieren.

²⁰ Ziel 10: Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 1, 7 und 8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 2 und 3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 4,5 und 6 zu entsprechen.

- Dokumentation aller Bestandsagglomerationen des großflächigen Einzelhandels außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen mit Ableitung von Maßnahmenempfehlungen zum Rückbau bzw. zur Bestandssicherung. Eine Weiterentwicklung ist in der Regel nur für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten möglich.
- Dokumentation von Standorten mit Ansätzen zur Einzelhandelsagglomeration einschließlich konkreter baurechtlicher Handlungsempfehlungen zu deren Begrenzung bzw. Verhinderung.
- Berücksichtigung der Vereinbarungen Regionaler Einzelhandelskonzepte in Bezug auf die konkreten Steuerungsempfehlungen der Fortschreibung oder Neuaufstellung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes.
- Beurteilung von Vorhaben im Kontext vorhabenbezogener Bebauungspläne hinsichtlich ihrer Kongruenz zu den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und konsequenter Einordnung in die im Einzelhandelskonzept abgeleiteten Zentrenstrukturen.

Abb. 1: Standortkategorien und maßgebliche konzeptionelle Handlungsansätze in kommunalen Einzelhandelskonzepten mit Blick auf die Anforderungen der Landesplanung



© CIMA GmbH 2013

2 EINZELHANDELSSTANDORT GLADBECK – WIRTSCHAFTSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Makrostandort Stadt Gladbeck – Zentralörtliche Bedeutung

Der Makrostandort Gladbeck ist durch folgende Faktoren gekennzeichnet:

- In der Stadt Gladbeck leben 75.721 Einwohner²¹.
- Die Stadt Gladbeck übernimmt als Mittelzentrum die Versorgungsaufgabe für die eigene Bevölkerung mit Gütern des periodischen und des aperiodischen Bedarfs sowie verschiedenen (zentralörtlichen) Dienstleistungen.
- Die Stadt Gladbeck liegt nördlich von Essen und wird nach Westen und Süden durch Bottrop sowie im Südosten und Osten durch die Gelsenkirchener Stadtteile Horst, Buer und Scholven begrenzt. Im Norden grenzt Gladbeck an den Stadtteil Bottrop-Kirchhellen sowie die Stadt Dorsten.
- An das überregionale Straßennetz ist Gladbeck über die Autobahnen A 2 (Oberhausen-Hannover) sowie die A 31 (Bottrop-Emden) hervorragend angebunden, die das Stadtgebiet im Süden und Westen passieren. Die ebenfalls viel frequentierten Bundesstraßen 224 durchquert die Stadt Gladbeck und bildet den Anschluss an die A 52 in nördlicher Richtung.
- Die verkehrliche Anbindung der Stadt Gladbeck an das schienengebundene Netz der Bahn ist zudem als gut zu bewerten. Die Haltepunkte Gladbeck-Zweckel und Gladbeck-West bzw. Gladbeck-Ost werden während der Hauptverkehrszeiten im Stundentakt durch drei Linien der NORDWESTBAHN (Essen-Borken, Dorsten-Oberhausen bzw. Dorsten-Dortmund) erschlossen. Im Stundentakt verkehrt die S-Bahn Linie 9 (Haltern am See-Wuppertal Hbf.) über den Haltepunkt Gladbeck-West. Darüber hinaus liegt ein dichtes Netz an Stadt- und Regionalbuslinien vor.
- In näherer Umgebung zu Gladbeck sind das Oberzentrum Essen und die Mittelzentren Oberhausen (einschließlich des regionalen Shopping Centers CentrO.), Gelsenkirchen, Bottrop und Dorsten als bedeutende Einzelhandelsstandorte zu nennen.

²¹ Quelle: eigene Fortschreibung Stadt Gladbeck, Stand 31.12.2012

2.2 Sozioökonomische Strukturdaten

Abb. 2: Sozioökonomische Strukturdaten der Stadt Gladbeck

Sozioökonomische Rahmendaten der Stadt Gladbeck		
Indikatoren		
Bevölkerung		
Stadt Gladbeck	31.12.2012	75.721
	31.12.2006	76.373
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Arbeitsort)		
	30.06.2011	
insgesamt		15.426
Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Fischerei		4
Produzierendes Gewerbe		5.667
Handel, Gastgewerbe, Verkehr		4.104
Wohnungswesen, Vermietung, Dienstleister		5.651
Arbeitslosenquote		
	31.12.2012	
Stadt Gladbeck		12,6%
NRW		7,9%
Deutschland		6,7%
Tourismus		
Anzahl der Ankünfte		
	2011	37.820
	2008	48.955
Übernachtungen		
	2011	61.918
	2008	86.237
Aufenthaltsdauer (in Tagen)		
	2011	1,6
	2008	1,8

Quelle: IT NRW 2013

- Die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Gladbeck ist im Zeitraum 2006-2012 leicht negativ (-0,8 %). Im Gegenteil gehen die Prognosen der Bertelsmann Stiftung für das Jahr 2030 von einem weiteren Bevölkerungsrückgang in Gladbeck von bis zu 7 % aus.²² Dementsprechend sind mittel- bis langfristig aus der Bevölkerungsentwicklung keine Kaufkraftzuwächse zu erwarten. Unter Berücksichtigung eines gewissen Gegensteuerns durch aktive Wohnungspolitik und Attraktivitätssicherung der Versorgung in den Zentrenlagen könnte bis 2030 der Kaufkraftverlust bei unter 15,0 Mio. € liegen.
- Dem bundesdeutschen Trend folgend, ist die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsort) in Gladbeck von 2006 bis 2011 angestiegen (+ 6,2 %). D.h. die sich auf Bundesebene abzeichnende positive wirtschaftliche Entwicklung wird in Gladbeck in vergleichbarer Form sichtbar. Die Arbeitslosenquote in der Stadt Gladbeck liegt jedoch auch aktuell über den Werten des Landesdurchschnitts und des Bundesdurchschnitts. Gladbeck kann sich bis heute nicht vom Trend einer negativen Entwicklung abkoppeln.
- Die maßgeblichen Kennziffern zum Geschäftsreise- und Erholungstourismus weisen hingegen eine deutlich negative Entwicklung auf. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer von 1,6 Tagen im Jahr verdeutlicht, dass Gladbeck kaum eine Bedeutung für den „Wochenend-Tagestourismus“ einnimmt.
- Auffallend ist zudem die überdurchschnittlich stark gesunkene Anzahl der Übernachtungen; von 2006 bis 2011 ist die Zahl der Übernachtungen um 28 % zurückgegangen.

²² Quelle: www.wegweiser-demographie.de

Mit Blick auf die sozioökonomischen Rahmendaten steht die Stadt Gladbeck vor weiteren Herausforderungen. Nur über die konsequente Profilierung als Wohn- und Arbeitsstandort können die erwarteten Schrumpfungstrends aus dem demographischen Wandel abgedefert werden. Erfreulich ist, dass trotz schwieriger konjunktureller und globaler Rahmenbedingungen (Finanzkrise) die Gladbecker Wirtschaft eine robuste Entwicklung vorweist. Mit Blick auf die Absicherung attraktiver Wohngebietslagen hat der Erhalt einer wohnungsnahen Grundversorgung eine besondere Bedeutung.

3 MARKTGEBIET UND MARKTPOTENZIALE

3.1 Marktgebiet der Stadt Gladbeck

Das Marktgebiet des Gladbecker Einzelhandels bleibt im Wesentlichen auf das eigene Stadtgebiet beschränkt. Dennoch sind spezifische Kaufkraftströme zwischen der Stadt Gladbeck und den angrenzenden Siedlungsbereichen auszumachen; darunter fallen die Stadtteilen Gelsenkirchen-Buer und Gelsenkirchen-Scholven sowie Bottrop-Kirchhellen und Bottrop-Eigen. Die Verflechtungen mit Kirchhellen mit einem regelrechten Austausch an Kaufkraft beruhen auf traditionellen Beziehungen.

Darüber hinaus ist die intensive Wettbewerbskulisse der benachbarten Mittelzentren und Oberzentren relevant. Im Westen und Südwesten begrenzt das Mittelzentrum Bottrop das Marktgebiet, während im Osten der Einzelhandelsstandort Gelsenkirchen den Einflussbereich der Stadt Gladbeck deutlich eingrenzt. Im Norden wird das Marktgebiet von Gladbeck wiederum durch den Einflussbereich des Mittelzentrums Dorsten begrenzt.

Ein starkes Gewicht hat zudem das regionale Shopping Center CentrO in Oberhausen, das im vergangenen Herbst eine weitere Verlaufsflächenerweiterung auf nun rd. 100.000 m² Verkaufsfläche realisiert hat. .

Abb. 3: Marktgebiet der Stadt Gladbeck



Quelle: CIMA GmbH 2013

3.2 Marktpotenzial der Stadt Gladbeck

Das Marktpotenzial des Gladbecker Einzelhandels bezieht sich auf die vorhandene Nachfrage innerhalb des Gladbecker Stadtgebietes (Zone I) und die unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereiche der Stadt Bottrop und Gelsenkirchen (Zone II).

Die Berechnung des Nachfragepotenzials²³ erfolgt auf der Basis der gemeindscharfen Einwohnerzahl und der spezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer²⁴. Es wird ein Ausgabesatz pro Kopf von 5.506 € für Ausgaben im Einzelhandel für das Jahr 2013 zugrunde gelegt, der an das Niveau der Stadt mit Hilfe der Kaufkraftkennziffer angepasst wurde.

In der Stadt Gladbeck (Zone I), zugleich der landesplanerisch relevante Verflechtungsbereich, beläuft sich das einzelhandelsrelevante Nachfragevolumen auf

393,3 Mio. €.

Davon entfallen 206,2 Mio. € auf den periodischen Bedarf. Im aperiodischen Bedarfsbereich beläuft sich das Nachfragepotenzial auf 187,1 Mio. €.

In der Zone II des Marktgebietes leben weitere rd. 25.000 Einwohner. Das einzelhandelsrelevante Nachfragevolumen beläuft sich auf insgesamt

143,0 Mio. €.

Abb. 4: Nachfragepotenzial im Marktgebiet der Stadt Gladbeck (in Mio. €)

CIMA Warengruppen	Zone I: Stadt Gladbeck	Zone II: Verflechtungs- bereich	Potenzials- reserve	insgesamt
Periodischer Bedarf insgesamt	206,2	74,8	6,4	287,4
Lebensmittel, Reformwaren	145,8	52,9	4,4	203,1
Gesundheit, Körperpflege	54,0	19,6	1,8	75,4
Zeitschriften, Schnittblumen	6,4	2,3	0,2	8,9
Persönlicher Bedarf insgesamt	58,4	21,2	1,6	81,1
Bekleidung, Wäsche	34,4	12,5	1,0	47,9
Schuhe, Lederwaren	9,8	3,6	0,3	13,6
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	14,2	5,2	0,3	19,6
Medien und Technik insgesamt	44,6	16,2	1,3	62,2
Bücher, Schreibwaren	9,3	3,4	0,3	12,9
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	35,4	12,8	1,1	49,3
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	18,6	6,9	0,5	26,0
Sportartikel, Fahrräder	10,4	3,8	0,2	14,4
Spielwaren	4,0	1,5	0,1	5,6
Hobbybedarf, Zooartikel	4,1	1,7	0,1	6,0
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	6,5	2,4	0,2	9,1
Einrichtungsbedarf insgesamt	27,9	10,1	0,8	38,9
Möbel, Antiquitäten	22,1	8,0	0,7	30,7
Heimtextilien	5,9	2,1	0,2	8,2
Baumarktartikel, Gartenbedarf	31,1	11,3	1,0	43,5
SUMME	393,3	143,0	11,8	548,1
EINWOHNER	75.721	25.000		100.721

Quelle: CIMA GmbH 2013; Rundungsdifferenzen möglich

²³ Das Nachfragepotenzial entspricht den Ausgaben (in €) der Bevölkerung einer jeden Kommune, die dem Einzelhandel zur Verfügung stehen (statistischer Wert).

²⁴ Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2012

Zusätzlich wird eine Potenzialreserve von 3 % des Nachfragevolumens im Stadtgebiet von Gladbeck berücksichtigt. Sie berücksichtigt die zusätzlichen Ausgaben zusätzlicher Gäste und Besucher.

Einschließlich der Potenzialreserve beläuft sich das einzelhandelsrelevante Nachfragevolumen auf

548,1 Mio. €.

Die nachfolgende Abbildung dokumentiert die Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich. Die Städte und Gemeinden im Umland der Stadt Gladbeck verzeichnen ein Kaufkraftniveau, das zum Teil über dem der Stadt Gladbeck liegt.

Abb. 5: Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich



Quelle: CIMA GmbH 2013 (auf Basis Michael Bauer Research GmbH 2012)

4 EINZELHANDELSSTRUKTUREN IN DER STADT GLADBECK

4.1 Einzelhandelsstrukturen im Stadtgebiet

Die nachfolgenden Einzelhandelsstrukturdaten basieren auf einer vollständigen Aktualisierung des Einzelhandelsbestandes in der Stadt Gladbeck im November 2012. Neben der Inaugenscheinnahme mit Erfassung der Verkaufsflächen erfolgte insbesondere bei Betrieben des großflächigen Einzelhandels eine ergänzende Abfrage der Verkaufsfläche bei den Geschäftsleitungen der Betriebe.

Die abgeleiteten Umsatzvolumina erfolgten aufgrund der Inaugenscheinnahme des konkreten Warenangebots hinsichtlich Angebotsqualität und Sortimentsstruktur. Die Hochrechnung der Umsätze erfolgte über branchenübliche Flächenproduktivitäten. Zusätzlich wurden alle branchenspezifischen Informationen aus Firmen- und Verbandsveröffentlichungen sowie der relevanten Fachliteratur in die Auswertung mit einbezogen.

Im Rahmen der Bestandserhebung des Einzelhandels in der Stadt Gladbeck wurden 391 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 108.310 m² erhoben. Sie erwirtschafteten einen Einzelhandelsumsatz von 364 Mio. €. Die warengruppenspezifische Differenzierung des Einzelhandelsbesatzes ist in der nebenstehenden Abb. 6 dokumentiert.

Abb. 6: Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche, Umsatz in Gladbeck

Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche und Umsatz in der Stadt Gladbeck

CIMA Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf	203	34.440	193,8
Lebensmittel, Reformwaren	147	28.930	142,5
Gesundheits- und Körperpflege	27	4.050	45,4
Zeitschriften, Schnittblumen	29	1.460	5,9
Aperiodischer Bedarf insgesamt	188	73.870	170,2
Persönlicher Bedarf insgesamt	78	13.020	46,2
Bekleidung, Wäsche	42	9.060	29,5
Schuhe, Lederwaren	9	2.530	8,5
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	27	1.430	8,2
Medien und Technik insgesamt	35	6.870	24,5
Bücher, Schreibwaren	9	3.210	11,0
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	26	3.660	13,5
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	22	10.920	29,8
Sportartikel, Fahrräder	11	7.590	22,0
Spielwaren	3	1.060	2,8
Hobbybedarf, Zooartikel	8	2.270	5,0
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	14	3.940	9,2
Einrichtungsbedarf insgesamt	20	14.620	23,8
Möbel, Antiquitäten	11	10.890	15,0
Heimtextilien	9	3.730	8,8
Baumarktartikel, Gartenbedarf	19	24.500	36,7
Einzelhandel insgesamt	391	108.310	364,0

Quelle: CIMA GmbH 2013

Folgende Befunde sind hervorzuheben:

- Die Warengruppe Lebensmittel, Reformwaren beherbergt 147 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von 28.930 m². Sie realisieren einen Umsatz von 142,5 Mio. €. Der Verkaufsflächen- und Umsatzanteil liegt damit bei 26,7 % bzw. 39,1 % am gesamten Einzelhandel. Insbesondere der Umsatzanteil von 39 % spricht grundsätzlich für eine angemessene Präsenz der Nahversorgung im Stadtgebiet.
- In der Warengruppe Bekleidung, Wäsche sind 42 Betriebe vorhanden mit einer Verkaufsfläche von 9.060 m². Sie realisieren einen Einzelhandelsumsatz von 29,5 Mio. €. Dies entspricht einem Verkaufsflächen- bzw. Umsatzanteil von 8,4 % bzw. 8,1 % am gesamten Gladbecker Einzelhandel. Es handelt sich hierbei, bezogen auf das gesamtstädtische Angebot, um eher unterdurchschnittliche Anteilswerte. Diese Werte signalisieren Handlungsbedarf im Kontext einer optimalen Positionierung der Innenstadt.
- In der Warengruppe Spiel, Sport, Hobby wurden insgesamt 22 Einzelhandelsbetriebe erfasst. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt 10.920 m², der erzielt Umsatz liegt bei 29,8 Mio. €. Dies entspricht einem Verkaufsflächen- bzw. Umsatzanteil am Gladbecker Einzelhandel von 10,1 % bzw. 8,2 %. Dieses Segment ist umfassend vertreten. Positiv hervorzuheben ist das vorhandene Einzelhandelsangebot in der Branche Sportartikel. Knapp 7.600 m² Verkaufsfläche entfallen auf Sportartikel und Fahrräder (u.a. Bootsport- und Sportfachmarkt PIEPER (Sandstraße und Karl-Schneider-Straße) sowie INTERSPORT KÖSTERS.
- Die Hauptwarengruppe Medien und Technik realisiert in der Stadt Gladbeck einen Verkaufsflächen- bzw. Umsatzanteil von 6,3 % bzw. 6,7 % am gesamten Gladbecker Einzelhandel. Auch dieses Segment ist im Kontext

einer stärkeren Positionierung der Innenstadtentwicklungsfähig. ES fehlt ein leistungsstarker Fachmarkt im Segment Unterhaltungselektronik

- Die Warengruppe Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat erreicht mit 3.940 m² einen Verkaufsflächenanteil von 3,6 %. Der realisierte Einzelhandelsumsatz liegt bei 9,2 Mio. € (= 2,5 %). Positiv hervorzuheben ist der Verkaufsflächenanteil der Innenstadt in diesem Segment; 55 % der dokumentierten Verkaufsfläche liegen in der Innenstadt vorhanden. Die Gladbecker Innenstadt verfügt hier über ein vergleichsweise überdurchschnittliches Angebot in Bezug auf Qualitätsmarken.
- In der Hauptwarengruppe Einrichtungsbedarf realisieren 20 Betriebe auf einer Verkaufsfläche von 14.620 m² (= 13,5 % der Verkaufsflächen in Gladbeck) einen Einzelhandelsumsatz von 23,8 Mio. € (= 6,5 % des in der Stadt Gladbeck realisierten Einzelhandelsumsatzes). Hervorzuheben ist das innerstädtische Möbelhaus NIESSING in der Horster Straße.
- In der Warengruppe der baumarktspezifischen Sortimente wird ein Umsatzvolumen von 36,7 Mio. € generiert. Dies entspricht einem prozentualen Anteil am Gesamtumsatz der Stadt Gladbeck von 10,1 %. Der Verkaufsflächenanteil liegt sogar bei 22,6 % (24.500 m²). Diese vergleichsweise überdurchschnittlichen Ausstattungswerte basieren auf einem breiten Angebot in Randsortimenten der vorhandenen Sonderpostenmärkte sowie einer guten Ausstattung im Segment der Gartenfachmärkte (SCHELLEWALD). Im Kernsortiment der Baumarktartikel ist nur ein HAGEBAUMARKT sowie HOLZ HEGENER mit Teilflächen in dieser Branche in Gladbeck adressiert.

Verkaufsfläche je Einwohner

Die Flächendichte ist ein Indikator, der die Verkaufsflächenausstattung ins Verhältnis zur Einwohnerzahl eines Ortes stellt. Der bundesdeutsche Durchschnitt liegt bei 1,5 m² Verkaufsfläche je Einwohner (inkl. ländlich geprägte Räume). In der Warengruppe Lebensmittel/ Reformwaren wird ein bundesdurchschnittlicher Wert von 0,4 m² Verkaufsfläche je Einwohner als Vergleichswert angenommen.

In Bezug auf die Gesamtverkaufsfläche erreicht Gladbeck einen Wert von 1,43 m² Verkaufsfläche je Einwohner und liegt damit knapp unter dem Bundesdurchschnitt. Es spiegelt sich hier der aktuelle Nachholbedarf der Gladbecker Innenstadt wider, die in den letzten Jahren auch durch die Schließungen von HERTIE und P&C geprägt war.

Abb. 7: Verkaufsfläche je Einwohner Gladbeck

Stadt Gladbeck	
Einwohner (31.12.2012)	75.721
Verkaufsfläche je Einwohner in qm	1,43
im periodischen Bedarf	0,45
<i>in der Branche Lebensmittel/ Reformwaren</i>	<i>0,38</i>
im aperiodischen Bedarf	0,98

Quelle: CIMA GmbH 2013

Die Verkaufsfläche je Einwohner im Segment Lebensmittel/ Reformwaren liegt bei 0,38 m² und damit im Bereich des Bundesdurchschnittes. Dies signalisiert keinen umfassenden Handlungsbedarf zur Weiterentwicklung des Lebensmitteleinzelhandels. Die maßgeblichen Handlungsempfehlungen zur nachhaltigen Standortsicherung sind auf dem Weg. Empfehlungen aus dem vorliegenden Einzelhandelskonzept und der in den letzten Jahren erarbeiteten gutachterlichen Stellungnahmen werden aufgegriffen. Grundsätzlich besteht der Anpassungsbedarf in stadtteilspezifischen Arrondierungen.

4.2 Einzelhandelszentralität in Gladbeck

Die Einzelhandelszentralität eines Ortes beschreibt das Verhältnis des am Ort getätigten Einzelhandelsumsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage.

Handelszentralitäten können für einzelne Stadtteile und das Stadtgebiet insgesamt ausgewiesen werden. Handelszentralitäten von deutlich über 100 signalisieren Kaufkraftzuflüsse; Handelszentralitäten von unter 100 bedeuten per Saldo Kaufkraftabflüsse aus der betreffenden Raumeinheit. Handelszentralitäten werden für den Einzelhandel insgesamt sowie für einzelne Warengruppen ermittelt.

Je größer die Zentralität eines Ortes ist, desto größer ist seine Sogkraft auf die Kaufkraft im Umland. Die Zentralität eines Ortes wird z.B. durch die Qualität und Quantität an Verkaufsfläche, den Branchenmix, die Verkehrsanbindung und die Kaufkraft im Marktgebiet gesteuert.

In kompakten Städten mit mittelzentraler Versorgungsfunktion für ein weites Umland sind Handelszentralitäten im Durchschnitt alle Warengruppen von deutlich über 100 zu erwarten. In Verdichtungsräumen bewegen sich die gesamtstädtischen Handelszentralitäten in der Regel zwischen 90 und 110, je nach Bedeutung der überörtlichen Versorgungsfunktion und des regionalen Wettbewerbsdrucks.

Abb. 8: Nachfragevolumen, Umsatz und Handelszentralität in Gladbeck

Umsatz, Nachfragevolumen und Handelszentralität in der Stadt Gladbeck

CIMA Warengruppe	Umsatz in Mio. €	Nachfragevolumen in Mio. €	Handelszentralität
Periodischer Bedarf	193,8	206,2	94
Lebensmittel, Reformwaren	142,5	145,8	98
Gesundheits- und Körperpflege	45,4	54,0	84
Zeitschriften, Schnittblumen	5,9	6,4	93
Aperiodischer Bedarf insgesamt	170,2	187,2	91
Persönlicher Bedarf insgesamt	46,2	58,4	79
Bekleidung, Wäsche	29,5	34,4	86
Schuhe, Lederwaren	8,5	9,8	87
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	8,2	14,2	58
Medien und Technik insgesamt	24,5	44,6	55
Bücher, Schreibwaren	11,0	9,3	118
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	13,5	35,4	38
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	29,8	18,6	160
Sportartikel, Fahrräder	22,0	10,4	211
Spielwaren	2,8	4,0	70
Hobbybedarf, Zooartikel	5,0	4,1	121
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	9,2	6,5	142
Einrichtungsbedarf insgesamt	23,8	27,9	85
Möbel, Antiquitäten	15,0	22,1	68
Heimtextilien	8,8	5,9	150
Baumarktartikel, Gartenbedarf	36,7	31,1	118
Einzelhandel insgesamt	364,0	393,3	93

Quelle: CIMA GmbH 2013

Insgesamt ist die Einzelhandelszentralität in der Stadt Gladbeck vor dem Hintergrund der intensiven Wettbewerbskulisse als noch gut zu bewerten (93). Dennoch ist hier eine negative Entwicklung zu verzeichnen. Im Jahr 2007 erreicht die Stadt Gladbeck insgesamt eine Handelszentralität von 98²⁵. U.a. die Schließung des HERTIE-Kaufhauses sowie des Bekleidungshauses P & C in der Gladbecker Innenstadt hat massiv zu den Umsatzeinbußen sowie dem Verlust an der Kaufkraftbindung im Stadtgebiet beigetragen. Per Saldo signalisiert die ermittelte Handelszentralität von heute 93 z.T. einen relevanten Kaufkraftabfluss in die umliegenden Städte per Saldo. In der warengruppenspezifischen Betrachtung sind folgende Befunde relevant:

- Für die Branche Lebensmittel/ Reformwaren resultiert eine Handelszentralität von 98. Einem Einzelhandelsumsatz von 142,5 Mio. € steht ein Nachfragevolumen von 145,8 Mio. € gegenüber. Der Kaufkraftabfluss per Saldo beläuft sich auf nur 3,3 Mio. €. Die vorhandenen großflächigen Lebensmitteldiscounter und Verbrauchermärkte im Gladbecker Stadtgebiet (u.a. KAUF LAND Verbrauchermarkt an der Wilhelmstraße, KAUF PARK Verbrauchermarkt an der Hornstraße, E-CENTER ZURHEIDE an der Bottroper Straße) tragen maßgeblich zur Kaufkraftbindung im eigenen Stadtgebiet sowie zur Gewinnung von Kaufkraftzuflüssen aus dem Umland bei. Der ermittelte Kaufkraftabfluss reflektiert die Pendlerverflechtungen und ist kein Ausdruck von Versorgungsdefiziten auf gesamtstädtischer Ebene. Zudem besteht ein Netz an kleineren Lebensmitteldiscountern im Gladbecker Stadtgebiet. Mittel- bis langfristig ist davon auszugehen, dass nach Realisierung der in der konkreten Planung befindlichen Einzelhandelsvorhaben (Lebensmitteleinzelhandel in den Zentralen Versorgungsbereichen Brauck und Rosenhügel²⁶ sowie Lebensmitteleinzelhandel in Zweckel etc.)

eine Kennziffer von 101 bis 104 zu erreichen ist. Die Weichen zu einer nachhaltigen Absicherung der zentralen Versorgungsfunktion sind in den letzten Jahren richtig gestellt worden. Weitere Entwicklungsspielräume für zusätzliche Ansiedlungen im Segment Lebensmittel/ Reformwaren sind nur in sehr begrenztem Umfang auszumachen und sollten ausschließlich für Arrondierungen im Bestand genutzt werden.

- In der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflege signalisiert die Handelszentralität von nur 84 Entwicklungspotenzial insbesondere mit Blick auf die als Zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzten Nahversorgungszentren Spielraum, die abgängigen SCHLECKER-Märkte zum Teil durch Drogeriefachmärkte zu ersetzen.
- In der Warengruppe Bekleidung/ Wäsche wird eine Handelszentralität von 86 erzielt. Diese Kennziffer dokumentiert eine deutliche Angebotschwächenach Schließung von HERTIE und P&C in der Innenstadt. Nicht zuletzt vor diesem Hintergrund ist die Handelszentralität in den vergangenen Jahren um 24 Punkte zurückgegangen²⁷. Eine deutliche Verbesserung der Position im regionalen Wettbewerb bleibt geboten.
- In der Warengruppe Schuhe/ Lederwaren ist ein weniger deutlicher Rückgang der Handelszentralität im Jahresvergleich 2007/ 2013 zu verzeichnen. Aktuell wird eine Zentralität von 87 erzielt (2007: 91). Die realisierte Handelszentralität ist hier mit Blick auf den regionalen Wettbewerb als noch akzeptabel einzuordnen. Dennoch signalisiert sie Gestaltungsspielräume.

²⁵ Vgl. Einzelhandelskonzept der Stadt Gladbeck, CIMA GmbH 2007

²⁶ In Brauck steht die Verlagerung und Verkaufsflächenenerweiterung des REWE Frischemarktes zur Diskussion sowie die Neuansiedlung eines LIDL Lebensmitteldiscounters; in Rosenhügel wird die Verlagerung des NETTO Lebensmitteldiscounters geplant.

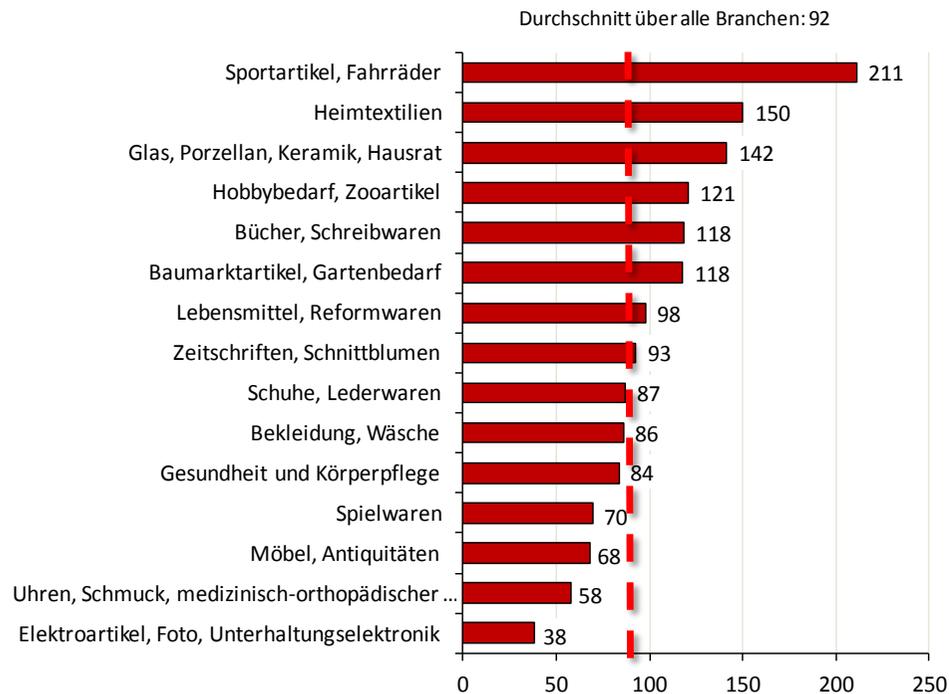
²⁷ Siehe nachfolgende Abbildung Abb. 13

- Die ermittelte Handelszentralität von 58 im Segment Uhren/ Schmuck/ medizinisch-orthopädischer Bedarf verdeutlicht ebenfalls die starke Wettbewerbssituation mit Einzelhandelsstandorten außerhalb der Stadt Gladbeck. In relevantem Umfang müssen Kaufkraftabflüsse in die umliegenden Städte und regionalen Shopping-Center hingenommen werden.
- Die Warengruppe ,Bücher, Schreibwaren realisiert mit 118 eine ansprechende Handelszentralität. Insbesondere das Segment Bücher ist mit der MAYERSCHEN BUCHHANDLUNG und weiteren mittelständischen Anbietern in der Innenstadt von Gladbeck gut vertreten.
- In der Warengruppe Elektroartikel/ Foto/ Unterhaltungselektronik signalisiert die ermittelte Handelszentralität von nur 38 einen deutlichen Entwicklungsspielraum. Die Marktdaten weisen nach, dass die Entwicklung eines marktgerechten Fachmarktes für Unterhaltungselektronik in der Gladbecker Innenstadt mit Priorität verfolgt werden sollte. Das Ziel sollte die Rückholung heutiger Kaufkraftabflüsse sein. Die vorhandenen Anbieter in dieser Warengruppe sind kleinteilige Facheinzelhändler ohne besondere Profilierungsansätze.
- Hohe Zentralitätswerte werden insbesondere in den Branchen Sportartikel/ Fahrräder (211) und Hobbybedarf/ Zooartikel (121) erzielt. Die ermittelte Handelszentralität in der Branche Sportartikel belegt u.a. die Bedeutung der insgesamt drei PIEPER Sportfachmärkte sowie INTERSPORT KÖSTERS im Gladbecker Stadtgebiet. Ergänzende Spezialanbieter tragen ebenso zu dieser positiven Angebotssituation bei. Vor dem Hintergrund des z.T. ausgedehnten Randsortimentes in den vorhandenen Lebensmittelbetrieben im Segment Tierfutter/ Zooartikel sowie der vorhandenen Zoofachmärkte (FRESSNAPF) ist die Handelszentralität von 121 in der Branche Hobbybedarf/ Zooartikel zu begründen.
- Die Handelszentralität von 142 in der Warengruppe Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat entfällt einerseits auf qualitätsorientierte und spezialisierte Facheinzelhändler sowie Filial- und Fachmarktkonzepte in der Innenstadt sowie andererseits auf die Randsortimente von Verbrauchermärkten, Sonderpostenmärkten und Baumärkten. Die Handelszentralität signalisiert insgesamt ein sehr gutes Einzelhandelsangebot. Hier besteht ein kaum zu steigerndes Zentralitätsniveau.
- Für die Warengruppe Einrichtungsbedarf (Möbel, Antiquitäten, Heimtextilien etc.) lassen sich aktuell nur in der Branche Möbel Angebotsdefizite und Entwicklungsspielräume ausmachen (Handelszentralität 68). In relevantem Umfang müssen Kaufkraftabflüsse in die umliegenden Städte und regionalen Möbelhausstandorte hingenommen werden. Der bedeutendste Anbieter ist aktuell das Möbelhaus NIESSING an der Horster Straße. Im direkten Vergleich der Handelszentralitäten aus den Jahren 2007 und 2013 wird ein maßgeblicher Zentralitätsverlust deutlich (-25 Punkte). Die Betriebsaufgabe des Möbelhauses WEGENER & GERWERTH in der Gladbecker Innenstadt hat zu deutlichen Kaufkraftabflüssen aus Gladbeck geführt. Die Marktdaten weisen entsprechend nach, dass die Entwicklung eines ergänzenden marktgerechten Möbelmarktes verfolgt werden könnte. Das planerisch definierte Entwicklungsziel ist das Zurückgewinnen heutiger Kaufkraftabflüsse.
- Im Segment der Baumarktartikel und Gartenbedarf erreicht der Gladbecker Einzelhandel eine Handelszentralität von 118. Diese Kennziffer signalisiert nur noch geringe Gestaltungsspielräume hinsichtlich der Konsolidierung und Modernisierung der vorhandenen Bau- und Gartenfachmärkte. Da jedoch nur ein HAGEBAUMARKT in Gladbeck vorhanden ist und die Handelszentralität durch die Gartenfachmärkte überzeichnet wird (u.a.

SCHELLEWALD), sollte die Ansiedlung eines weiteren, modernen Bau-
fachmarktes im Gladbecker Stadtgebiet möglich sein.

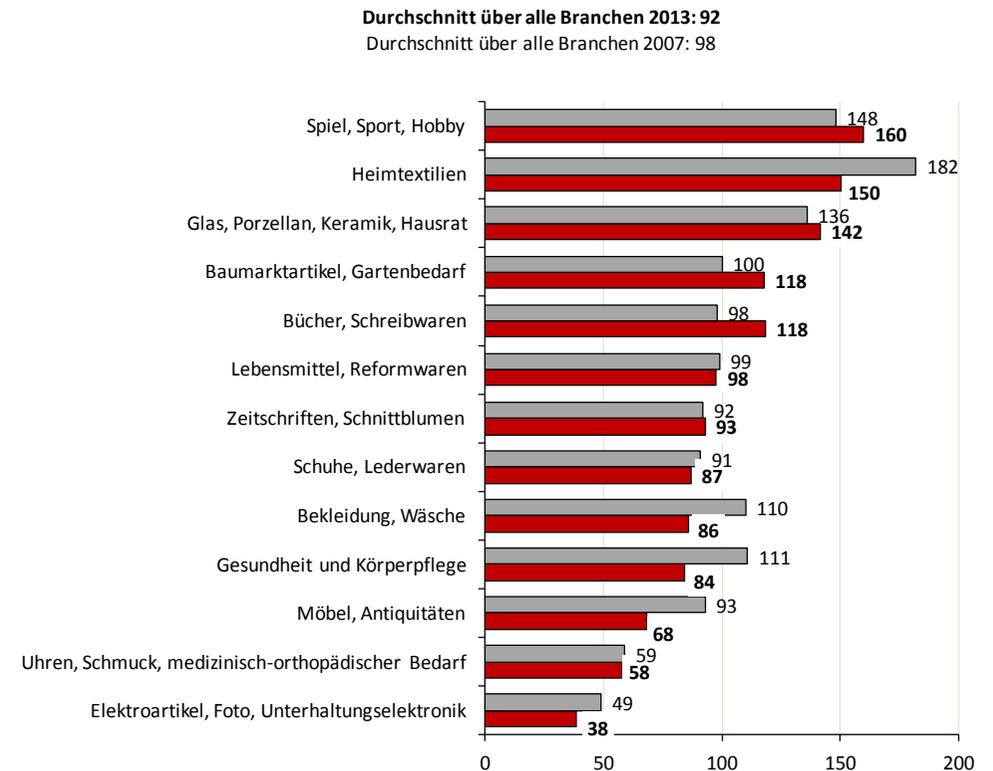
Die nachfolgende Abb. 12 zeigt die Rangfolge der warengruppenspezifischen
Handelszentralitäten des Gladbecker Einzelhandels.

Abb. 9: Ranking: Handelszentralität in Gladbeck



Quelle: CIMA GmbH 2013

Abb. 10: Ranking: Handelszentralität in Gladbeck im Vergleich 2007/2013²⁸



Quelle: CIMA GmbH 2013

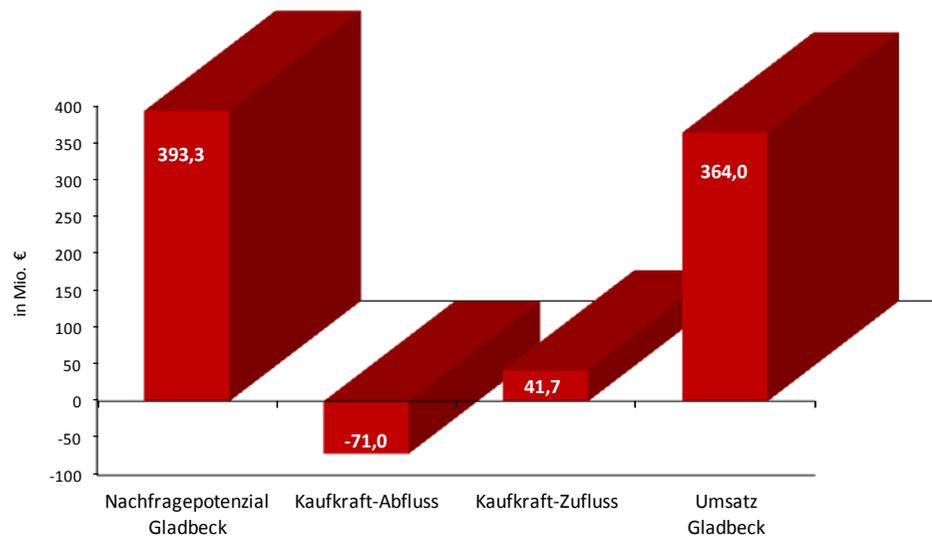
²⁸ Aufgrund von Veränderungen in der Sortimentszuordnung und der Branchensystematik sind nicht alle Warengruppen und Sortimente im Detail miteinander vergleichbar.

4.3 Kaufkraftstromanalyse des Gladbecker Einzelhandels

Die nachfolgende Abbildung dokumentiert die Kaufkraftstrombilanz für den Einzelhandel in der Stadt Gladbeck. Einem Kaufkraftzufluss von 41,7 Mio. € steht ein Kaufkraftabfluss von 71,0 Mio. € gegenüber. Der Einzelhandelsumsatz beläuft sich auf rd. 364,0 Mio. €. Das einzelhandelsrelevante Nachfragevolumens liegt in der Stadt Gladbeck bei 393,3 Mio. €.

Der Kaufkraftabfluss beläuft sich auf rd. 18 % des in der Stadt Gladbeck vorhandenen Nachfragevolumens. Die vergleichsweise hohe Kaufkraftabflussquote fußt auf dem intensiven Wettbewerb im Segment der innenstädtischen Kernsortimente. Maßgebliche Relevanz hat die Nähe und optimale verkehrliche Anbindung an das CentrO in Oberhausen und die Essener Innenstadt (Limbecker Platz).

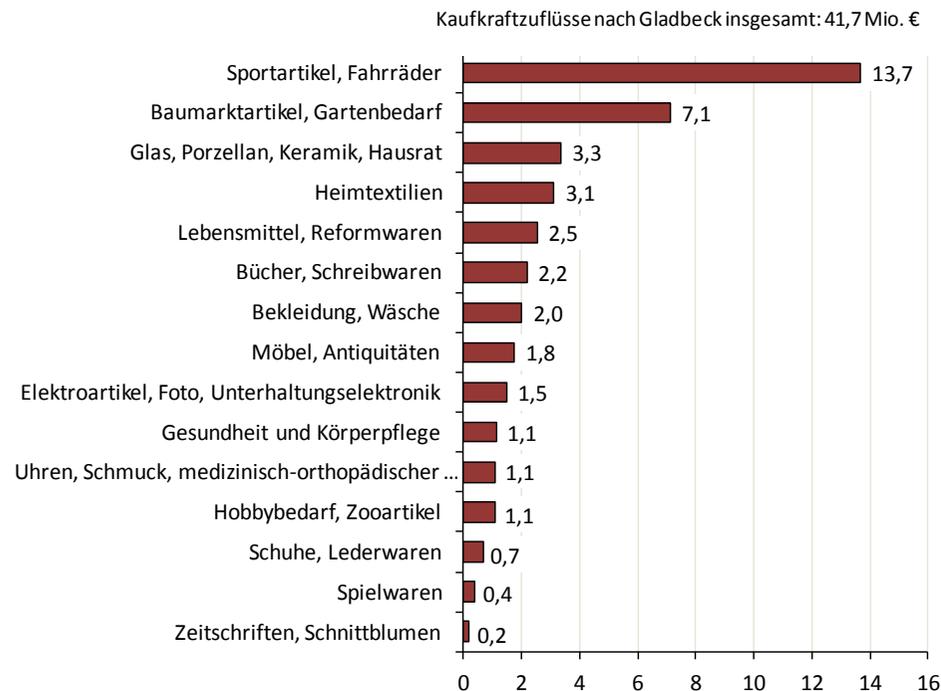
Abb. 11: Kaufkraftstrombilanz des Gladbecker Einzelhandels



Die Kaufkraftzuflüsse generieren rd. 11 % des in Gladbeck realisierten Einzelhandelsumsatzes. Die akzeptable Kaufkraftzuflussquote fußt auf den Kaufkraftzuflüssen in der Nahversorgung und insbesondere in den spezifischen Segmenten Sport und GPK, Hausrat.

Quelle: CIMA GmbH 2013

Abb. 12: Ranking: Kaufkraftzuflüsse nach Gladbeck



Quelle: CIMA GmbH 2013

Der Kaufkraftzufluss nach Gladbeck (41,7 Mio. €) entspricht rd. 11 % des in der Stadt Gladbeck realisierten Einzelhandelsumsatzes (364,0 Mio. €).

