

ZENTRENKONZEPT DER STADT TÖNISVORST

- DEFINITION DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE
 - FUNKTIONSEINSTUFUNGEN
 - STÄDTEBAULICHE KOMMENTIERUNG UND BEGRÜNDUNG
 - ZUORDNUNG VON EINZUGSBEREICHEN
 - TÖNISVORSTER SORTIMENTSLISTE
-

für

Stadt Tönisvorst

vorgelegt von

FUTURA CONSULT DR. KUMMER

Nagelschmiedstr. 8

52249 Eschweiler

Tel. 02403 / 557961

Fax: 02403 / 557962

Eschweiler, im November 2016

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangssituation, Aufgabenstellung und Methodik	1
2.	Abstimmungsprozesse	11
3.	Marktanalytische Aspekte	12
3.1	Verkaufsflächenbestand im Einzelhandel	13
3.2	Kaufkraft	15
3.3	Marktpotentiale	16
3.4	Kaufkraftbindungen (insgesamt sowie nach Branchen und Standorten)	16
3.4.1	Tönisvorst insgesamt	19
3.4.2	Stadtteil St. Tönis	20
3.4.3	Stadtteil Vorst	21
4.	Definition und Funktionsbestimmung der zentralen Versorgungsbereiche	22
4.1	Hauptzentrum (A-Zentrum) St. Tönis	23
4.1.1	Räumliche Abgrenzung	25
4.1.2	Besatzstrukturen	29
4.1.3	Einzugsgebiet	31
4.1.4	Steckbrief	31
4.2	Nahversorgungszentrum Vorst	32
4.2.1	Räumliche Abgrenzung	32
4.2.2	Besatzstrukturen	35
4.2.3	Einzugsgebiet	35
4.2.4	Steckbrief	36
5.	Sonderlagen	38
6.	Tönisvorster Sortimentsliste	43
6.1	nahversorgungsrelevante Sortimente	44
6.2	zentrenrelevante Sortimente	44

6.3	nicht zentrenrelevante Sortimente	46
6.4	Sonstige Hinweise	47
7.	Bewertung von Planungsabsichten	49
7.1	Planung Lebensmittelvollsortimenter Maysweg	49
7.2	Planung LIDL-Erweiterung Maysweg	56
8.	Synthese	59

1. Ausgangssituation, Aufgabenstellung und Methodik

Mit dem „Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel“ (LEP NRW-EH) ist im Juli 2013 eine für alle Kommunen in Nordrhein-Westfalen gültige gesetzliche Richtlinie in Kraft getreten.

Mit dem neuen LEP NRW-EH beabsichtigt die Landesregierung, die Zentren der Städte als Handels-, Arbeits- und Wohnstandort zu stärken.

Der LEP NRW-EH enthält raumordnerische Vorgaben für die Darstellung und Festsetzung von Kern- oder Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung.

Mit dem vorliegenden Zentrenkonzept werden Analysen, Bewertungen und planerische Empfehlungen vorgelegt, welche als Instrument für die Steuerung des großflächigen Einzelhandels in der Stadt Tönisvorst dienen.

Das Zentrenkonzept der Stadt Tönisvorst verfolgt die Zielsetzung,

- die mittelzentrale Funktion von Tönisvorst zu stärken,
- die Lebensbedingungen in den Stadtteilen zu verbessern,
- das städtische Gefüge in Bezug auf den (großflächigen) Einzelhandel zu ordnen,
- die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Tönisvorst in ihren Funktionen zu erhalten und – sofern möglich – funktional zu stärken,
- die verbrauchernahe Versorgung zu sichern und zu verbessern.

Das Zentrenkonzept stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar. Es definiert die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Tönisvorst parzellenscharf. Für die zentralen Versorgungsbereiche erfolgt

eine Funktionseinstufung hinsichtlich der hier auszuübenden Versorgungsfunktionen (Hauptzentrum / Nahversorgungszentrum).

Zudem wird eine „Tönisvorster Sortimentsliste“ mit in Tönisvorst zentrenrelevanten, nicht zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten erarbeitet.

Diesbezüglich ist zu beachten, dass gemäß Landesentwicklungsplan NRW – sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel bestimmte Sortimente als verbindlich zentrenrelevant für alle Kommunen zu definieren sind. Darüber hinaus ist von Bedeutung, dass für solche Sortimente, welche sowohl zentrenrelevant als auch nicht zentrenrelevant sein können, die jeweilige Zuordnung aus der konkreten marktseitigen und städtebaulichen Situation der jeweiligen Kommune abgeleitet wird. Ein „Rückgriff“ auf Erfahrungswerte aus anderen Kommunen – z.B. die bis vor einigen Jahren oftmals auch in anderen Städten verwendete „Kölner Liste“ – ist nicht möglich, da ein solches Vorgehen seitens der Gerichte im Falle von Rechtsstreitigkeiten nicht anerkannt wird.

Futura Consult wurde von der Stadt Tönisvorst beauftragt, durch ein Gutachten Vorschläge für die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt, deren Funktionseinstufung sowie für eine „Tönisvorster Sortimentsliste“ zu erarbeiten.

Der „Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel“, welcher als Bezugsmaßstab für das kommunale Zentrenkonzept der Stadt Tönisvorst zu beachten ist, definiert folgende Ziele und Grundsätze:

1 Ziel – 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.

2 Ziel Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- *in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie*
- *in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.*

Zentrenrelevant sind

- *die Sortimente gemäß Anlage 1 und*
- *weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).*

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten 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.*

3 Ziel Beeinträchtungsverbot

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

4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

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.

5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, 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.