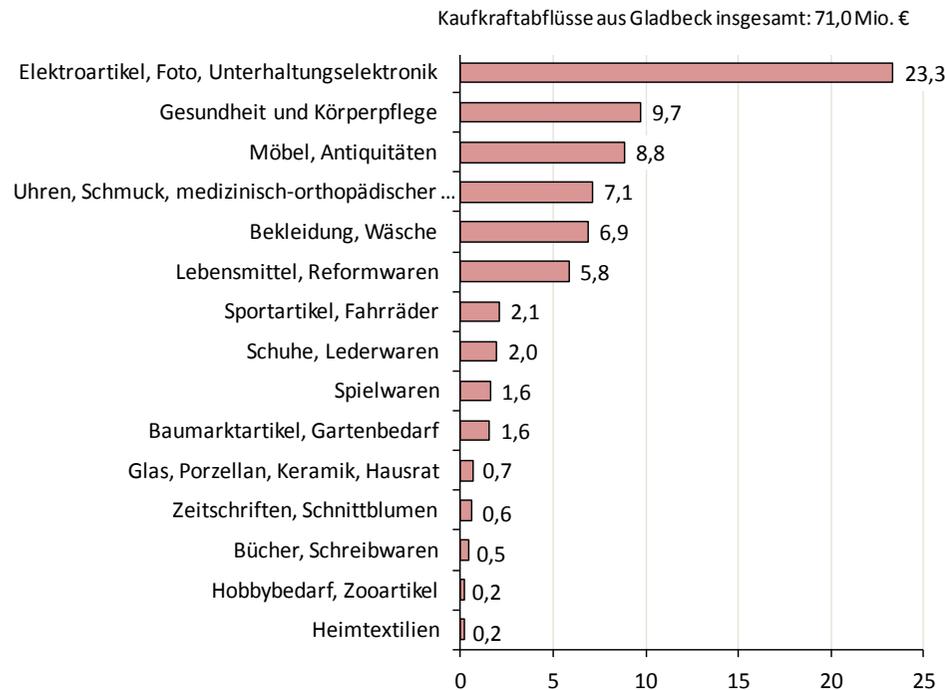
Die höchsten Kaufkraftzuflüsse werden in der Branche Sportartikel/ Fahrräder erzielt (13,7 Mio. €). Wie bereits die Dokumentation der warengruppenspezifischen Handelszentralitäten verdeutlicht hat, sind die vorhandenen drei Sportfachgeschäfte PIEPER und der INTERSPORT KÖSTERS in der Gladbecker Innenstadt, ergänzt durch weitere Spezialanbieter des Sport- und Fahrradsegments, maßgeblich für die Kaufkraftzuflüsse verantwortlich.

Der Einzelhandel in der Warengruppe der Baumarktartikel und des Gartenbedarfs profitiert neben dem HAGEBAU Baumarkt sowie HOLZ HEGENER und den vorhandenen großflächigen Gartenfachmärkten (SCHELLEWALD) von den angebotenen Randsortimenten in den Verbrauchermärkten und Sonderpostenmärkten. Der ermittelte Kaufkraftzufluss beläuft sich auf 7,1 Mio. €.

In den Branchen Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat und Heimtextilien werden noch vergleichsweise gute Kaufkraftzuflüsse (3,3 Mio. € bzw. 3,1 Mio. €) realisiert. In der Branche Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat erzielt in erster Linie der innerstädtische Facheinzelhandel die Kaufkraftzuflüsse, während in der Branche Heimtextilien ein maßgeblicher Anteil der Kaufkraft an den nicht-integrierten Fachmarktstandorten gebunden wird (u.a. DECOR MARKT am Sonderstandort Hornstraße).

In Bezug auf die innerstädtischen Kernsortimente werden nur geringe Kaufkraftzuflüsse erzielt (Bücher/ Schreibwaren 2,2 Mio. €, Bekleidung/ Wäsche 2,0 Mio. €). In den weiteren zentrenrelevanten Segmenten Schuhe/ Lederwaren, und Spielwaren ist der Kaufkraftzufluss mit weniger als 1 Mio. € noch geringer ausgeprägt.

Abb. 13: Ranking: Kaufkraftabflüsse aus Gladbeck



Quelle: CIMA GmbH 2013

Die höchsten Kaufkraftabflüsse aus Gladbeck entfallen auf die Warengruppen Elektroartikel/ Foto/ Unterhaltungselektronik mit 23,3 Mio. €. Die überdurchschnittlichen hohen Kaufkraftabflüsse weisen erneut nach, dass die Entwicklung eines marktgerechten Fachmarktes für Unterhaltungselektronik in der Gladbecker Innenstadt mit Priorität verfolgt werden sollte.

Vor dem Hintergrund der erreichten Handelszentralität von nur 84 in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflege ist der ermittelte Kaufkraftabfluss von 9,7 Mio. € begründet. In der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflege-

geartikel ist eine Optimierung des Angebotes insbesondere in den als Nahversorgungszentrum ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereichen anzustreben. Die derzeitige Marktsituation resultiert u.a. aus der Schließung der SCHLECKER Filialen im Stadtgebiet.

Die Kaufkraftabflüsse von 8,8 Mio. €. in der Warengruppe Möbel/ Antiquitäten spiegeln die regionale Wettbewerbssituation in diesem Segment wider. Gladbeck hat sich nicht als Standort eines regional bedeutsamen Möbelhauses durchsetzen können. Mit MÖBEL OSTERMANN in Bottrop und Recklinghausen, MÖBEL KRÖGER und IKEA in Essen sowie die MÖBELSTADT RÜCK und FINKE in Oberhausen bestehen für Gladbeck keine zukünftigen Gestaltungspotenziale im qualitätsorientierten Segment.

Der Kaufkraftabfluss von 6,9 Mio. €. in der Warengruppe Bekleidung/ Wäsche begründet sich ebenso mit Blick auf die regionale Wettbewerbssituation. Dieser Kaufkraftabfluss spiegelt insbesondere die Einkaufsorientierung auf das Oberzentrum Essen und die regionalen Shopping Center RheinRuhrZentrum in Mülheim und das CentrO in Oberhausen wieder. Der Kaufkraftabfluss bezieht sich primär auf Luxus- und Premiumsegmente und aktuelle Modelabels, die in Gladbeck nicht umfassend angeboten werden. Eine gewisse, begrenzte Reduzierung des Kaufkraftabflusses kann nur über die Realisierung zusätzlicher qualitätsorientierter Angebote in der Gladbecker Innenstadt erfolgen.

In der Warengruppe Lebensmittel/ Reformwaren liegt der Kaufkraftabfluss bei 5,8 Mio. €. Insbesondere die Branchen des periodischen Bedarfs werden über Kopplungskäufe im Kontext von Pendlerverflechtungen an Wettbewerbsstandorten außerhalb der Stadt Gladbeck gebunden. Nur ein geringerer Teil des bestehenden Kaufkraftabflusses dürfte reaktivierbar sein.

In allen weiteren Warengruppen belaufen sich die Kaufkraftabflüsse auf deutlich unter 3,05 Mio. €.

Abb. 17, auf der folgenden Seite, fasst die maßgeblichen Strukturdaten des gesamtstädtischen Einzelhandels zusammen.

Abb. 14: Datenblatt der Stadt Gladbeck

Stadt Gladbeck	
Verkaufsfläche in qm	108.310
Umsatz in Mio. €	364,0
Flächenproduktivität in € / qm	3.361
Nachfragepotenzial in Mio. €	393,3
Zentralität	93
Zentralität periodisch	94
<i>in der Branche Lebensmittel/ Reformwaren</i>	<i>98</i>
Zentralität aperiodisch	91
Einwohner (31.12.2012)	75.721
Verkaufsfläche je Einwohner in qm	1,43
im periodischen Bedarf	0,45
<i>in der Branche Lebensmittel/ Reformwaren</i>	<i>0,38</i>
im aperiodischen Bedarf	0,98
Umsatz je Einwohner in €	4.807
Anzahl Betriebe	391
Anzahl Leerstände	98
Leerstandsquote in %	20,0
einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (2012)	94,3

*Quelle Stadt Gladbeck; eigene Fortschreibung
 Quelle: CIMA GmbH 2013

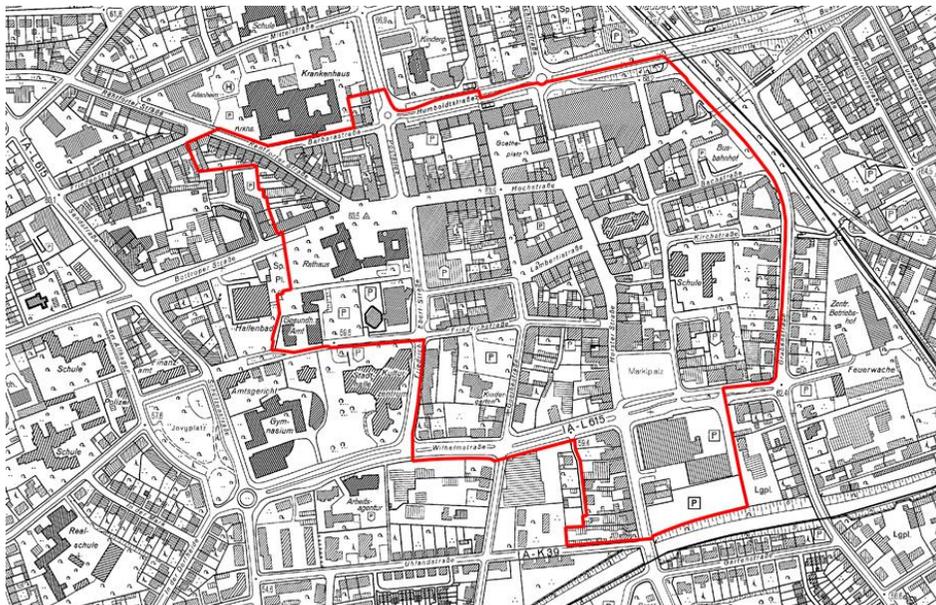
Leerstände in Gladbeck

Wie auch viele andere Städte und Gemeinden ist Gladbeck zunehmend von der Problematik leer stehender Ladenlokale betroffen. Insgesamt stehen 98 Ladenlokale im gesamten Gladbecker Stadtgebiet leer; dies entspricht einer überdurchschnittlich hohen Leerstandsquote von 20 %. Die Leerstände befinden sich sowohl in solitären Randlagen als auch den Zentralen Versorgungsbereichen und führen zu städtebaulichen Defiziten und Funktionsverlusten. Die Leerstände sind zumeist ein Beleg für den Rückzug des Handels aus diesen Bereichen. Mehrheitlich sind Randbereiche der Versorgungslagen betroffen.

4.4 Einzelhandelsstrukturen in der Gladbecker Innenstadt

Die Abgrenzung der Innenstadt entspricht der parzellenscharfen Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt.²⁹

Abb. 15: Abgrenzung der Innenstadt von Gladbeck



Quelle: CIMA GmbH 2013

Die Innenstadt ist das Handels- und Dienstleistungszentrum der Stadt Gladbeck. Dies wird insbesondere durch den Bedeutungsüberschuss in den Branchen des aperiodischen Bedarfsbereiches deutlich. Die Innenstadt profitiert vor allem von ihren Magnetbetrieben, von der Vielzahl inhabergeführter Einzelhandelsbetriebe sowie regionalen und überregionalen Filialkonzepten.

Im Rahmen der Bestandserhebung wurden in der Innenstadt von Gladbeck 174 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 34.610 m² erhoben. Sie realisieren einen Einzelhandelsumsatz von 131,0 Mio. €

In der warengruppenspezifischen Betrachtung sind die auf den nachfolgenden Seiten dokumentierten Befunde relevant:

²⁹ Siehe hierzu Kap. 7.2.2

Abb. 16: Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche, Umsatz in der Innenstadt

Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche und Umsatz in der Innenstadt Gladbeck

CIMA Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf	54	9.260	57,8
Lebensmittel, Reformwaren	30	6.640	33,0
Gesundheits- und Körperpflege	15	2.140	22,5
Zeitschriften, Schnittblumen	9	480	2,3
Aperiodischer Bedarf insgesamt	120	25.350	73,2
Persönlicher Bedarf insgesamt	69	11.640	41,9
Bekleidung, Wäsche	35	7.900	26,1
Schuhe, Lederwaren	8	2.350	8,0
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	26	1.390	7,8
Medien und Technik insgesamt	24	3.070	11,2
Bücher, Schreibwaren	6	1.610	5,4
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	18	1.460	5,8
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	7	1.860	5,2
Sportartikel, Fahrräder	3	*	*
Spielwaren	2	*	*
Hobbybedarf, Zooartikel	2	*	*
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	10	2.160	5,3
Einrichtungsbedarf insgesamt	7	5.970	8,1
Möbel, Antiquitäten	4	5.540	7,0
Heimtextilien	3	430	1,1
Baumarktartikel, Gartenbedarf	3	650	1,5
Einzelhandel insgesamt	174	34.610	131,0

Quelle: CIMA GmbH 2013; Rundungsdifferenzen möglich

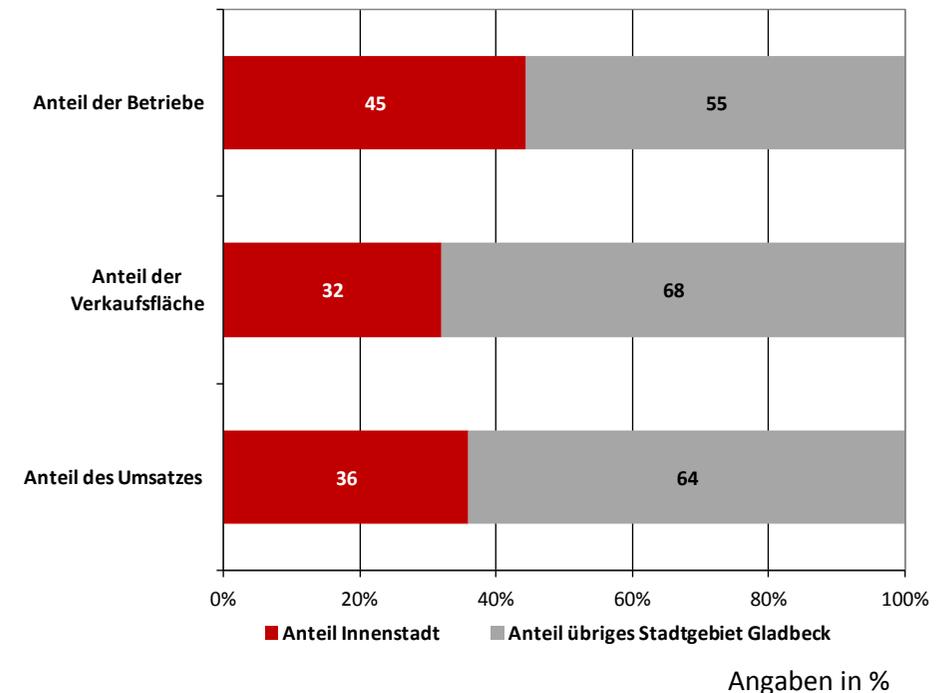
* Anmerkung: Aus datenschutzrechtlichen Gründen dürfen Angaben zur Verkaufsflächen und zu Umsätzen erst ab mindestens drei Betrieben je Warengruppe gemacht werden.

■ Die Warengruppe Lebensmittel/ Reformwaren belegt 6.640 m² Verkaufsfläche in der Innenstadt und realisiert dort ein Umsatzvolumen von 33,0 Mio. €. Der Verkaufsflächen- und Umsatzanteil am gesamten innerstädtischen Einzelhandelsumsatz ist mit 19,2 % und 25,2 % sehr stark ausgeprägt. Innerhalb der Innenstadt sind aktuell ein KAUFLAND Verbrauchermarkt an der Wilhelmstraße sowie der Lebensmitteldiscounter ALDI an der Horster Straße adressiert. Im Zuge der Umgestaltung des City Centers an der Hochstraße konnte zudem ein ergänzender NETTO Lebensmitteldiscounter in der Innenstadt etabliert werden. Bäckereien, Fleischereien und kleinere Spezialgeschäfte (Obst/ Gemüse, asiatische oder türkische Lebensmittel) ergänzen das Lebensmittelangebot. Blumengeschäfte und Drogeriefachmärkte vervollständigen das Angebot im periodischen Bedarf insgesamt. Der periodische Bedarf ist ausreichend in der Gladbecker Innenstadt vertreten.

■ Bei den Innenstadt prägenden Sortimenten stellt die Warengruppe Bekleidung/ Wäsche den größten Verkaufsflächenanteil dar. Dennoch belegt die Branche mit 7.900 m² nur rd. 23 % der innenstädtischen Verkaufsflächen und damit einen unterdurchschnittlichen Anteil. Bezogen auf den innerstädtischen Einzelhandelsumsatzes bedeuten ein realisiertes Umsatzvolumen von 26,1 Mio. € einen Umsatzanteil von 20 %. Maßgebliche Anker sind die leistungsstarken, konsumigen Filialisten H&M und NEW YORKER. Weitere Filialisten und ergänzende Fachmarktkonzepte im Niedrigpreissegment (KIK, ZEEMANN-TEXTIELSUPERS, WOOLWORTH) sprechen den preisbewussten Konsumenten an. Höherwertige, qualitätsorientierte Angebote der beispielhaften Filialisten ESPRIT, MARC`O POLO, S-OLIVER, TOM TAILOR etc. fehlen zum heutigen Zeitpunkt vollständig in der Gladbecker Innenstadt. Marken des Luxus- oder Premiumsegments sind darüber hinaus nicht vorhanden oder werden nur rudimentär in einzelnen Boutiquen des Facheinzelhandels angeboten.

- Die Warengruppen ‚Lederwaren, Schuhe‘ und ‚Uhren, Schuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf³⁰ realisieren mit 2.350 m² bzw. 1.390 m² akzeptable Verkaufsflächenanteile in der Gladbecker Innenstadt. Die realisierten Einzelhandelsumsätze liegen bei 8,0 Mio. € bzw. 7,8 Mio. €.
- Die Warengruppe ‚Bücher, Schreibwaren‘ ist mit einer Verkaufsfläche von 1.610 m² ebenfalls gutvertreten. Der dort realisierte Einzelhandelsumsatz beläuft sich auf 5,4 Mio. €.
- Auf die Warengruppe Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik entfallen in der Innenstadt von Gladbeck 18 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von 1.480 m². Der realisierte Einzelhandelsumsatz liegt bei 5,8 Mio. €. Neben Handyshops liegen nur kleinflächige Fachsortimente vor. ES fehlt ein leistungsfähiges Fachmarktangebot.
- Zum Zeitpunkt der Einzelhandelserhebung entfallen auf die Warengruppe Möbel/ Antiquitäten 16 % der innerstädtischen Verkaufsflächen. Das Möbelhaus NIESSING an der Horster Straße ist der maßgeblich relevante Anbieter. Die übrigen Warengruppen erzielen einen Verkaufsflächen- bzw. Umsatzanteil von deutlich unter 10 % in der Innenstadt von Gladbeck.

Abb. 17: Anteil Betriebe, Verkaufsfläche, Umsatz in der Innenstadt



Quelle: CIMA GmbH 2013

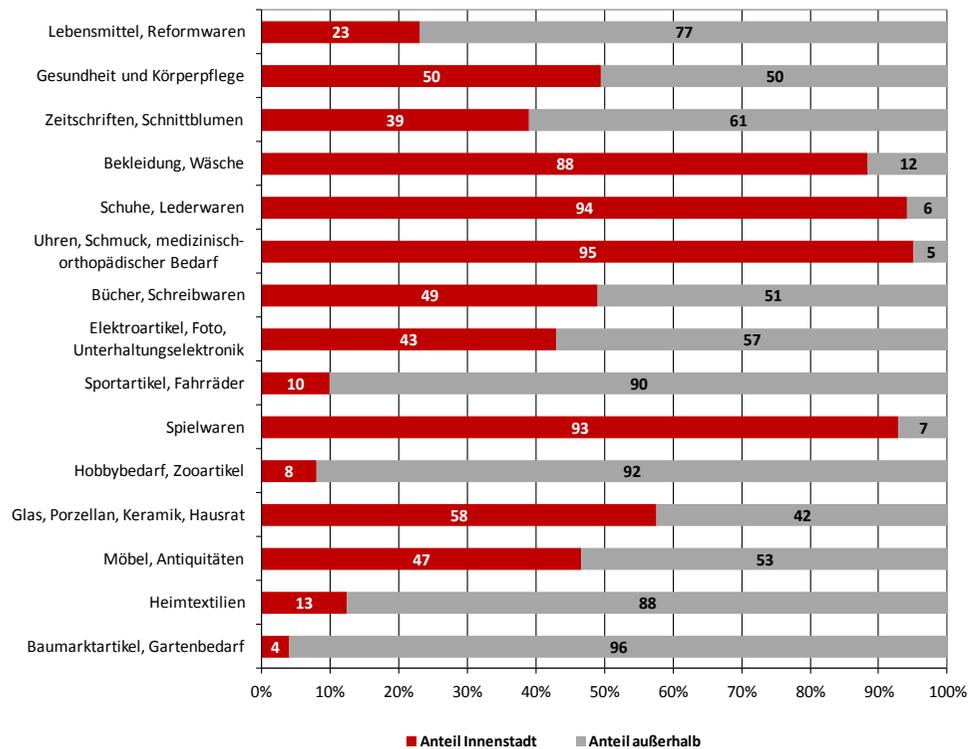
Bezogen auf die gesamtstädtischen Einzelhandelsstrukturen beherbergt die Gladbecker Innenstadt 45 % der Betriebe und belegt 32 % der Verkaufsflächen. Der innenstädtische Umsatzanteil liegt bei 36 %. Dieser Verkaufsflächen- und Umsatzanteil liegt auf einem noch adäquaten Niveau. Die Innenstadt sollte jedoch nicht weiter an Boden verlieren. Der Verkaufsflächenanteil sollte langfristig sich wieder der 40 %-Marke annähern.

Es sollte das Ziel der Stadt Gladbeck sein, die heutigen Einzelhandelsstrukturen der Innenstadt nachhaltig zu erhalten und abzusichern. Dies lässt sich jedoch

³⁰ Das Segment medizinisch-orthopädischer Bedarf fasst die Sortimente Optik, Akustik, Sanitätshausartikel zusammen.

auch weiterhin nur mit einer restriktiven Steuerung des großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandels außerhalb der Innenstadt und eine konsequente Orientierung auf die Zentralen Versorgungsbereiche erreichen.

Abb. 18: Warengruppenspezifische Umsatzverteilung des Einzelhandels



Angaben in %

Quelle: CIMA GmbH 2013

Abb. 21 dokumentiert die warengruppenspezifische Umsatzverteilung des Einzelhandels im Stadtgebiet. Die innenstädtischen Kernsortimente

- Bekleidung/ Wäsche,
- Schuhe/ Lederwaren,
- Uhren/ Schmuck/ medizinisch-orthopädischer Bedarf,
- Spielwaren,
- Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat

dominieren in der Standortorientierung auf die Innenstadt. In den Sortimenten Bücher/ Schreibwaren, Elektroartikel/ Foto/ Unterhaltungselektronik sowie Sportartikel wäre eine stärkere Umsatzbindung in der Innenstadt wünschenswert.

Alles in allem zeigt die warengruppenspezifische Umsatzverteilung des Einzelhandelsbesatzes in Gladbeck eine marktgerechte Stadtentwicklungspolitik auf, die der Innenstadt hinreichend Gestaltungsspielräume verschafft. Die eindeutige Orientierung des zentrenrelevanten Einzelhandels auf die Innenstadt sollte auch in Zukunft Leitmotiv der Einzelhandelsentwicklung sein.

4.5 Einzelhandelssituation in den Gladbecker Stadtbezirken

Abb. 19: Teilräumliche Gliederung der Stadt Gladbeck



Das Gladbecker Stadtgebiet ist in die statistischen Bezirke Gladbeck Mitte I (11.123 Einwohner), Gladbeck Mitte II (7.305 Einwohner), Zweckel (11.115 Einwohner), Alt-Rentfort (4.354 Einwohner), Rentfort-Nord (7.571 Einwohner), Schultendorf (2.451 Einwohner), Ellinghorst (3.092 Einwohner), Butendorf (11.578 Einwohner), Brauck (12.188 Einwohner) und Rosenhügel (4.944 Einwohner) untergliedert.

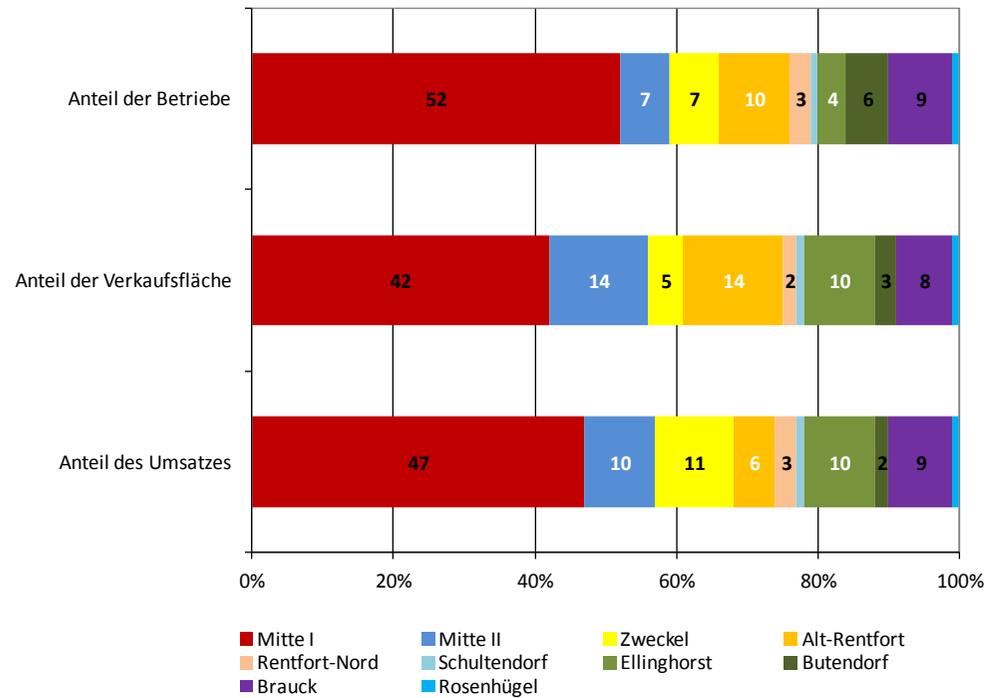
Quelle: Stadt Gladbeck

Abb. 20: Nachfragepotenzial in den Stadtbezirken der Stadt Gladbeck

Nachfragepotenzial in Mio. €											
CIMA Warengruppen	Gladbeck Mitte I	Gladbeck Mitte II	Zweckel	Alt-Rentfort	Rentfort-Nord	Schultendorf	Ellinghorst	Butendorf	Brauck	Rosenhügel	Stadt Gladbeck
Periodischer Bedarf insgesamt	31,3	20,6	30,2	11,8	20,5	6,6	8,7	30,8	32,4	13,2	206,2
Lebensmittel und Reformwaren	22,2	14,6	21,3	8,4	14,5	4,7	6,2	21,8	22,9	9,3	145,8
Gesundheits- und Körperpflege	8,2	5,4	7,9	3,1	5,4	1,7	2,3	8,1	8,5	3,4	54,0
Zeitschriften, Schnittblumen	1,0	0,6	0,9	0,4	0,6	0,2	0,3	1,0	1,0	0,4	6,4
Persönlicher Bedarf insgesamt	8,9	5,8	8,5	3,3	5,8	1,9	2,5	8,7	9,2	3,7	58,4
Bekleidung, Wäsche	5,2	3,4	5,0	2,0	3,4	1,1	1,5	5,1	5,4	2,2	34,4
Schuhe, Lederwaren	1,5	1,0	1,4	0,6	1,0	0,3	0,4	1,5	1,5	0,6	9,8
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	2,2	1,4	2,1	0,8	1,4	0,5	0,6	2,1	2,2	0,9	14,2
Medien und Technik insgesamt	6,8	4,5	6,5	2,6	4,4	1,4	1,9	6,7	7,0	2,8	44,6
Bücher, Schreibwaren	1,4	0,9	1,4	0,5	0,9	0,3	0,4	1,4	1,5	0,6	9,3
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	5,4	3,5	5,2	2,0	3,5	1,1	1,5	5,3	5,6	2,3	35,4
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	2,8	1,9	2,7	1,1	1,9	0,6	0,8	2,8	2,9	1,2	18,6
Sportartikel, Fahrräder	1,6	1,0	1,5	0,6	1,0	0,3	0,4	1,6	1,6	0,7	10,4
Spielwaren	0,6	0,4	0,6	0,2	0,4	0,1	0,2	0,6	0,6	0,3	4,0
Hobbybedarf, Zooartikel	0,6	0,4	0,6	0,2	0,4	0,1	0,2	0,6	0,7	0,3	4,1
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	1,0	0,6	1,0	0,4	0,6	0,2	0,3	1,0	1,0	0,4	6,5
Einrichtungsbedarf insgesamt	4,2	2,8	4,1	1,6	2,8	0,9	1,2	4,2	4,4	1,8	27,9
Möbel, Antiquitäten	3,4	2,2	3,2	1,3	2,2	0,7	0,9	3,3	3,5	1,4	22,1
Heimtextilien	0,9	0,6	0,9	0,3	0,6	0,2	0,2	0,9	0,9	0,4	5,9
Baummarktartikel, Gartenbedarf	4,7	3,1	4,6	1,8	3,1	1,0	1,3	4,7	4,9	2,0	31,1
SUMME	59,8	39,3	57,5	22,5	39,2	12,7	16,6	58,8	61,9	25,1	393,3
EINWOHNER	11.123	7.305	11.115	4.354	7.571	2.451	3.092	11.578	12.188	4.944	75.721

Quelle: CIMA GmbH 2013

Abb. 21: Verteilung des Einzelhandels im Stadtgebiet



Quelle: CIMA GmbH 2013

Der Stadtbezirk Gladbeck Mitte I ist der bedeutendste Bereich hinsichtlich der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen (siehe Abb. 24). Mehr als die Hälfte (52 %) der erfassten Einzelhandelsbetriebe befinden sich im Stadtbezirk Mitte I. Das Einzelhandelsangebot im Bezirk Mitte I wird maßgeblich durch die Innenstadt geprägt.

Nach dem Stadtbezirk Mitte I stellt sowohl der Stadtbezirk Gladbeck Mitte II als auch der Stadtbezirk Alt-Rentfort die größten Verkaufsflächenanteile (beide 14 %) am gesamten Gladbecker Einzelhandel. Der HAGEBAUMARKT sowie das Gartencenter SCHELLEWALD begründen den hohen Verkaufsflächenanteil des Stadtbezirk Mitte II. Im Stadtbezirk Alt-Rentfort ist einerseits der großflächige Einzelhandel am Sonderstandort Rockwoolstraße als auch der Baumarkt HOLZ HEGENER an der Stollenstraße für die hohen Verkaufsflächenanteile verantwortlich.

Die geringste Bedeutung hinsichtlich des Einzelhandelsbesatzes nimmt der Gladbecker Stadtbezirk Rosenhügel ein. Nur 1 % der Gesamtverkaufsfläche findet sich im Stadtbezirk Gladbeck Rosenhügel.

4.5.1 Stadtbezirk Gladbeck Mitte I

Abb. 22: Datenblatt des Stadtbezirks Gladbeck Mitte I

Gladbeck Mitte I	
Verkaufsfläche in qm	45.290
Umsatz in Mio. €	170,0
Flächenproduktivität in €/ qm	3.754
Nachfragepotenzial in Mio. €	59,8
Zentralität	284
Zentralität periodisch	256
<i>in der Branche Lebensmittel/ Reformwaren</i>	234
Zentralität aperiodisch	316
Einwohner (31.12.2012)	11.123
Verkaufsfläche je Einwohner in qm	4,07
im periodischen Bedarf	1,22
<i>in der Branche Lebensmittel/ Reformwaren</i>	0,94
im aperiodischen Bedarf	2,85
Umsatz je Einwohner in €	15.284
Anzahl Betriebe	203
Anzahl Leerstände	37
Leerstandsquote in %	15,4
einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (2012)	97,6

Quelle: CIMA GmbH 2013

Abb. 23: Einzelhandelsstrukturen im Stadtbezirk Gladbeck Mitte I

Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche und Umsatz im Stadtbezirk Mitte I				
CIMA Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Anteil der Verkaufsfläche in %
Periodischer Bedarf	70	13.560	80,1	29,9
Lebensmittel, Reformwaren	43	10.470	51,9	23,1
Gesundheits- und Körperpflege	16	2.500	25,5	5,5
Zeitschriften, Schnittblumen	11	590	2,7	1,3
Aperiodischer Bedarf insgesamt	133	31.730	89,9	70,1
Persönlicher Bedarf insgesamt	69	11.670	42,1	25,8
Bekleidung, Wäsche	35	7.930	26,2	17,5
Schuhe, Lederwaren	8	2.350	8,0	5,2
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	26	1.390	7,9	3,1
Medien und Technik insgesamt	27	3.280	12,1	7,2
Bücher, Schreibwaren	7	1.750	6,0	3,9
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	20	1.530	6,1	3,4
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	11	5.650	16,4	12,5
Sportartikel, Fahrräder	6	4.380	13,1	9,7
Spielwaren	2	980	*	*
Hobbybedarf, Zooartikel	3	290	*	*
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	12	2.310	5,6	5,1
Einrichtungsbedarf insgesamt	10	8.140	12,1	18,0
Möbel, Antiquitäten	7	7.710	*	*
Heimtextilien	3	430	*	*
Baumarktartikel, Gartenbedarf	4	680	1,6	1,5
Einzelhandel insgesamt	203	45.290	170,0	100,0

Quelle: CIMA GmbH 2013

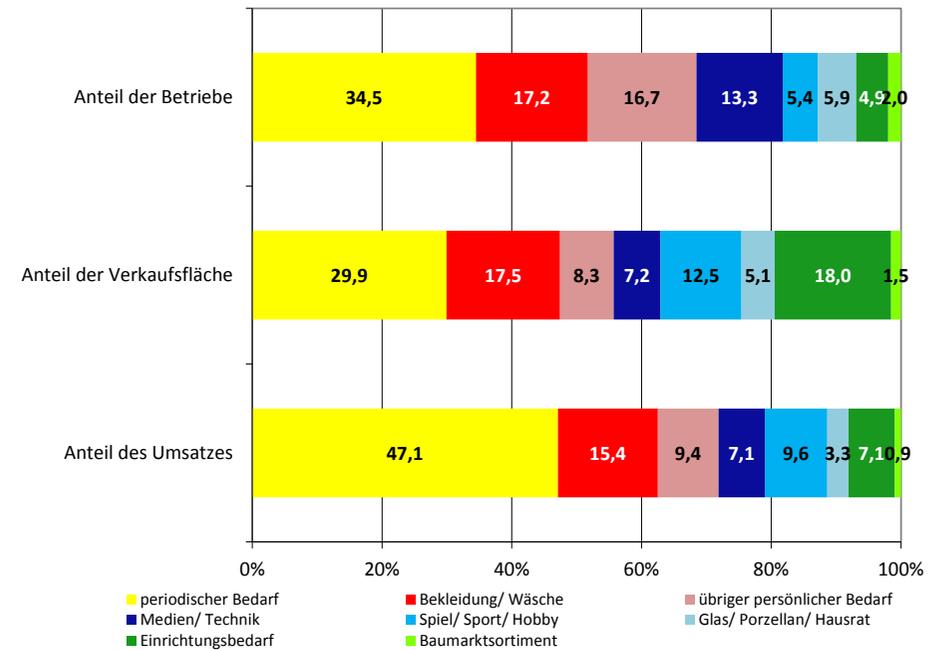
Grundsätzlich spiegeln sich im Stadtbezirk I die Angebotsstrukturen der Innenstadt wider. In Bezug auf die Anzahl der Betriebe stellt der periodische Bedarf den bedeutendsten Anteil (35 %) im Stadtbezirk Mitte I. Neben dem KAUF-LAND Verbrauchermarkt und dem Verbrauchermarkt E-CENTER ZURHEIDE

sowie mehrere Lebensmitteldiscounter prägen zahlreiche kleinere Lebensmittelmärkte sowie Spezialgeschäfte und Betriebe des Lebensmittelhandwerks das Angebot im Bezirk Mitte I.

Der hohe Verkaufsflächenanteil der Warengruppe Spiel, Sport, Hobby entfällt auf die großflächigen Sportfachmärkte PIEPER und INTERSPORT ergänzt durch weitere Spezialanbieter. In Bezug auf die dokumentierten Verkaufsflächen stellt die Warengruppe des Einrichtungsbedarfs den zwei größten Anteil an der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk Mitte I dar (18 %). Das Möbelhaus NIES-SING begründet den überdurchschnittlichen Verkaufsflächenanteil.

Mit einer Handelszentralität von 284 dokumentieren sich deutliche Kaufkraftzuflüsse in den Stadtbezirk Mitte I. Das Einzelhandelsangebot wird maßgeblich durch die Innenstadt geprägt.

Abb. 24: %-Verteilung des Einzelhandelsbesatzes im Stadtbezirk Mitte I



4.5.2 Stadtbezirk Gladbeck Mitte II

Abb. 25: Datenblatt des Stadtbezirks Gladbeck Mitte II

Gladbeck Mitte II	
Verkaufsfläche in qm	15.160
Umsatz in Mio. €	37,0
Flächenproduktivität in € / qm	2.441
Nachfragepotenzial in Mio. €	39,3
Zentralität	94
Zentralität periodisch	83
<i>in der Branche Lebensmittel/ Reformwaren</i>	101
Zentralität aperiodisch	107
Einwohner (31.12.2012)	7.305
Verkaufsfläche je Einwohner in qm	2,08
im periodischen Bedarf	0,43
<i>in der Branche Lebensmittel/ Reformwaren</i>	0,40
im aperiodischen Bedarf	1,65
Umsatz je Einwohner in €	5.065
Anzahl Betriebe	29
Anzahl Leerstände	2
Leerstandsquote in %	6,5
einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (2012)	97,6

Quelle: CIMA GmbH 2013

CIMA Beratung + Management GmbH 2013

Abb. 26: Einzelhandelsstrukturen im Stadtbezirk Mitte II

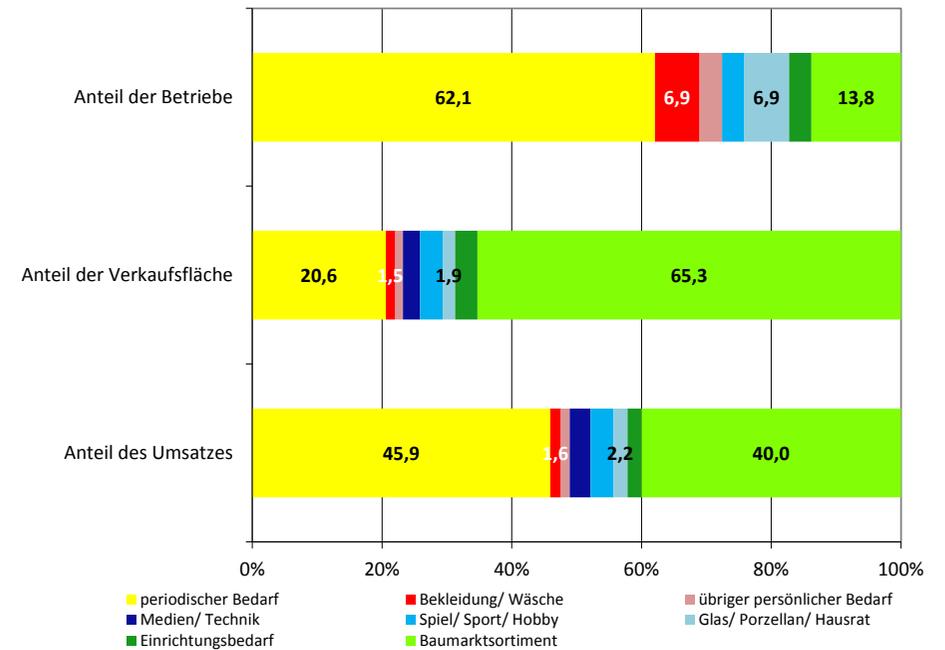
Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche und Umsatz im Stadtbezirk Mitte II				
CIMA Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Anteil der Verkaufsfläche in %
Periodischer Bedarf	18	3.120	17,0	20,6
Lebensmittel, Reformwaren	15	2.900	14,7	19,1
Gesundheits- und Körperpflege	1	160	*	1,1
Zeitschriften, Schnittblumen	2	60	*	0,4
Aperiodischer Bedarf insgesamt	11	12.040	20,0	79,4
Persönlicher Bedarf insgesamt	3	400	*	2,6
Bekleidung, Wäsche	2	220	*	1,5
Schuhe, Lederwaren	1	180	*	1,2
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	0	0	0,0	0,0
Medien und Technik insgesamt	0	400	*	2,6
Bücher, Schreibwaren	0	0	0,0	0,0
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	0	400	*	2,6
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	1	530	*	3,5
Sportartikel, Fahrräder	0	60	*	0,4
Spielwaren	0	0	*	0,0
Hobbybedarf, Zooartikel	1	470	*	3,1
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	2	290	*	1,9
Einrichtungsbedarf insgesamt	1	520	*	3,4
Möbel, Antiquitäten	1	280	*	1,8
Heimtextilien	0	240	*	1,6
Baumarktartikel, Gartenbedarf	4	9.900	14,8	65,3
Einzelhandel insgesamt	29	15.160	37,0	100,0

Quelle: CIMA GmbH 2013

Der Angebotsschwerpunkt im Stadtbezirk Mitte II liegt eindeutig in der Warengruppe Baumarktartikel und Gartenbedarf. Das vorhandene Angebot in den baumarktspezifischen Sortimenten wird in Bezug auf die Verkaufsflächenanteile vom Gartenfachmarkt SCHELLEWALD sowie dem HAGEBAUMARKT geprägt.

Den weiteren Angebotsschwerpunkt in Gladbeck Mitte II bildet die Warengruppe des periodischen Bedarfs. 20,6 % der Verkaufsfläche und sogar 45,9 % des Umsatzes entfallen auf diese Warengruppe. Der Anteil der Betriebe liegt bei insgesamt 62,1 %. Neben den Lebensmitteldiscountern ALDI und LIDL sind hier zahlreiche Kioske und Betriebe des Lebensmittelhandwerks etabliert.

Abb. 27: %-Verteilung des Einzelhandelsbesatzes im Stadtbezirk Mitte II



4.5.3 Stadtbezirk Gladbeck Zweckel

Abb. 28: Datenblatt des Stadtbezirks Gladbeck-Zweckel

Gladbeck Zweckel	
Verkaufsfläche in qm	5.320
Umsatz in Mio. €	23,7
Flächenproduktivität in €/ qm	4.455
Nachfragepotenzial in Mio. €	57,5
Zentralität	41
Zentralität periodisch	58
<i>in der Branche Lebensmittel/ Reformwaren</i>	62
Zentralität aperiodisch	22
Einwohner (31.12.2012)	11.115
Verkaufsfläche je Einwohner in qm	0,48
im periodischen Bedarf	0,29
<i>in der Branche Lebensmittel/ Reformwaren</i>	0,24
im aperiodischen Bedarf	0,19
Umsatz je Einwohner in €	2.132
Anzahl Betriebe	43
Anzahl Leerstände	16
Leerstandsquote in %	27,1
einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (2012)	94,0

Quelle: CIMA GmbH 2013

Abb. 29: Einzelhandelsstrukturen im Stadtbezirk Zweckel

Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche und Umsatz im Stadtbezirk Zweckel				
CIMA Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €	Anteil der Verkaufsfläche in %
Periodischer Bedarf	29	3.210	17,6	60,3
Lebensmittel, Reformwaren	19	2.660	13,2	50,0
Gesundheits- und Körperpflege	3	250	*	4,7
Zeitschriften, Schnittblumen	7	300	*	5,6
Aperiodischer Bedarf insgesamt	14	2.110	6,1	39,7
Persönlicher Bedarf insgesamt	3	620	*	11,7
Bekleidung, Wäsche	2	580	*	10,9
Schuhe, Lederwaren	0	0	*	0,0
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	1	40	*	0,8
Medien und Technik insgesamt	2	330	*	6,2
Bücher, Schreibwaren	0	70	*	1,3
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	2	260	*	4,9
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	5	710	2,0	13,3
Sportartikel, Fahrräder	2	300	*	5,6
Spielwaren	1	80	*	1,5
Hobbybedarf, Zooartikel	2	330	*	6,2
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	0	100	*	1,9
Einrichtungsbedarf insgesamt	3	320	*	6,0
Möbel, Antiquitäten	1	100	*	1,9
Heimtextilien	2	220	*	4,1
Baummarktartikel, Gartenbedarf	1	30	*	0,6
Einzelhandel insgesamt	43	5.320	23,7	100,0

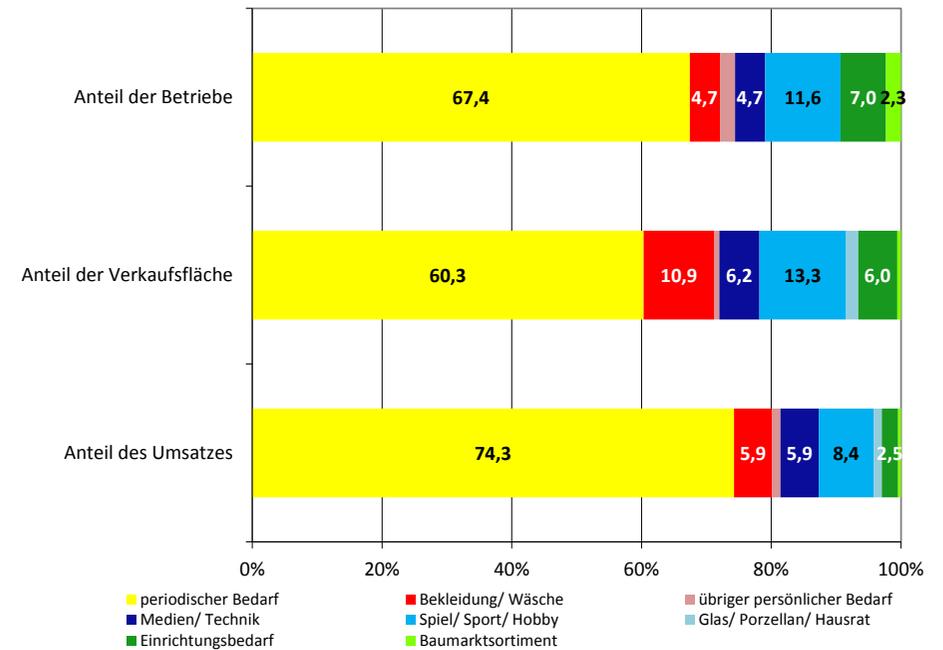
Quelle: CIMA GmbH 2013

Auch im Stadtbezirk Gladbeck Zweckel stellt der periodische Bedarf den größten Anteil an der Verkaufsfläche, des Umsatzes und der Betriebe dar. Die Nahversorgungssituation muss jedoch derzeit als verbesserungsfähig eingeordnet werden (Handelszentralität = 58). Ursache hierfür ist die Schließung der Le-

bensmitteldiscounter NETTO und ALDI an der Feldhauser Straße. Die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Zentralen Versorgungsbereich Zweckel wird von der hier vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Gladbeck nachhaltig unterstützt.

Die Angebotsanalyse verdeutlicht ebenso relevante Verkaufsflächenanteile in der Warengruppe Spiel/ Sport/ Hobby und der Branche Bekleidung/ Wäsche. Das Angebot konzentriert sich maßgeblich auf den Zentralen Versorgungsbereich Zweckel (Nahversorgungszentrum). Hier ist u.a. ein KIK Textilfachmarkt sowie das Fahrradfachgeschäft HAPPE vorhanden.

Abb. 30: %-Verteilung des Einzelhandelsbesatzes im Stadtbezirk Zweckel



4.5.4 Stadtbezirk Gladbeck Alt-Rentfort

Abb. 31: Datenblatt des Stadtbezirks Gladbeck Alt-Rentfort

Gladbeck Alt-Rentfort	
Verkaufsfläche in qm	15.480
Umsatz in Mio. €	36,6
Flächenproduktivität in €/ qm	2.364
Nachfragepotenzial in Mio. €	22,5
Zentralität	162
Zentralität periodisch	82
<i>in der Branche Lebensmittel/ Reformwaren</i>	55
Zentralität aperiodisch	251
Einwohner (31.12.2012)	4.354
Verkaufsfläche je Einwohner in qm	3,56
im periodischen Bedarf	0,27
<i>in der Branche Lebensmittel/ Reformwaren</i>	0,19
im aperiodischen Bedarf	3,28
Umsatz je Einwohner in €	8.406
Anzahl Betriebe	24
Anzahl Leerstände	3
Leerstandsquote in %	11,1
einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (2012)	94,0

Quelle: CIMA GmbH 2013

CIMA Beratung + Management GmbH 2013

Abb. 32: Einzelhandelsstrukturen im Stadtbezirk Alt-Rentfort

Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche und Umsatz im Stadtbezirk Alt-Rentfort				
CIMA Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Anteil der Verkaufsfläche in %
Periodischer Bedarf	14	1.180	9,7	7,6
Lebensmittel, Reformwaren	9	840	4,6	5,4
Gesundheits- und Körperpflege	3	140	*	0,9
Zeitschriften, Schnittblumen	2	200	*	1,3
Aperiodischer Bedarf insgesamt	10	14.300	26,9	92,4
Persönlicher Bedarf insgesamt	0	10	*	0,1
Bekleidung, Wäsche	0	10	*	0,1
Schuhe, Lederwaren	0	0	*	0,0
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	0	0	*	0,0
Medien und Technik insgesamt	3	1.850	*	12,0
Bücher, Schreibwaren	2	1.200	*	7,8
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	1	650	*	4,2
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	4	3.370	8,7	21,8
Sportartikel, Fahrräder	3	2.850	*	18,4
Spielwaren	0	0	*	0,0
Hobbybedarf, Zooartikel	1	520	*	3,4
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	0	10	*	0,1
Einrichtungsbedarf insgesamt	1	1.760	*	11,4
Möbel, Antiquitäten	0	1.500	*	9,7
Heimtextilien	1	260	*	1,7
Baummarktartikel, Gartenbedarf	2	7.300	*	47,2
Einzelhandel insgesamt	24	15.480	36,6	100,0

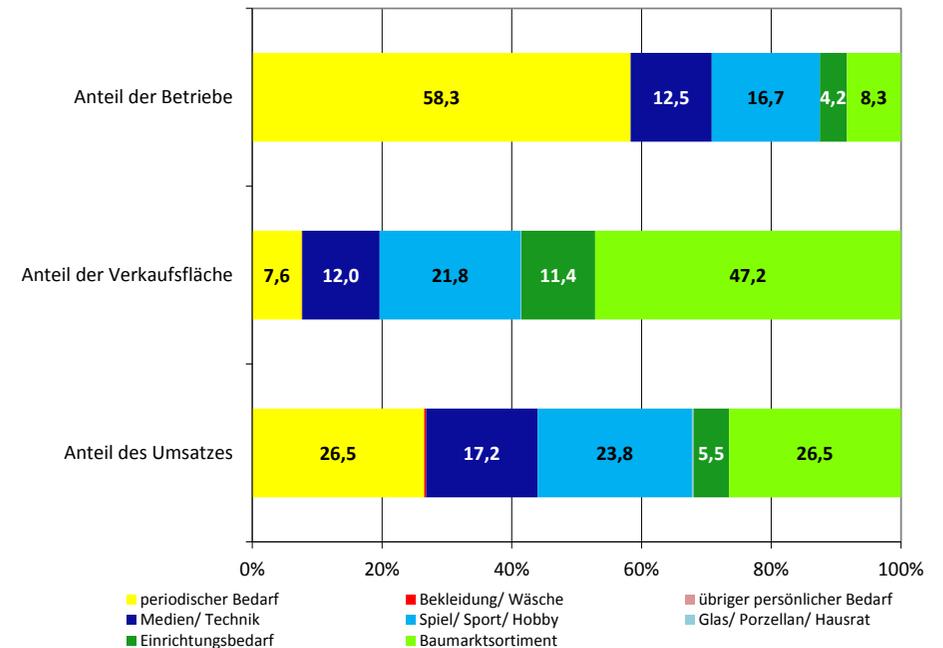
Quelle: CIMA GmbH 2013

Im Stadtbezirk Alt-Rentfort erwirtschaften 24 Betriebe auf einer Verkaufsfläche von 15.480 m² einen Einzelhandelsumsatz von 36,6 Mio. €. (siehe Abb. 31). Die Einzelhandelsstruktur wird dabei geprägt durch den großflächigen Einzelhandel im Standortbereich zwischen Rockwoolstraße und Bottroper Straße

sowie der Stollenstraße. Der Angebotsschwerpunkt im Stadtbezirk Alt-Rentfort liegt eindeutig im Baumarktsortiment (Baumarkt HOLZ HEGNER). Einen weiteren Angebotsschwerpunkt bildet die Warengruppe Spiel/ Sport/ Hobby. 21,8 % der Verkaufsfläche und sogar 23,8 % des Umsatzes entfallen auf diese Warengruppe (Freizeitmärkte PIEPER). Das vorhandene Angebot in der Warengruppe Medien/ Technik wird vom Bürofachmarkt STAPLES geprägt. Der Verkaufsflächen- und Umsatzanteil der Warengruppe Lebensmittel/ Reformwaren liegt nur bei 7,6 % bzw. 26,5 %.

Zum Stadtbezirk Alt-Rentfort gehört auch die Fachmarkttagglomeration an der Rockwoolstraße. Maßgeblich durch diesen Umstand wird der Stadtbezirk durch größer flächige Einzelhandelsstrukturen geprägt.

Abb. 33: %-Verteilung des Einzelhandelsbesatzes im Stadtbezirk Alt-Rentfort



4.5.5 Stadtbezirk Gladbeck Rentfort-Nord

Abb. 34: Datenblatt des Stadtbezirks Gladbeck Rentfort-Nord

Gladbeck Rentfort-Nord	
Verkaufsfläche in qm	1.630
Umsatz in Mio. €	9,4
Flächenproduktivität in € / qm	5.767
Nachfragepotenzial in Mio. €	39,2
Zentralität	24
Zentralität periodisch	44
<i>in der Branche Lebensmittel/ Reformwaren</i>	45
Zentralität aperiodisch	2
Einwohner (31.12.2012)	7.571
Verkaufsfläche je Einwohner in qm	0,22
im periodischen Bedarf	0,20
<i>in der Branche Lebensmittel/ Reformwaren</i>	0,17
im aperiodischen Bedarf	0,02
Umsatz je Einwohner in €	1.242
Anzahl Betriebe	11
Anzahl Leerstände	7
Leerstandsquote in %	38,9
einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (2012)	94,0

Quelle: CIMA GmbH 2013

Abb. 35: Einzelhandelsstrukturen im Stadtbezirk Rentfort-Nord

Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche und Umsatz im Stadtbezirk Rentfort-Nord				
CIMA Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Anteil der Verkaufsfläche in %
Periodischer Bedarf	11	1.510	9,0	92,6
Lebensmittel, Reformwaren	8	1.300	6,6	79,8
Gesundheits- und Körperpflege	1	150	*	9,2
Zeitschriften, Schnittblumen	2	60	*	3,7
Aperiodischer Bedarf insgesamt	0	120	0,4	7,4
Persönlicher Bedarf insgesamt	0	10	*	0,6
Bekleidung, Wäsche	0	10	*	0,6
Schuhe, Lederwaren	0	0	*	0,0
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	0	0	*	0,0
Medien und Technik insgesamt	0	30	*	1,8
Bücher, Schreibwaren	0	30	*	1,8
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	0	0	*	0,0
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	0	60	*	3,7
Sportartikel, Fahrräder	0	0	0,0	0,0
Spielwaren	0	0	0,0	0,0
Hobbybedarf, Zooartikel	0	60	*	3,7
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	0	20	*	1,2
Einrichtungsbedarf insgesamt	0	0	0,0	0,0
Möbel, Antiquitäten	0	0	0,0	0,0
Heimtextilien	0	0	0,0	0,0
Baummarktartikel, Gartenbedarf	0	0	0,0	0,0
Einzelhandel insgesamt	11	1.630	9,4	100,0

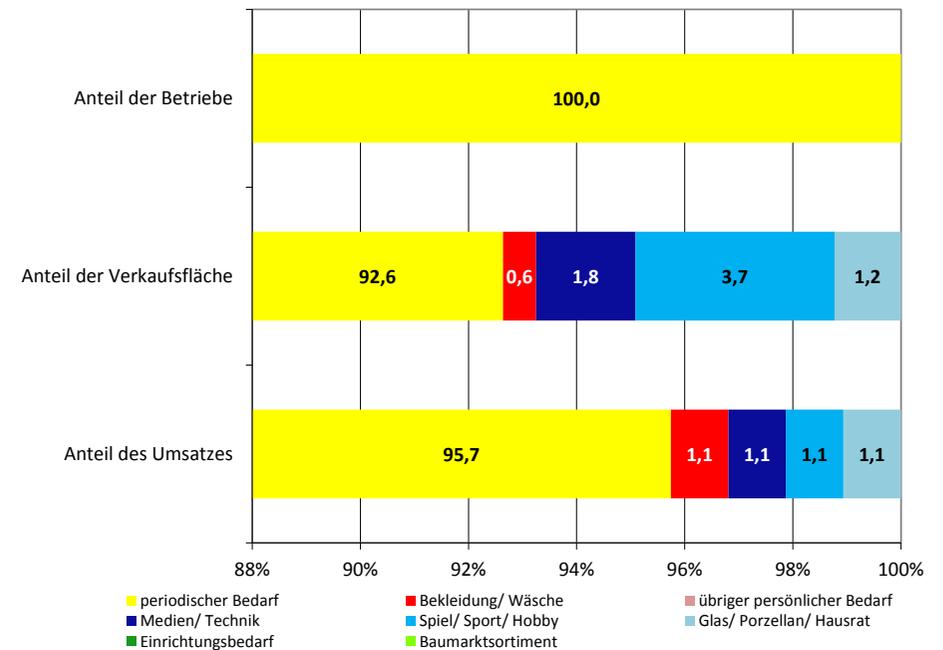
Quelle: CIMA GmbH 2013

Den bedeutendsten Anteil hinsichtlich der Verkaufsfläche und des Umsatzes nimmt im Stadtbezirk Rentfort-Nord der periodische Bedarf ein. Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe sind sogar vollständig den Branchen des periodischen Bedarfs zuzuordnen. Im Zentralen Versorgungsbereich Rentfort-Nord ist

der Lebensmittelfrischemarkt NAHKAUF vorhanden. Eine Bäckerei, eine Fleischerei, ein Kiosk und eine Apotheke ergänzen das Angebot innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches. In der Kirchhellener Straße ist ein NETTO Lebensmitteldiscounter ansässig. Die Handelszentralität in der Branche Lebensmittel/ Reformwaren liegt dennoch nur bei 45 und signalisiert Kaufkraftabflüsse in das weitere Gladbecker Stadtgebiet und nach Bottrop-Kirchhellen.

Bereits das vorliegende Einzelhandelskonzept fordert einen nachhaltigen Ausbau der Nahversorgung im Zentralen Versorgungsbereich ‚Rentfort-Nord‘ an der Schwechater Straße. Diese Handlungsempfehlung ist nach wie vor relevant. Ein leistungsfähiger Vollsortimenter sollte hier eine Verkaufsflächendimensionierung zwischen 1.500 m² und 2.000 m² realisieren dürfen. Ergänzend kann die Etablierung eines Lebensmitteldiscounters und eines Drogeriefachmarktes in Betracht gezogen werden.

Abb. 36: %-Verteilung des Einzelhandelsbesatzes im Stadtbezirk Rentfort-Nord



4.5.6 Stadtbezirk Schultendorf

Abb. 37: Datenblatt des Stadtbezirks Gladbeck Schultendorf

Gladbeck Schultendorf	
Verkaufsfläche in qm	860
Umsatz in Mio. €	5,0
Flächenproduktivität in € / qm	5.814
Nachfragepotenzial in Mio. €	12,7
Zentralität	39
Zentralität periodisch	69
<i>in der Branche Lebensmittel/ Reformwaren</i>	89
Zentralität aperiodisch	7
Einwohner (31.12.2012)	2.451
Verkaufsfläche je Einwohner in qm	0,35
im periodischen Bedarf	0,32
<i>in der Branche Lebensmittel/ Reformwaren</i>	0,28
im aperiodischen Bedarf	0,03
Umsatz je Einwohner in €	2.040
Anzahl Betriebe	3
Anzahl Leerstände	1
Leerstandsquote in %	25,0
einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (2012)	94,0

Quelle: CIMA GmbH 2013

CIMA Beratung + Management GmbH 2013

Abb. 38: Einzelhandelsstrukturen Stadtbezirk Schultendorf

Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche und Umsatz im Stadtbezirk Schultendorf

CIMA Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Anteil der Verkaufsfläche in %
Periodischer Bedarf	3	780	*	90,7
Lebensmittel, Reformwaren	3	690	*	80,2
Gesundheits- und Körperpflege	0	80	*	9,3
Zeitschriften, Schnittblumen	0	10	*	1,2
Aperiodischer Bedarf insgesamt	0	80	*	9,3
Persönlicher Bedarf insgesamt	0	20	*	2,3
Bekleidung, Wäsche	0	20	*	2,3
Schuhe, Lederwaren	0	0	0,0	0,0
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	0	0	0,0	0,0
Medien und Technik insgesamt	0	30	*	3,5
Bücher, Schreibwaren	0	20	*	2,3
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	0	10	*	1,2
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	0	30	*	3,5
Sportartikel, Fahrräder	0	0	0,0	0,0
Spielwaren	0	0	0,0	0,0
Hobbybedarf, Zooartikel	0	30	*	3,5
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	0	0	0,0	0,0
Einrichtungsbedarf insgesamt	0	0	0,0	0,0
Möbel, Antiquitäten	0	0	0,0	0,0
Heimtextilien	0	0	0,0	0,0
Baumarktartikel, Gartenbedarf	0	0	0,0	0,0
Einzelhandel insgesamt	3	860	*	100,0

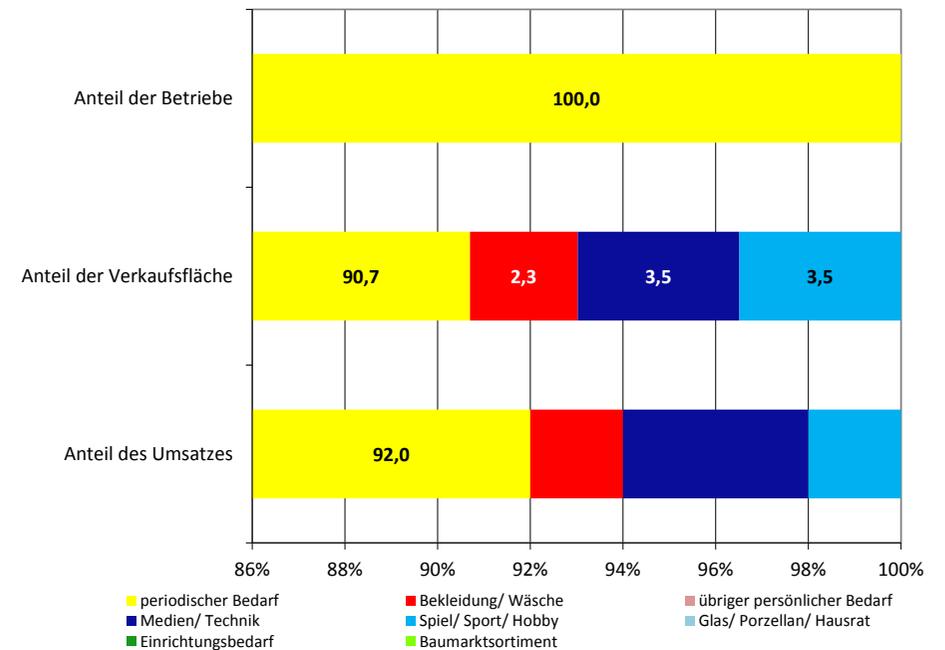
Quelle: CIMA GmbH 2013

Mit 2.451 Einwohnern ist Schultendorf der einwohnerschwächste Stadtbezirk von Gladbeck. Insgesamt konnten nur drei Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 860 m² erfasst werden. Der bedeutendste Betrieb ist der ALDI Lebensmitteldiscounter an der Schultenstraße, ergänzt durch eine Bäckerei und einen Kiosk. Die Handelszentralität liegt im Einzelhandel insge-

samt heute bei 39, in der Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ bei 89. Im Vergleich zur dokumentierten Einzelhandelssituation der Stadt Gladbeck im Jahr 2007 (vgl. Einzelhandelskonzept der Stadt Gladbeck, CIMA GmbH 2007) hat sich die Nahversorgungssituation in Schultendorf somit durch die Ansiedlung des ALDI-Marktes deutlich verbessert werden. Heute liegt hier keine defizitäre Nahversorgung vor.

Anzumerken bleibt jedoch, dass die Standortlage des ALDI-Marktes am Ortsrand von Schultendorf gerade noch als integrierte Standortlage bewertet werden kann. Hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit aus dem Kern des Siedlungsbereichs liegt der Markt suboptimal.

Abb. 39: %-Verteilung des Einzelhandelsbesatzes im Stadtbezirk Schultendorf



4.5.7 Stadtbezirk Ellinghorst

Abb. 40: Datenblatt des Stadtbezirks Gladbeck Ellinghorst

Gladbeck Ellinghorst	
Verkaufsfläche in qm	10.760
Umsatz in Mio. €	36,8
Flächenproduktivität in €/ qm	3.420
Nachfragepotenzial in Mio. €	16,6
Zentralität	221
Zentralität periodisch	259
<i>in der Branche Lebensmittel/ Reformwaren</i>	336
Zentralität aperiodisch	180
Einwohner (31.12.2012)	3.092
Verkaufsfläche je Einwohner in qm	3,48
im periodischen Bedarf	1,47
<i>in der Branche Lebensmittel/ Reformwaren</i>	1,34
im aperiodischen Bedarf	2,01
Umsatz je Einwohner in €	11.902
Anzahl Betriebe	15
Anzahl Leerstände	1
Leerstandsquote in %	6,3
einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (2012)	97,6

Quelle: CIMA GmbH 2013

CIMA Beratung + Management GmbH 2013

Abb. 41: Einzelhandelsstrukturen im Stadtbezirk Ellinghorst

Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche und Umsatz im Stadtbezirk Ellinghorst				
CIMA Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Anteil der Verkaufsfläche in %
Periodischer Bedarf	12	4.550	22,6	42,3
Lebensmittel, Reformwaren	11	4.130	20,7	38,4
Gesundheits- und Körperpflege	0	350	*	3,3
Zeitschriften, Schnittblumen	1	70	*	0,7
Aperiodischer Bedarf insgesamt	3	6.210	14,2	57,7
Persönlicher Bedarf insgesamt	0	20	*	0,2
Bekleidung, Wäsche	0	20	*	0,2
Schuhe, Lederwaren	0	0	0,0	0,0
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	0	0	0,0	0,0
Medien und Technik insgesamt	0	480	*	4,5
Bücher, Schreibwaren	0	70	*	0,7
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	0	410	*	3,8
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	1	440	*	4,1
Sportartikel, Fahrräder	0	0	*	0,0
Spielwaren	0	0	*	0,0
Hobbybedarf, Zooartikel	1	440	*	4,1
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	0	670	*	6,2
Einrichtungsbedarf insgesamt	1	2.500	*	23,2
Möbel, Antiquitäten	0	0	*	0,0
Heimtextilien	1	2.500	*	23,2
Baumarktartikel, Gartenbedarf	1	2.100	*	19,5
Einzelhandel insgesamt	15	10.760	36,8	100,0

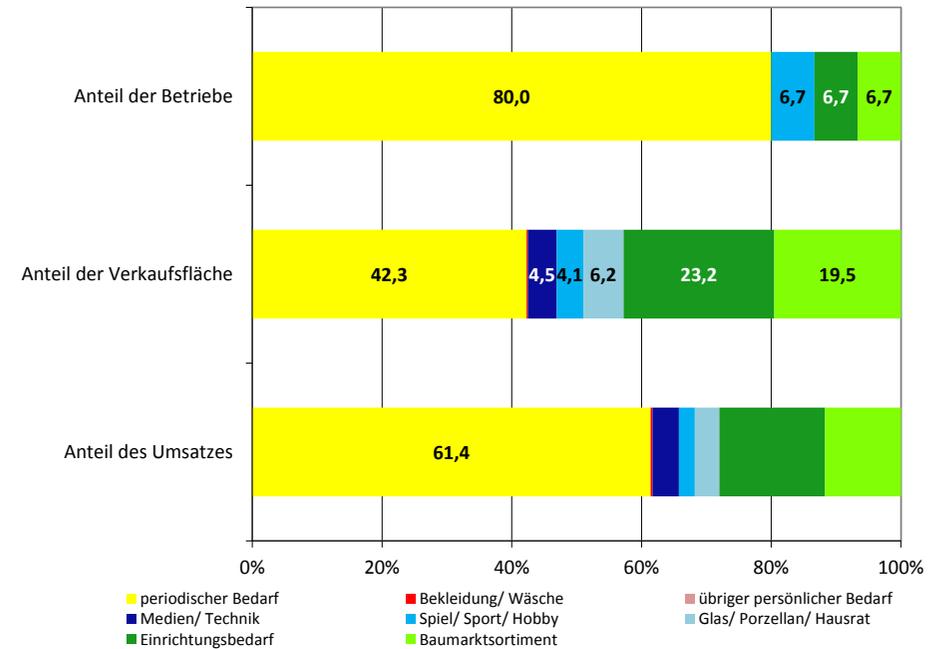
Quelle: CIMA GmbH 2013

Der Angebotsschwerpunkt liegt auch im Stadtbezirk Ellinghorst in den Branchen des periodischen Bedarfs. Das vorhandene Angebot wird durch den Sonderstandort des großflächigen Einzelhandels an der Hornstraße geprägt (u.a. LIDL Lebensmitteldiscounter, KAUF PARK Lebensmittelverbrauchermarkt). Ei-

nen weiteren Angebotsschwerpunkt in Ellinghorst bildet die Warengruppe Einrichtungsbedarf. 23,2 % der Verkaufsfläche entfallen auf diese Warengruppe. Im Standortbereich Hornstraße ist der Fachmarkt für Heimtextilien DEKOR MARKT ansässig.

Vor dem Hintergrund der nur geringen Einwohnerzahlen in Ellinghorst begründen sich die überdurchschnittlich hohen Handelszentralitäten. Vor dem Hintergrund des Überangebotes in der nicht integrierten Standortlage ‚Hornstraße‘ lässt sich eine wohnstandortnahe Nahversorgung in Ellinghorst nicht etablieren.

Abb. 42: %-Verteilung des Einzelhandelsbesatzes im Stadtbezirk Ellinghorst



4.5.8 Stadtbezirk Butendorf

Abb. 43: Datenblatt des Stadtbezirks Gladbeck Butendorf

Stadtteil Gladbeck Butendorf	
Verkaufsfläche in qm	4.720
Umsatz in Mio. €	11,9
Flächenproduktivität in € / qm	2.521
Nachfragepotenzial in Mio. €	58,8
Zentralität	20
Zentralität periodisch	25
<i>in der Branche Lebensmittel/ Reformwaren</i>	28
Zentralität aperiodisch	15
Einwohner (31.12.2012)	11.578
Verkaufsfläche je Einwohner in qm	0,41
im periodischen Bedarf	0,12
<i>in der Branche Lebensmittel/ Reformwaren</i>	0,11
im aperiodischen Bedarf	0,29
Umsatz je Einwohner in €	1.028
Anzahl Betriebe	23
Anzahl Leerstände	9
Leerstandsquote in %	28,1
einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (2012)	92,2

Quelle: CIMA GmbH 2013

Abb. 44: Einzelhandelsstrukturen im Stadtbezirk Butendorf

Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche und Umsatz im Stadtbezirk Butendorf				
CIMA Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Anteil der Verkaufsfläche in %
Periodischer Bedarf	16	1.400	7,7	29,7
Lebensmittel, Reformwaren	15	1.320	6,1	28,0
Gesundheits- und Körperpflege	1	70	*	1,5
Zeitschriften, Schnittblumen	0	10	*	0,2
Aperiodischer Bedarf insgesamt	7	3.320	4,2	70,3
Persönlicher Bedarf insgesamt	2	100	*	2,1
Bekleidung, Wäsche	2	100	*	2,1
Schuhe, Lederwaren	0	0	0,0	0,0
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	0	0	0,0	0,0
Medien und Technik insgesamt	0	0	0,0	0,0
Bücher, Schreibwaren	0	0	0,0	0,0
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	0	0	0,0	0,0
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	0	20	*	0,4
Sportartikel, Fahrräder	0	0	0,0	0,0
Spielwaren	0	0	0,0	0,0
Hobbybedarf, Zooartikel	0	20	*	0,4
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	0	510	*	10,8
Einrichtungsbedarf insgesamt	0	500	*	10,6
Möbel, Antiquitäten	0	500	0,5	10,6
Heimtextilien	0	0	0,0	0,0
Baumarktartikel, Gartenbedarf	5	2.190	2,5	46,4
Einzelhandel insgesamt	23	4.720	11,9	100,0

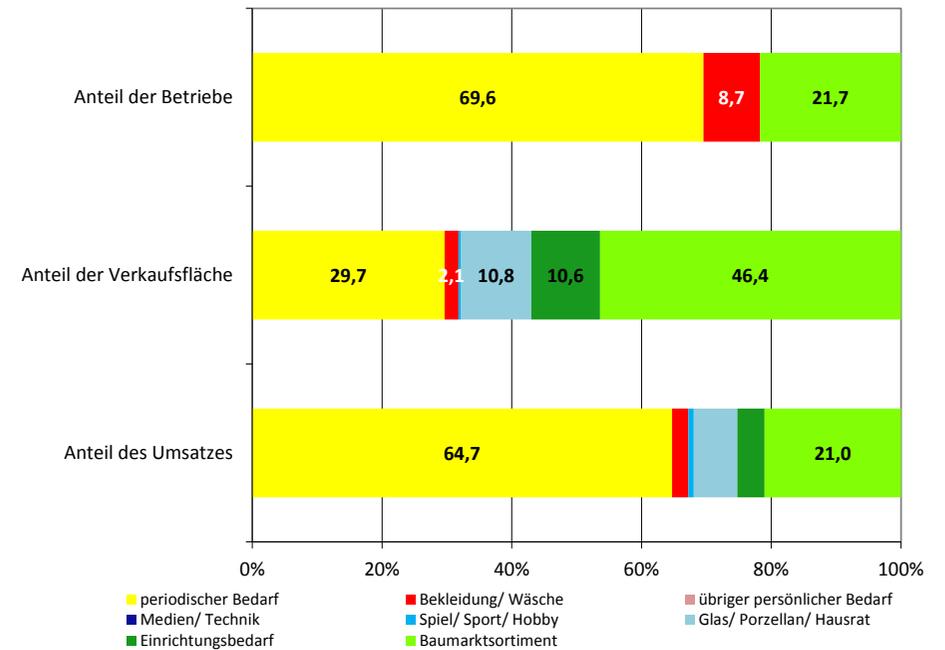
Quelle: CIMA GmbH 2013

Im Stadtbezirk Butendorf wird das Einzelhandelsangebot durch die Nahversorgung vornehmlich entlang der Horster Straße mit Lebensmitteldiscounter und Getränkefachmarkt sowie ergänzenden Angeboten im Kiosk- und Ladenhandwerksegment geprägt. Wünschenswert wäre die Etablierung eines ergänzen-

den Nahversorgungsangebotes unterhalb der Großflächigkeit in Butendorf-Ost auf dem Areal ‚Am Bramsfeld‘ (ehemals Möbelhaus TACKE). Die Handlungsempfehlung aus dem vorliegenden Einzelhandelskonzept kann fortgeschrieben werden.

Der hohe Verkaufsflächenanteil in der Warengruppe Baumarktartikel, Gartenbedarf wird in erster Linie durch den Sonderpostenfachmarkt RESTPOSTENHALLE geprägt.

Abb. 45: %-Verteilung des Einzelhandelsbesatzes im Stadtbezirk Butendorf



4.5.9 Stadtbezirk Brauck

Abb. 46: Datenblatt des Stadtbezirks Gladbeck Brauck

Gladbeck Brauck	
Verkaufsfläche in qm	9.000
Umsatz in Mio. €	33,2
Flächenproduktivität in €/ qm	3.689
Nachfragepotenzial in Mio. €	61,9
Zentralität	54
Zentralität periodisch	77
<i>in der Branche Lebensmittel/ Reformwaren</i>	88
Zentralität aperiodisch	28
Einwohner (31.12.2012)	12.188
Verkaufsfläche je Einwohner in qm	0,74
im periodischen Bedarf	0,41
<i>in der Branche Lebensmittel/ Reformwaren</i>	0,37
im aperiodischen Bedarf	0,32
Umsatz je Einwohner in €	2.724
Anzahl Betriebe	37
Anzahl Leerstände	19
Leerstandsquote in %	33,9
einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (2012)	92,2

Quelle: CIMA GmbH 2013

CIMA Beratung + Management GmbH 2013

Abb. 47: Angebotsanalyse im Stadtbezirk Gladbeck Brauck im Detail

Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche und Umsatz im Stadtbezirk Brauck				
CIMA Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Anteil der Verkaufsfläche in %
Periodischer Bedarf	27	5.040	25,1	56,0
Lebensmittel, Reformwaren	21	4.530	20,1	50,3
Gesundheits- und Körperpflege	2	350	*	3,9
Zeitschriften, Schnittblumen	4	160	*	1,8
Aperiodischer Bedarf insgesamt	10	3.960	8,1	44,0
Persönlicher Bedarf insgesamt	1	170	*	1,9
Bekleidung, Wäsche	1	170	*	1,9
Schuhe, Lederwaren	0	0	0,0	0,0
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	0	0	0,0	0,0
Medien und Technik insgesamt	3	470	*	5,2
Bücher, Schreibwaren	0	70	*	0,8
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	3	400	*	4,4
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	0	110	*	1,2
Sportartikel, Fahrräder	0	0	0,0	0,0
Spielwaren	0	0	0,0	0,0
Hobbybedarf, Zooartikel	0	110	*	1,2
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	0	30	*	0,3
Einrichtungsbedarf insgesamt	4	880	1,8	9,8
Möbel, Antiquitäten	2	800	*	8,9
Heimtextilien	2	80	*	0,9
Baummarktartikel, Gartenbedarf	2	2.300	*	25,6
Einzelhandel insgesamt	37	9.000	33,2	100,0

Quelle: CIMA GmbH 2013

Im Rahmen der Bestandserhebung wurden im Stadtbezirk Brauck 37 Einzelhandelsbetriebe erhoben, die auf einer Verkaufsfläche von 9.000 m² einen Einzelhandelsumsatz von 33,2 Mio. € erwirtschaften. Den bedeutendsten Anteil hinsichtlich der Verkaufsfläche und des Umsatzes nimmt im Stadtbezirk

Brauck der periodische Bedarf ein. In den Branchen des periodischen Bedarfs insgesamt wird eine Handelszentralität von 77 erzielt. Im nach dem vorliegenden Einzelhandelskonzept abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereich ‚Brauck-Nord‘ sind der Lebensmitteldiscounter NETTO (Horster Straße) und der Vollsortimenter REWE (Vehrenbergstraße) vorhanden. Die weiteren ist in ergänzender, integrierter Lage der Lebensmitteldiscounter ALDI (Roßheidestraße) etabliert.

Der Lebensmitteldiscounter NORMA hat sich vis-a-vis zum Rosenhügeler Markt im bisherigen Zentralen Versorgungsbereich ‚Brauck Südost / Rosenhügel‘ etablieren können. Außerdem fällt in diesen Standortbereich ein weiterer NETTO Lebensmitteldiscounter an der Horster Straße unmittelbar an der Stadtgrenze zu Gelsenkirchen-Horst.

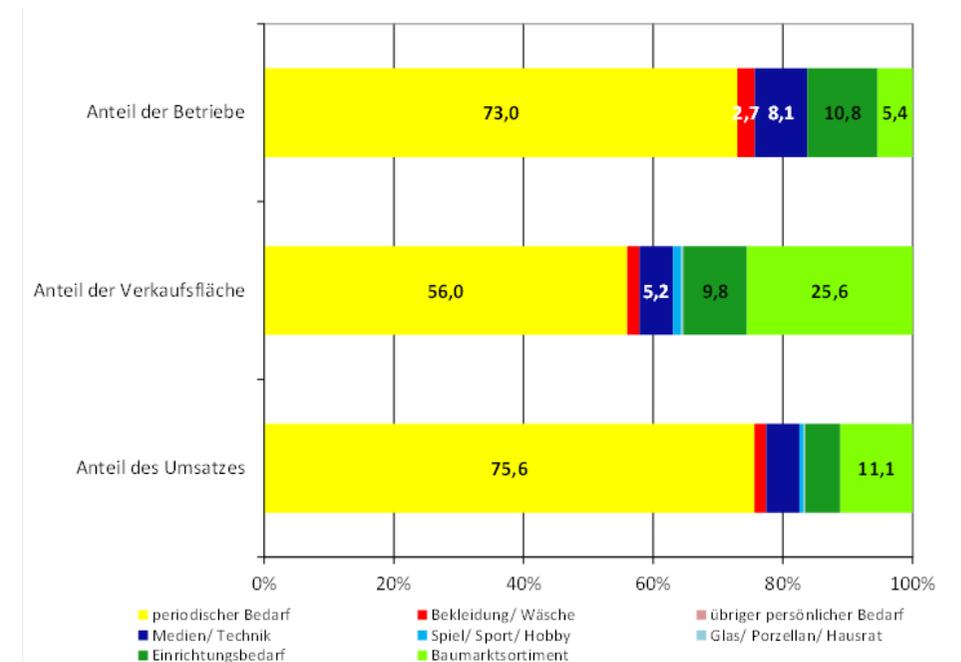
Die Optimierung der Nahversorgung ist im Verlaufe der letzten Jahre planungsrechtlich eingeleitet worden. Vorgesehen ist die Ansiedlung eines LIDL Lebensmitteldiscounters im Kreuzungsbereich Roßheidestraße / Wellheimer Straße sowie die Standortverlagerung mit Verkaufsflächenerweiterung des REWE Vollsortimenters von der Vehrenbergstraße an die Horster Straße in Nähe des Südparks.

Die Standortverlagerungen machen eine Arrondierung der bisher abgegrenzten Zentrale Zentralen Versorgungsbereiche erforderlich.³¹

Die Handelszentralität dürfte nach Realisierung der Planvorhaben von heute 88 in der Branche Lebensmittel/ Reformwaren auf ca. 105 ansteigen.

Neben dem Nahversorgungsangebot ist im Stadtbezirk Brauck das Angebot im Baumarktsegment relevant. Im Gewerbegebiet Brauck ist der Baufachmarkt BAUKING etabliert.

Abb. 48: %-Verteilung des Einzelhandelsbesatzes im Stadtbezirk Brauck



³¹ Siehe hierzu Abschnitt 6

4.5.10 Stadtbezirk Rosenhügel

Abb. 49: Datenblatt des Stadtbezirks Gladbeck Rosenhügel

Gladbeck Rosenhügel	
Verkaufsfläche in qm	90
Umsatz in Mio. €	0,4
Flächenproduktivität in €/ qm	4.444
Nachfragepotenzial in Mio. €	25,1
Zentralität	2
Zentralität periodisch	3
<i>in der Branche Lebensmittel/ Reformwaren</i>	4
Zentralität aperiodisch	-
Einwohner (31.12.2012)	4.944
Verkaufsfläche je Einwohner in qm	0,02
im periodischen Bedarf	0,02
<i>in der Branche Lebensmittel/ Reformwaren</i>	0,02
im aperiodischen Bedarf	-
Umsatz je Einwohner in €	81
Anzahl Betriebe	3
Anzahl Leerstände	3
Leerstandsquote in %	50,0
einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (2012)	92,2

Quelle: CIMA GmbH 2013

Abb. 50: Einzelhandelsstrukturen im Stadtbezirk Rosenhügel

Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche und Umsatz im Stadtbezirk Rosenhügel				
CIMA Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Anteil der Verkaufsfläche in %
Periodischer Bedarf	3	90	0,4	100,0
Lebensmittel, Reformwaren	3	90	0,4	100,0
Gesundheits- und Körperpflege	0	0	0,0	0,0
Zeitschriften, Schnittblumen	0	0	0,0	0,0
Aperiodischer Bedarf insgesamt	0	0	0,0	0,0
Persönlicher Bedarf insgesamt	0	0	0,0	0,0
Bekleidung, Wäsche	0	0	0,0	0,0
Schuhe, Lederwaren	0	0	0,0	0,0
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	0	0	0,0	0,0
Medien und Technik insgesamt	0	0	0,0	0,0
Bücher, Schreibwaren	0	0	0,0	0,0
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	0	0	0,0	0,0
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	0	0	0,0	0,0
Sportartikel, Fahrräder	0	0	0,0	0,0
Spielwaren	0	0	0,0	0,0
Hobbybedarf, Zooartikel	0	0	0,0	0,0
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	0	0	0,0	0,0
Einrichtungsbedarf insgesamt	0	0	0,0	0,0
Möbel, Antiquitäten	0	0	0,0	0,0
Heimtextilien	0	0	0,0	0,0
Baummarktartikel, Gartenbedarf	0	0	0,0	0,0
Einzelhandel insgesamt	3	90	0,4	100,0

Quelle: CIMA GmbH 2013

Der Stadtbezirk Rosenhügel umfasst lediglich die südlichen Wohnsiedlungsbe-
reiche östlich der Horster Straße mit knapp 5.000 Einwohnern. Die Standorte
westlich der Horster Straße sind statistisch dem Stadtbezirk Brauck zugeordnet
(so z.B. die beiden Lebensmitteldiscounter NETTO und NORMA an der Horster

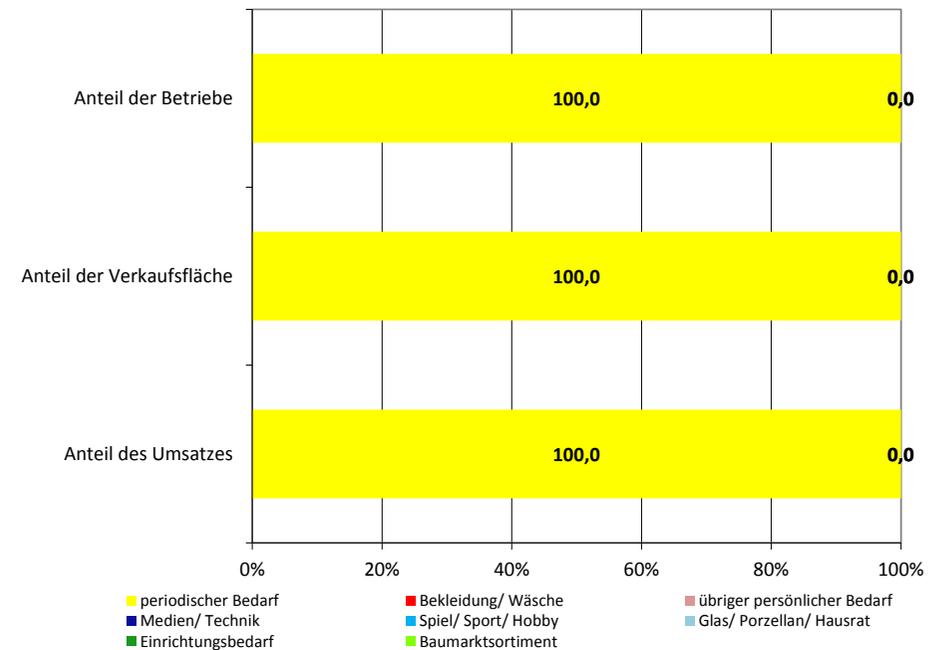
Straße). Dementsprechend vermittelt die isolierte Betrachtung des Stadtbezirks Rosenhügel ein ‚schiefes Bild‘. Dennoch werden die relevanten Daten hier ausgewiesen.

Das vorhandene Einzelhandelsangebot im Stadtbezirk Rosenhügel beschränkt sich derzeit ausschließlich auf kleinstflächige Angebote im Segment Lebensmittel, Reformwaren (Ladenhandwerk, Kiosksegment). Es sind lediglich drei Betriebe mit einer Verkaufsfläche von 90 m² präsent. Der realisierte Einzelhandelsumsatz dürfte maximal bei 0,4 Mio. € liegen. Bei einem warengruppenspezifischen Nachfragevolumen von 9,3 Mio. € resultiert in der Warengruppe Lebensmittel/ Reformwaren eine Handelszentralität von 4.

Vor dem Hintergrund der engen Verflechtungen zwischen den Stadtbezirken Brauck und Rosenhügel übernimmt der dokumentierte Einzelhandel in Brauck einen wesentlichen Anteil der Versorgung der Bewohner von Rosenhügel. Betrachtet man den Verflechtungsraum Brauck/ Rosenhügel zusammen, so errechnet sich für die Warengruppe Lebensmittel/ Reformwaren eine Handelszentralität von 63.

Mit der geplanten Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des REWE Vollsortimenters von der Vehrenbergstraße (Brauck) an die Horster Straße und der beabsichtigten Neuansiedlung eines NETTO Lebensmitteldiscountmarktes am Rosenhügeler Markt³² dürfte sich die Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Rosenhügel jedoch nachhaltig verbessern.

Abb. 51: %-Verteilung des Einzelhandelsbesatzes im Stadtbezirk Rosenhügel



³² Es ist davon auszugehen, dass der bestehende NETTO Markt im Süden der Horster Straße seinen Betrieb aufgeben wird, wenn der neue Standort an Rosenhügeler Markt realisiert wird.

5 HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN ZUR NACHHALTIGEN ABSICHERUNG DES EINZELHANDELSSTANDORTES GLADBECK

5.1 Angebots- und Branchenmixoptimierung in der Innenstadt

5.1.1 Gestaltungspotenziale mit Blick auf Verkaufsflächenangebot und Handelszentralitäten

Basierend auf den hier ermittelten vorläufigen Eckwerten zur Kaufkraftbindung und Handelszentralität des Gladbecker Einzelhandels lassen sich folgende warengruppenspezifische bzw. betriebstypenspezifische Ansiedlungspotenziale für die Gladbecker Innenstadt ableiten:

- Ansiedlung von mehreren zielgruppenspezifischen, stärker qualitätsorientierten Filialisten im Segment ‚Bekleidung‘ (ESPRIT, S.OLIVER, GERRY WEBER, VERO MODA, NEWYORKER)³³
- Ansiedlung eines H&M Bekleidungshauses,
- Ansiedlung eines VÖGELE Bekleidungsmarktes oder eines Bekleidungshauses im Segment des mittleren Genres (z.B. BOECKER, als Fashionkonzept der STEILMANN-GRUPPE),

³³ Auswahl aus dieser Liste. Die Ansiedlung von ein bis zwei Konzepten würde die Angebotsattraktivität deutlich erhöhen.

- Ansiedlung eines Fachmarktes für Unterhaltungselektronik,
- Ansiedlung eines Vollsortimenters mit hoher Kompetenz im Frischesegment (z.B. REWE CITY).
- Ansiedlung eines MÜLLER Kaufhaus mit Kompetenz in den Abteilungen Tonträger, Haushaltswaren und Spielwaren..

5.1.2 Immobilienwirtschaftliche Gestaltungspotenziale

Die nachfolgend ausgeführten immobilienwirtschaftlichen Gestaltungspotenziale gehen von realistischen Einschätzungen zu den noch vorliegenden Immobilienwerten aus. Überzogene Forderungen der Eigentümer stellen jegliches Realisierungskonzept in Frage. Dies gilt insbesondere für die HERTIE-Immobilie. Unseres Erachtens darf hier als Immobilienwert nur noch vom Grundstückswert abzüglich Abrisskosten ausgegangen werden.

Ehemaliges HERTIE-Warenhaus

Das ehemalige HERTIE-Warenhaus prägt den westlichen Zugang zur Gladbecker Innenstadt. Es hat in der Vergangenheit als KARSTADT Warenhaus maßgeblich die A-Lagequalität der Hochstraße geprägt. Die Immobilie besteht aus dem an die Hochstraße andockenden Geschäftsgebäude und einem sich rückwärtig anschließenden sanierungsbedürftigen Parkhauses entlang der Friedrich-Ebert-Straße und der Friedrichstraße. Die Erschließung des Parkhauses erfolgt über die Friedrichstraße.

Abb. 52: Ehemaliges HERTIE (KARSTADT) - Warenhaus an der Hochstraße



Die linke Abb. zeigt den Haupteingang zur Hochstraße. Die rechte Abb. dokumentiert die Front des anschließenden Parkhauses zur Friedrich-Ebert-Straße. Fotos: CIMA GmbH 2010

Der Immobilienwert des Areals konstituiert sich heute ausschließlich aus der hervorragenden Standortlage an der A-Einkaufslage und gleichzeitig guter Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz über die Friedrich-Ebert-Straße. Diese Standortlage kann einen reibungslosen Ablauf von Kunden- und Lieferverkehren ermöglichen. Das in Richtung Friedrich-Ebert-Straße abschüssige Gelände muss in die Überlegungen einer Neuentwicklung des Immobilienstandortes in die Betrachtungen einbezogen werden.

Unseres Erachtens besteht die einzige Revitalisierungschance für das ehemalige HERTIE-Warenhaus in einer Umstrukturierung des Standortes zu einer Einkaufsgalerie mit einer Verkaufsfläche von 8.000 m² bis 12.000 m². Ankermieter sollten ein Elektrofachmarkt und Filialisten im Segment ‚Bekleidung‘ sein. Vorbild für eine solche Immobilienentwicklung ist die RHEIN-BERG-GALERIE in Bergisch Gladbach (siehe nachfolgende Abb. 19). Ein weiteres erfolgreiches Referenzobjekt ist das LOOKENTOR – Center in Lingen (Ems). Dabei wäre jedoch mit Blick auf das HERTIE-Haus in Gladbeck von einer geringeren Verkaufsflächendimensionierung auszugehen.

Abb. 53: RHEIN-BERG-GALERIE in Bergisch Gladbach



Die RHEIN-BERG-GALERIE beherbergt eine Verkaufsfläche von rd. 12.000 m² und wurde auf dem Areal in die Jahre gekommener Einzelhandelsimmobilien entwickelt. Mit den Ankermietern SATURN, MÜLLER, GERRY WEBER, ESPRIT, VERO MODA sowie C&A hat die Immobilienentwicklung maßgeblich zu einer nachhaltigen Absicherung einer akzeptablen Handelszentralität der Stadt Bergisch Gladbach beigetragen. Fotos: CIMA GmbH 2009.

Ehemaliges PEEK&CLOPPENBURG Bekleidungshauses an der Horster Straße

Das ehemalige PEEK&CLOPPENBURG Bekleidungshaus an der Horster Straße liegt am südlichen Zugang zum Haupteinkaufsbereich. Der Standortbereich hat derzeit B-Lagequalität. Im Vergleich zum A-Lageabschnitt der Hochstraße liegen leicht geringere Passantenfrequenzen vor. Die seitens des Bekleidungshauses leergezogene Immobilie stellt einen Image beeinträchtigenden Leerstand dar.

Abb. 54: Ehemaliges PEEK&CLOPPENBURG Bekleidungshaus



Beide Abbildungen zeigen die derzeit wenig attraktive städtebauliche Qualität des ehemaligen Bekleidungshauses. Die Rekonstruktion der historischen Fassade nach Abnahme der derzeitigen Verblendung scheint geboten. Die Immobilie wird nur im Kontext einer Entkernung und Restrukturierung erfolgreich zu vermieten sein. Fotos: CIMA GmbH 2010.

Die CIMA Beratung + Management GmbH empfiehlt die Umstrukturierung des ehemaligen P&C – Bekleidungshauses zu einem Geschäftshaus mit Aufnahme von bis zu zwei mittelgroßen Betriebseinheiten (z.B. H&M / Kaufhaus MÜLLER). Es erfolgt eine vertikale Teilung der Gesamtverkaufsfläche mit Nutzung von Unter- und Obergeschoss. Es muss Ziel bleiben, gerade an der Horster Straße Einzelhandelsmagnete zu etablieren. Die Lage hat Potenzial durch eine gezielte Attraktivitätssteigerung des Angebotes wieder A-Lagequalität zu gewinnen.

Als mögliche Referenzobjekte sind zu nennen:

- Umstrukturierung des WEKA-Kaufhauses in Gelsenkirchen (Bahnhofstraße) mit der Etablierung von MÜLLER, MAYERSCHER BUCHHANDLUNG, H&M und FOOTLOCKER (aufgrund der deutlich reduzierten Grundfläche lassen sich auf dem Areal des ehemaligen P&C-Hauses maximal zwei großflächigere Geschäftseinheiten unterbringen).

- Umstrukturierung des ehemaligen HERTIE Warenhauses in Troisdorf zum FORUM TROISDORF mit u.a. MÜLLER und H&M.
- Umstrukturierung der ehemaligen KAUFHALLE in Moers (Steinstraße) zum Geschäftshaus mit C&A Bekleidungshaus und THALIA-Buchhandlung
- Umstrukturierung des DIELER Wäschehauses in Gelsenkirchen (Bahnhofstraße) zum ‚BESTSELLER‘ – Fashionhaus mit den Marken VERO MODA und JACK JONES

CITY CENTER

Der Relaunch des CITY CENTER als konsumiger Einkaufsstandort mit Fachmärkten und Filialkonzepten im eher preisorientierten Segment, aber auch der Etablierung eines INTERSPORT Fachgeschäftes kann als gelungen bewertet werden. Auch die während der Erhebungsphase brach liegende ehemalige IHR PLATZ – Fläche ist wieder einer Fachmarktnutzung zugeführt worden.

5.1.3 Profilierung der Gladbecker City

Die Gladbecker City sollte sich langfristig noch offensiver als Qualitätsstandort des innenstädtischen Einzelhandels profilieren. Die Gladbecker City sollte ihr ‚spezifisches‘ Gesicht mit einem relevanten Anteil Inhaber geführter Facheinzelhändler behalten. Darüber hinaus sollte sich die Weiterentwicklung des Besatzes auf qualitäts- und markenorientierte Filialisten setzen. Stark ist die Innenstadt auch in einem abgerundeten Nahversorgungsangebot und einem breiten Basisangebot preisorientierter Anbieter.

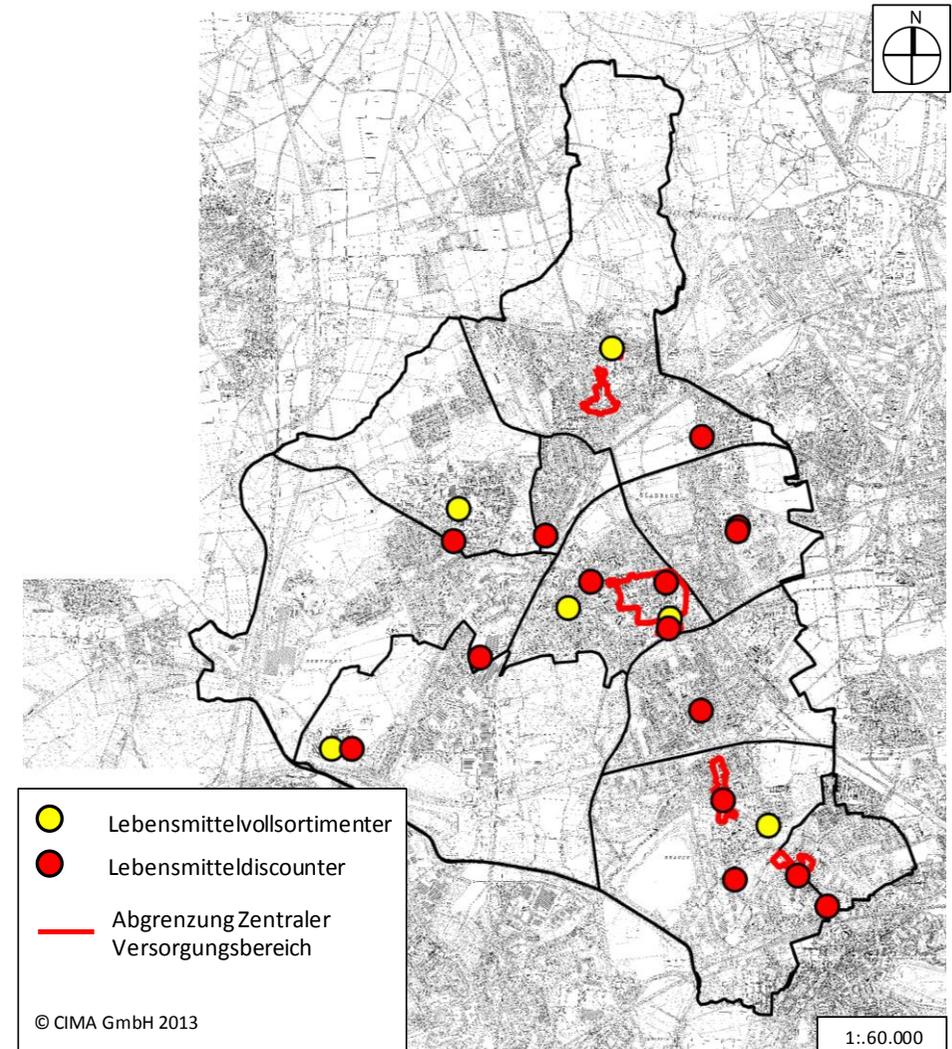
5.2 Handlungsempfehlungen im Segment Nahversorgung

5.2.1 Zu den Nahversorgungsstrukturen im Gladbecker Stadtgebiet

Insgesamt kann die Nahversorgungssituation in Gladbeck als gut bezeichnet werden. Das Nahversorgungsangebot im Stadtgebiet ist heute durch ein breites Netz an Lebensmittelmärkten geprägt. Die wohnortnahe Versorgung kann weitestgehend sichergestellt werden. Es sind lediglich stadtbezirksspezifische Arrondierungen auszumachen. Diese betreffen:

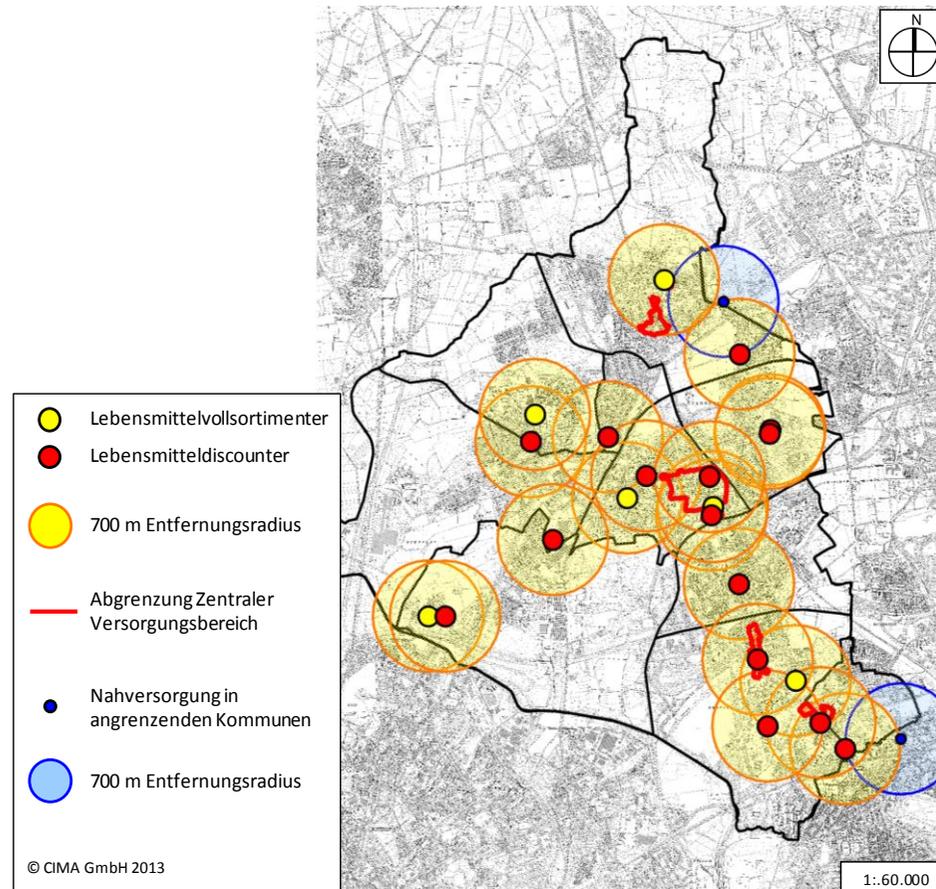
- eine nachhaltige, leistungsstarke Absicherung der Nahversorgung in Nahversorgungszentrum Rentfort-Nord,
- eine Optimierung der Nahversorgungsangebote im Verflechtungsraum Brauck / Rosenhügel mit Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit,
- der nachhaltigen Absicherung eines breiten Nahversorgungsangebotes im Stadtbezirk Zweckel,
- der Etablierung eines ergänzenden Nahversorgungsangebotes für die östlichen Siedlungsbereiche des Stadtbezirks Schultendorf.

Abb. 55: Nahversorgungssituation in Gladbeck



Quelle: CIMA GmbH 2013

Abb. 56: Nahversorgungsstruktur in Gladbeck (700 m Nahversorgungsradius)



Quelle: CIMA GmbH 2013

Die dominierenden Nahversorgungsstrukturen in Gladbeck sind die großflächigen Lebensmitteldiscounter und Verbrauchermärkte (u.a. KAUF LAND Verbrauchermarkt an der Wilhelmstraße, E-CENTER ZURHEIDE an der Bottroper Straße). Darüber hinaus sind in z.T. nicht integrierten und auf den Autoverkehr ausgerichteten Lagen eine Reihe Lebensmitteldiscounter und kleinere Supermärkte an den festgelegten Sonderstandorten adressiert (KAUFPARK Verbrauchermarkt und LIDL Lebensmitteldiscounter an der Hornstraße, NETTO Lebensmitteldiscounter an der Rockwoolstraße, ALDI Lebensmitteldiscounter und LIDL Lebensmitteldiscounter am Krusenkamp). Der weitere Nahversorgungsbestand orientiert sich vornehmlich an der der wohnortnahen Versorgung.

Zur Bewertung der Nahversorgungssituation sind neben den quantitativen Bewertungsgrundlagen ebenso qualitative Aspekte von Bedeutung. Insgesamt konnten 21 Nahversorgungsbetriebe³⁴ erfasst werden, die sich in 15 Lebensmitteldiscounter und 6 Lebensmittelvollsortimenter unterteilen lassen. Mit Blick auf das qualitative Angebotsniveau liegt damit ein deutlich unausgewogenes Verhältnis zwischen Angeboten aus dem Lebensmitteldiscountbereich sowie dem Frischesegment vor. Die Anzahl der Lebensmitteldiscounter ist deutlich höher.

Die Analyse der Nahversorgungssituation unter Einbeziehung der räumlichen Verteilung der Nahversorger im Stadtgebiet verdeutlicht, dass in weiten Teilen des Gladbecker Stadtgebietes flächendeckend ausgeglichenen Nahversorgungsstrukturen vorgehalten werden können.

Lediglich für den Stadtbezirk Ellinghorst sowie die nördlichen Siedlungsbereiche des Stadtbezirks Schultendorf und die unmittelbar dort angrenzenden Wohnsiedlungslagen des Stadtbezirks Zweckel bestehen Lücken im Netz mit fußläufigen Wegen von deutlich über 700 m.

³⁴ Lebensmittelmärkte ab 150 m² Verkaufsfläche, keine Getränkemärkte, Biomärkte oder Betriebe mit ethnischem Hintergrund

Gleiches gilt für die östlichen Siedlungsbereiche im Stadtbezirk Butendorf.

Bis auf den Stadtbezirk Ellinghorst formuliert die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Gladbeck konkrete Handlungsempfehlungen zur Optimierung der Nahversorgung in den identifizierten Netzlücken.

In Ellinghorst ist vor dem Hintergrund der geringen Nachfrageplattform vor Ort und der starken Konkurrenz zum Sonderstandort Hornstraße kein Gestaltungsspielraum zur Weiterentwicklung der Nahversorgung gegeben.

Optimierung der Nahversorgung in Gladbeck heißt zum überwiegenden Teil Standortsicherung.

5.3 Nahversorgung in den Gladbecker Stadtbezirken - Handlungsempfehlungen

Die nachfolgende Abbildung dokumentiert die Handelszentralitäten in der Warengruppe Lebensmittel, Reformwaren auf Grundlage der teilsräumlichen Gliederung des Gladbecker Stadtgebietes.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass in einem Siedlungsraum oder Orts- teil, wie ihn die Stadtbezirke der Stadt Gladbeck darstellen, ein gutes Nahver- sorgungsniveau vorliegt, wenn die Handelszentralität in der Warengruppe Lebensmittel/ Reformwaren sich in einem Korridor zwischen 65 und 75 be- wegt. Dieser Ansatz geht davon aus, dass Konsumenten ihren Lebensmittelbe- darf nicht nur beim nächst gelegenen Nahversorger decken, sondern auch Großeinkäufe oder Zieleinkäufe ergänzend in SB-Warenhäusern / Verbrau- chermärkten erledigen oder Kopplungseinkäufe bei Fahrten zur Arbeit bzw. Bildungsstätte (Pendlerverflechtungen) tätigen.

Abb. 57: Handelszentralität in den Gladbecker Stadtbezirken

Teilsräumlicher Umsatz, Nachfragevolumen, Handelszentralität, Kaufkraftsaldo: Lebensmittel/ Reformwaren

Teilsräumliche Gliederung	Umsatz in Mio. €	Nachfrage- volumen in Mio. €	Handels- zentralität	Kaufkraft- saldo
Mitte I	51,9	22,2	234	29,7
Mitte II	14,7	14,6	101	0,1
Zweckel	13,2	21,3	62	-8,1
Alt-Rentfort	4,6	8,4	55	-3,8
Rentfort-Nord	6,6	14,5	45	-7,9
Schultendorf	4,2	4,7	89	-0,5
Ellinghorst	20,7	6,2	336	14,5
Butendorf	6,1	21,8	28	-15,7
Brauck	20,1	22,9	88	-2,8
Rosenhügel	0,4	9,3	4	-8,9
Gladbeck insgesamt	142,5	145,8	98	-3,3

Quelle: CIMA GmbH 2013

Folgende Befunde sind mit Blick auf konkreten Handlungsbedarf zum Ausbau bzw. zur nachhaltigen Absicherung des Nahversorgungsangebotes relevant:

- Der Stadtbezirk Mitte I, geprägt durch die Innenstadt Gladbeck, verzeichnet überdurchschnittliche Kaufkraftzuflüsse, die in erster Linie durch die Verbrauchermarktstandorte KAUF LAND und E-CENTER ZURHEIDE gekenn-

zeichnet sind. Ergänzend sind weitere Lebensmitteldiscounter sowohl in integrierten Lagen als auch Standorten, die vornehmlich auf den PKW-Kunden orientiert sind, vorhanden. Einem Einzelhandelsumsatz von 51,9 Mio. € steht ein Nachfragevolumen für den Stadtbezirk Mitte I in der Warengruppe Lebensmittel/ Reformwaren von 22,2 Mio. €. gegenüber. Der Lebensmitteleinzelhandel realisiert eine Handelszentralität von 234. Der Kaufkraftzufluss beläuft sich per Saldo auf 29,7 Mio. €.

- Im Stadtbezirk Mitte II liegt die Handelszentralität in der Warengruppe Lebensmittel/ Reformwaren bei 101. Einem realisierten Einzelhandelsumsatz von 14,7 Mio. € steht ein einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen 14,6 Mio. € gegenüber. Dieses gute Angebotsniveau wird maßgeblich durch die Lebensmitteldiscounter ALDI und LIDL sowie den großflächigen Getränkehandel TRINK GUT am Sonderstandort Krusenkamp geprägt. Der Standort ist in erster Linie auf den PKW-Kunden ausgerichtet. Wie auch für den Stadtbezirk Mitte I können für den Stadtbezirk Gladbeck Mitte II Kaufkraftzuflüsse identifiziert werden.
- Im Stadtbezirk Zweckel liegt die Handelszentralität bei 62. Einem realisierten Einzelhandelsumsatz von 13,2 Mio. € steht ein Nachfragevolumen von 21,3 Mio. € gegenüber. Der Kaufkraftabfluss beläuft sich somit per Saldo auf 8,1 Mio. €. Maßgeblicher Anbieter ist der EDEKA Supermarkt im Zentralen Versorgungsbereich Zweckel. Ein ergänzender NETTO Lebensmitteldiscounter ist in der Vossstraße vorhanden. Die geplante Weiterentwicklung des Nahversorgungsangebotes durch Ansiedlung eines weiteren Lebensmitteldiscounters im Zentralen Versorgungsbereich an der Feldhauser Straße dürfte die Handelszentralität zukünftig wieder auf über 70 erhöhen.

- Im Stadtbezirk Alt-Rentfort liegt die Handelszentralität in der Warengruppe Lebensmittel/ Reformwaren bei 55. Einem realisierten Einzelhandelsumsatz von 4,6 Mio. € steht ein einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in Höhe von 8,4 Mio. € gegenüber. Ein NETTO Lebensmitteldiscounter befindet sich in nicht-integrierter Lage am Sonderstandort Rockwoolstraße. Durch die Schließung des ALDI-Marktes an der Hegestraße ist die Substanz zur Ausweisung eines Zentralen Versorgungsbereichs nicht mehr gegeben. Das derzeit unterdurchschnittliche Versorgungsniveau kann mit Blick auf einen Ausbau und einer nachhaltigen Absicherung des Nahversorgungsangebotes in Rentfort-Nord akzeptiert werden.
- Im Stadtbezirk Rentfort-Nord liegt die Handelszentralität in der Warengruppe Lebensmittel/ Reformwaren bei 45. Zwei Lebensmittelanbieter sind in dem einwohnerstarken Stadtbezirk dokumentiert. Einerseits ist der NAHKAUF Frischemarkt im Zentralen Versorgungsbereich Rentfort-Nord vorhanden, andererseits ist ein NETTO Lebensmitteldiscountmarkt an der Kirchhellener Straße adressiert³⁵. Der ermittelte Kaufkraftabfluss beläuft sich auf 7,9 Mio. €. Zur Stärkung und nachhaltigen Absicherung der Nahversorgung in Rentfort-Nord wird die Etablierung eines Vollsortimenters im als Nahversorgungszentrum ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereich Schwechater Straße empfohlen. Die Verkaufsflächendimensionierung kann zwischen 1.500 m² und 2.000 m² liegen. Ergänzt werden sollte dieses Angebot durch einen Drogeriefachmarkt.³⁶
- Auf Grundlage der aktuellen Einzelhandelsanalyse liegt die Handelszentralität in der Warengruppe Lebensmittel/ Reformwaren im Stadtbezirk Schultendorf bei 89. Zum Vergleich dokumentiert das Einzelhandelskon-

³⁵ Dieser Markt hat auch engeren Lagebezug zu angrenzenden Siedlungsbereichen in Alt-Rentfort.

³⁶ Siehe hierzu auch die Empfehlungen des derzeit vorliegenden Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Gladbeck; CIMA GmbH: Einzelhandels- und Nahversorgungs-konzept für die Stadt Gladbeck. November 2007.

- zept für die Stadt Gladbeck aus dem Jahr 2007 nur eine Handelszentralität in diesem Segment von unter 10. An der Schultenstraße konnte die Neuansiedlung eines ALDI Lebensmitteldiscounters realisiert werden. In Folge der Ansiedlung des ALDI Marktes konnte die Kaufkraftbindung in Schultendorf maßgeblich gesteigert werden. Der Kaufkraftabfluss per Saldo liegt heute bei nur noch 0,5 Mio. €. ES ist kein akuter Handlungsbedarf zur Optimierung der Nahversorgung gegeben.
- Der Stadtbezirk Ellinghorst verzeichnet Kaufkraftzuflüsse in der Branche Lebensmittel/ Reformwaren in Höhe 14,5 Mio. €. Das Angebot im Lebensmitteleinzelhandel ist maßgeblich durch die vorhandenen Betriebe am Sonderstandort Hornstraße in verkehrsorientierter Lage gekennzeichnet. Hier ist neben dem KAUF PARK Verbrauchermarkt der Lebensmitteldiscounter LIDL sowie ein Getränkefachmarkt vorhanden. Der Lebensmitteleinzelhandel realisiert eine Handelszentralität im Stadtbezirk Ellinghorst von 336. Der Lebensmitteleinzelhandel bindet Kaufkraft insbesondere aus dem benachbarten Bottrop-Eigen und Zieleinkäufen aus dem übrigen Stadtgebiet von Gladbeck. Eine weitere Stärkung des Sonderstandortes Hornstraße ist vor dem Hintergrund seiner derzeitigen ‚Sogkraft‘ zu vermeiden. Anpassungen sollten allenfalls im Bereich des ‚erweiterten Bestandsschutzes‘ liegen.
 - Im Stadtbezirk Butendorf liegt die Handelszentralität in der Warengruppe Lebensmittel/ Reformwaren bei nur 28. In Butendorf ist ausschließlich ein NETTO Lebensmitteldiscounter an der Horster Straße vorhanden. Zu berücksichtigen ist die unmittelbare Verflechtung mit dem umfassenden Lebensmittelangebot in der Innenstadt. Für die östlichen Siedlungsbereiche wird nach wie vor Potenzial gesehen, ein ergänzendes Nahversorgungsangebot im Standortbereich ‚Am Bramsfeld‘ zu schaffen. Realistisch und maßstabsgerecht wäre die Etablierung eines Anbieters unterhalb der Großflächigkeit.
 - Im Stadtbezirk Brauck liegt die Handelszentralität in der Warengruppe Lebensmittel/ Reformwaren bei 88. Einem realisierten Einzelhandelsumsatz von 20,1 Mio. € steht ein einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen 22,9 Mio. € gegenüber. In Brauck stellen Frischemärkte und Lebensmitteldiscounter in integrierten Stadtteillagen ein attraktives Nahversorgungsangebot sicher. In diesen Siedlungsbereichen kann das Angebotsniveau als angemessen und zufriedenstellend bewertet werden. Dieses gute Angebotsniveau wird maßgeblich die vorhandenen Lebensmittelmärkte im Zentralen Versorgungsbereich Brauck (NETTO Lebensmitteldiscounter) und Brauck-Rosenhügel (NORMA Lebensmitteldiscounter) sowie in den ergänzenden wohnortnahen Lagen (REWE Supermarkt, ALDI Lebensmitteldiscounter, NETTO Lebensmitteldiscounter) geprägt. Aktuell steht die Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden REWE Marktes von der Vehrenbergstraße in den Zentralen Versorgungsbereich Brauck-Rosenhügel zur Diskussion. Ergänzend steht die Neuansiedlung eines LIDL Lebensmitteldiscounters an der Kreuzung Roßheidestraße / Wellheimer Straße an. Die avisierte Weiterentwicklung des Nahversorgungsangebotes in Brauck dürfte die Handelszentralität von heute 88 auf zukünftig 105 erhöhen und somit auch die teilweise ‚Mitversorgung‘ des Stadtbezirks Rosenhügel optimieren. Die Standortanpassungen im Stadtbezirk Brauck ermöglichen hier eine nachhaltige, rechtssichere Anpassung der Zentralen Versorgungsbereiche in Brauck und Rosenhügel.
 - Im Stadtbezirk Rosenhügel liegt die Handelszentralität in der Warengruppe Lebensmittel/ Reformwaren bei nur 4. Einem realisierten Einzelhandelsumsatz von 0,4 Mio. € steht ein einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in Höhe von 9,3 Mio. € gegenüber. Aktuell ist kein Lebensmittelfrischemarkt oder Lebensmitteldiscounter innerhalb der Grenzen des Stadtbezirkes Rosenhügel vorhanden. Als konkretes Planvorhaben im Stadtbezirk Rosenhügel ist die Ansiedlung eines NETTO Lebensmitteldiscounters

am Rosenhügeler Markt zu nennen³⁷. Das Vorhaben würde die wohnortnahe Versorgung der Bewohner mit Gütern des täglichen Bedarfs nachhaltig verbessern. Die Handelszentralität würde von heute 4 auf bis zu 20 ansteigen. Bei der Bewertung der Nahversorgungsstrukturen in Rosenhügel ist jedoch sowohl die enge Verflechtung mit Gladbeck Brauck als auch die Nähe zu Gelsenkirchen-Horst zu berücksichtigen. Der vorhandene Lebensmitteldiscounter NORMA im Zentralen Versorgungsbereich Brauck-Rosenhügel befindet sich zwar im Stadtbezirk Brauck, dieser übernimmt aber im Wesentlichen die Versorgung der Bewohner der östlich angrenzenden Siedlungsbereiche von Rosenhügel. Ebenfalls der NETTO Lebensmitteldiscounter an der südlichen Horster Straße ist statistisch dem Stadtbezirk Brauck zugeordnet, räumlich und funktional besteht jedoch eine eindeutige Verflechtung mit Rosenhügel. Im zusammengefassten Standortraum Brauck/ Rosenhügel beläuft sich die Handelszentralität im Segment Lebensmittel/ Reformwaren auf 63. Nach der Realisierung der geplanten Verlagerungen und Neuansiedlungen dürfte die Handelszentralität für das Standortgefüge Brauck/ Rosenhügel auf bis zu 75 ansteigen und somit eine adäquate Nahversorgungssituation darstellen. Nach Umsetzung der Maßnahmen ist kein weiterer Handlungsbedarf gegeben.

³⁷ Die CIMA geht davon aus, dass der bestehende NETTO Lebensmitteldiscounter an der Horster Straße den Betrieb aufgeben wird, wenn der neue Markt am Standort Rosenhügeler Markt eröffnet.

6 ZUR ABGRENZUNG VON ZENTRALEN VERSOR- GUNGsbEREICHEN IN DER STADT GLADBECK

6.1 Zur Definition Zentraler Versorgungsbereiche und dem Erfordernis ihrer Abgrenzung

Der Begriff des Zentralen Versorgungsbereichs hat planungsrechtlich eine längere Tradition. Er wurde bereits in die Fassung der BauNVO von 1977 aufgenommen. Dementsprechend sind für großflächige Einzelhandelsvorhaben gemäß § 11, Abs. 3 die Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die **Sicherung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche** zu beurteilen. Dies gilt sowohl für die relevanten Zentralen Versorgungsbereiche in der Standortkommune des Projektvorhabens als auch für ggf. betroffene zentrale Versorgungsbereiche in benachbarten Kommunen.

Mit § 11, Abs. 3 Satz 2 BauNVO wird klargestellt, dass Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ein Grund für die Zuweisung größerer Einzelhandelsbetriebe zu MK- und SO-Gebieten sind.

Die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind relevanter Gegenstand der abwägenden Prüfung des interkommunalen Abstimmungsgebotes. Eine Nichtberücksichtigung von Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche kann als Abwägungsfehler wirken (siehe § 2 Abs. 2 BauGB).

Darüber hinaus ist die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ein Rechtfertigungsgrund und genereller abwägungserheblicher Belang für die Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Aus dieser Abwägungsrelevanz heraus, die 2004 in die Novellierung des BauGB aufgenommen wurde, kann das Erfordernis zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche abgeleitet werden.³⁸

Im Zusammenhang mit der Neuregelung des § 34 Abs. 3 BauGB zu Planungen im nicht beplanten Innenbereich rückte dann die baurechtliche Dimension der zentralen Versorgungsbereiche stärker in den Vordergrund.

Bislang galt für Einzelhandelsansiedlungen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Stadtteile, dass sich ein Vorhaben lediglich „nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche [...] in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist“ (§ 34, Abs. 1 BauGB). Demnach war es innerhalb der im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiche ohne Bebauungsplan nicht relevant, ob ein Einzelhandelsvorhaben Auswirkungen verursachte oder zentrenrelevante Sortimente angeboten hat. Einziger Bewertungsmaßstab war, dass es sich in der näheren Umgebung einfügte. Dies erschwerte allerdings in der Planungspraxis die nachhaltige Steuerung einer wohnortnahen Einzelhandelsversorgung. Hatte z. B. ein großflächiger Lebensmittelmarkt (über 800 m² Verkaufsfläche) in der Nähe eines Autohauses oder Baumarktes im unbeplanten Innenbereich (§ 34-Gebiet) einen Bauantrag gestellt, bestand in der Regel aus bauplanungsrechtlicher Sicht keine Verhinderungsmöglichkeit.³⁹

Um Vorhaben dieser Art nun entgegenzutreten zu können, trifft die Neuregelung nach § 34, Abs. 3 BauGB die Festsetzung, dass von entsprechenden Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche in der Standortkommune oder anderen benachbarten Kommunen zu erwarten sein dürfen.

Schutzobjekt sind demnach ein oder mehrere Zentrale Versorgungsbereiche. Der Begriff des Zentralen Versorgungsbereichs ist somit von der Bundesge-

³⁸ Vgl. hierzu auch Einzelhandelserlass des Landes Nordrhein-Westfalen. Gem. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie vom 22.09.2008, S.13

³⁹ Vgl. Geyer: Neuregelungen für den Einzelhandel. In: PlanerIn, Heft 3, 2005.

setzung im Rahmen der Regelungen des § 34, Abs. 3 BauGB nachhaltig eingeführt und seine Bedeutung gestärkt worden.

Der § 34, Abs. 3 ist jedoch in seiner Handhabung deutlich überschätzt worden. Er greift nur, wenn tatsächlich schädliche Auswirkungen auf die Sicherung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche abzusehen sind. In den meisten Fällen bewirken Ansiedlungsvorhaben zwar Auswirkungen, die jedoch unterhalb schädlicher Auswirkungen bleiben⁴⁰.

Kommunen, die Gestaltungs- und Entwicklungsspielräume für ihre Zentrenlagen absichern wollen, sollten zentrale Versorgungsbereiche abgrenzen. Nur so werden sie in die Lage versetzt, ggf. sich gegen zentrenschädliche Standortentwicklungen zu wehren. Die Regelungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO oder § 34 Abs. 3 BauGB in Bezug auf den ‚Schutz und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche‘ haben keine wettbewerbliche Schutzfunktion sondern beziehen sich auf die dem zentralen Versorgungsbereich insgesamt zugeordnete Versorgungsfunktion. Die quasi Notwendigkeit zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche in Städten und Gemeinden resultiert aus den Abwägungserfordernissen des BauGB (§ 2 Abs.2 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Grenzt eine Kommune keine zentralen Versorgungsbereiche ab, so können diese jedoch als faktische zentrale Versorgungsbereiche nach den ‚tatsächlichen Gegebenheiten‘ vor Ort ggf. festgelegt werden⁴¹. Sie sind immer wieder zu überprüfen und ggf. gerichtlich festzustellen.

Was zentrale Versorgungsbereiche konkret sind, wie sie abzugrenzen sind und worin sie sich konkret inhaltlich manifestieren, wurde vom Gesetzgeber nicht vorgegeben.

⁴⁰ Siehe hierzu den nachfolgenden Abschnitt zur Bewertung von Auswirkungen auf die Funktion zentraler Versorgungsbereiche.

⁴¹ Siehe hierzu auch Kuschnerus: Der sachgerechte Bebauungsplan. Ziffer 209, S.115 unter Bezugnahme auf BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – 4 C.1.08 und BT-Drs. 15/2250, S.54

Mittlerweile hat das BVerwG Kernaussagen zu zentralen Versorgungsbereichen getroffen⁴²:

Zentrale Versorgungsbereiche sind *„räumlich abgrenzbare Bereiche, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt“*

„Entscheidend ist, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff ist nicht geographisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. Zentralität kann durchaus auch kleinteilig sein...“

Nicht als zentrale Versorgungsbereiche auszuweisen sind

- Standortbereiche mit nur noch rudimentärem Einzelhandelsbesatz⁴³,
- eindeutig nicht integrierte Fachmarktlagen⁴⁴

Hieraus leiten sich als Merkmale zentraler Versorgungsbereiche ab:

- Räumlich konzentrierte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. Zumeist ergänzt durch Dienstleistungen
- Versorgungsfunktion für einen Einzugsbereich von städtebaulichem Gewicht. Der Begriff ‚zentral‘ ist funktional zu verstehen
- Integrierte Lage. Auch für die nicht motorisierte Bevölkerung gut erreichbar.⁴⁵

⁴² Vgl. BVerwG, Urteile vom 17.12.2009 – 4 C 1.08 und 4 C 2.08.

⁴³ Die Besatzstrukturen üben keine Zentralität im Sinne der Kernaussagen des BVerwG aus: Siehe BVerwG Urteile vom 17.12.2009 – 4 C 1.08 und 4 C 2.08

⁴⁴ *„Isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bilden keine zentralen Versorgungsbereiche, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen“* – Vgl. BVerwG Urteile vom 17.12.2009 – 4 C 1.08 und 4 C 2.08

Vertiefend führt KUSCHNERUS hierzu aus⁴⁶:

„Zentrale Versorgungsbereiche sind von besonderer Bedeutung für die Konzentrierung der städtebaulichen Zielsetzungen auf den Vorrang der Innenentwicklung. Zur Stärkung dieser Innenentwicklung und der Urbanität der Städte sowie zur Sicherung einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung, die auch wegen der geringeren Mobilität älterer Menschen besonderen Schutz bedarf, ist die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Städten und Gemeinden von besonderem städtebaulichen Belang.“

Das BVerwG führt dazu weiter aus⁴⁷:

„Zentrale Versorgungsbereiche sollen erhalten werden, weil Ihnen eine herausragende Bedeutung für Bestand und Entwicklung von Städten und Gemeinden zukommt. Bezweckt wird nicht der Schutz der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe um ihrer selbst willen; schon gar nicht geht es um die Verhinderung von Konkurrenz...Vielmehr soll eine bestimmte städtebauliche Struktur erhalten werden, die sich durch Zentralität auszeichnet und eine diffuse Verteilung von Einrichtungen vermeidet.“

Zentrale Versorgungsbereiche unterscheiden sich in der Tiefe und Breite der Versorgungsfunktion:

1. **Hauptzentren bzw. Innenstadtzentren**, die einen größeren Einzugsbereich, in der Regel das gesamte Stadtgebiet und ggf. darüber hinaus ein weiteres Umland, versorgen und in denen regelmäßig ein breites Spektrum von Waren für den lang-, mittel- und kurzfristigen Bedarf angeboten wird,

2. **Nebenzentren**, die einen mittleren Einzugsbereich, zumeist bestimmte Bezirke größerer Städte, versorgen und in denen regelmäßig zumindest ein breiteres Spektrum von Waren für den mittel- und kurzfristigen, ggf. auch den langfristigen Bedarf angeboten wird,
3. **Grund- und Nahversorgungszentren**, die einen kleineren Einzugsbereich, in der Regel nur bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. gesamte kleinere Orte, versorgen und in denen regelmäßig vorwiegend Waren für den kurzfristigen Bedarf und ggf. auch für Teilbereiche des mittelfristigen Bedarfs, angeboten werden⁴⁸.

Auch ein Bereich, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlichen Bereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich übernehmen. Das OVG Münster hat die oben stehende Hierarchie von zentralen Versorgungsbereichen bestätigt⁴⁹.

In der Erstkommentierung des BauGB 2004 führen BERKEMANN und HALAMA als Kriterien zur Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche aus:

- Nachvollziehbare, eindeutige Festlegung und Dokumentation der tatsächlichen Verhältnisse,
- Darstellung und Festsetzungen in Bauleitplänen bzw. Raumordnungsplänen,
- Darstellung in sonstigen raumordnerischen und städtebaulichen Konzeptionen (Zentrenkonzepte, Einzelhandelskonzepte).

⁴⁵ Vgl. Kuschnerus, U.: Der sachgerechte Bebauungsplan. Bonn 2010, S. 112, Ziffer 202

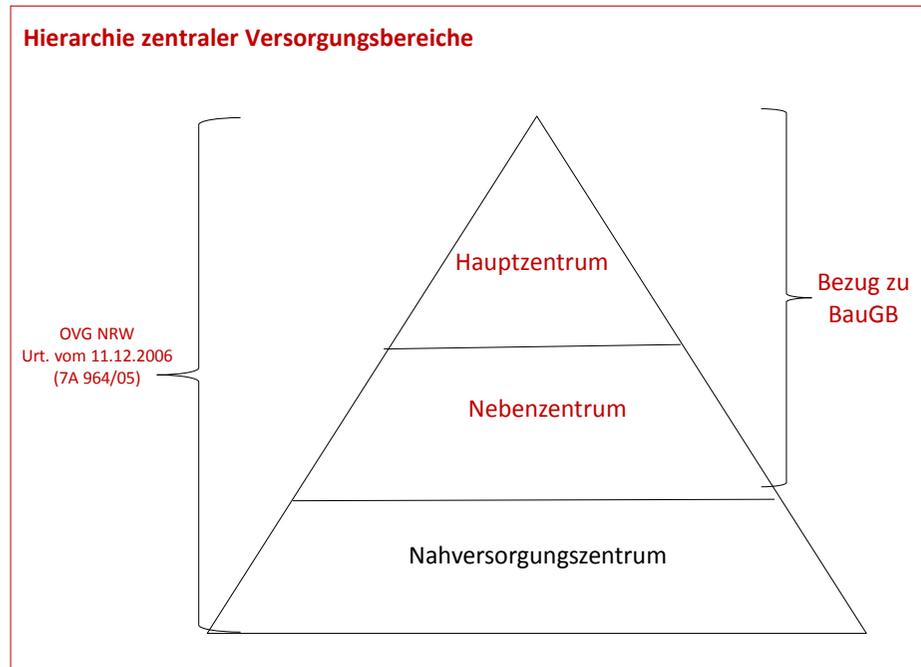
⁴⁶ Vgl. Kuschnerus, U.: Der sachgerechte Bebauungsplan. Bonn 2010, S. 109f

⁴⁷ BVerwG, Urt. V. 17.12.2009 – 4 C 2.08

⁴⁸ Das BVerwG führt in seiner Urteilsbegründung zu den Urteilen vom 17.12.2009 hierzu aus: „Ein zentraler Versorgungsbereich setzt keinen übergemeindlichen Einzugsbereich voraus. Auch ein Bereich, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlichen Bereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnehmen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherstellung einer wohnortnahen Grundversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung.“

⁴⁹ Vgl. OVG NRW, Urteil vom 11.12.2006 – 7A 964/05 – BRS 70 Nr. 90).

Abb. 58: Hierarchie zentraler Versorgungsbereiche



Diese eher abstrakte, rechtsdeterministische Beschreibung, was zentrale Versorgungsbereiche sein können, fordert in jedem Fall die umfassende Begründung der konkreten Abgrenzungen Zentraler Versorgungsbereiche. Die ‚nachvollziehbare, eindeutige Festlegung‘ mit ‚Dokumentation der tatsächlichen Verhältnisse‘ heißt, dass Angebotsqualitäten eines Zentralen Versorgungsbereichs standörtlich erfasst werden müssen. Eine ‚bloße‘ räumliche Abgrenzung mittels Abgrenzung eines möglichen Suchraumes eines Zentralen Versorgungsbereichs reicht nicht aus.

Die Abgrenzung von Innenstädten und Stadtteilzentren kann sich leiten lassen von einer Multifunktionalität von Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie,

Dienstleistungen, kulturelle Einrichtungen, Bildungs- und Weiterbildungseinrichtungen), hohen Passantenfrequenzen und offensichtlichen Barrieren, die einen deutlichen Nutzungswechsel zwischen zentraler Versorgungslage und übrigen Siedlungsraum erkennen lassen.

Schwieriger bleibt die Abgrenzung von Nahversorgungszentren, wo von Natur aus die Breite des Angebots beschränkt bleibt. Oftmals verfügen historische oder ländliche Ortskernlagen nicht mehr über Zentrale Versorgungslagen, so dass auch teilintegrierte Versorgungsstandorte von Lebensmitteldiscountern und Verbrauchermärkten in der Diskussion um die Abgrenzung von Zentralen Versorgungsbereichen Berücksichtigung finden.

Zentrale Versorgungsbereiche können und sollen zukünftige Entwicklungsplannungen mit berücksichtigen. Diese Planungen müssen jedoch hinreichend konkret sein, z. B. durch absehbare Anpassungen in der Flächennutzungs- und Bauleitplanung oder eindeutige, fundierte Standortentwicklungsempfehlungen innerhalb eines Einzelhandelskonzeptes.

Bei der Beurteilung ‚vor Ort‘, ob ein Einzelhandelsstandort als Zentraler Versorgungsbereich einzustufen ist, orientiert sich die CIMA GmbH an den Kernaussagen des BVerwG und der aktuellen Rechtsprechung des OVG Münster und relevanten Kommentierungen zum BauGB. Dementsprechend werden folgende Kriterien für eine Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche herangezogen:

- Umfang des vorhandenen Einzelhandelsbestandes und Bedeutung der bestehenden Versorgungsfunktion,
- Umfang des vorhandenen Dienstleistungsbestandes und zu berücksichtigender öffentlicher Einrichtungen,
- städtebaulich integrierte Lage (fußläufige Erreichbarkeit),
- Einheitlichkeit der funktionalen, städtebaulichen und räumlichen Struktur,

- Ggf. optimale Einbindung des ‚Zentralen Versorgungsbereichs‘ in das städtische oder regionale ÖPNV-Netz.

Die landesplanerische Relevanz zentraler Versorgungsbereiche ist bereits im ROG der Bundesrepublik Deutschland als Grundsatz der Raumordnung angelegt. Im § 2 Abs. 3 Satz 2 und 3 ROG heißt es:

*„Die soziale Infrastruktur ist vorrangig in zentralen Orten zu bündeln; die Erreichbarkeits- und Tragfähigkeitskriterien des Zentrale-Orte-Konzepts sind flexibel an regionalen Erfordernissen auszurichten. **Es sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.**“*

Das Bundesland Nordrhein-Westfalen konkretisiert nunmehr die Bedeutung und Funktion zentraler Versorgungsbereiche im Sachlichen Teilplan ‚Großflächiger Einzelhandel‘ zum LEP NRW. Dieser erlangte am 12.07.2013 mit Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen – Nr. 23 vom 12. Juli 2013 Gesetzeskraft. Die Ziele sind entsprechend der Regelungen des ROG zu beachten, die Grundsätze als Abwägungsdiagnostiken zu berücksichtigen.

Ziel 2 definiert eindeutig, dass Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne der Vermutungsregel nach § 11, Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in Zentralen Versorgungsbereichen etabliert werden dürfen.

Als Ausnahme wird für Kern- und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne der Vermutungsregel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird weiter ausgeführt, dass diese Betriebe auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden können, wenn

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung ge-

wachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und

- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten kann dann außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen etabliert werden, wenn die genannten Rahmenbedingungen nachgewiesen werden können.

Ziel des Planungshandels sollte sein über die entsprechende Ausweisung von Baugebieten die Versorgungsfunktion von Zentralen Versorgungsbereichen zu sichern und zu entwickeln.

Aus der Planungspraxis und aktuellen Rechtsprechung resultieren weitere Anforderungen an die Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche:

Zentrale Versorgungsbereiche müssen eindeutig bestimmt sein. Es reicht nicht aus, sie vage, z. B. als kreisförmige Markierungen zu definieren. Es hat eine weitestgehend parzellenscharfe Abgrenzung zu erfolgen, um eindeutig zu definieren, welche Betriebe oder Grundstücke im Zentralen Versorgungsbereich liegen und somit schützenswert und entwicklungsfähig sind.⁵⁰ Erste verwaltungsgerichtliche Urteile fordern darüber hinaus, dass Zentrale Versorgungsbereiche Einzelhandelsunternehmen mit maßgeblich relevanter Versorgungsfunktion enthalten müssen. Es reicht nicht, einen Standortbereich mit

⁵⁰ Vgl. Geyer: Neuregelungen für den Einzelhandel. In: PlanerIn, Heft 3, 2005.

nur noch rudimentärer Versorgungsfunktion (Kiosk, Trinkhalle, kleinflächiger Nahversorger etc.) als Zentralen Versorgungsbereich auszuweisen.⁵¹

Zentrale Versorgungsbereiche sind letztendlich auch als Entwicklungsangebot aufzufassen. Sie definieren, wo sich zukünftig die Entwicklung von großflächigem Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten etablieren soll. Mit dem Entwicklungsangebot verknüpft ist die Überprüfung nach Auswirkungen und ggf. schädlichen Auswirkungen auch auf benachbarte Zentrale Versorgungsbereiche.

Die Abgrenzung von Zentralen Versorgungsbereichen hat sich jedoch nicht ausschließlich an den Einzelhandelsnutzungen zu orientieren. Insbesondere bei Zentralen Versorgungsbereichen in der Funktion des Haupt- oder Nebenzentrums kommt es auf eine Funktionsvielfalt an. Die Standorte von Kundenorientierten Dienstleistungen, Schulen und weiteren Bildungseinrichtungen, Kirchen und kirchlichen Einrichtungen, Dienststellen der öffentlichen Verwaltung sowie Seniorenwohnheime sollten bei der Abgrenzung berücksichtigt werden. In der aktuellen Rechtsprechung zeichnet sich ein Trend ab, dass ‚multifunktional abgegrenzte‘ und ‚dezidiert‘ in ihrer Abgrenzung begründete Zentrale Versorgungsbereiche nachhaltig rechtlichen Überprüfungen standhalten.

6.2 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

Vorhaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO (insbesondere also Fachmärkte, Fachmarktzentren und Einkaufszentren) müssen baurechtlich in Sonder- oder Kerngebieten angesiedelt werden. Damit wird unterstellt, dass sie ‚Auswirkungen‘ auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche haben. Die Auswirkungen eines Projektvorhabens auf die Funktionsfähigkeit von zentralen

⁵¹ Zum Begriff ‚Zentral‘ wird in den Urteilsbegründungen der BVerwG-Urteile vom 17.12.2009 – 4 C 1.08 und 4 C 2.08 Stellung genommen. Er ist funktional und nicht geographisch aufzufassen. Es muss ein relevanter Besatz an Versorgungsfunktion vorliegen.

Versorgungsbereichen ist sorgfältig und umfassend abzuwägen (§ 2 Abs. 2 BauGB). Jedoch darf die kommunale Planungshoheit durch die Abwägung nicht unzumutbar oder rücksichtslos beeinträchtigt werden.

Als Auswirkungen zu begreifen sind gemäß des § 11 Abs. 3 Auswirkungen, die sich auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken. „Auswirkungen [...] sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich [...] auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt“.

Die Rechtsprechung ging bei der Frage, was unter negativen Auswirkungen im Sinne des § 11, Abs. 3 BauNVO zu verstehen ist, davon aus, dass in Bezug auf die Funktionsfähigkeit von Zentralen Versorgungsbereichen bei einer warengruppenspezifischen relativen Umsatzverlagerung im Einzelhandel von 10 % ‚Auswirkungen‘ anzunehmen sind. Dabei ist nicht Gegenstand der Bewertung, ob ein konkreter Wettbewerber betroffen ist, sondern ob die Versorgungsfunktion eines Zentralen Versorgungsbereichs in seiner Angebotsqualität und Multifunktionalität deutlich beeinträchtigt wird. Die Bewertungsmaßstäbe orientieren sich somit grundsätzlich an städtebaulichen Strukturen und in keinem Fall an wettbewerblichen Überlegungen. Die 10 %-Schwelle wurde als eine vage ‚Vermutungsgrenze‘ formuliert. Sie ist nicht als eine fest stehende Grenze zu bewerten. Auch in Zukunft werden sich diesbezüglich die Verwaltungs- und Obergerichtsurteile hier enthalten.

Mit dem Prüftatbestand zum § 34 Abs. 3 BauGB ist der Begriff der ‚schädlichen Auswirkungen‘ auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche formuliert worden.

In der höchstrichterlichen Rechtsprechung zeichnet sich ab, dass die Schwelle zu ‚schädlichen Auswirkungen‘ bei deutlich über 10 % liegt. Einzelne Urteile gehen erst bei 20 % Umsatzverlagerung von ‚schädlichen Auswirkungen‘ aus.

In der Erstkommentierung zum BauGB 2004 heben BERKEMANN und HALAMA hervor, dass bei der Feststellung schädlicher Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion von Zentralen Versorgungsbereichen hinsichtlich von Projektentwicklungen im unbeplanten Innenbereich hohe Hürden zu berücksichtigen sind, die anders zu bewerten sind als die Beurteilung von Auswirkungen nach § 11, Abs. 3 BauNVO bei der Etablierung von Einzelhandel in vorhandenen oder neu zu etablierenden Sonder- bzw. Kerngebieten. ‚Schädliche Auswirkungen‘ für Vorhaben gemäß § 34, Abs. 3 BauGB im unbeplanten Innenbereich dürften dann vorliegen, wenn ein potenzielles Ansiedlungsvorhaben außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs zu deutlichen negativen immobilienwirtschaftlichen Effekten in einem Zentralen Versorgungsbereich führt (z. B. Leerziehen ganzer Immobilien durch sicher zu prognostizierende Betriebsaufgaben). Die Rechtsprechung verlangt hier eine exakte gutachterliche Beweisführung mit Dokumentation der örtlichen Standortverhältnisse⁵².

Dies bedeutet, dass § 34, Abs. 3 BauGB ein verhältnismäßig ‚stumpfes Schwert‘ ist. Verkaufsflächenerweiterungen von Lebensmitteldiscountern oder selbst die zusätzliche Ansiedlung von Lebensmitteldiscountern werden nur in den seltensten Fällen ‚schädliche Auswirkungen‘ auf benachbarte ‚Zentrale Versorgungsbereiche‘ im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB verursachen.

Aus gutachterlicher Sicht ist es durchaus legitim, strengere Beurteilungen zu diskutieren. In der relevanten Fachliteratur werden z. T. bereits ab einer relativen Umsatzverlagerung von 7 % Auswirkungen auf die Angebotsqualität von Versorgungsstandorten oder Zentralen Versorgungsbereiche gesehen. Für Nordrhein-Westfalen sind aus der Rechtsprechung ‚abwägungsrelevante Auswirkungen‘ in einem Korridor zwischen 7 % und 11 % abgeleitet worden.⁵³ Abwägungsrelevante Auswirkungen definieren jedoch nicht automatisch

⁵² Einen möglichen Verfahrensweg weist hier das OVG-Urteil vom 22.11.2010 mit Aktenzeichen 7 D 1/09.NE. Im vorliegenden Fall wird die plausible Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereich mittels Passantenfrequenzrelationen dokumentiert und ein potentiell eintretender immobilienwirtschaftlicher Schaden aufgrund der eintretenden Umsatzverlagerungen aufgezeigt.

⁵³ Vgl. Berkemann, Halama: Erstkommentierung zum BauGB 2004, S. 363; OVG Münster: Urteil zum „Preußen-Park“ von 07.12.2000.

‚schädliche‘ Auswirkungen. ‚Abwägungsrelevante Auswirkungen‘ erfordern jedoch eine Würdigung im Abwägungsverfahren der kommunalen Bauleitplanung.

Grundsätzlich hat die Abwägung, ab wann schädliche Auswirkungen eintreten können, anhand der örtlichen Standortrahmenbedingungen zu erfolgen. Umsatzverlagerungseffekte stellen hinsichtlich schädlicher Auswirkungen nur einen Anfangsverdacht dar. Gesunde Einzelhandelsstrukturen sind z. B. bezüglich der Verträglichkeit anders zu bewerten als Zentren, die bereits durch ‚Trading-Down-Effekte‘ gekennzeichnet sind.

Auch erhebliche Veränderungen von Verkehrsströmen oder ein unerwünschtes Verkehrsaufkommen können ‚schädliche Auswirkungen‘ auf Zentrale Versorgungsbereiche sein.⁵⁴

Mit dem Kabinettsbeschluss der Landesregierung Nordrhein-Westfalen zum Sachlichen Teilplan ‚Großflächiger Einzelhandel‘ zum LEP NRW ist als Beeinträchtigungsgebot das Ziel 3 eingeführt worden:

„Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

In den Erläuterungen zum Ziel 3⁵⁵ heißt es, eine „wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche liegt vor, wenn durch die Festsetzung von Kern- und Sondergebieten für Vorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO eine Funktionsstörung zu erwarten ist. Eine Funktionsstörung ist dann zu erwarten, wenn die zentralen Versorgungsbereiche so gestört werden, dass sie ihren Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr erfüllen können.

⁵⁴ Vgl. Berkemann, Halama: Erstkommentierung zum BauGB 2004, S. 363.

⁵⁵ Staatskanzlei Nordrhein-Westfalen – Landesplanungsbehörde: Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen

Als Vermutungsregel für ‚wesentliche Beeinträchtigungen‘ wird ergänzend ausgeführt, dass der zu erwartende Umsatz der geplanten Einzelhandelsvorhaben in allen oder in einzelnen vorgesehenen Sortimentsgruppen die Kaufkraft der Einwohner in dem zentralen Versorgungsbereich zugeordneten Gemeindebereich übersteigt. Bei Übersteigen dieser Regelvermutungsgrenze sind die planenden Gemeinden in der Beweispflicht.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass eine ‚wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereich‘ in seinen Auswirkungen wahrscheinlich eine ‚höhere Messlatte‘ darstellt als ‚einfache# Auswirkungen. Dies bedeutet, dass Funktionsstörungen umfassend belegt werden müssen. Dies gilt insbesondere für Fälle,

- in denen die warengruppenspezifischen Umsatzverlagerungseffekte eines Projektvorhabens im abwägungsrelevanten Korridor um die 10 %-Schwelle liegen,
- der Umsatz des Projektvorhabens unter dem Nachfragevolumen des dem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnenden Nachfragevolumens liegt.

Die Praxis und zukünftige Rechtsprechung wird zeigen, welche Umsatzverlagerungen ‚wesentliche Beeinträchtigungen darstellen und welche städtebaulichen Folgewirkungen als Funktionsstörung zentraler Versorgungsbereiche aufgefasst werden können.

6.3 Zur Hierarchie und Abgrenzung von Zentralen Versorgungsbereichen sowie Ergänzungsstandorten in der Stadt Gladbeck

6.3.1 Zentrale Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte im Überblick

In den folgenden Kapiteln wird die Zentrenstruktur der Stadt Gladbeck dargestellt und die unterschiedlichen Zentralen Versorgungsbereiche beschrieben. Mit Hilfe der relevanten Strukturkennziffern (Verkaufsfläche in m², Anzahl der Betriebe, Umsatz) innerhalb der abgegrenzten Zentren wird die Bedeutung der Zentralen Versorgungsbereiche für die Nahversorgung und darüber hinaus dargestellt. In die Abgrenzung sind vorhandene Einzelhandelsnutzungen sowie bedeutende komplementäre Nutzungen (Dienstleistung, Gastronomie, Verwaltung, Kultur, Kindergärten etc.) eingegliedert, wenn sich diese funktional in das Gebiet einfügen.⁵⁶ Das Gliederungssystem der Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Gladbeck umfasst die folgende Zentrenstruktur:

- Die **Innenstadt** ist das Hauptgeschäftszentrum mit erheblicher gesamtstädtischer und regionaler Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion.
- **Nahversorgungszentren** dienen fast ausschließlich der Nahversorgung und halten darüber hinaus nur ein sehr eingeschränktes Angebot an Gütern des aperiodischen Bedarfsbereiches vor.⁵⁷
- **Ergänzende Nahversorgungsstandorte in integrierter Lage**⁵⁸ sind Nahversorgungsstandorte in integrierter Wohngebietslage, die einen Lebensmittel-discounter oder einen Frischemarkt, bestenfalls mit einem kleinteiligen Ergänzungsangebot mit Gütern des täglichen Bedarfs bereitstellen.

⁵⁶ Sowohl die dargestellten Kennziffern der Zentralen Versorgungsbereiche als auch die kartografische Darstellung beruhen auf den ermittelten Strukturdaten im Erhebungszeitraum Herbst 2012.

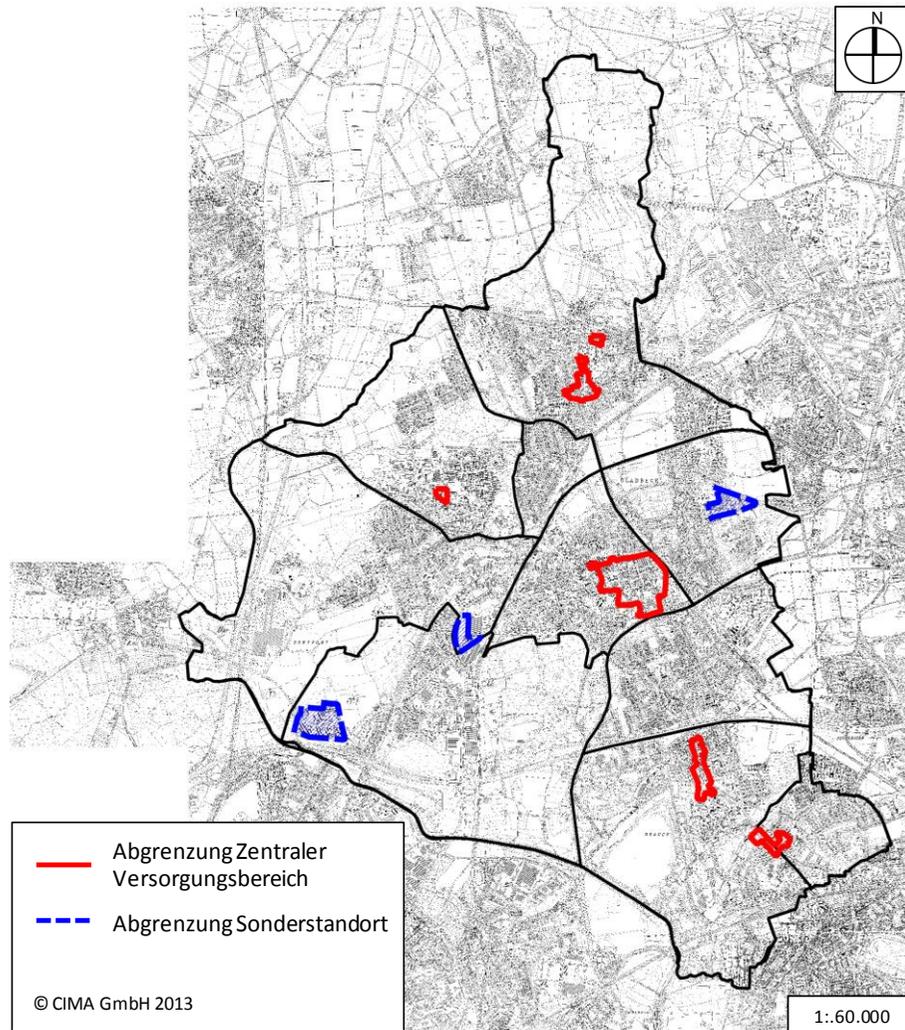
⁵⁷ Nebenzentren sind in Gladbeck nicht vorhanden.

⁵⁸ Grundlage ist Ziel 2 des Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW

- **Sonderstandorte** sind Einzelhandelsagglomerationen, die eine überörtliche Versorgungsfunktion wahrnehmen, jedoch als nicht integrierte Standortlagen aufzufassen sind, die bereits heute mit ihrem Besatz die Gestaltungsspielräume Zentraler Versorgungsbereiche gefährden oder bei einer weiteren Entwicklung gefährden könnten. Mittels einer baurechtlichen Absicherung der Bestandstrukturen vorhandener Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten, sollte die Beeinträchtigung Zentraler Versorgungsbereiche verhindert werden.⁵⁹ Gestaltungspotenzial ist z.T. im Segment der nicht zentrenrelevanten Sortimente gegeben.

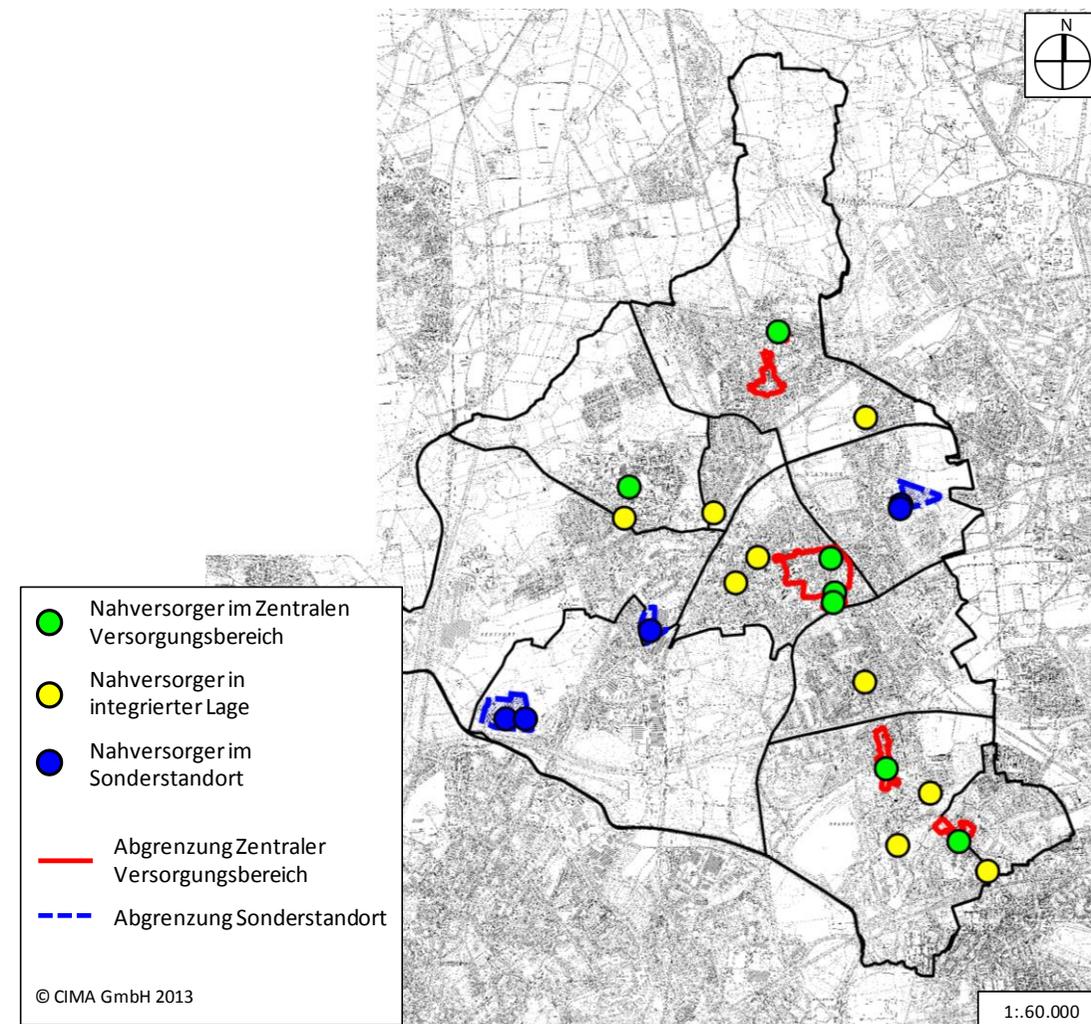
⁵⁹ Grundlage ist Ziel 7 des Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW

Abb. 59: Zentrale Versorgungsbereiche und Sonderstandorte im Überblick



Quelle: CIMA GmbH 2013

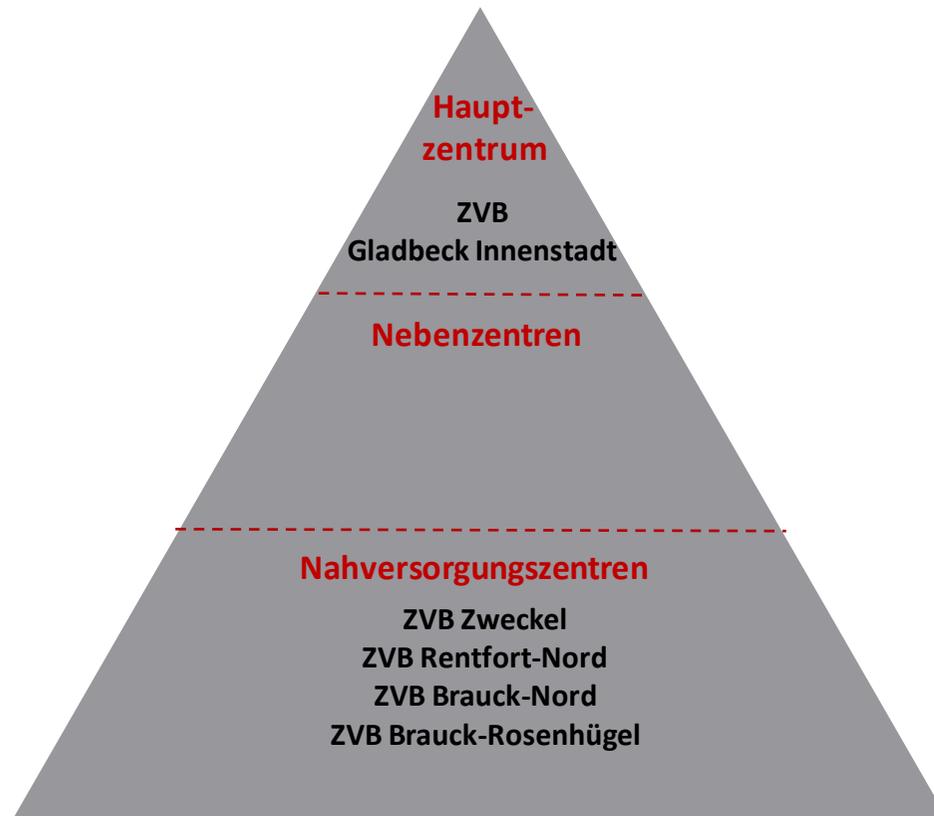
Abb. 60: Zentrenstruktur Gladbeck im Überblick



Quelle: CIMA GmbH 2013

6.3.2 Zur Hierarchie und konkreten Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche

Abb. 61: Hierarchie der Zentralen Versorgungsbereiche



Quelle: CIMA GmbH 2013

Im Wesentlichen orientiert sich die Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche an den dokumentierten Abgrenzungen im vorliegenden Einzelhandelskonzept für die Stadt Gladbeck.⁶⁰

Aufgrund der Standortverlagerung des ALDI Lebensmitteldiscounters von der Hegestraße nach Schultendorf hat der seiner Zeit abgegrenzte Zentrale Versorgungsbereich ‚Alt-Rentfort‘ maßgeblich an Substanz verloren. Dementsprechend wird mit dem vorliegenden Einzelhandelskonzept die Aufhebung dieser Abgrenzung empfohlen.

Bereits realisierte bzw. in Planung befindliche Standortentwicklungen im Verflechtungsbereich Brauck / Rosenhügel ermöglichen eine modifizierte, nachhaltige, rechtssichere Abgrenzung der dort vorhandenen Zentralen Versorgungsbereiche.

Quelle: CIMA GmbH 2013

⁶⁰ CIMA GmbH: Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Gladbeck. November 2007; Abschnitt 9, S.74ff.

6.3.3 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (Hauptzentrum)

Der Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt umfasst die Hochstraße als Haupteinkaufsstraße sowie alle andockenden Standortlagen. Neben der Hochstraße bilden die Horster Straße, die Lambertistraße, Teilabschnitte der Goethestraße, der Marktstraße sowie der Postallee und der Friedrichstraße die Haupteinkaufsbereiche der Innenstadt. Im Westen begrenzen die Friedrich-Ebert-Straße und die Rentforter Straße bis zur Barbarastraße den Zentralen Versorgungsbereich. Im Osten stellt die Grabenstraße sowohl funktional als auch räumlich die Innenstadtbegrenzung dar. Im südlichen Bereich werden die Wohnlagen herausgenommen. Die südliche Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches wird entlang der Wilhelmstraße bzw. der Flurstücksgrenzen entlang Horster Straße zwischen Wilhelmstraße und B224 gezogen. Der Standortbereich des KAUFLAND Verbrauchermarktes bildet den handelsspezifischen Abschluss des Zentralen Versorgungsbereiches im Südwesten. Die nördliche Abgrenzung verläuft entlang der Barbarastraße sowie entlang der Humboldtstraße/ Buerschen Straße. In den Zentralen Versorgungsbereich einbezogen ist der Standortbereich des Neuen und Alten Rathauses und des Sparkassenareals. Die Abgrenzung folgt den räumlich-funktionalen Nutzungen.

Der Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt beherbergt 174 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 34.610 m². Die warengruppenspezifische Differenzierung des Einzelhandelsbesatzes ist in der nachfolgenden Tabelle sowie in den nachfolgenden kartografischen Darstellungen des Hauptzentrums der Stadt Gladbeck dokumentiert.

In der Innenstadt von Gladbeck sind neben dem Lebensmittelverbrauchermarkt KAUFLAND (Wilhelmstraße) die Lebensmitteldiscounter ALDI (Horster Straße) und NETTO (Horster Straße) im City-Center adressiert. Darüber hinaus ergänzen kleinere Spezialgeschäfte, Läden des Lebensmittelhandwerks (Bäcker/ Fleischer) sowie Drogeriemärkte und Apotheken das Angebot im periodischen Bedarfsbereich.

Der Handelsschwerpunkt des innerstädtischen Einzelhandels liegt eindeutig im aperiodischen Bedarfsbereich, insbesondere im persönlichen Bedarf. Maßgebliche Anker sind die leistungsstarken, konsumigen Filialisten C&A und NEW YORKER. Qualitätsanbieter sind außerdem im Fashionsegment u.a. PEACOCK, GERRY WEBER und R&K SCHMIDT. Weitere Filialisten und ergänzende Fachmarktkonzepte im eher niedrigpreisigen Segment (KIK, ZEEMANN-TEXTIELSUPERS, WOOLWORTH) sprechen den preisbewussten Konsumenten an.

Angebote im höherwertigen Segment (z.B. Filialisten ESPRIT, MARC`O POLO, S-OLIVER, TOM TAILOR etc.) fehlen derzeit und könnten den vorliegenden Angebots- und Branchenmix ergänzen.

Einzelhandelsnahe Dienstleistungen (Kreditinstitute, Gastronomie, Ärzte etc.) runden das innenstädtische Einzelhandelsangebot ab.

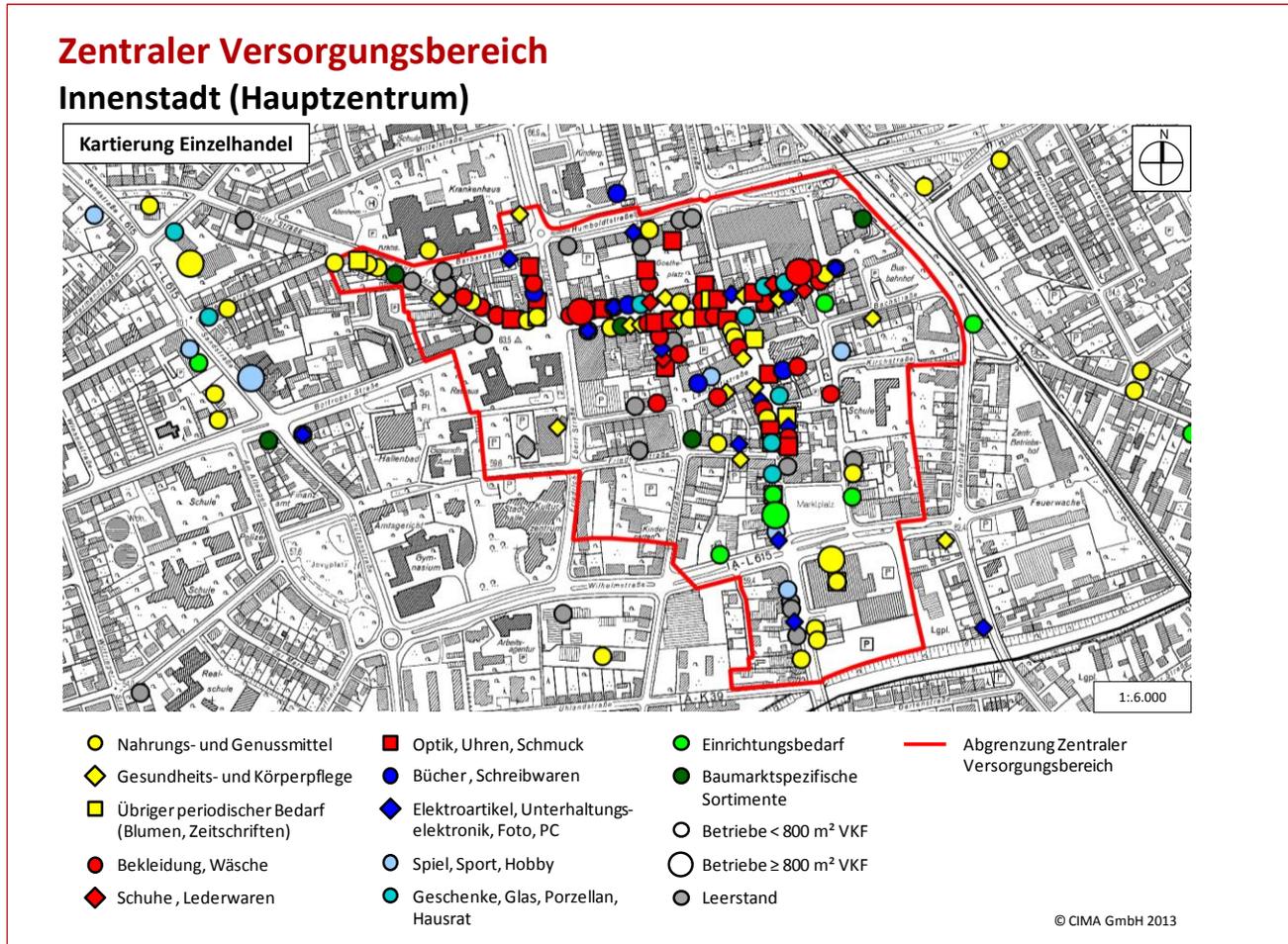
Die Revitalisierung des ehem. KARSTADT / HERTIE Gebäudes als großflächiger Leerstand gilt als Schlüsselprojekt der Gladbecker Einzelhandelsentwicklung. Neben einer qualitativen Ergänzung des innenstädtischen Einzelhandelsangebotes und der städtebaulichen Attraktivierung des Mikrostandortes könnte die Revitalisierung und Neustrukturierung der Immobilie in prominenter Innenstadtlage eine Initialzündung für die Weiterentwicklung der Gladbecker Innenstadt darstellen.

Abb. 62: Einzelhandelsstrukturen im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (Hauptzentrum)	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf	54	9.260	57,8
Lebensmittel, Reformwaren	30	6.640	33,0
Gesundheits- und Körperpflege	15	2.140	22,5
Zeitschriften, Schnittblumen	9	480	2,3
Aperiodischer Bedarf insgesamt	120	25.350	73,2
Persönlicher Bedarf insgesamt	69	11.640	41,9
Bekleidung, Wäsche	36	7.900	26,1
Schuhe, Lederwaren	7	2.350	8,0
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	26	1.390	7,8
Medien und Technik insgesamt	24	3.070	11,2
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	7	1.860	5,2
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	10	2.160	5,3
sonstiger aperiodischer Bedarf	10	6.620	9,6
Einzelhandel insgesamt	174	34.610	131,0

Quelle: CIMA GmbH 2013

Abb. 63: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt – Kartierung Einzelhandel

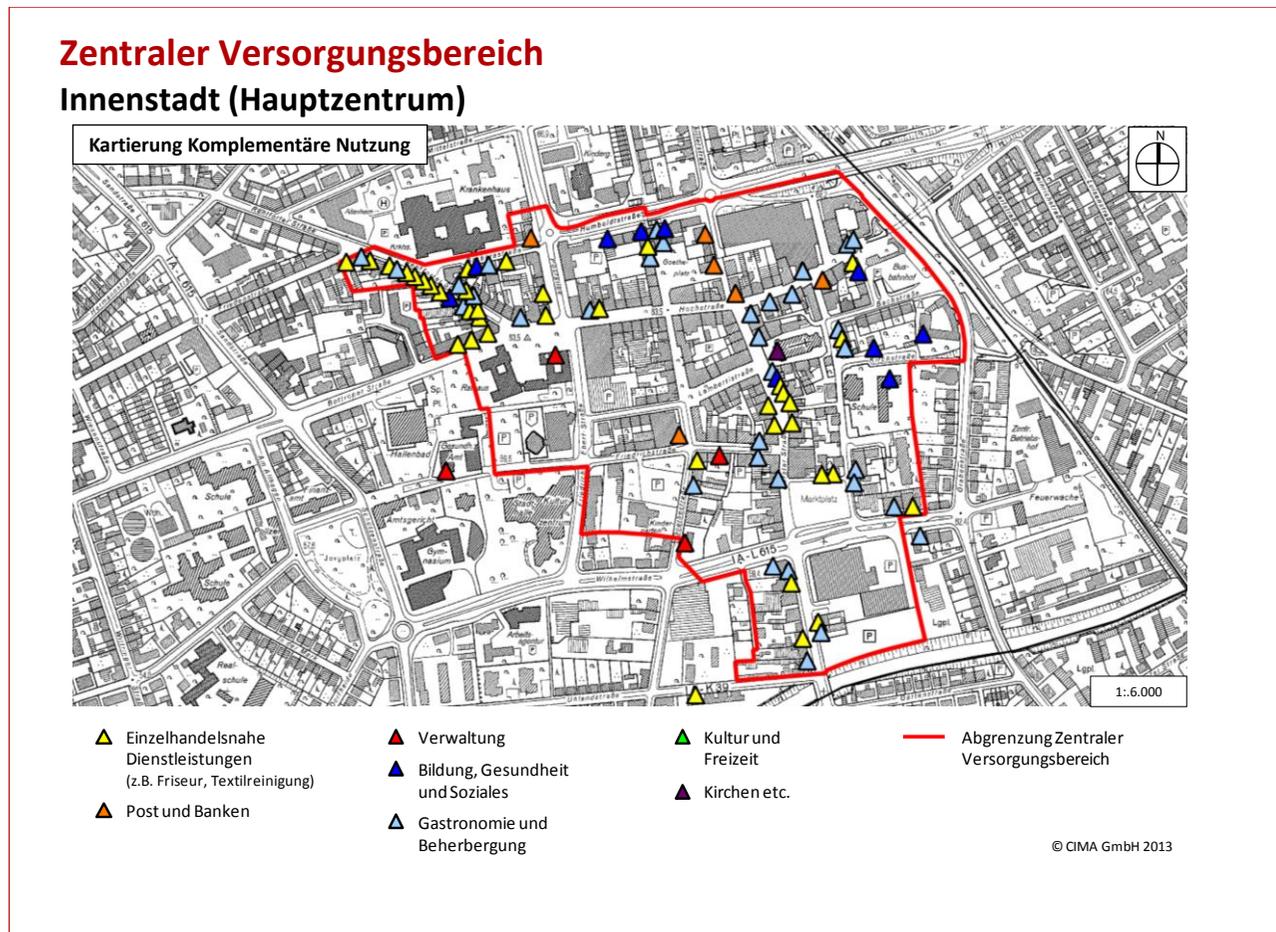


© CIMA GmbH 2013

Quelle: CIMA GmbH 2013

Anmerkung: Bedingt durch die Georeferenzierung kann nur eine Nutzung je Gebäude (Straße/ Hausnummer) dargestellt werden.

Abb. 64: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt – Kartierung Dienstleistungen



© CIMA GmbH 2013

Quelle: CIMA GmbH 2013

Anmerkung: Bedingt durch die Georeferenzierung kann nur eine Nutzung je Gebäude (Straße/ Hausnummer) dargestellt werden.

6.3.4 Zentraler Versorgungsbereich Zweckel (Nahversorgungszentrum)

Der Zentrale Versorgungsbereich Zweckel gliedert sich in zwei Teilbereiche. Die Abgrenzung berücksichtigt einerseits den Einzelhandelsbesatz am Zweckeler Markt (Tunnelstraße) sowie den verdichteten Einzelhandelsbesatz entlang der Feldhauser Straße bis zum Kreuzungsbereich Beethovenstraße/ Dorstener Straße und dem DB-Haltepunkt Zweckel.

Insgesamt sind aktuell 22 Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches adressiert. Die Gesamtverkaufsfläche kann auf 3.050 m² beziffert werden. Hier werden 13,9 Mio. € Umsatz erzielt.

Der traditionelle Kern des Nahversorgungszentrums befindet sich im Standortbereich der südlichen Feldhauser Straße und der Beethovenstraße/ Dorstener Straße. Im Vergleich zu den dokumentierten Einzelhandelsnutzungen aus dem Jahr 2007 (Einzelhandelskonzept der Stadt Gladbeck, CIMA GmbH) ist der Einzelhandel in diesem Bereich auf dem Rückzug. Die ehemals vorhandenen Lebensmitteldiscounter ALDI und NETTO haben beide den Betrieb aufgegeben. Heute stellen ausschließlich Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie Kiosk und Apotheken das Warenangebot im periodischen Bedarfsbereich im südlichen Teilstück des Zentralen Versorgungsbereiches Zweckel dar.

Positiv hervorzuheben ist das ergänzende Einzelhandelsangebot in den Branchen des aperiodischen Bedarfs (HOLLAENDER Spielwaren, Optik LAMPING, POLAN'S RADIO CENTER ZWECKEL etc.). Insgesamt wurden neun Betriebe dem aperiodischen Bedarf zugerechnet, die Gesamtverkaufsfläche liegt bei 1.710 m².

Im nördlichen Teilstück des Nahversorgungszentrums Zweckel ist der Lebensmittelfrischemarkt EDEKA vorhanden sowie zwei Bäckereien, ein Blumenladen, ein Kiosk, das Fachgeschäft für Heimtextilien MUENCH sowie der Textildiscounter KIK.

Die funktionale und städtebauliche Verbindung zwischen den beiden Teilbereichen des Zentralen Versorgungsbereiches sollte weiterhin sichergestellt bzw. verbessert werden. Für die Ergänzung des Nahversorgungsangebotes sollte ein Standort an der Feldhauser Straße gefunden werden.

Abb. 65: Einzelhandelsstrukturen im Zentralen Versorgungsbereich Zweckel

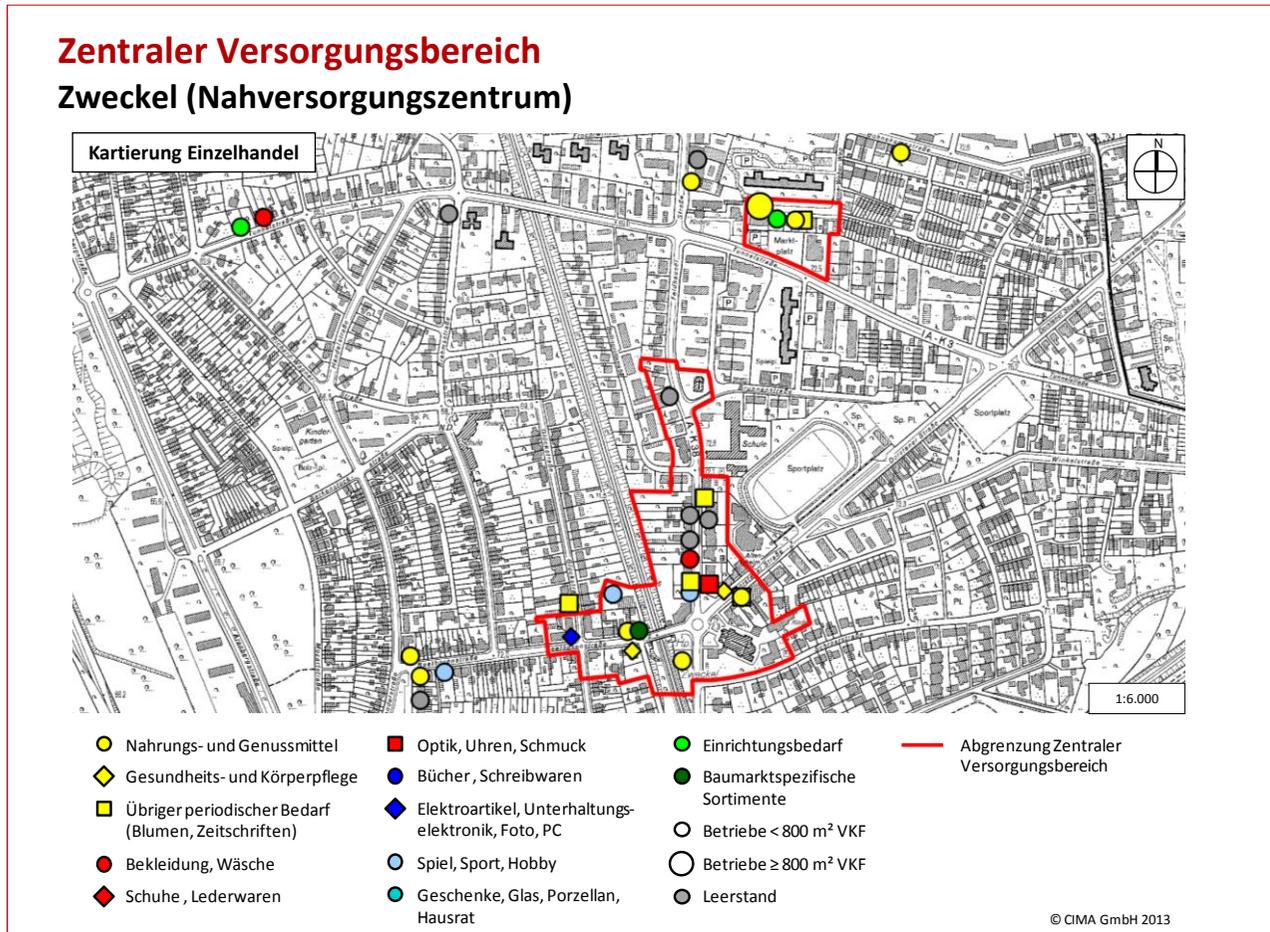
Zentraler Versorgungsbereich Zweckel (Nahversorgungszentrum)	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf	13	1.340	9,1
Lebensmittel, Reformwaren	6	970	5,3
Gesundheits- und Körperpflege	2	150	3,0
Zeitschriften, Schnittblumen	5	220	0,8
Aperiodischer Bedarf insgesamt	9	1.710	4,8
Einzelhandel insgesamt	22	3.050	13,9

Quelle: CIMA GmbH 2013

Anmerkung: aus datenschutzrechtlichen Gründen dürfen Einzelhandelsumsätze erst ab mindestens drei Betrieben je Warengruppe ausgewiesen werden

Die nachfolgenden kartografischen Darstellungen des Zentralen Versorgungsbereiches Zweckel dokumentieren die einzelhandelsrelevanten Nutzungen ebenso wie die komplementären Nutzungen innerhalb des Nahversorgungszentrums.

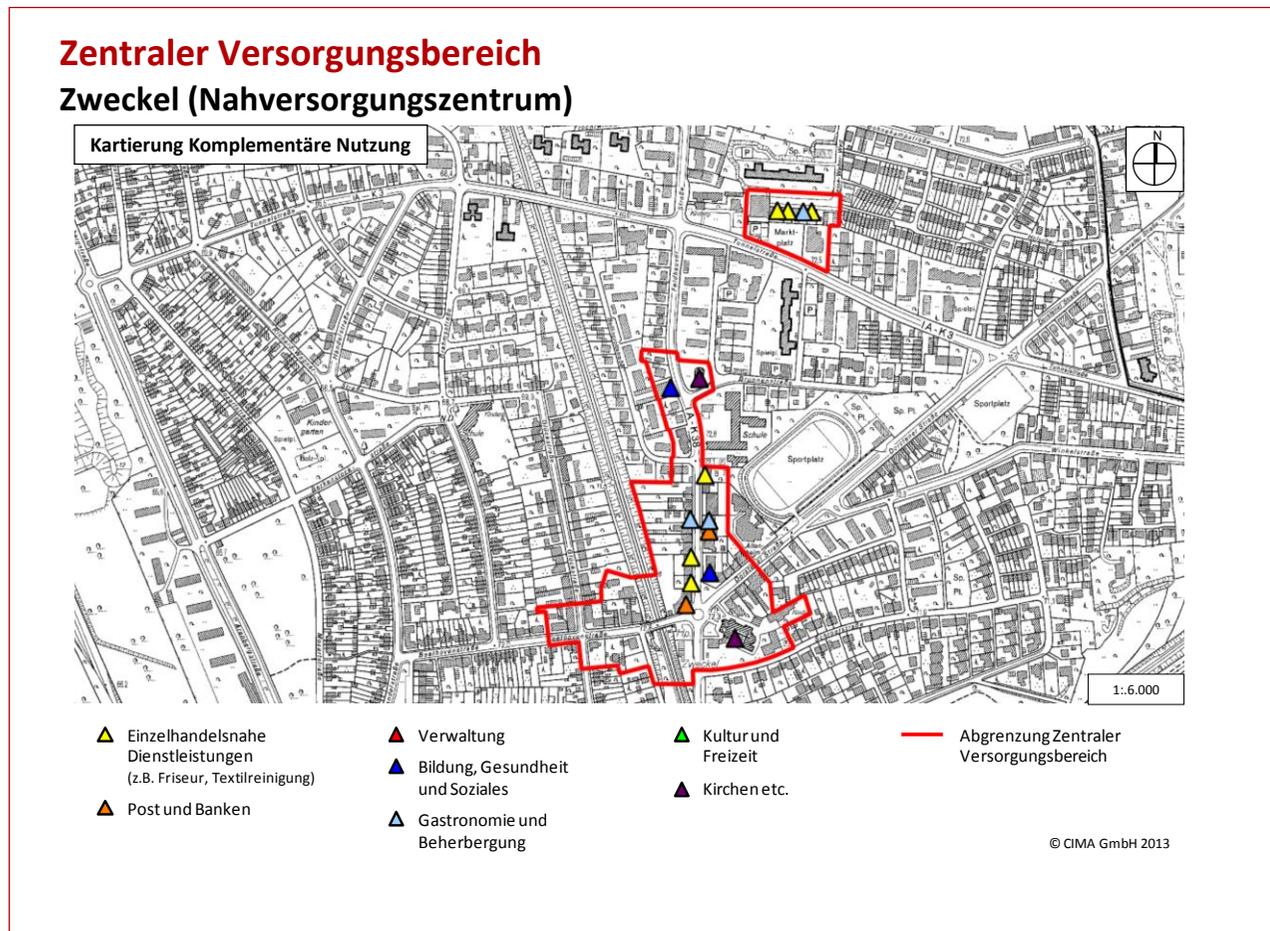
Abb. 66: Zentraler Versorgungsbereich Zweckel – Kartierung Einzelhandel



© CIMA GmbH 2013

Quelle: CIMA GmbH 2013
 Anmerkung: Bedingt durch die Georeferenzierung kann nur eine Nutzung je Gebäude (Straße/ Hausnummer) dargestellt werden.

Abb. 67: Zentraler Versorgungsbereich Zweckel – Kartierung Dienstleistungen



© CIMA GmbH 2013

Quelle: CIMA GmbH 2013

Anmerkung: Bedingt durch die Georeferenzierung kann nur eine Nutzung je Gebäude (Straße/ Hausnummer) dargestellt werden.

6.3.5 Zentraler Versorgungsbereich Rentfort-Nord (Nahversorgungszentrum)

Das Nahversorgungszentrum Rentfort-Nord stellt einen kompakten Standortbereich an der Schwechater Straße dar. Die räumliche Abgrenzung umfasst den Gebäudekomplex Schwechater Straße 38. Der Zentrale Versorgungsbereich findet sich integriert in eine Wohnanlage aus Mehrgeschosswohnungsbau und übernimmt für die Bewohner der umgebenden Wohnbebauung entsprechend eine bedeutende Versorgungsfunktion.

Die Stellplatzanlage ist räumlich und funktional in den Zentralen Versorgungsbereich Rentfort-Nord integriert.

Aufgrund der ausschließlich auf den periodischen Bedarf bezogenen Angebotsstruktur und der verhältnismäßig geringen absoluten Verkaufsfläche wird dieses Zentrum als Nahversorgungszentrum klassifiziert. Wichtigster Einzelhandelsbetrieb ist der NAHKAUF Supermarkt. Zwei Bäckereien, eine Fleischerei, Kioske, ein Blumenladen und eine Apotheke ergänzen das Nahversorgungsangebot. Angebote aus dem aperiodischen Bedarfsbereich sind nicht vorhanden.

Der Zentraler Versorgungsbereich Rentfort-Nord beherbergt acht Einzelhandelsbetriebe, die auf einer Gesamtverkaufsfläche von 990 m² rd. 6,6 Mio. € erwirtschaften.

Insgesamt muss die städtebauliche Struktur des Zentralen Versorgungsbereiches als veraltet und sanierungs- bzw. modernisierungsbedürftig beschrieben werden. Die Stadt Gladbeck sollte den Erhalt des Nahversorgungszentrums durch geeignete Maßnahmen zur Standortoptimierung unterstützen. Der Zentrale Versorgungsbereich nimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für die den Stadtbezirk Rentfort-Nord wahr und sollte langfristig abgesichert werden. Im Kern ist die Etablierung eines leistungsstarken Vollsortimenters und eines Drogeriefachmarktes vorzusehen. Der Vollsortimenter darf inklusive Getränkemarkt eine Verkaufsfläche von 1.800 m² bis 2.000 m² beherbergen, für den Drogeriefachmarkt sind rd. 700 m² anzusetzen. Außerdem dürfte auch die

Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 m² sinnvoll sein, wenn hierdurch ein Standort in Rentfort nachhaltig abgesichert wird. Dabei ist auch eine Standortverlagerung innerhalb des Standortraumes Rentfort-Nord / Alt-Rentfort in Betracht zu ziehen.

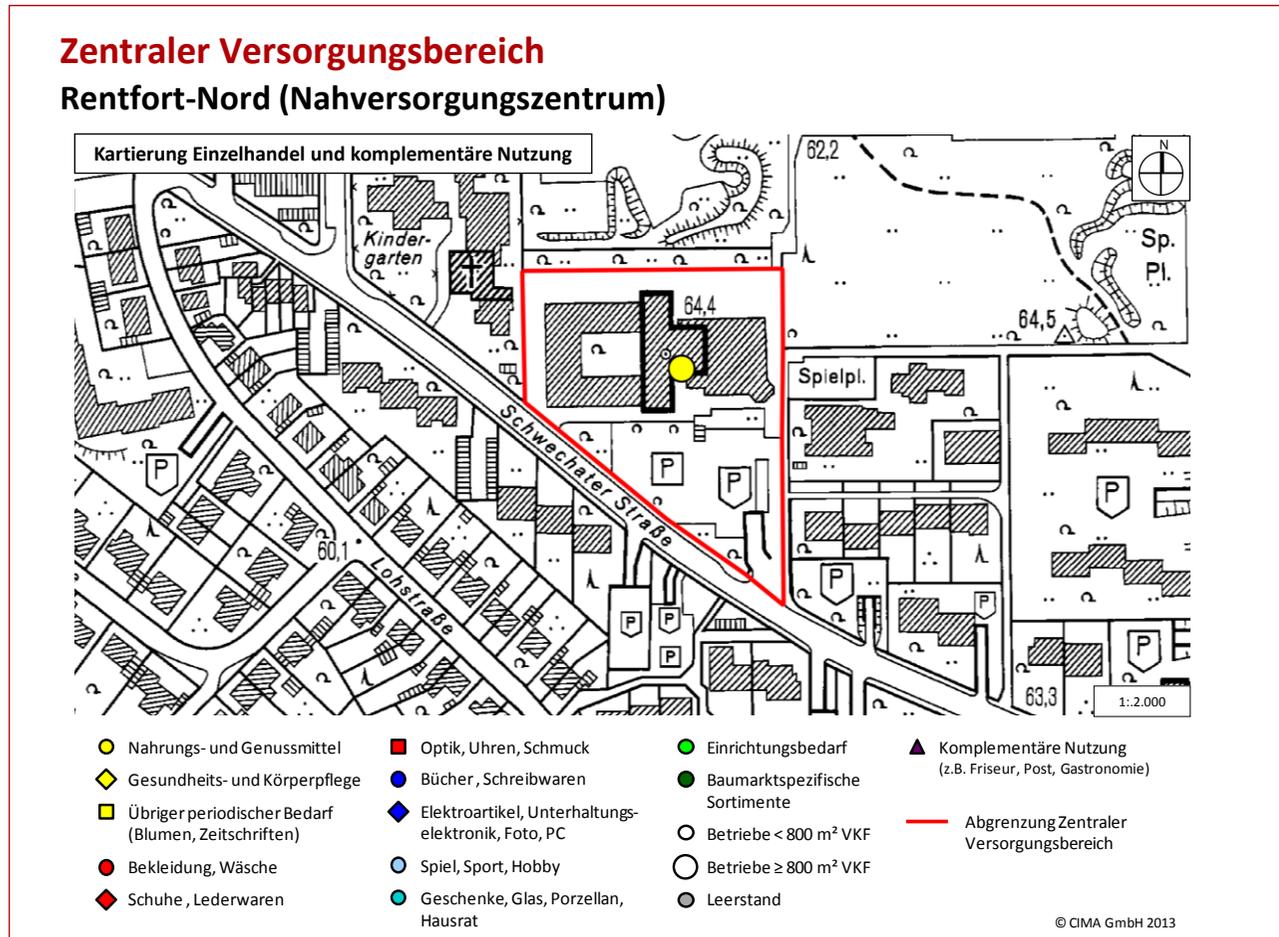
Abb. 68: Einzelhandelsstrukturen im Zentralen Versorgungsbereich Rentfort-Nord

Zentraler Versorgungsbereich Rentfort-Nord (Nahversorgungszentrum)	Anzahl der Betriebe	Verkaufs- fläche in m ²	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf	8	910	6,3
Lebensmittel, Reformwaren	5	750	4,3
Gesundheits- und Körperpflege	1	*	*
Zeitschriften, Schnittblumen	2	*	*
Aperiodischer Bedarf insgesamt	0	*	*
Einzelhandel insgesamt	8	990	6,6

Quelle: CIMA GmbH 2013

Anmerkung: aus datenschutzrechtlichen Gründen dürfen Einzelhandelsumsätze erst ab mindestens drei Betrieben je Warengruppe ausgewiesen werden

Abb. 69: Zentraler Versorgungsbereich Rentfort-Nord– Kartierung Einzelhandel

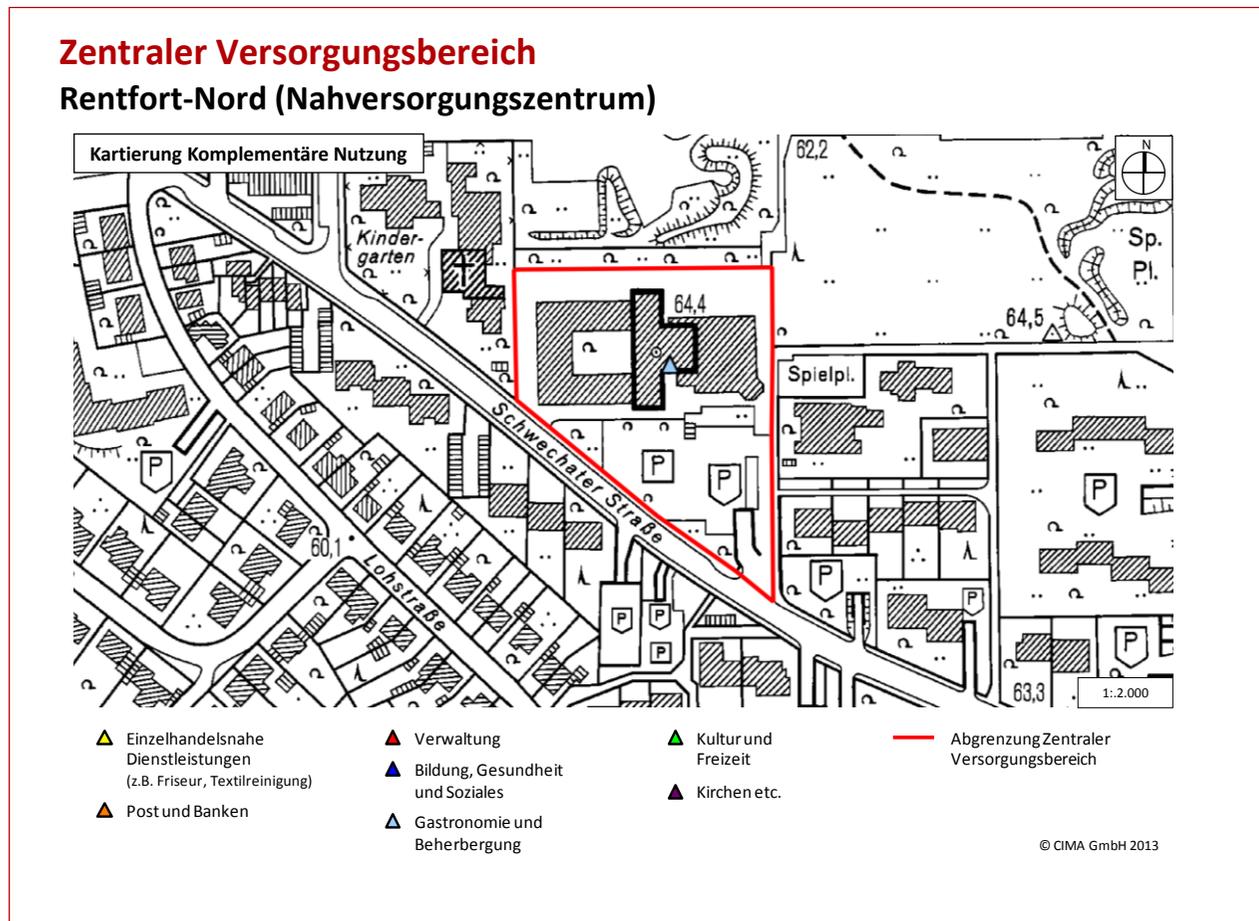


© CIMA GmbH 2013

Quelle: CIMA GmbH 2013

Anmerkung: Bedingt durch die Georeferenzierung kann nur eine Nutzung je Gebäude (Straße/ Hausnummer) dargestellt werden.

Abb. 70: Zentraler Versorgungsbereich Rentfort-Nord – Kartierung Dienstleistungen



© CIMA GmbH 2013

Quelle: CIMA GmbH 2013
 Anmerkung: Bedingt durch die Georeferenzierung kann nur eine Nutzung je Gebäude (Straße/ Hausnummer) dargestellt werden.

6.3.6 Zentraler Versorgungsbereich Brauck-Nord (Nahversorgungszentrum)

Das Nahversorgungszentrum Brauck-Nord verläuft entlang der Horster Straße und Roßheidestraße. Die räumliche Abgrenzung verläuft zwischen dem Einmündungsbereich der Straße ‚Im Linnerott‘ auf die Horster Straße im Norden und dem Kreisverkehr Horster Straße/ Wellheimer Straße/ Roßheidestraße im Süden. Angrenzend an den Kreisverkehr sind die im Westen an die Roßheidestraße andockenden Grundstücksareale einer Spiel- und Sportplatzanlage in die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches mit einbezogen. In diesem Standortbereich ist die ergänzende Ansiedlung eines LIDL Lebensmittel-discounters vorgesehen.

Entlang der Horster Straße gibt es eine Reihe kleinflächiger Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. Der Angebotsschwerpunkt des Nahversorgungszentrums Brauck-Nord liegt stark im periodischen Bedarfsbereich. Der wichtigste Frequenzbringer ist der NETTO Markt in zentraler Lage des abgegrenzten Bereiches.

Zum Zeitpunkt der Bestandserhebung wurden im Zentralen Versorgungsbereich Brauck-Nord elf Einzelhandelsbetriebe erfasst, die auf einer Gesamtverkaufsfläche von 2.050 m² rd. 8,8 Mio. € erwirtschaften.

Die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches aus dem Jahr 2007 (vgl. Einzelhandelskonzept der Stadt Gladbeck, CIMA GmbH 2007) weist eine weiträumigere Ausdehnung des Nahversorgungszentrums aus. Der Zentrale Versorgungsbereich verläuft entlang der Horster Straße bis an die nördlichen Grenzen des Südparks bzw. bis an die Bahntrasse. Der Standortbereich des REWE Frischemarktes an der Vehrenbergstraße ist ebenfalls in die Abgrenzung integriert. Die CIMA empfiehlt den Zentralen Versorgungsbereich in der südöstlichen Ausdehnung räumlich zu beschränken. Die südliche Grenze des Zentralen Versorgungsbereiches sollte in Höhe der Horster Straße 254 liegen. Aufgrund des nur sehr rudimentären Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes im weiteren südöstlichen Verlauf der Horster Straße bis zur Querung der

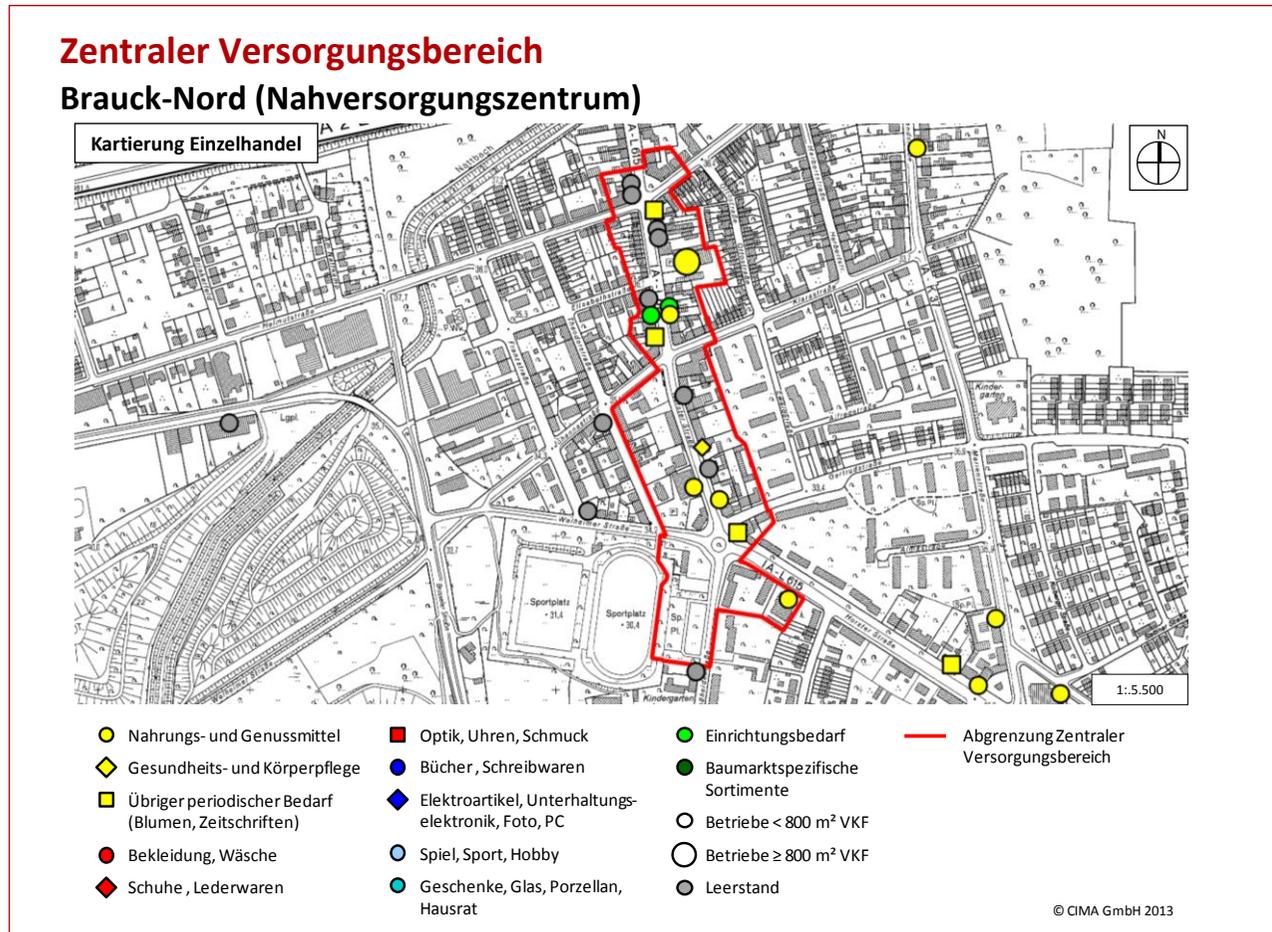
Bahntrasse und der konkret vorliegenden Planungen zur Verlagerung des REWE Marktes in den Zentralen Versorgungsbereich Brauck-Rosenhügel sollte die alte Abgrenzung aufgegeben werden. Eine Stärkung des Zentralen Versorgungsbereiches sollte aus Gutachtersicht durch eine Verdichtung des Besatzes innerhalb des dargestellten kompakten Bereiches vorangetrieben werden.

Abb. 71: Einzelhandelsstrukturen im Zentralen Versorgungsbereich Brauck-Nord

Zentraler Versorgungsbereich Brauck-Nord (Nahversorgungszentrum)	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf	9	1.930	8,5
Lebensmittel, Reformwaren	5	1.760	6,4
Gesundheits- und Körperpflege	1	*	*
übriger periodischer Bedarf (Blumen, Zeitschriften, etc.)	3	*	*
Aperiodischer Bedarf insgesamt	2	*	*
Einzelhandel insgesamt	11	2.050	8,8

Quelle: CIMA GmbH 2013
 Anmerkung: aus datenschutzrechtlichen Gründen dürfen Einzelhandelsumsätze erst ab mindestens drei Betrieben je Warengruppe ausgewiesen werden

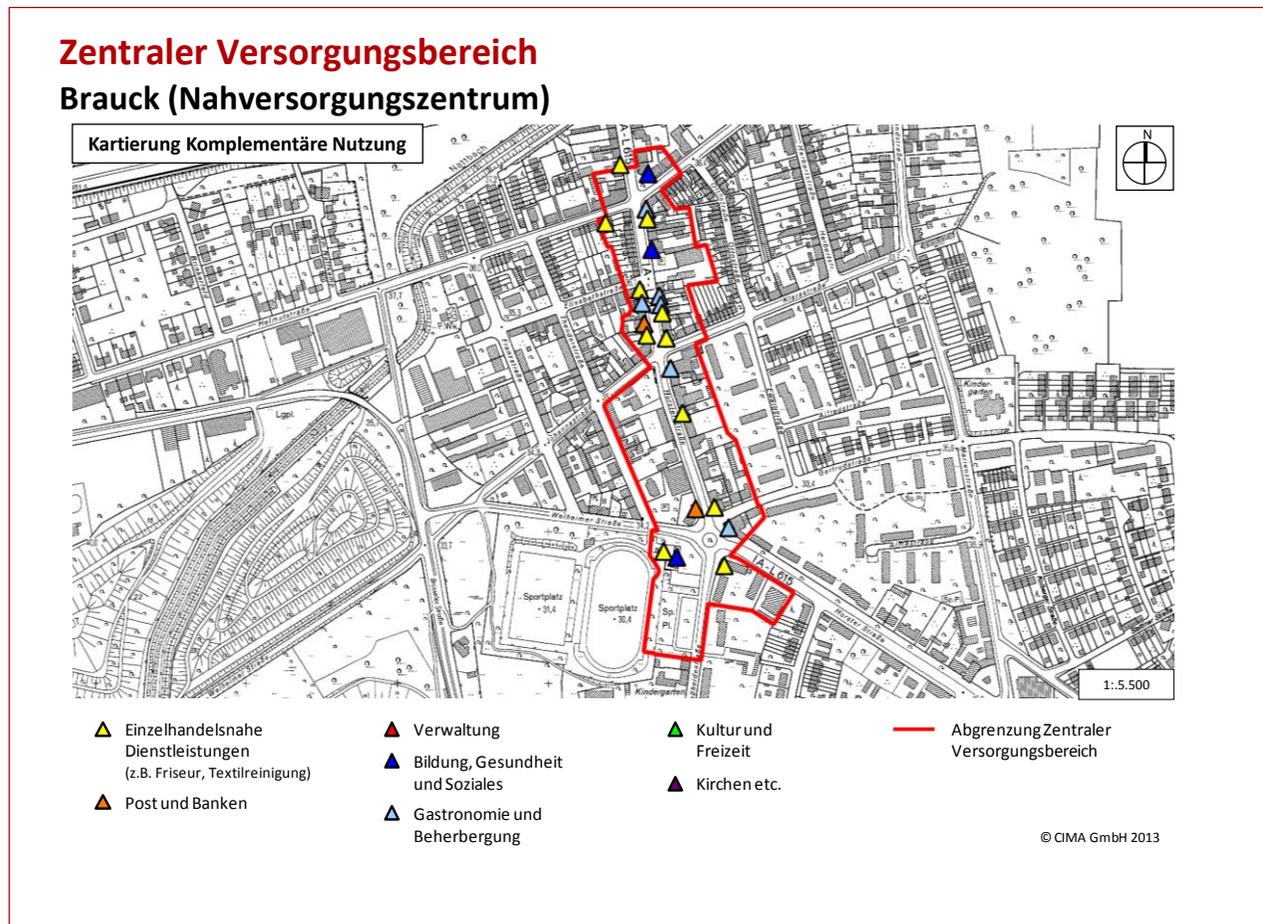
Abb. 72: Zentraler Versorgungsbereich Brauck-Nord – Kartierung Einzelhandel



© CIMA GmbH 2013

Quelle: CIMA GmbH 2013
 Anmerkung: Bedingt durch die Georeferenzierung kann nur eine Nutzung je Gebäude (Straße/ Hausnummer) dargestellt werden.

Abb. 73: Zentraler Versorgungsbereich Brauck-Nord – Kartierung Dienstleistungen



© CIMA GmbH 2013

Quelle: CIMA GmbH 2013
 Anmerkung: Bedingt durch die Georeferenzierung kann nur eine Nutzung je Gebäude (Straße/ Hausnummer) dargestellt werden.

6.3.7 Zentraler Versorgungsbereich Brauck-Rosenhügel (Nahversorgungszentrum)

Im Standortbereich Horster Straße/ Münsterländer Straße befindet sich das Nahversorgungszentrum Brauck-Rosenhügel. Aufgrund der ausschließlich auf den periodischen Bedarf bezogenen Angebotsstruktur und der verhältnismäßig geringen absoluten Verkaufsfläche wurde dieses Zentrum als Nahversorgungszentrum klassifiziert. Wichtigster Einzelhandelsbetrieb ist der NORMA Lebensmitteldiscounter.

Der Zentrale Versorgungsbereich Brauck-Rosenhügel beherbergt nur drei Einzelhandelsbetriebe, die auf einer Gesamtverkaufsfläche von 860 m² rd. 3,9 Mio. € erwirtschaften. Die insgesamt nur begrenzte Verkaufsflächendimensionierung des Zentralen Versorgungsbereiches, sowie die Nähe zum Zentralen Versorgungsbereich Brauck-Nord schränken die Wettbewerbsfähigkeit des Nahversorgungszentrums stark ein.

Aus diesem Grund lautet auch hier die gutachterliche Empfehlung den Zentralen Versorgungsbereich auf einen kompakten Bereich zu begrenzen und die weiträumige Ausdehnung des Zentralen Versorgungsbereiches auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Gladbeck aus dem Jahr 2007 aufzugeben. Entwicklungsziel solle es auch hier sein, den neu definierten Bereich von innen heraus zu stärken und nicht in Folge einer zu weiten räumlichen Ausdehnung eine diffuse, weitläufige Versorgungslage zu erhalten.

Die aktuelle, räumliche Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches Brauck-Rosenhügel bezieht im Norden den Planvorhabenstandort des REWE Marktes⁶¹ südlich der Bahntrasse ein und wird somit in nördliche Richtung erweitert. Neben der Verlagerung des REWE Marktes wird die ergänzende Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes geplant. Die Entwicklung dürfte maßgeblich zur Belebung des Zentralen Versorgungsbereiches beitragen. Die

südliche Grenze des Zentralen Versorgungsbereiches verläuft auf Höhe der Horster Straße 380 (NORMA); damit wird die Ausdehnung des Zentralen Versorgungsbereiches in südlicher Ausrichtung stark begrenzt.

Ebenso in den Zentralen Versorgungsbereich einbezogen ist das Standortumfeld des Rosenhügeler Marktes (Münsterländer Straße). Am Rosenhügeler Markt wird die Neuansiedlung eines NETTO Lebensmitteldiscounters diskutiert. Die CIMA geht davon aus, dass der ortsansässige NETTO Markt im Süden der Horster Straße/ Breukerstraße den Betrieb im Zuge der geplanten Neuansiedlung am Rosenhügeler Markt aufgeben wird.

Der Zentrale Versorgungsbereich nimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für das südöstliche Stadtgebiet von Gladbeck wahr und sollte langfristig abgesichert werden.

Abb. 74: Einzelhandelsstrukturen im Zentralen Versorgungsbereich Brauck-Rosenhügel

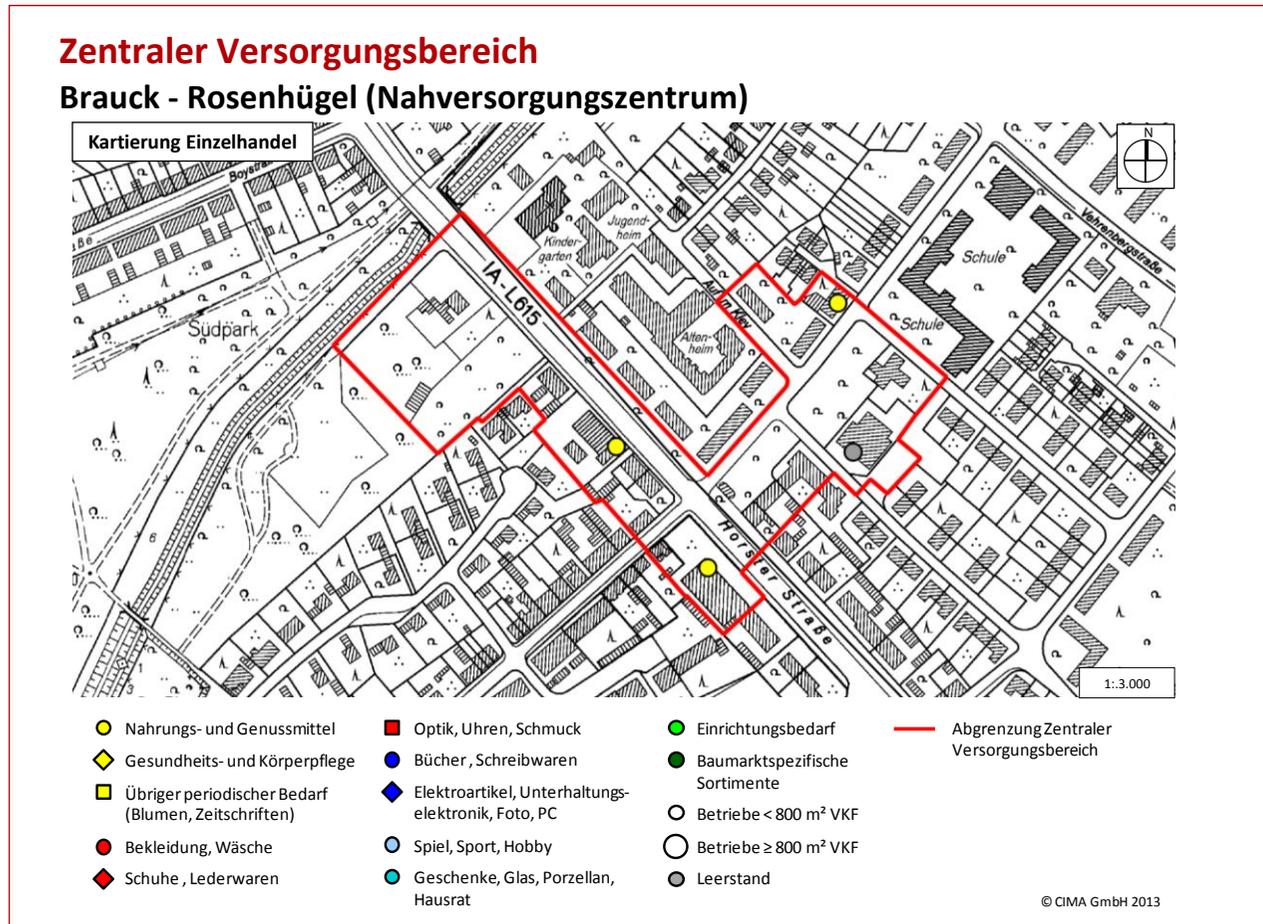
Zentraler Versorgungsbereich Brauck-Rosenhügel (Nahversorgungszentrum)	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf	3	820	3,8
Lebensmittel, Reformwaren	3	*	*
Gesundheits- und Körperpflege	0	*	*
übriger periodischer Bedarf (Blumen, Zeitschriften, etc.)	0	*	*
Aperiodischer Bedarf insgesamt	0	*	*
Einzelhandel insgesamt	3	860	3,9

Quelle: CIMA GmbH 2013

Anmerkung: aus datenschutzrechtlichen Gründen dürfen Einzelhandelsumsätze erst ab mindestens drei Betrieben je Warengruppe ausgewiesen werden

⁶¹ In Gladbeck wird aktuelle die Verlagerung des bereits ortsansässigen REWE Marktes von der Vehrenbergstraße an die Horster Straße geplant.

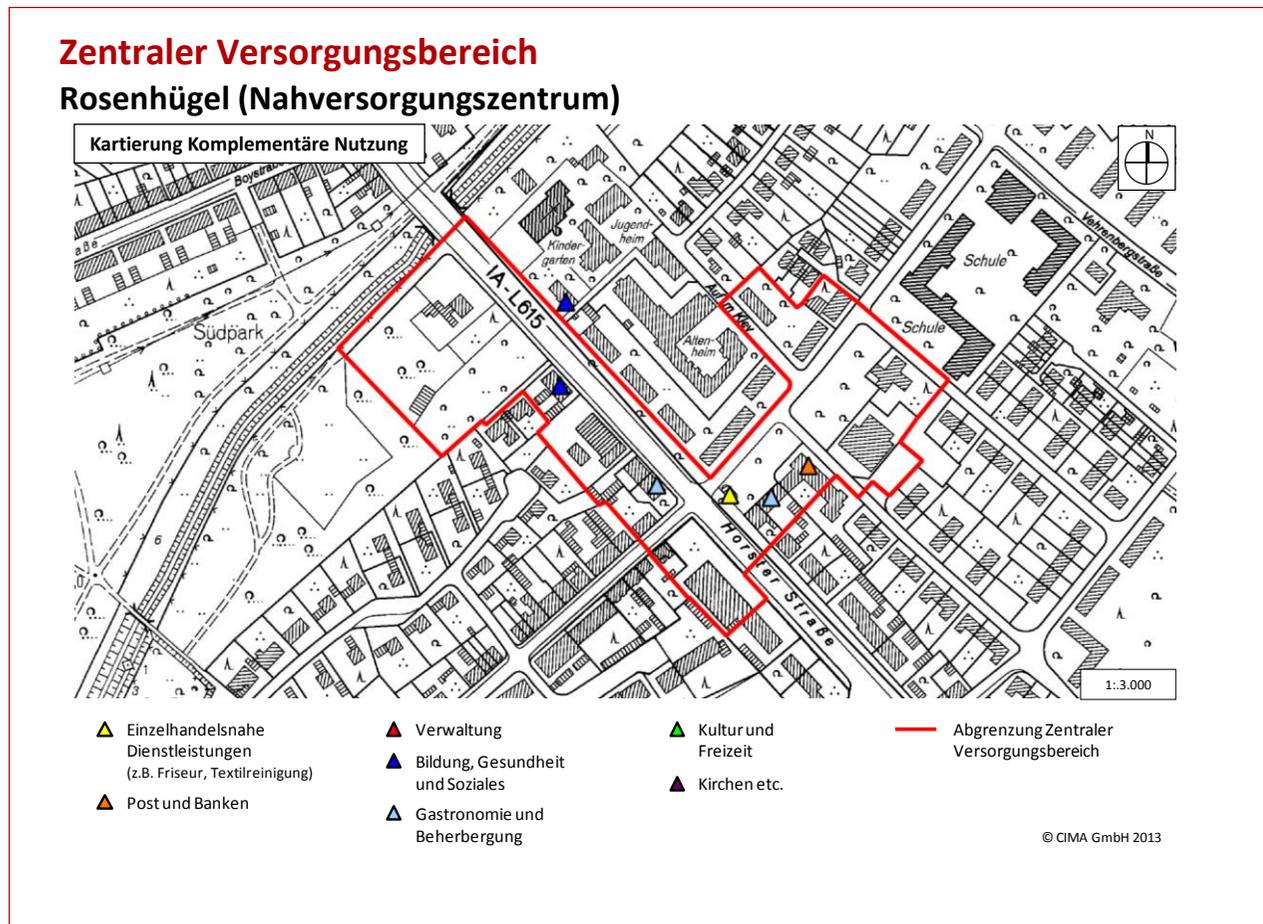
Abb. 75: Zentraler Versorgungsbereich Brauck-Rosenhügel – Kartierung Einzelhandel



© CIMA GmbH 2013

Quelle: CIMA GmbH 2013
 Anmerkung: Bedingt durch die Georeferenzierung kann nur eine Nutzung je Gebäude (Straße/ Hausnummer) dargestellt werden.

Abb. 76: Zentraler Versorgungsbereich Brauck-Rosenhügel – Kartierung Dienstleistungen



© CIMA GmbH 2013

Quelle: CIMA GmbH 2013
 Anmerkung: Bedingt durch die Georeferenzierung kann nur eine Nutzung je Gebäude (Straße/ Hausnummer) dargestellt werden.

6.4 Ergänzende Nahversorgungslagen

Ergänzende integrierte Nahversorgungsstandorte:

Neben den beschriebenen Zentralen Versorgungsbereichen wurden im Stadtgebiet von Gladbeck ergänzende Nahversorgungslagen identifiziert, die in siedlungsräumlich integrierter Lage eine ergänzende Nahversorgungsfunktion übernehmen. Die CIMA hat sich im Rahmen von Vor-Ort-Begehungen intensiv mit den Voraussetzungen dieser Standorte auseinandergesetzt.

Die folgenden Lebensmittelbetriebe übernehmen eine wichtige Nahversorgungsfunktion und sollten nach Möglichkeit erhalten und/ oder in ihrer Funktion gestärkt werden.

Im Einzelnen sind das:

- **NETTO Markt:** Horster Straße (Bezirk Gladbeck Brauck)
- **ALDI Markt:** Roßheidestraße (Bezirk Gladbeck-Brauck)
- **REWE Markt:** Vehrenbergstraße (Bezirk Gladbeck-Brauck)⁶²
- **NETTO Markt:** Horster Straße (Bezirk Gladbeck-Butendorf)
- **EDEKA CENTER:** Bottroper Straße (Bezirk Gladbeck Mitte I)
- **LIDL Markt:** Sandstraße (Bezirk Gladbeck Mitte I)
- **NETTO Markt:** Kirchhellener Straße (Bezirk Gladbeck Rentfort-Nord)
- **ALDI Markt:** Schultenstraße (Bezirk Gladbeck Schultendorf)
- **NETTO Markt:** Vossstraße (Bezirk Gladbeck Zweckel)

Insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels übernehmen diese Lebensmittelbetriebe eine wichtige Nahversorgungsfunktion. „Kurze

⁶² Wie bereits beschrieben wird die Verlagerung des REWE Marktes in den Zentralen Versorgungsbereich Brauck-Rosenhügel geplant.

Wege“ werden in der nahen Zukunft ein immer wichtiger werdendes Kriterium für eine intakte Versorgungsfunktion mit Waren des täglichen Bedarfs sein.

Da sie nicht den Voraussetzungen für Zentrale Versorgungsbereiche entsprechen, unterliegen Sie nicht dem besonderen baurechtlichen Schutz für Zentrale Versorgungsbereiche. Dennoch sollten die integrierten und wohnortnahen Bereiche bei zukünftigen Planungen berücksichtigt werden. Als Nahversorgungsstandorte in integrierter Lage sind sie als Standorte zu sichern; ggf. bestehende Gefährdungspotenziale sind auszuloten.

Nicht-integrierte Nahversorgungsstandorte:

Neben den Nahversorgern in integrierter Wohngebietslage sind eine Reihe Lebensmittelmärkte in nicht-integrierten Standortlagen adressiert sind, d.h. ohne eine unmittelbare Anbindung und Nähe zu Wohngebieten.

Die Nahversorgungsstandorte in nicht-integrierter erschweren die Entwicklung und den Erhalt von Lebensmittelbetrieben im Gladbecker Stadtgebiet die der direkten wohnortnahen Versorgung dienen. Die nicht-integrierten Nahversorgungsstandorte befinden sich ausschließlich in den nachfolgend beschriebenen und räumlich definierten Sonderstandorten der Stadt Gladbeck. Die Sonderstandorte sollten keinen Ansatz für einen weiteren Ausbau der Nahversorgung bieten.

6.5 Sonderstandorte

Die Zentrenstruktur der Stadt Gladbeck beinhaltet neben dem Netz Zentraler Versorgungsbereiche sowie der ergänzenden integrierten Nahversorgungslagen insgesamt drei Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels. Die Sonderstandorte zeichnen sich durch eine eindeutige Orientierung auf Verkehrsachsen aus und binden überörtlich Kaufkraft.

Insgesamt wurden die folgenden drei Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels in Gladbeck definiert:

- **Sonderstandort Hornstraße** (Bezirk Gladbeck Ellinghorst)
- **Sonderstandort Rockwoolstraße** (Bezirk Gladbeck Alt-Rentfort)
- **Sonderstandort Krusenkamp** (Bezirk Gladbeck Mitte II)

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Gladbeck (CIMA GmbH 2007) führt als Standort des großflächigen Einzelhandels zudem den Gewerbepark Brauck auf. Der Gewerbepark Brauck beherbergt neben dem BAUKING Baufachmarkt das Küchenstudio K & W KÜCHENSPEZIALISTEN. Eine Ausweisung als Sonderstandort im Sinne des Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel ist aus Sicht der CIMA nicht notwendig. Weitere Ansiedlungsvorhaben im nicht-zentrenrelevanten Segment sollten fallweise geprüft werden. Dieser Standort sollte als qualitätsorientiertes Gewerbegebiet weiter entwickelt werden.

Der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW (in Kraft getreten am 13.07.2013) formuliert Ziele und Grundsätze zum bau- und planungsrechtlichen Umgang mit diesen Sonderstandorten des großflächigen Einzelhandels.

Die Ziele 4 und 5 beziehen sich auf großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment. Für neue Standortentwicklungen ist die Verträglichkeit in Bezug auf die Versorgungsfunktion der Zentralen Versorgungsbereiche nachzuweisen. Dies gilt insbesondere hinsichtlich des zentren-

relevanten Randsortiments. Ziel 4 fordert zudem die maßstäbliche Dimensionierung auch von Betriebstypen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.⁶³

Ziel 7 betrifft hingegen Absatzformen des großflächigen Einzelhandels mit nahversorgungsrelevantem und zentrenrelevantem Kernsortiment. Für die bestehenden Standorte des großflächigen Einzelhandels außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen soll gemäß Ziel 7 der Bestand abgesichert werden⁶⁴. Im Rahmen des Bestandsschutzes sollen ausschließlich geringfügige Arrondierungen zur nachhaltigen Bestandssicherung erlaubt sein.

Für Gladbeck gilt, dass an den Sonderstandorten keine Weiterentwicklung mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten realisiert werden sollte. In Bezug auf die Bauleitplanung gilt es, den großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten so zu steuern, dass max. der „erweiterter Bestandsschutz“ gilt, wie dieser in Ziel 7 der in Aufstellung befindlichen Ziele des Sachlichen Teilplan großflächiger Einzelhandel formuliert ist.

Die Abgrenzung der Sonderstandorte ist auf Basis von Ortsbegehungen erfolgt; die Abgrenzung stellt keine Rechtsverbindlichkeit dar, sondern einen empfohlenen Handlungsraum, in dem Baurecht so gestaltet werden soll, das Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem und zentrenrelevantem Sortiment auf den erweiterten Bestandsschutz begrenzt wird. Vor dem Hintergrund der Angebotsstrukturen im Segment des großflächigen Einzelhandels mit nicht zen-

⁶³ Ziel 4: Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

⁶⁴ Ziel 7: Vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen dürfen als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Verkaufsflächen in der Regel auf den genehmigten Bestand zu begrenzen. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn diese für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandes notwendig sind und durch die Festlegung keine wesentliche Beeinträchtigung Zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

trenrelevantem Kernsortiment in der Stadt Gladbeck und der Knappheit an Gewerbeflächen im Stadtgebiet wird mit Ausnahme des Standortbereichs ‚Krusenkamp‘ für die übrigen Standorte auch hier ein restriktiver Umgang empfohlen.

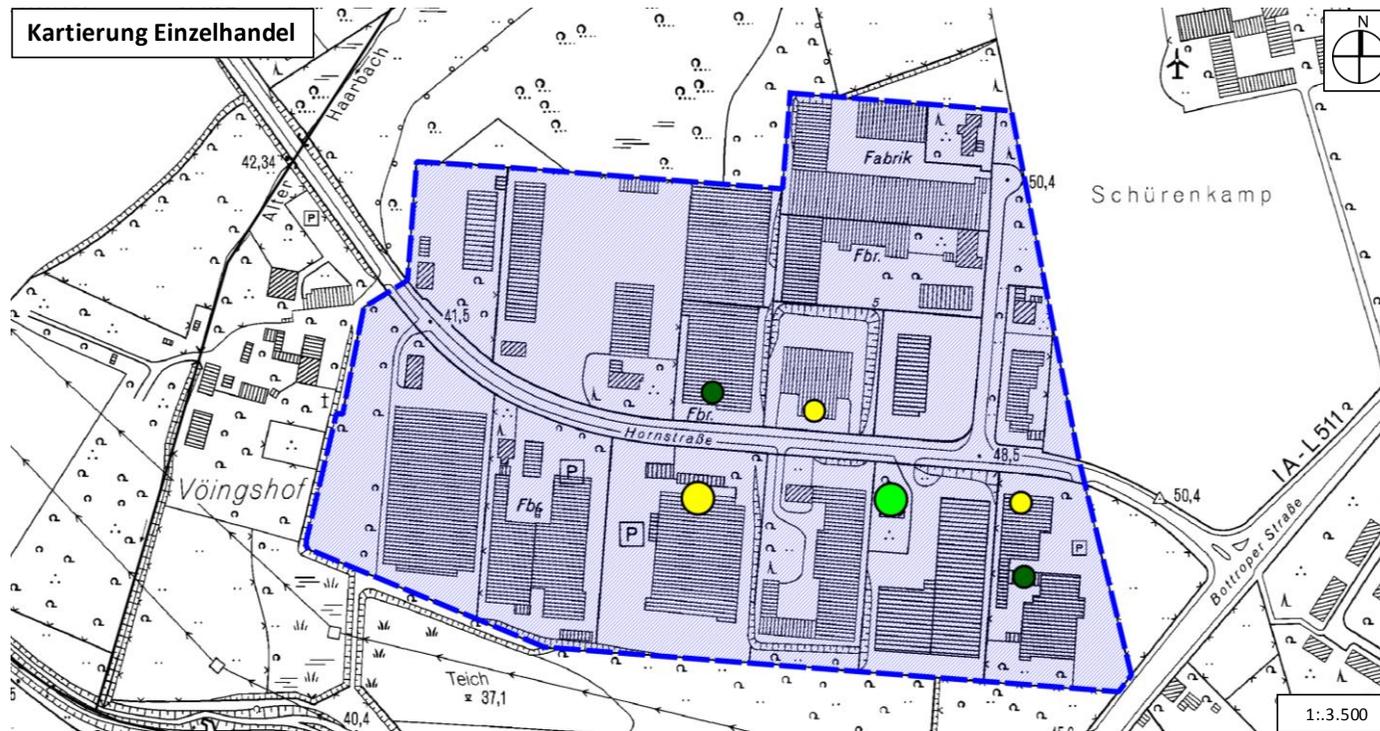
6.5.1 Sonderstandort Hornstraße (Stadtbezirk Ellinghorst)

Der Sonderstandort Hornstraße im Stadtbezirk Gladbeck Ellinghorst befindet sich Südosten des Gladbecker Stadtgebietes unmittelbar an der Grenze zum Bottroper Stadtteil Eigen. Bedeutendster Einzelhandelsbetrieb ist der KAUF-PARK Verbrauchermarkt mit dem ergänzenden LIDL Lebensmitteldiscounter und dem Getränkefachhandel DURSTY. Hinsichtlich des großflächigen aperiodischen Einzelhandels ist der Fachmarkt für Heimtextilien DEKOR MARKT zu nennen. Ferner ist der Fachmarkt FRESSNAPF und ein Laminat Lagerverkauf vorhanden.

Empfehlung:

Das Gewerbegebiet Hornstraße befindet sich in absoluter Randlage zu den Siedlungs- und Bevölkerungsschwerpunkten der Stadt Gladbeck. Der Standort bindet heute überwiegend Kaufkraft aus dem benachbarten Bottrop. Für die Zukunft sollte die Ansiedlung von weiteren Lebensmittelbetrieben ausgeschlossen werden. Zudem sind zentrenrelevanten Branchen insbesondere als Randsortiment des DEKOR MARKTES am Sonderstandort Hornstraße vorhanden. Das Planungsrecht am dargestellten Standortbereich sollte überprüft und ggf. angepasst werden. Es wird empfohlen, diesen Standort als Einzelhandelsstandort nicht mehr weiterzuentwickeln. Über den ‚erweiterten Bestandsschutz‘ hinaus, sollten keine weiteren Einzelhandelsnutzungen genehmigungsfähig sein.

Abb. 77: Sonderstandort Hornstraße (Stadtbezirk Ellinghorst)



- | | | | |
|---|---|-------------------------------------|---|
| ● Nahrungs- und Genussmittel | ■ Optik, Uhren, Schmuck | ● Einrichtungsbedarf | ▲ Einzelhandelsnahe Nutzung (z.B. Friseur, Post, Gastronomie) |
| ◆ Gesundheits- und Körperpflege | ● Bücher, Schreibwaren | ● Baumarktspezifische Sortimente | --- Abgrenzung Sonderstandort |
| ■ Übriger periodischer Bedarf (Blumen, Zeitschriften) | ◆ Elektroartikel, Unterhaltungselektronik, Foto, PC | ○ Betriebe < 800 m ² VKF | |
| ● Bekleidung, Wäsche | ● Spiel, Sport, Hobby | ○ Betriebe ≥ 800 m ² VKF | |
| ◆ Schuhe, Lederwaren | ● Geschenke, Glas, Porzellan, Hausrat | ● Leerstand | |

© CIMA GmbH 2013

Quelle: CIMA GmbH 2013
 Anmerkung: Bedingt durch die Georeferenzierung kann nur eine Nutzung je Gebäude (Straße/ Hausnummer) dargestellt werden.

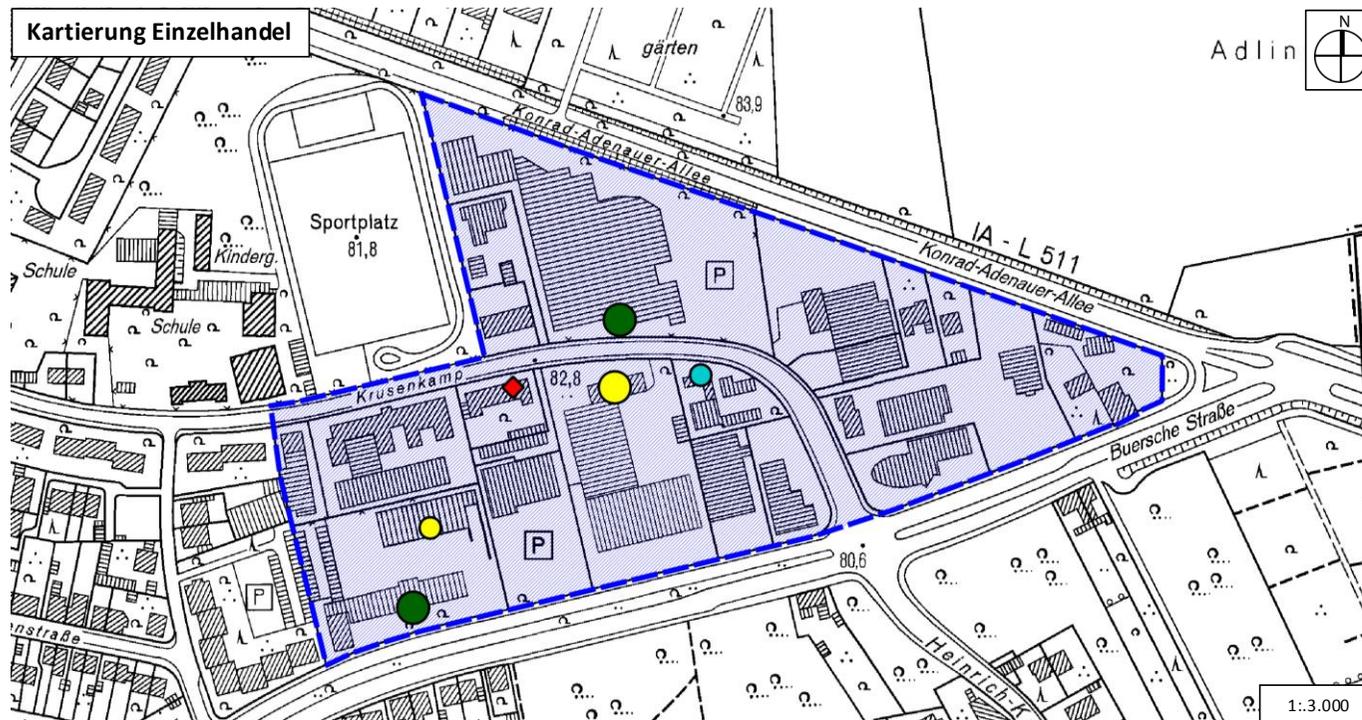
6.5.2 Sonderstandort Krusenkamp (Stadtbezirk Mitte II)

Im Standortbereich Buersche Straße/ Krusenkamp sind der STEWES HAGEBAU Baumarkt, die Lebensmitteldiscounter ALDI und LIDL, der Getränkefachmarkt TRINK GUT sowie weitere Fachmärkte und ergänzende kleinteilige Einzelhandelsbetriebe vorhanden (u.a. FRESSNAPF, ALLDECOR Bodenbeläge, GLAS NAGEL). Die Kartierung weist nach, dass bereits nahversorgungsrelevanter Einzelhandel in einem bedeutenden Ausmaß an diesem Sonderstandort vorhanden ist.

Empfehlung:

Für die Zukunft sollte die Ansiedlung von nahversorgungsrelevantem- und zentrenrelevantem Einzelhandel ausgeschlossen werden. Die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sollte grundsätzlich möglich bleiben. Die Realisierung von nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel sollte jedoch nur unter der Voraussetzung einer Genehmigung werden, dass das vorhandene Einzelhandelsangebot sinnvoll ergänzt wird.

Abb. 78: Sonderstandort Krusenkamp (Stadtbezirk Mitte II)



- | | | | |
|---|---|----------------------------------|---|
| ● Nahrungs- und Genussmittel | ■ Optik, Uhren, Schmuck | ● Einrichtungsbedarf | ▲ Einzelhandelsnahe Nutzung (z.B. Friseur, Post, Gastronomie) |
| ◆ Gesundheits- und Körperpflege | ● Bücher, Schreibwaren | ● Baumarktspezifische Sortimente | --- |
| ■ Übriger periodischer Bedarf (Blumen, Zeitschriften) | ◆ Elektroartikel, Unterhaltungselektronik, Foto, PC | ○ Betriebe < 800 m² VKF | --- Abgrenzung Sonderstandort |
| ● Bekleidung, Wäsche | ● Spiel, Sport, Hobby | ○ Betriebe ≥ 800 m² VKF | |
| ◆ Schuhe, Lederwaren | ● Geschenke, Glas, Porzellan, Hausrat | ● Leerstand | |

© CIMA GmbH 2013

Quelle: CIMA GmbH 2013
 Anmerkung: Bedingt durch die Georeferenzierung kann nur eine Nutzung je Gebäude (Straße/ Hausnummer) dargestellt werden.

6.5.3 Sonderstandort Rockwoolstraße (Stadtbezirk Alt-Rentfort)

Der Sonderstandort Rockwoolstraße findet sich im Kreuzungsbereich Rockwoolstraße/ Bottroper Straße in einer gewerblich und industriell geprägten Lage. Insgesamt fünf Einzelhandelsbetriebe sind innerhalb der kartografisch dargestellten Abgrenzung des Sonderstandortes vorhanden. Hauptfrequenzbringer sind der Bürofachmarkt STAPLES und der Lebensmitteldiscounter NETTO (mit einem integrierten Backshop). Ergänzend sind der Autoteilefachmarkt ATU und eine Tankstelle am Standort adressiert.

Neben nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind insbesondere mit dem NETTO Markt sowie dem Backshop nahversorgungsrelevante Branchen am Sonderstandort Rockwoolstraße eingesickert.

Empfehlung:

Der ehemalige Gewerbe- und Industriestandort Rockwoolstraße/ Bottroper Straße ist mittlerweile durch eine Fachmarkttagglomeration von Einzelhandel mit nahversorgungs-, zentrenrelevanten Sortimenten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten geprägt. Der Standortbereich sollte sich in seiner Attraktivität nicht zu einem Wettbewerbsstandort der Gladbecker Innenstadt entwickeln. Die entsprechenden planungsrechtlichen Schritte zum Ausschluss weiterer, zukünftiger Einzelhandelsnutzungen sind bereits umgesetzt worden.

Der Standortbereich ist vorrangig für gewerbliche Nutzungen und Großhandelsnutzungen prädestiniert. Mit Blick auf die Gewerbefächensituation ist hier konsequentes Handeln erforderlich.

Abb. 79: Sonderstandort Rockwoolstraße (Stadtbezirk Alt-Rentfort)



- | | | | |
|---|---|-------------------------------------|---|
| ● Nahrungs- und Genussmittel | ■ Optik, Uhren, Schmuck | ● Einrichtungsbedarf | ▲ Einzelhandelsnahe Nutzung (z.B. Friseur, Post, Gastronomie) |
| ◆ Gesundheits- und Körperpflege | ● Bücher, Schreibwaren | ● Baumarktspezifische Sortimente | --- |
| ■ Übriger periodischer Bedarf (Blumen, Zeitschriften) | ◆ Elektroartikel, Unterhaltungselektronik, Foto, PC | ○ Betriebe < 800 m ² VKF | --- Abgrenzung Sonderstandort |
| ● Bekleidung, Wäsche | ● Spiel, Sport, Hobby | ○ Betriebe ≥ 800 m ² VKF | |
| ◆ Schuhe, Lederwaren | ● Geschenke, Glas, Porzellan, Hausrat | ○ Leerstand | |

© CIMA GmbH 2013

Quelle: CIMA GmbH 2013
 Anmerkung: Bedingt durch die Georeferenzierung kann nur eine Nutzung je Gebäude (Straße/ Hausnummer) dargestellt werden.

7 GLADBECKER SORTIMENTSLISTE

7.1 Vorbemerkung

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Gladbeck geht es darum, die vorliegende Sortimentsliste der Stadt Gladbeck⁶⁵ an die heutige Einzelhandelssituation, die örtlichen Gegebenheiten und die aktuellen Vorgaben der Raumordnung („Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW“) anzupassen und somit planungsrechtliche Aussagen zur Zulässigkeit bzw. zum Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im Stadtgebiet treffen zu können.

Grundsätzlich gilt, dass ein pauschaler Hinweis auf die Auflistung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente in Anlage 1 des NRW Einzelhandelserlasses oder auch der Rückgriff auf andere Listen (z.B. sogenannte „Kölner Liste“) im Rahmen der baurechtlichen Steuerung nicht ausreicht und rechtsfehlerhaft ist.

Das OVG Münster hat mit seinen Urteilen vom 09.10.2003 und 22.04.2004 deutlich gemacht, dass baurechtliche Festsetzungen in Bezug auf Sortimentsfestsetzungen „nicht unbestimmt“ bleiben dürfen und baurechtliche Festsetzungen sich auf aus der Örtlichkeit abgeleitete Sortimentslisten beziehen müssen. Gleichmaßen sind Ausschlüsse von Einzelhandelsnutzungen in Teilen des Stadtgebietes nur fundiert zu begründen, wenn sie auf nachvollziehbaren Kommunalen Einzelhandelskonzepten bzw. städtebaulichen Entwicklungskonzepten beruhen.⁶⁶

⁶⁵ Vgl. Einzelhandelskonzept der Stadt Gladbeck (CIMA GmbH 2007)

⁶⁶ OVG Münster vom 09.10.2003 AZ 10a D 76/01.NE. Nichtigkeit eines Bebauungsplanes aufgrund nicht konkreter Sortimentsfestsetzungen in der Gemeinde Rhede; OVG Münster vom 22.04.2004 AZ: 7a D 142/02.NE: Bestätigung der baurechtlichen Festsetzungen in der Stadt Sundern auf Basis eines nachvollziehbaren Einzelhandelskonzeptes.

Die nachfolgend ausgeführte Sortimentsliste definiert die nahversorgungs-, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente für die Stadt Gladbeck. Sie ist aus den aktuellen, örtlichen Standortstrukturen abgeleitet und somit eine maßgebliche Entscheidungsgrundlage zur örtlichen Einzelhandelssteuerung. Sie erfüllt damit die Bedingungen der aktuellen Rechtsprechung der Oberverwaltungsgerichte.

Grundsätzlich gilt, dass die Sortimentsliste nicht abschließend formuliert sein sollte, sondern einen Entwicklungsspielraum aufweisen sollte, um auch Sortimente zuzuordnen zu können, die nicht explizit erwähnt sind.

Die Liste der zentrenrelevanten Sortimente für die Stadt Gladbeck dient dem Schutz und der Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche sowie der Sicherung einer wohnortnahen Grundversorgung. Sie soll nicht den Wettbewerb behindern, sondern eine räumliche Zuordnung vornehmen, wo dieser Wettbewerb stattfinden soll.

Die Sortimentsliste regelt im Wesentlichen die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (ab 800 m² Verkaufsfläche): Auch wenn ein Sortiment als zentrenrelevant eingestuft wird, darf es z.B. in Mischgebieten außerhalb der Innenstadt in Form eines kleineren Fachgeschäftes angeboten werden.

Die Gladbecker Liste muss, soll sie in der Stadtplanung bauleitplanerische Anwendung finden, politisch per Stadtratsbeschluss bestätigt werden.

Kriterien zur Zentrenrelevanz einzelner Sortimente

Die Fortschreibung der Sortimentsliste für Gladbeck soll transparent und nachvollziehbar sein. Dabei sind zum einen allgemeine Kriterien zu beachten und zum anderen ortsspezifische Entwicklungen bzw. Besonderheiten zu berücksichtigen. Die Einordnung der Sortimente hinsichtlich der Zentrenrelevanz kann auch vom Planungswillen der Stadt bzw. den Zielvorstellungen von Politik und Stadtverwaltung geprägt sein. Für die Zentrenrelevanz sind aus Sicht der CIMA folgende Faktoren mitentscheidend:

- **Aktueller Bestand**

Die Flächenverteilung des aktuellen Bestandes im Stadtgebiet sollte als wichtiger Anhaltspunkt für die Zentrenrelevanz von Sortimenten dienen. Dabei steht im Fokus der Betrachtung, ob die jeweiligen Angebote in integrierten Lagen oder nicht integrierten Lagen zu finden sind. Die aktuelle Standortverteilung (Verkaufsfläche in m² nach Zentrenkategorien) dient dabei als Grundlage für die Bewertung der Zentrenrelevanz.

- **Nachfrage im Zusammenhang mit anderen Nutzungen**

Kopplungsmöglichkeiten mit anderen Nutzungen, die zumeist in der Innenstadt angeboten werden, sind für die Abwägung der Zentrenrelevanz mit zu berücksichtigen. Als Beispiele sind hierbei öffentliche Einrichtungen (Rathaus, Bürgerbüro etc.) oder auch konsumnahe Dienstleistungsbetriebe (u.a. Banken, Frisöre, Reisebüros, Gastronomiebetriebe) zu verstehen.

Der Branchenmix einer Innenstadt sollte attraktiv und möglichst komplett sein. Daher können auch Branchen, die aufgrund der jeweiligen Kundenfrequenz auf den ersten Blick nicht zentrenrelevant erscheinen, ebenfalls der Innenstadt vorbehalten sein, um einen für den Kunden attraktiven, vollständigen Branchen-Mix zu gewährleisten.

Die hohe Verbundwirkung einiger Sortimente untereinander führt ebenfalls zu Kombinationen, die als zentrenrelevant gelten müssen. Oftmals sind Kopplungskäufe zwischen Lebensmitteln und Drogeriewaren sowie

Bekleidung und Schuhe zu beobachten. Die Verbundwirkung der einzelnen Sortimente ist bei der Festlegung der Zentrenrelevanz somit ebenfalls zu beachten.

- **Beratungsintensität**

Die Angebotsformen der Innenstadt umfassen in erster Linie beratungsintensive Fachgeschäfte, die den Kunden einen Mehrwert beim Einkaufserlebnis bieten können. Aus diesem Grund sind solche Betriebsformen für einen Zentralen Versorgungsbereich besonders wichtig.

- **Frequenzbringer**

Je nach Stadtgröße fungieren unterschiedliche Sortimente als Frequenzbringer für eine Innenstadt. In einer Stadt mit der Größe von Gladbeck sind die Frequenzbringer der Innenstadt in den Branchen des mittelfristigen Bereiches (u.a. Bekleidung, Schuhe, Bücher, Spielwaren, Uhren, Schmuck, Optik) zu finden.

- **Einfacher Warentransport**

Die Größe und Transportfähigkeit der Waren spielt eine weitere Rolle bei der Zentrenrelevanz von Sortimenten. Großformatige Waren, die einen gewissen Ausstellungsbedarf haben und meist per Auto transportiert werden müssen, sind möglicherweise für die zentralen Standorte weniger geeignet, da der Flächenbedarf und die Warenlogistik von Betrieben mit einem solchen Sortimentsschwerpunkt oftmals nicht in der Innenstadt erfüllt werden kann (z. B. Baumärkte, Möbelmärkte). Im Gegensatz dazu stehen so genannten „Handtaschensortimente“. Diese Waren sind kleinformatig und können leicht transportiert werden (z.B. Bekleidung, Schuhe).

- **Möglichkeiten der Integration zukünftiger Handelsformate**

Die Integration bestimmter Formate ist ein weiterer Punkt, den es abzuwägen gilt (siehe auch Warentransport). Aufgrund der Handelsentwicklungen und Marktbestrebungen der Unternehmen darf eine Diskussion über die Zentrenrelevanz von Sortimenten die Anforderungen diverser Ange-

botsformen nicht unberücksichtigt lassen. Neben dem Flächenanspruch dieser Betriebsformen ist auch die Wirkung auf das Stadtbild zu beurteilen. Ein Gartenfachmarkt oder ein Baumarkt sind beispielsweise nur selten geeignet für einen Zentralen Versorgungsbereich.

Die Flächenverfügbarkeit im innerstädtischen Zentralen Versorgungsbereich muss als weiterer Diskussionspunkt beachtet werden. Ohne die Möglichkeit zeitgemäße, moderne Flächen in der Innenstadt zu entwickeln bzw. vorhandenen Flächen zu modernisieren, sind die Entwicklungsmöglichkeiten eines Zentralen Versorgungsbereiches eingeschränkt.

- Planungswille der Stadt

Die aktuelle Rechtsprechung in Deutschland verlangt bei einer planungsrechtlichen Steuerung die Entwicklung einer ortsspezifischen Sortimentsliste. Der Planungswille der Stadtverwaltung und Politik kann dabei Auswirkungen auf die Zentrenrelevanz von Sortimenten haben. Der Kommune sind hierfür im Rahmen der Selbstverwaltung weitreichende Kompetenzen zugesagt. Die Planungshoheit wird insoweit bestärkt. Die Herleitung und Begründung einer ortsspezifischen Sortimentsliste muss allerdings mit Bezug auf die aufgeführten Abwägungsmerkmale erfolgen.

7.2 Zur Ableitung der Gladbecker Sortimentsliste

Die nachfolgend ausgeführte Sortimentsliste definiert die nahversorgungs-, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente für die Stadt Gladbeck. Sie ist aus den örtlichen Standortstrukturen abgeleitet und somit eine maßgebliche Entscheidungsgrundlage zur örtlichen Einzelhandelssteuerung. Sie erfüllt damit die Bedingungen der aktuellen Rechtsprechung der Oberverwaltungsgerichte.

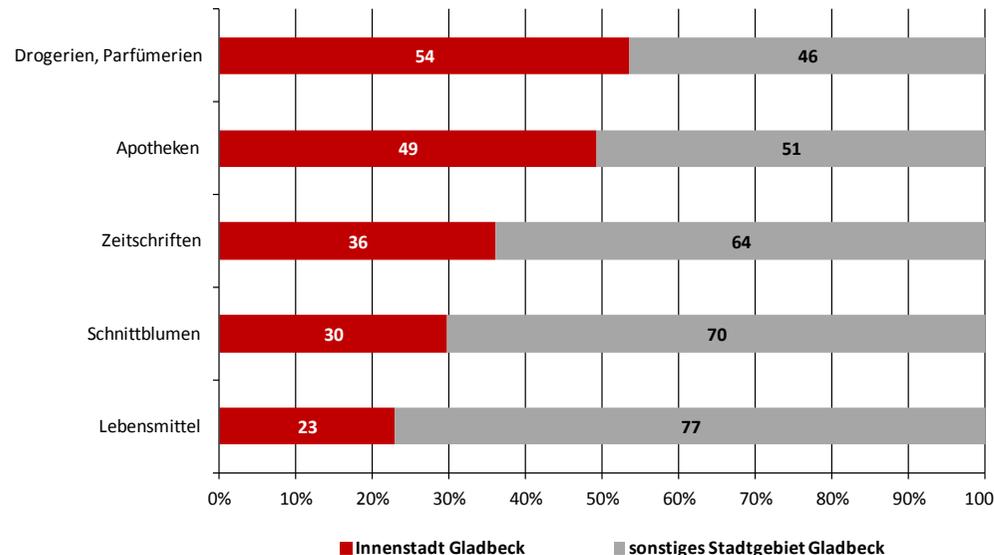
Grundsätzlich orientiert sich die Liste der nahversorgungsrelevanten-, zentrenrelevanten- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente an der vorliegenden „Gladbecker Sortimentsliste“ (vgl. Einzelhandelskonzept der Stadt Gladbeck (CIMA GmbH, 2007)). Abweichungen in der Sortimentszuordnung werden detailliert begründet.

Definition der nahversorgungsrelevanten Sortimente

Mit Blick auf die Einzelhandelsstrukturen in der Stadt Gladbeck sind folgende Sortimente als **nahversorgungsrelevant** zu bezeichnen:

- Lebensmittel (WZ 47.11, WZ 47.2)
- Getränke (WZ 47.11, WZ 47.25)
- Reformwaren (WZ 47.2; WZ 47.29)
- Tabakwaren (WZ 47.11, WZ 47.26)
- Drogerieartikel (WZ 47.75)
- Hygieneartikel einschließlich haushaltsüblicher Putz- und Reinigungsmittel (WZ 47.75 und WZ 47.74)
- Apotheken (WZ 47.73)
- Schnittblumen (entsprechendes Teilsegment aus WZ 47.76.1)
- Zeitschriften, Zeitungen (WZ 47.62.1)
- Tierfutter (innerhalb von WZ 47.11 und WZ 47.2)

Abb. 80: Verkaufsflächenanteile der Innenstadt auf Sortimentsebene: nahversorgungsrelevante Sortimente



Quelle: CIMA GmbH 2013

Die Aufstellung berücksichtigt die nachfolgenden spezifischen Aspekte des Handels in Gladbeck sowie das allgemeine Verbraucherverhalten:

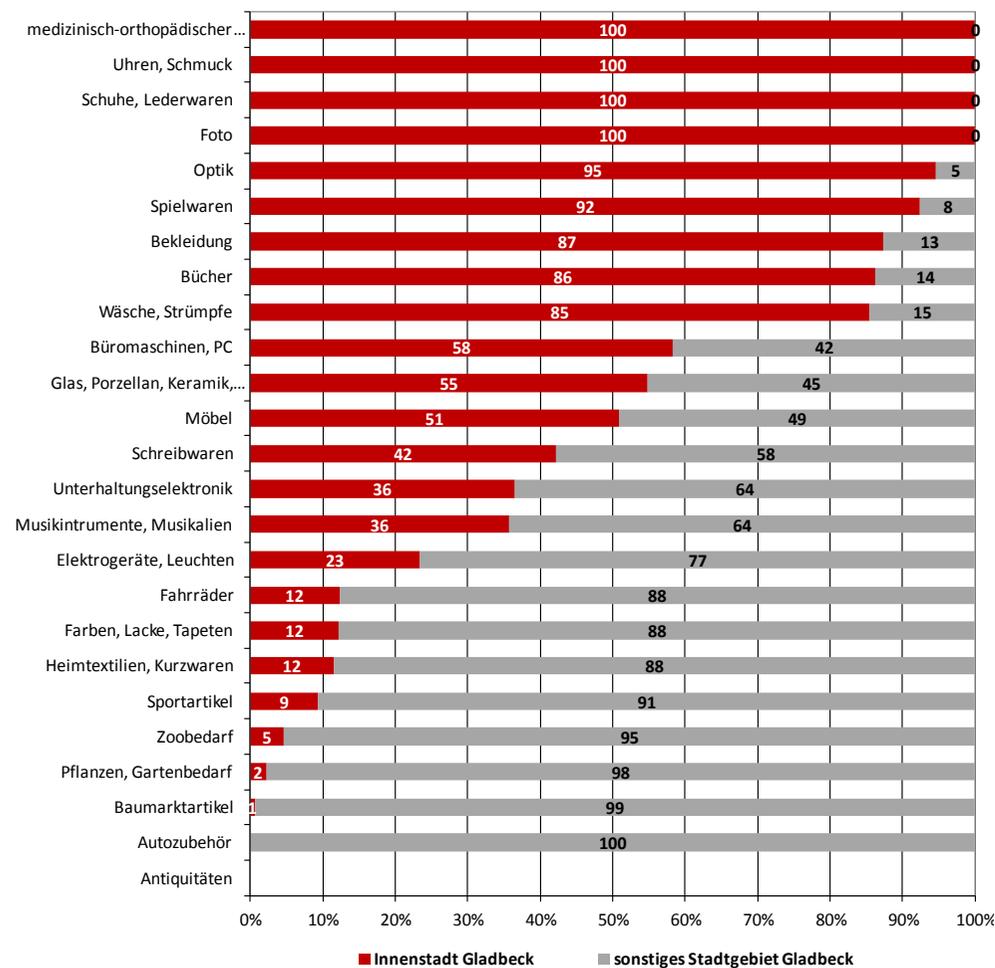
- Die angeführten Sortimente finden sich bereits heute in der Innenstadt und tragen maßgeblich zur Versorgungsfunktion der Innenstadt bei.
- Die über die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel hinaus aufgeführten Warengruppen stellen Waren des täglichen Bedarfs dar, deren Kauf häufig mit dem Lebensmitteleinkauf verbunden wird. Die Aufstellung entspricht somit dem allgemeinen Verbraucherverhalten.

- Bei der Warengruppe „Blumen“ wird eine Differenzierung zwischen Schnittblumen und gartenmarktspezifischen Sortimenten vorgenommen: Da Schnittblumen in erster Linie über kleinere Fachgeschäfte in Innenstadtlagen bzw. ergänzenden integrierten Lagen verkauft werden, sind diese als nahversorgungsrelevantes Sortiment anzusehen. Waren des Gartenbedarfes (z.B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, Pflanzen und -gefäße werden dagegen vor allem über Gartenmärkte verkauft, die u.a. aufgrund ihrer geringen Flächenproduktivität und des Flächenbedarfs in integrierten Lagen nicht rentabel zu betreiben sind. Gartenmarktspezifische Sortimente werden daher als nicht-zentrenrelevant eingestuft.

Definition der zentrenrelevanten Sortimente

In der nachfolgenden Abbildung werden die Verkaufsflächenanteile des innerstädtischen Einzelhandels der aperiodischen Sortimente dokumentiert. Sortimente mit einem Verkaufsflächenanteil von mehr als 25 % in der Gladbecker Innenstadt sollten grundsätzlich den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet werden, da sie zu den Kernsortimenten des mittelständischen, strukturprägenden Facheinzelhandels der Innenstadt von Gladbeck gehören. Diese Sortimente nehmen eine maßgebliche Bedeutung für den innerstädtischen Einzelhandel ein. Darüber hinaus wird die Zentrenrelevanz einzelner Sortimente explizit begründet, wenn sie in der Innenstadt bisher nicht vertreten sind, diese aber eine strategische Bedeutung für die Innenstadtentwicklung und die Frequenzsicherung des innerstädtischen Einzelhandels übernehmen können. Ebenso wird für ausgewählte Sortimente differenziert dargestellt, warum diese den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet werden sollten, trotz eines maßgeblichen Verkaufsflächenanteils in der Innenstadt (z.B. Möbel und Heimtextilien).

Abb. 81: Verkaufsflächenanteile der Innenstadt auf Sortimentsebene: zentrenrelevante Sortimente



Quelle: CIMA GmbH 2013

Als ‚Zentrenrelevante Leitsortimente‘ sind nach dem Sachlichen Teilplan ‚Großflächiger Einzelhandel‘ zum LEP NRW (Rechtskraft nach Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 23 vom 12.07.2013) einzuordnen:

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

Mit Blick auf die Einzelhandelsstrukturen in der Stadt Gladbeck und den Vorgaben des Sachlichen Teilplanes Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW sind folgende Sortimente als **zentrenrelevant** zu bezeichnen:

- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe
- Sportbekleidung und –schuhe
- Sportartikel (ohne Reitsport-, Jagd- und Angelsport- sowie Campingartikel)
- Medizinisch-orthopädischer Bedarf
- Bücher
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Spielwaren
- Geschenkartikel, Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat
- Elektrohaushaltsgeräte (hier nur Kleingeräte)
- Unterhaltungselektronik, Tonträger
- Foto und Zubehör
- Optische und akustische Artikel
- Uhren, Schmuck
- Lederwaren, Koffer und Taschen
- Musikalien, Musikinstrumente
- Baby-/ Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen, Kindersitze)
- Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör

Die Zentrenrelevanz dieser Sortimente ist durch folgende Angebotsstrukturen in der Innenstadt von Gladbeck begründet:

Das Sortiment Parfümerie und Kosmetikartikel ist zu einem bedeutenden Anteil in der Gladbecker Innenstadt vorzufinden (Verkaufsflächenanteil der Innenstadt 54 %) und sollte somit eindeutig den zentrenrelevanten Sortimenten zugerechnet werden. Insbesondere wenn es um die Realisierung eines Droge-riemarktes bzw. einer Parfümerie geht, sollte eine Entwicklung in der Innenstadt oder den definierten Nahversorgungszentren von Gladbeck bevorzugt geprüft werden.

Das Segment Bekleidung/ Wäsche ist in Gladbeck aufgrund der Angebote in den beispielhaft aufgeführten Bekleidungsgeschäften C&A, NEW YORKER, GERRY WEBER, JEANS FRITZ und ERNSTING'S FAMILY als zentrenrelevant zu bewerten. Im Segment Kinder- und Babymode ist das Unternehmen BABYPARADIES zu erwähnen.

Das Sortiment Schuhe ist aus Gutachtersicht ebenso den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Im Segment Schuhe sind in der Gladbecker Innenstadt u.a. die Schuhfachgeschäfte SCHLATHOLT, KAHLEN und GROSSE KREUL ansässig sowie die konsumigen bis discountorientierenden Fachmärkte QUICK SCHUH und DEICHMANN.

Sportartikel sind im Sinne von Sportbekleidung und Sportschuhen heute nur zu einem sehr geringen Verkaufsflächenanteil in der Innenstadt von Gladbeck vertreten (Verkaufsflächenanteil der Innenstadt 9 %). Dennoch sollte auch dieses Sortiment den zentrenrelevanten Sortimenten zugerechnet werden. Mit der Etablierung von INTERSPORT KÖSTERS ist eine relevante Ansiedlung im CITY CENTER erfolgt. Ansiedlungen von Einzelhandel mit Sport- und Outdoorartikeln können auch außerhalb der Innenstadt etabliert werden, wenn eine atypische Sortimentsstruktur nachgewiesen werden kann. Dies gilt insbesondere in Bezug auf die selbst in der Anlage zum Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW formulierten Ausnahmetatbeständen. Standort-sicherung ortsansässiger Unternehmen sollte möglich sein.

Der medizinische und orthopädische Bedarf (Sanitätsartikel) sollte in Gladbeck ebenfalls als zentrenrelevant eingestuft werden. Insgesamt fünf Fachgeschäfte

für medizinischen und orthopädischen Bedarf sind in der Gladbecker Innenstadt vorhanden, ferner sind diese Artikel Sortimentsbestandteil von Apotheken. Der Verkaufsflächenanteil der Innenstadt liegt bei 100 %.

Bücher sind in Gladbeck vor dem Hintergrund der etablierten Buchhandlungen MAYERSCHE BUCHHANDLUNG, TUEMMERS und SENFKORN LAMBERTI als zentrenrelevant zu bewerten.

Das Sortiment Schreibwaren ist aus Gutachtersicht ebenso den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen; Schreibwaren werden u.a. in den Schreibwarenfachgeschäften ASKANIA in der Lambertistraße, KUNST & KREATIV (Hochstraße) und PRO BUERO & KOPIER (Lambertistraße) in der Innenstadt angeboten.

Ein bedeutendes Randsortiment im Fachgeschäft ASKANIA sind Spielwaren, die somit ebenfalls als zentrenrelevant bewertet werden können. Spielwaren sind zudem auf Grundlage des innerstädtischen Fachgeschäftes JOSEPH WAHL und des Spielwarenfilialisten INTERTOYS als zentrenrelevant einzuordnen.

Das Sortiment Hausrat/ Glas/ Porzellan/ Keramik sollte aufgrund der Verkaufsflächenanteile des innerstädtischen Einzelhandels von 55 % ebenfalls den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet werden. In der Branche Glas/ Porzellan/ Keramik sind in der Innenstadt einerseits diverse qualifizierte Facheinzelhändler vorhanden (u.a. RICKEN, DER GESCHENKELADEN, DIE WOHNEREI), andererseits sind verschiedene niedrigpreisige Filialisten wie z.B. NANU NANA und TEDI vorhanden. Außerhalb der Innenstadt wird dieses Segment in erster Linie als Randsortiment in den großflächigen Baumärkten und Discountmärkten (RESTPOSTENHALLE, DEKOR MARKT) sowie den Lebensmittelbetrieben angeboten.

Die Sortimentsgruppe Unterhaltungselektronik befindet sich mit einem Verkaufsflächenanteil von 36 % in der Gladbecker Innenstadt und ist entspre-

chend als zentrenrelevant zu bewerten. Als wichtigster Anbieter ist hier das Unternehmen EP ROCK zu nennen.

Die Sortimentsgruppe Elektroartikel/ Leuchten ist hingegen differenziert zu betrachten. Trotz des nur geringen innerstädtischen Verkaufsflächenanteils der Branche Elektroartikel/ Leuchten sollte die Einordnung des Sortiments Elektrohaushaltsgeräte (hier nur Kleingeräte) aus Sicht der CIMA als zentrenrelevantes Sortiment unbestritten sein. Mit der Festsetzung dieses Sortimentes als zentrenrelevante Branche bewahrt man sich planungsrechtliche Eingriffsmöglichkeiten, wenn es um die Flächenbeschränkung dieses Sortimentes außerhalb der Gladbecker Innenstadt geht. Elektrohaushaltsgroßgeräte („weiße Ware“) sind jedoch, insbesondere wegen der Schwierigkeiten beim Transport, den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen. In Bezug auf das Sortiment Lampen/ Leuchten ist aktuell im Innenstadtbereich kein Lampenfachgeschäft ansässig. Aus gutachterlicher Sicht sind Lampen/ Leuchten ebenfalls als nicht-zentrenrelevant zu bewerten, da die Ansiedlung eines Fachgeschäftes für Lampen/ Leuchten in der Gladbecker Innenstadt als wenig realistisch erachtet werden muss. Die Schaffung eines Angebotes in Form einer größeren Fachabteilung eines Baumarktes oder Möbelhauses wird damit ausdrücklich ermöglicht.

Das Sortiment Fotoartikel und Fotobedarf wird in der Innenstadt von Gladbeck in den beispielhaft genannten Fotofachgeschäften ULRICH und PHOTO PORST angeboten. Des Weiteren sind im Segment Fotoarbeiten die Fotoaufnahme und Entwicklerstationen in den DM Drogeriefachmärkten zu berücksichtigen.

Die Warengruppe optische und akustische Artikel ist in der Innenstadt von Gladbeck u.a. durch die Optiker FIELMANN, APOLLO, OPTIK FREY, HAHNE und RODEWALD vertreten. Als Akustiker sind die beispielhaften Unternehmen GEERS, KIND und HÖRAKKUSTIK HAHNE zu nennen. Aufgrund des sehr spezialisierten und hochwertigen Angebotes empfiehlt die CIMA auch dieser Branche eine Zentrenrelevanz zuzusprechen.

Stellvertretend für das innenstädtische Angebot im Segment Uhren und Schmuck seien die Unternehmen HAHNE, BETTINA MARIA HAUKE und BIJOU BRIGITTE genannt. Die CIMA empfiehlt auch dieses Sortiment als zentrenrelevant zu bewerten, um den Besitz an höherwertigen Fachgeschäften in der Innenstadt zu fördern.

Lederwaren/ Taschen/ Koffer werden aktuell nur als Randsortiment in den vorhandenen Bekleidungs- oder Schuhhäusern angeboten. Es sollte das Entwicklungsziel der Stadt sein, diese Sortimente ausschließlich in der Innenstadt anzusiedeln. Lederwarenfachgeschäfte profitieren in besonderem Maße von den Lagequalitäten einer Innenstadt. Durch die Zuordnung dieser Branche zu den zentrenrelevanten Sortimenten bewahrt man sich zudem planungsrechtliche Eingriffsmöglichkeiten, wenn es um die Flächenbeschränkung dieser Sortimente außerhalb des festgelegten Zentralen Versorgungsbereiches geht.

Musikinstrumente und Musikalien sind vor dem Hintergrund des in der Horster Straße etablierten Unternehmens MUSIC CORNER zentrenrelevant. Noten und Bücher zum Thema Musik können auch über die ansässigen Buchhandlungen bezogen werden.

Die Branche der Baby- und Kleinkindartikel (hier nur Spielwaren und Bekleidung) sind entsprechend ihrer Sortimentszugehörigkeit (Bekleidung/ Wäsche und Spielwaren) als zentrenrelevant zu bewerten. Im Segment Kinder- und Babymode ist das Fachgeschäft BABYPARADIS zu erwähnen. Kleinkind- und Babyspielwaren werden im Fachgeschäft ASKANIA und JOSEPH WAHL sowie INTERTOYS angeboten.

Die Sortimentsgruppen Computer und Kommunikationselektronik (Büromaschinen/ PC) sind aus Gutachtersicht ebenso den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Im Segment Computer und Büromaschinen ist zwar aktuell kein Anbieter in der Innenstadt vorhanden, die Ansiedlung eines Computerfachgeschäftes kann jedoch über die Zuordnung zu den zentrenrelevanten Sortimenten nachhaltig unterstützt werden. Zudem können so planungsrechtliche Eingriffsmöglichkeiten geschaffen werden, wenn es um die Flächenbe-

schränkungen von Randsortimenten in großflächigen Einzelhandelsansiedlungen außerhalb der Innenstadt geht. In Bezug auf das Telekommunikationszubehör sind eine Reihe Handysshops (E-PLUS, O2, VODAFONE etc.) in der Gladbecker Innenstadt adressiert.

Die Liste der Zentrenrelevanten Sortimente für die Stadt Gladbeck beinhaltet alle seitens der Landesplanung im Anhang 1 des am 12.07.2013 in Kraft getretenen Sachlichen Teilplanes zum Großflächigen Einzelhandel zum LEP NRW aufgeführten Sortimente. ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ und ‚Gesundheit, Körperpflegeartikel‘ sind sowohl nahversorgungs-, als auch zentrenrelevant.

Definition der nicht-zentrenrelevanten Sortimente

Folgende Leitsortimente werden als **nicht zentrenrelevant** eingeordnet, da auf Grundlage der dokumentierten Verkaufsflächenanteile der Innenstadt bzw. der Angebotsstruktur keine Zentrenrelevanz und strukturprägende Bedeutung für Gladbeck nachgewiesen werden kann. Die städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen in der Innenstadt sind zudem nur sehr schwer mit den Marktanforderungen entsprechender Anbieter und Betreiber in Einklang zu bringen. Die Liste ist nicht abschließend und stellt eine Auswahl dar:

- Sport- und Freizeitgroßgeräte, Campingartikel
- Tiere, Tiernahrung und zoologische Artikel
- Haus- und Heimtextilien (Stoffe, Kurzwaren etc.)
- Möbel (inkl. Büromöbel, Küchen, Matratzen)
- Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen
- Baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge)
- Farben und Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge
- Elektrohaushaltsgeräte (nur Elektrogroßgeräte, sog. „Weiße Ware“)

- Lampen und Leuchten
- Fahrräder und Zubehör
- Auto und Autozubehör
- Baby- und Kleinkindbedarf (Kinderwagen, Kindersitze etc.)
- Gartenmarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Gartenbedarf (z. B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-)Pflanzen und Pflanzgefäße)
- Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse

Im Unterschied zur Gladbecker Sortimentsliste aus dem Jahr 2007 empfehlen wir die Branche Heimtextilien den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Nach der Geschäftsaufgabe des innerstädtischen Raumausstatters PÖPLAU und dem qualitätsorientierten Möbelhauses WEGNER & GERWERT mit einem bedeutenden Randsortiment in dieser Branche, liegt der Verkaufsflächenanteil heute nur noch bei 12 %. In Anlehnung an den Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW besteht zudem die allgemeine Empfehlung das Sortiment Heimtextilien den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zuzurechnen.

Weiterhin genauer zu hinterfragen ist die Zentrenrelevanz der Branche Möbel. Möbel werden aktuell in der Gladbecker Innenstadt im Möbelhaus NIESSING angeboten; der Verkaufsflächenanteil der Innenstadt liegt in dieser Branche bei über 50 %. Aus Gutachtersicht stellt die Branche Möbel dennoch keine besondere strukturprägende Relevanz für die Innenstadt dar, sodass diese den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugerechnet werden. NIESSING hat sich als zielgruppenspezifischer Anbieter profiliert.

Zusammenfassend wird der Stadt Gladbeck die nachfolgende „Gladbecker Liste“ empfohlen. Sofern im Einzelfall eine differenziertere Festsetzung der zulässigen Sortimente in einem Bebauungsplan erfolgen soll, empfiehlt die CIMA einen Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige („WZ-

Systematik“). Eine Zuordnung der CIMA-Warengruppen zu den WZ-Gruppen findet sich ergänzend auf den nachfolgenden Seiten.

Abb. 82: Gladbecker Sortimentsliste

Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren	▪ Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ 47.11.1; WZ 47.11.2; WZ 47.21.0; WZ 47.22.0; WZ 47.23.0; WZ 47.24.0; WZ 47.25.0; WZ 47.26.0; WZ 47.29.0)
Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)	▪ Einzelhandel mit Kosmetischen Erzeugnisse und Körperpflegemitteln (WZ 47.75.0) (ohne Parfümerie- und Kosmetikartikel)
Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel	▪ Apotheken (WZ 47.73.0)
Schnittblumen und kleinere Pflanzen	▪ Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (WZ 47.76.1) (hier nur Schnittblumen und kleineren Pflanzen)
Zeitungen und Zeitschriften	▪ Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen (WZ 47.62.1)
Elektrohaushaltsgeräte (hier nur Kleingeräte)	▪ Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräte (WZ 47.54.0) (hier nur Elektrokleingeräte)

Zentrenrelevante Sortimente	
Parfümerie- und Kosmetikartikel	▪ Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (WZ 47.75.0) (hier nur Parfümerie- und Kosmetikartikel)
Bekleidung, Wäsche	▪ Einzelhandel mit Bekleidung (WZ 47.71.0)
Schuhe	▪ Einzelhandel mit Schuhen (WZ 47.72.1)
Sportbekleidung und -schuhe	▪ Bekleidung (WZ 47.71.0) (hier nur Sportbekleidung) ▪ Schuhe (WZ 47.72.1) (hier nur Sportschuhe)
Sportartikel	• Sportartikel (ohne Fahrräder, Angelsport ,Reitsport, Camping) (WZ 47.62.2)
Medizinisch-orthopädischer Bedarf	▪ Einzelhandel mit medizinische und orthopädische Artikeln (WZ 47.74.0)
Bücher	▪ Einzelhandel mit Büchern (WZ 47.61.0)
Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf	▪ Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (WZ 47.62.2)
Spielwaren	▪ Einzelhandel mit Spielwaren (WZ 47.65.0)
Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat	▪ Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren (WZ 47.59.2) ▪ Einzelhandel mit Haushaltsgegenstände na. n. g. (WZ 47.59.9) ▪ Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (WZ 47.78.3) (hier nur Geschenkartikel)

Unterhaltungselektronik, Tonträger	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik (WZ 47.43.0) ▪ Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträger (WZ 47.63.0) 	baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge, Metall- und Kunststoffwaren)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren (WZ 47.52.1) ▪ Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (WZ 47.52.3) (ohne Farben, Lacke)
Foto und Zubehör	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker) (WZ 47.78.2) 	Farbe, Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (WZ 47.53.0) (ohne Vorhänge), Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (WZ 47.52.3) (hier nur Farben, Lacke)
Optische und akustische Artikel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Augenoptiker (WZ 47.78.1) ▪ Einzelhandel mit medizinische und orthopädische Artikeln (WZ 47.74.0) (hier nur akustische Artikel) 	Elektrohaushaltsgeräte (hier nur Elektrogroßgeräte ("Weiße Ware"))	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzelhandel mit elektrische Haushaltsgeräten (WZ 47.54.0) (hier nur Elektrogroßgeräte)
Uhren, Schmuck	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzelhandel mit Uhren und Schmuck (WZ 47.77.0) 	Lampen und Leuchten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln und Haushaltsgegenstände a. n. g. (WZ 47.59.9) (hier nur Lampen und Leuchten)
Lederwaren, Koffer und Taschen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck (WZ 47.72.2) 	Fahrräder und Fahrradzubehör	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteile und -zubehör (WZ 47.64.1)
Musikalien, Musikinstrumente	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzelhandel mit Musikinstrumente und Musikalien (WZ 49.59.3) 	Auto und Autozubehör	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör (WZ 45.32.0)
Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzelhandel mit Datenverarbeitung, peripheren Geräten und Software (WZ 47.41.0), Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten (WZ 47.42.0) 	Baby- und Kleinkindbedarf (Kinderwagen, Kindersitze etc.)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (WZ 47.78.9) (hier nur Kinderwagen, Kindersitze)
Baby-/ Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen, Kindersitze)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzelhandel mit Bekleidung (WZ 47.71.0) (nur Baby-/ Kleinkinderartikel) ▪ Einzelhandel mit Spielwaren (WZ 47.65.0) (nur Baby-/ Kleinkinderartikel) 	gartenmarktspezifische Kernsortiment (u. a. Gartenbedarf (z. B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-) Pflanzen und Pflanzgefäße)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (WZ 47.76.1) (außer Schnittblumen und kleinere Pflanzen)
Nicht nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente			
Sport- und Freizeitgroßgeräte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (WZ 47.62.2) (außer Sportbekleidung) 	Motorenkraftstoffe	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzelhandel in fremdem/ eigenem Namen mit Motorenkraftstoffen (WZ 47.30.1; WZ 47.30.2)
Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ 47.76.2) 	Sonstiger Einzelhandel: Erotikartikel, Waffen...	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sonstiger Facheinzelhandel a. n. g. (in Verkaufsräumen) (WZ 47.78.9)
Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzelhandel mit Heimtextilien (WZ 47.51.0), ▪ Einzelhandel mit Vorhängen, Teppiche, Fußbodenbeläge und Tapeten (WZ 47.53.0) (hier nur Vorhänge) 		
Möbel (inkl. Küchen, Matratzen, Büromöbel)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzelhandel mit Wohnmöbeln (WZ 47.59.1) 		
Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (WZ 47.78.3) (hier nur Kunstgegenstände, Bilder und kunstgewerbliche Erzeugnisse) ▪ Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (WZ 47.79.1) ▪ Antiquariate (WZ 47.79.2) 		

Quelle: CIMA GmbH 2013

8 SYNOPSIS: ZENTRENKONZEPT GLADBECK

Die größten Veränderungen im Einzelhandel gehen seit Jahren von der Entwicklung des großflächigen Einzelhandels aus. Der Gesetzgeber hat den Kommunen umfangreiche Möglichkeiten eingeräumt, die Entwicklung des großflächigen Einzelhandels planungsrechtlich zu steuern. Ziele der Landesplanung sind u.a. die Erhaltung und die Weiterentwicklung der gewachsenen Zentren und die Sicherstellung qualifizierter wohnungsnaher Angebote mit Waren des täglichen Bedarfs. Vorhaben an nicht integrierten Standorten, die dieser Zielsetzung widersprechen, können von den Kommunen bei Einsatz der entsprechenden planungsrechtlichen Instrumente abgelehnt werden.

Die hier vorgelegte Fortschreibung des Zentrenkonzeptes der Stadt Gladbeck wurde auf Basis der aktuellen rechtlichen und landesplanerischen Rahmenbedingungen erarbeitet.⁶⁷

Um eine nachhaltige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Gladbeck mittel- bis langfristig zu gewährleisten, sollten zukünftige Planvorhaben am Zentrenkonzept bewertet und beurteilt werden.

Für eine schnelle und einfache Umsetzung der Konzeptaussagen sollten die bestehenden B-Pläne entsprechend der Zielvorstellungen des Zentrenkonzeptes (inkl. Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte) angepasst werden.⁶⁸

Mit der Orientierung an den folgenden Grundsätzen sollen unternehmerische Initiativen nicht aus der Stadt Gladbeck getrieben und Konkurrenzen eingedämmt oder vermieden werden. Vielmehr soll es zu einer „gesunden“ Konkurrenz der Unternehmen untereinander kommen und nicht zu einer Konkurrenz der Standorte innerhalb der Stadt. Wenn es in Gladbeck gelingt, sich an diesem Zentrenkonzept zu orientieren, bedeutet dies nicht zuletzt auch Planungs- und Investitionssicherheit für (gewünschte) innenstädtische Entwicklungen und Spielräume in den festgelegten Zentren.

⁶⁷ Zu den rechtlichen Rahmenbedingungen von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten siehe Kap. 1.2

⁶⁸ Das Gutachten der CIMA ersetzt keine rechtsförmliche Beratung. Die CIMA empfiehlt zu Rechtsangelegenheiten, die sich im Zusammenhang mit diesem Gutachten und Gegenständen ihrer Beratung ergeben, stets die Beratung von Rechtsdienstleistern (z.B. Rechtsanwälten) einzuholen.

8.1 Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung in Gladbeck

Grundsatz 1:

Die Innenstadt genießt Entwicklungspriorität. Großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollte ausschließlich innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt (Hauptzentrum) etabliert werden. Die Ansiedlung weiterer Fachgeschäfte und Filialbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sollte sich an den Zentralen Versorgungsbereichen orientieren. Der Entwicklung nicht integrierter Standortagglomerationen sollte entgegen gewirkt werden. Damit wird auch dem Ziel 8 in Aufstellung des Sachlichen Teilplanes Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW Rechnung getragen.

Grundsatz 2:

Die Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Lebensmittelfrischemärkte, Lebensmitteldiscounter, Biomärkte etc.) sollte nach Möglichkeit nur noch in den abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereichen erfolgen. Die Dimensionierung der Betriebe sollte nicht die Versorgungsfunktion des betreffenden oder weiterer Zentraler Versorgungsbereiche gefährden. Den ergänzenden Nahversorgungsbetrieben in integrierten Lagen (siehe Liste in 7.3) sollten Entwicklungsspielräume zugestanden werden. Weitere Ergänzungsstandorte außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen dürfen nur dann realisiert werden, wenn eine wohnortnahe Versorgung der Bewohner im Nahbereich des Planvorhabenstandortes nicht gewährleistet ist und die Versorgungsfunktion der Zentralen Versorgungsbereiche nicht gefährdet wird (vgl. hierzu auch Ziel 2 des Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel).

Grundsatz 3:

Für die bestehenden Sonderstandorte mit großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Kernsortimenten sollten gemäß Ziel 7 in Aufstellung des Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW max. Arrondierungen im Sinne des erweiterten Bestandsschut-

zes erlaubt sein. Darüber hinaus sollte an den Sonderstandorten grundsätzlich keine Weiterentwicklung mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten realisiert werden.

Grundsatz 4:

Großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten kann sowohl in der Innenstadt, aber auch am definierten Sonderstandort am Krusenkamp etabliert werden. Die Gestaltungsspielräume für Segmente des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment sind mit Blick auf das vorhandene Angebot jedoch grundsätzlich als eher begrenzt anzusehen. Dementsprechend erschließt sich derzeit nicht die Ausweisung weiterer perspektivischer Einzelhandelsstandorte bzw. zusätzlicher Sonderstandorte für großflächigen Einzelhandel. Die Sonderstandorte Hornstraße und Rockwoolstraße sollten zudem nicht weiter ausgebaut werden, sondern auf den heutigen Bestand begrenzt werden. Beide Standorte sollten zukünftig verstärkt gewerbliche Nutzungen aufnehmen. Im Standortbereich Hornstraße hat dieser angestrebte Strukturwandel bereits begonnen.

Grundsatz 5:

Die Beschränkung zentrenrelevanter Randsortimente bei großflächigem Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment ist strikt einzuhalten. Entsprechend Ziel 5 in Aufstellung des Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW sollte eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche eingehalten werden. Darüber hinaus sollte sich an der Empfehlung des Grundsatzes 6 des Sachlichen Teilplan großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW in Bezug auf die Verkaufsflächenobergrenze von 2.500 m² gehalten werden.

Grundsatz 6:

Grundsätzlich ist bei relevanten Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels abzuklären, dass die Versorgungsfunktion der ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereiche nicht gefährdet wird. Dieser Grundsatz darf nicht

als bloßer Wettbewerbsschutz verstanden werden, vielmehr geht es um eine qualitative Absicherung der Versorgungsstrukturen.

8.2 Schlussfolgerungen für die Praxis der Bauleitplanung und der Baugenehmigungen

Zur Umsetzung des Zentrenkonzeptes in der Praxis der Bauleitplanung und der Baugenehmigungen empfiehlt die CIMA folgende grundsätzlichen Prinzipien anzuwenden:

- **Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in der Innenstadt anzusiedeln.**

- **Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur innerhalb Zentraler Versorgungsbereiche anzusiedeln.**
Ausnahmen sind nur für nahversorgungsrelevante Ergänzungsstandorte möglich, wenn der Nachweis erbracht wird, dass keine negativen Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind und das Vorhaben der wohnungsnahen Versorgung dient (vgl. u.a. Ziel 2 Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel).

- **In GE- und GI-Gebieten sollte zukünftig die Neuansiedlung von Einzelhandel ausgeschlossen werden.**
Ausnahmen bilden hier: Handwerksbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher; Bestandsschutz genießen vorhandene Betriebe, bei denen angemessene Erweiterungen und Erneuerungen im Sinne Ziel 7 Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel zulässig sein sollten.

- **Großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment ist an Sonderstandorten zu realisieren.** In Gladbeck besteht hier noch Potenzial im Bereich ‚Am Krusenkamp‘.

Vor dem Hintergrund der begrenzten Gestaltungsspielräume für weitere Einzelhandelansiedlungen, sollte die Entwicklung zusätzlicher Sonderstandorte vermieden werden.

- **In MI-Gebieten ist in der Regel Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit zulässig.**

In MI-Gebieten sollte Einzelhandel dort ausgeschlossen werden, wo die Versorgungsfunktion benachbarter Zentraler Versorgungsbereich beeinflusst und gefährdet wird. Im Rahmen der Bauleitplanung kann die Verkaufsflächengröße in MI-Gebieten über die horizontale und vertikale Gliederung des Plangebietes gesteuert werden.

Abb. 81 fasst die Handlungsempfehlungen textlich zusammen, die sich daran anschließende Abb. 82 dokumentiert das Zentrenkonzept für die Stadt Gladbeck kartographisch.

8.3 Zusammenfassung Zentrenkonzept Gladbeck

Abb. 83: Zentrenkonzept Gladbeck (schematische Darstellung)

	Zentrenrelevantes Hauptsortiment	Nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment	Nicht-zentrenrelevantes Hauptsortiment
Hauptzentrum Innenstadt	Uneingeschränkte Ansiedlung	Uneingeschränkte Ansiedlung	Großflächig möglich
Nahversorgungszentren	Kleinflächig entsprechend Versorgungsfunktion	Ggf. großflächig möglich (keine negativen Auswirkung auf Zentrale Versorgungsbereiche)	als ergänzendes Angebot groß- und kleinflächig möglich (Beachtung städtebaulicher Rahmenbedingungen)
Ergänzende, integrierte Nahversorgungsstandorte	Keine Ansiedlung	Ggf. großflächig möglich (keine negativen Auswirkung auf Zentrale Versorgungsbereiche)	Keine Ansiedlung
Sonderstandorte	Keine Ansiedlung	Keine Ansiedlung	Uneingeschränkte Ansiedlung (Standorte ohne Konfliktpotenzial mit gewerblicher Entwicklung)
Gewerbegebiete	Ausschluss zukünftiger Einzelhandelsentwicklung		

Quelle: CIMA GmbH 2013

Abb. 84: Zentrenkonzept Gladbeck (kartografische Darstellung)

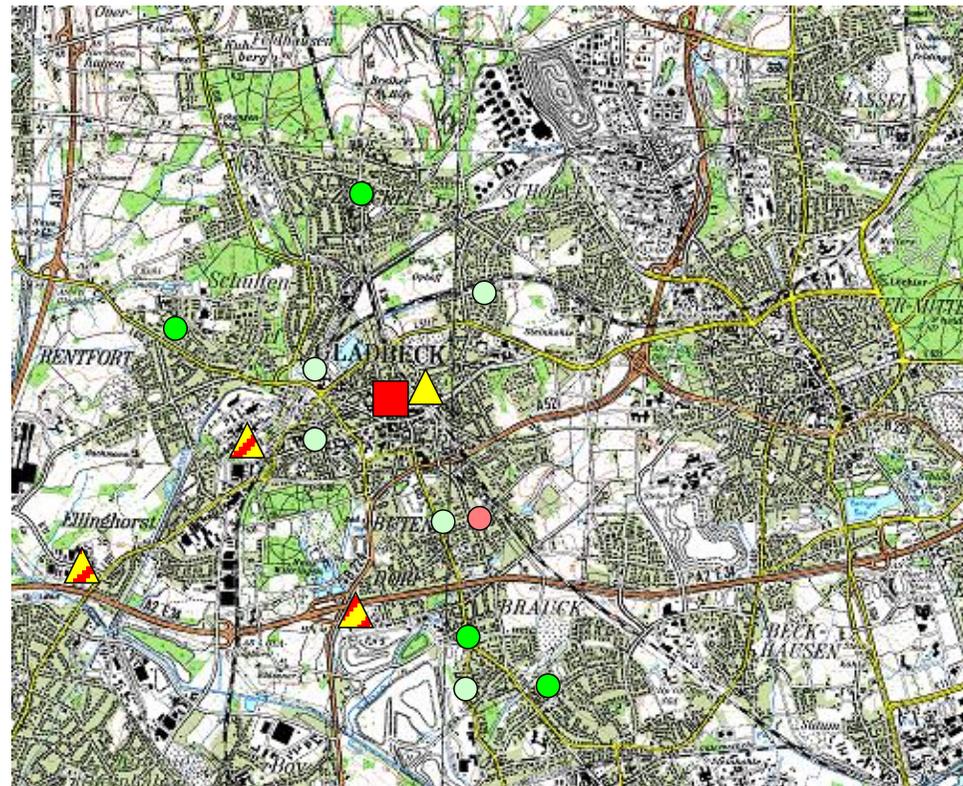
Einzelhandelskonzept für die Stadt Gladbeck

Synoptische kartographische Darstellung

-  **Mittelzentrale Versorgungsfunktion City Gladbeck**

-  **Zentrale Versorgungsbereiche in der Funktion eines Nahversorgungszentrums**
-  **Ergänzende integrierte Nahversorgungsstandorte**
-  **Ergänzende kleinflächige Nahversorgung möglich**

-  **Großflächiger Einzelhandelsstandort mit Bestandsschutz, Weiterentwicklung vermeiden**
-  **Standortentwicklung großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten möglich**



9 ANHANG

9.1 Bestimmung des Marktgebietes und des Nachfragepotenzials

Das Marktgebiet wird auf Basis einer intensiven Wettbewerbsanalyse vor Ort abgegrenzt. Ergänzend werden auch ökonometrische Modellrechnungen nach HUFF (siehe nähere Erläuterung im Glossar) berücksichtigt. In der Regel erfolgen Anpassungen gegenüber dem Rechenmodell. Ggf. liefern Haushaltsbefragungen und Expertengespräche ergänzende Informationen.

Einflussgrößen für die Berechnung des Marktgebietes sind:

- Geographische, örtliche und verkehrsbedingte Faktoren,
- Zeitdistanzen (Messungen der Wegezeiten) zwischen den Wohnorten der Konsumenten und den zentralen Einkaufsorten im Einzugsbereich,
- Attraktivität konkurrierender Einkaufsorte gemessen an der Kaufkraft,
- Attraktivität konkurrierender Einkaufsorte gemessen an Zentralitätsindices der verschiedenen Bedarfsbereiche.
- Das einzelhandelsrelevante Nachfragepotenzial leitet sich ab aus:
 - der Attraktivität der Konkurrenzorte,
 - der geographischen Lage der Konkurrenzorte,
 - der Einwohnerzahl im Einzugsbereich,
 - den Kaufkraftverhältnissen im Einzugsbereich und
 - den einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben pro Kopf und Jahr.

Die Kaufkraftkennziffer berücksichtigen unterschiedliche Kaufkraftniveaus der Bevölkerung in Deutschland.

Die verwendeten Kaufkraftkennziffern wurden von mb research, Nürnberg ermittelt. In die Datengrundlagen sind Informationen der CIMA GmbH mit eingeflossen.

Grundlage für die Potenzialberechnung im Einzelhandel sind die jährlichen Verbrauchsausgaben pro Kopf der Bevölkerung. Hierzu liegen Daten vor, die aus umfangreichem, sekundärstatistischem Material, Eigenerhebungen im Rahmen von Standortanalysen und Betriebsberatungen resultieren. Keine Berücksichtigung finden dabei die Verbrauchsausgaben für Kraftfahrzeuge, Landmaschinen, Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse. In Abzug gebracht ist der Anteil des Versandhandels an den Verbrauchsausgaben, sodass nur der Pro-Kopf-Verbrauch, der im stationären Einzelhandel realisiert wird, in die Berechnungen eingeht. Jeder Person, vom Baby bis zum Greis, steht entsprechend dieser Verbrauchsausgaben-Ermittlung pro Jahr ein Betrag in Höhe von

5.506 €

für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung (Vorausberechnung für das Jahr 2013).

Die Nachfragepotenziale in den einzelnen Warengruppen ergeben sich aus dem Produkt der (rein rechnerisch) gebundenen Einwohner und den Pro-Kopf-Verbrauchsausgaben. Diese werden mit den jeweiligen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern gewichtet.

9.2 Erhebung des bestehenden Einzelhandelsangebotes und Analyse der örtlichen Situation

Im Rahmen der Untersuchung wurde eine Bestandsaufnahme aller existierenden Einzelhandelsbetriebe durchgeführt. Entscheidendes Kriterium für die Erfassung eines Betriebes ist dabei die Tatsache, dass zum Zeitpunkt der Erhebung von einer branchentypischen Geschäftstätigkeit ausgegangen werden kann. Die Klassifizierung aller erfassten Betriebe erfolgte nach folgenden Merkmalen:

- Lage des Betriebes (Zentrum, integrierte Lage sowie Peripherie),
- Branche,
- Betriebstyp,
- Verkaufsfläche,
- Sortimentsniveau,
- allgemeiner Zustand des Betriebes.

Die Zuordnung eines Betriebes zu einer Branche orientiert sich grundsätzlich am Schwerpunkt des angebotenen Sortiments. Handelt es sich um Betriebe mit mehreren Sortimentsbereichen (z.B. Warenhäuser, Verbrauchermärkte), so wird für die Bestimmung der gesamten Verkaufsfläche je Branche im betreffenden Untersuchungsort eine Aufspaltung in alle wesentlichen Warengruppen vorgenommen. Die Klassifizierung der Betriebstypen orientiert sich an folgenden Kriterien (vgl. auch nachfolgende Seite):

- Bedienungsform,
- Preisniveau,
- Sortimentstiefe und -breite,
- Verkaufsfläche.

Bei der Bestandserhebung erfolgt eine Differenzierung nach 32 Branchen und sieben Warengruppen, die in der folgenden Abbildung dokumentiert sind.

Abb. 85: CIMA Warengruppen

Periodischer Bedarf	
▪ Lebensmittel	▪ Schnittblumen
▪ Reformwaren	▪ Kioske, Zeitschriften
▪ Apotheken	
▪ Drogerie- und Parfümerieartikel	
Persönlicher Bedarf	
▪ Bekleidung	▪ Medizinisch-orthopädischer Bedarf
▪ Wäsche	▪ Schmuck, Uhren
▪ Schuhe	▪ Koffer, Lederwaren
Medien, Technik	
▪ Bücher	▪ Unterhaltungselektronik
▪ Bürobedarf, Schreibwaren	▪ Foto
▪ Elektrogeräte, Leuchten	▪ Computer und Kommunikationselektronik
Spiel, Sport, Hobby	
▪ Sportartikel	▪ Musikinstrumente, Sammelhobbies, Waffen
▪ Spielwaren	▪ Zooartikel
▪ Fahrräder	
Geschenke, Glas, Keramik, Porzellan, Hausrat	
▪ Glas, Keramik, Porzellan, Hausrat	
Einrichtungsbedarf	
▪ Heimtextilien, Teppiche	▪ Antiquitäten, Galerien, weiterer Einrichtungsbedarf
▪ Möbel	
Baumarktspezifisches Sortiment	
▪ Blumen (Großgebinde, Gartenmarktartikel)	▪ Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten
▪ Baumarktartikel	▪ Kfz-Zubehör

Bearbeitung: CIMA GmbH 2013

9.3 Abgrenzung von Betriebstypen

Wir unterscheiden zwischen den folgenden Betriebstypen:

Fachgeschäft

Sehr unterschiedliche Verkaufsflächengrößen, branchenspezialisiert, tiefes Sortiment, in der Regel umfangreiche Beratung und Kundenservice.

Fachmarkt

Großflächiges Fachgeschäft mit breitem und tiefem Sortimentsangebot, in der Regel viel Selbstbedienung und Vorwahl, häufig knappe Personalbesetzung.

Supermarkt

Ca. 400 m² bis 1.500 m² Verkaufsfläche, Lebensmittelvollsortiment inklusive Frischfleisch, in der Regel ab 800 m² Verkaufsfläche bereits zunehmender Non-Food-Anteil.

Lebensmittel-Discounter

Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 300 m² und 800 m² Verkaufsfläche, ausgewähltes, spezialisiertes Sortiment mit geringer Artikelzahl, grundsätzlich ohne Bedienungsabteilungen.

Fachmarktzentrum

Großflächige Konzentration mehrerer Fachmärkte verschiedener Branchen, i.d.R. kombiniert mit einem Verbrauchermarkt und/oder einem Lebensmittel-Discounter, meist zusammen über 8.000 m² VKF, periphere Lage, viele Parkplätze.

Verbrauchermarkt

Verkaufsfläche ca. 1.500 m² bis 5.000 m², Lebensmittelvollsortiment und mit zunehmender Fläche ansteigender Anteil an Non-Food-Abteilungen (Gebrauchsgüter).

SB-Warenhaus

Verkaufsfläche über 5.000 m², neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung umfangreiche Non-Food-Abteilungen, Standort häufig peripher, großes Angebot an eigenen Kundenparkplätzen.

Warenhaus

In der Regel Verkaufsflächengröße über 3.000 m², Lebensmittelabteilung, breites und tiefes Sortiment bei den Non-Food-Abteilungen, in der Regel zentrale Standorte.

Kaufhaus

In der Regel Verkaufsflächen über 1.000 m², breites, tiefes Sortiment, im Gegensatz zum Warenhaus meist mit bestimmtem Branchenschwerpunkt.

Shopping-Center

Großflächige Konzentration vieler Einzelhandelsfachgeschäfte diverser Branchen, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe i.d.R. unter einem Dach, oft ergänzt durch Fachmärkte, Kaufhäuser, Warenhäuser und Verbrauchermärkte; großes Angebot an Kundenparkplätzen; i.d.R. zentrale Verwaltung und Gemeinschaftswerbung.

Mall in einem Shopping-Center

Zentraler, oft hallenartiger, überdachter Raum im Shopping-Center, von dem aus die einzelnen Betriebe zugänglich sind. Hier finden Aktionen und Veranstaltungen statt, Einzelhändler präsentieren ihre Waren in der Mall oft vor dem Geschäft.

9.4 Glossar

Handelszentralität: Relation von Einzelhandelsumsatz zu Nachfragevolumen bezogen auf eine definierte räumliche Einheit. Die Handelszentralität wird in Prozent als Messzahl ausgewiesen. Handelszentralitäten von über 100 signalisieren Kaufkraftzuflüsse. Der Umsatz liegt dann über dem Nachfragevolumen. Handelszentralitäten von unter 100 zeigen per Saldo Kaufkraftabflüsse auf. Der realisierte Einzelhandelsumsatz liegt unter dem Nachfragevolumen. Handelszentralitäten werden für Stadtgebiete insgesamt, aber auch für Stadtteile und einzelne Nahversorgungsbereiche ausgewiesen.

Marktdurchdringung Innenstadt: Relation von Einzelhandelsumsatz in der Innenstadt zum Nachfragevolumen im Stadtgebiet. Die Marktdurchdringung beschreibt die Stärke des innerstädtischen Einzelhandels in der Kaufkraftbindung im Stadtgebiet. In den innerstädtischen Kernsortimenten sollten die Marktdurchdringungskennziffern im Bereich von 100 oder darüber liegen.

Marktaberschöpfung: Relation des Einzelhandelsumsatzes einer Stadt zum Nachfragevolumen im gesamten Einzugsbereich. Die Marktaberschöpfung beschreibt somit den Marktanteil des städtischen Einzelhandels im Einzugsbereich.

Nachfragevolumen: Verfügbares Einkommen für Ausgaben im Einzelhandel. Das Nachfragevolumen berechnet sich aus dem Produkt der warengruppenspezifischen Verbrauchsausgaben je Einwohner und der Einwohnerzahl. Das Ergebnis wird gewichtet mit der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer der CIMA / BBE in Kooperation mit mb research, Nürnberg. Hierdurch werden regionale Einkommensunterschiede nachgezeichnet. Die Verbrauchsausgaben im Einzelhandel je Einwohner belaufen sich für 2011 auf 5.506 € je Einwohner.

Potenzialreserve: Beschreibt Kaufkraft, die zusätzlich von außerhalb des Einzugsbereichs oder durch zusätzliche Bevölkerungspotenziale im Einzelhandel einer Stadt gebunden werden kann. Dies sind Ausgaben von Gästen, Geschäftsreisenden und Touristen sowie seltene Einkäufe von Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes. Ebenso fallen Ausgaben von Einwohnern mit

Zweitwohnsitz in diese Kategorie. Dies betrifft z.B. im Besonderen Studenten. Die Potenzialreserve wird je nach den städtischen Strukturen, ihrem Aufkommen an Studenten und ihrer Bedeutung als Tourismusdestination mit 2 % bis 8 % des Nachfragevolumens im Einzugsgebiet angesetzt.

HUFF-Modell: Das HUFF-Modell ist ein ökonometrisches Rechenmodell zur Ermittlung von Kaufkraftströmen. Es berücksichtigt die Attraktivitäten von Einkaufsorten und Zeitdistanzen zwischen Wohn- und Einkaufsorten. Der Wettbewerb zwischen verschiedenen Zentren und die Distanzen zwischen Wohn- und Einkaufsorten bestimmen die Sogwirkung (Gravitation) einzelner Einkaufsorte. Im Modell können auch besondere Barrieren wie Grenzen, topographische Hindernisse (Bergrücken, Flüsse) oder landsmannschaftlich geprägte Verhaltensmuster berücksichtigt werden. Eine rein mathematische Betrachtung führt immer nur zu einer Annäherung an die Wirklichkeit. Anpassungen sind aufgrund von Befragungen, Expertengesprächen und Standortbewertungen vor Ort vorzunehmen. Entscheidend für das jeweilige Ergebnis sind die Prämissen in Bezug auf das örtliche Konsumentenverhalten und die jeweilige Attraktivität der Einkaufsorte.

Das HUFF-Modell dient nicht nur der Abgrenzung von Einzugsbereichen, sondern ist als ‚Denkmodell‘ auch Ansatz zur Ermittlung von Umsatzverlagerungseffekten bei neu in den Markt eintretenden Mitbewerbern.

Grundsätzlich sind folgende Prämissen bei der Ermittlung von Umsatzverlagerungseffekten von Bedeutung:

- Gleichartige Betriebskonzepte und Absatzformen stehen intensiver im Wettbewerb als unterschiedliche Absatzformenkonzepte. Somit konkurriert ein SB-Warenhaus zunächst unmittelbar mit benachbarten SB-Warenhausstandorten; ein Lebensmitteldiscounter unmittelbar mit benachbarten Lebensmitteldiscountern.
- Große Unterschiede in den Angebotsqualitäten zwischen den geplanten Vorhaben und dem vorhandenen Einzelhandelsangebot führen schneller zu einem „Rutschbahneffekt“ und somit zu höheren Umsatzverlagerungen.

Sie sind geringer, wenn der Abstand in den Angebotsqualitäten deutlich geringer ausgeprägt ist.

- Je besser die regionale Verkehrsanbindung des Projektstandortes, umso größer ist die Reichweite in die Region. Es bestehen optimale Akquisitionspotenziale.
- Erfolgt eine Projektentwicklung an einem Standort und in einem Segment mit bereits deutlichen Kaufkraftzuflüssen aus dem Umfeld, werden deutlich höhere Umsatzverlagerungen vor Ort generiert, als wenn noch von einem Angebotsdefizit auszugehen wäre.
- Die prognostizierten Umsatzerwartungen der zu diskutierenden Projektvorhaben fußen auf warengruppen-, betriebstypen- und firmenspezifischen Flächenproduktivitäten. Neben der CIMA GmbH vorliegenden Umsatzdaten wird der aktuelle Stand der Branchenberichterstattung berücksichtigt. In die Ausweisung konkreter Planumsätze fließen die konkreten Standortbedingungen und die Attraktivität der Projektentwicklung aus der Kopplung mit anderen Absatzformen mit ein.