6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

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.

7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten

Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 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 begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.

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

8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen

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 Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte

Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.

10 Ziel Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung

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.

Anlage 1

- *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)

Dem Zentrenkonzept der Stadt Tönisvorst wird die Definition von zentralen Versorgungsbereichen aus einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts aus 2009, welche auch Eingang in die Definition von zentralen Versorgungsbereichen gemäß Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel gefunden hat, zugrunde gelegt.

„Zentrale Versorgungsbereiche i.S. d. § 34 Abs. 3 BauGB sind ... räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt ... Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i.S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Auch eine räumlich konzentrierte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die darauf angelegt ist, einen fußläufigen Einzugsbereich zu versorgen, kann einen zentralen Versorgungsbereich i.S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bilden. 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 geografisch im Sinne einer Innenlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen... Zentralität kann durchaus kleinteilig sein.

Nach Sinn und Zweck des § 34 Abs. 3 BauGB können zentrale Versorgungsbereiche sowohl einen umfassenden als auch einen auf einen bestimmten örtlich begrenzten Einzugsbereich beschränkten Versorgungsbedarf abdecken. Ein zentraler Versorgungsbereich setzt keinen übergemeindlichen Einzugsbereich voraus. Auch ein Bereich, der auf die

Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlich begrenzten Einzugsbereichs 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 Einzugsgebiet lebenden Bevölkerung.

Ein zentraler Versorgungsbereich muss jedoch einen gewissen, über seine eigenen Grenzen hinaus reichenden räumlichen Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht haben und damit über den Nahbereich hinaus wirken.

Isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bilden keine zentralen Versorgungsbereich, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen.“¹

Die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Tönisvorst erfolgen unter Beachtung der Kriterien, die sich für zentrale Versorgungsbereiche aus dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes ergeben und entsprechen den diesbezüglichen Vorgaben des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel.

Neben einer räumlich exakten Definition erfolgt für jeden zentralen Versorgungsbereich eine Funktionsbestimmung. Diese erfolgt nach folgender Typisierung für zentrale Versorgungsbereiche:

- Hauptzentrum
- Nahversorgungszentrum

¹ Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 17.12.2009 – 4 C 2.08

Mit der gewählten Begrifflichkeit werden für Tönisvorst ausschließlich die Zentrenstypen, die im Bereich der Landesplanung Verwendung finden, für die Funktionseinstufungen verwendet.

Hinsichtlich der zentralen Versorgungsbereiche ist darauf hinzuweisen, dass neben den Bestandlagen von Einzelhandel und sonstigen publikumsorientierten Dienstleistern auch nicht gewerbliche Nutzungen, z.B. Bildungs- und Kultureinrichtungen, bei den vorgenommenen Abgrenzungen berücksichtigt wurden.

Im Ergebnis führt dies dazu, dass Einrichtungen wie z.B. Kirchen oder Schulen in die Abgrenzungen einbezogen wurden.

In die Kernaufgabe der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche eingebunden sind eine auf jeden zentralen Versorgungsbereich bezogene Begründung für die vorgenommenen Abgrenzungen und Funktionseinstufungen sowie eine Definition der Einzugsbereiche der jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche.

Über die benannten Arbeitsschwerpunkte hinaus erfolgt eine Bewertung von zwei derzeit in Tönisvorst in der Diskussion stehenden Planungsabsichten im Einzelhandel.

Um die Aufgabenstellung fundiert und auf die spezifischen Verhältnisse in Tönisvorst zugeschnitten bearbeiten zu können, wurde durch Futura Consult eine Totalerhebung aller Verkaufsflächen im Einzelhandel des Mittelzentrums Tönisvorst durchgeführt.

Alle Einzelhandelsstandorte der Stadt Tönisvorst wurden nach folgenden Kriterien erfasst:

- Mikrostandort
- Branchenzugehörigkeit
- Größe der Verkaufsflächen

Die Erhebungen beziehen sich auf alle in Tönisvorst vorhandenen Betriebe des stationären Einzelhandels im engeren Sinne sowie des Ladenhandwerks. Aufgrund des ganzheitlich gewählten Ansatzes wurden die Bestandsbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen, den Wohnquartieren sowie in den Sonderlagen der Stadt Tönisvorst (Bereiche Höhenhöfe, Maysweg / Mühlenstraße) erfasst. Ebenfalls in die Erhebungen einbezogen wurden die in Tönisvorst vorhandenen Hofverkäufe bei Bauernhöfen.

Mehrbranchenanbieter wurden nach einzelnen Sortimentsgruppen erhoben und nach Branchen differenziert zugeordnet.

Die Erhebungen wurden in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt, Gewerbegebiets- und Sonderlagen sowie sonstigen Lagen (Streulagen, Einzelstandorte in Wohngebieten) durchgeführt.

Die durch Futura Consult ermittelten Bestandsdaten, die als Grundlage auch für die Berechnungen von Kaufkraftbindungen im Einzelhandel dienen, ermöglichen einen detaillierten Blick auf die gegenwärtige Verteilung der Verkaufsflächen im Einzelhandel des Mittelzentrums Tönisvorst nach Branchen und Zentren.

Im Ergebnis verfügt die Stadt Tönisvorst über aktuelle, umfassende und damit für die zukünftige Steuerung des Einzelhandels sehr verlässliche Informationen über die Standortstruktur im Einzelhandel.

Neben einer Verwendbarkeit in anderen Gebieten der Handelsnetzsteuerung ermöglichen die vorgenommenen Analysen eine räumlich exakte Definition der zentralen Versorgungsbereiche sowie eine Klassifizierung von für Tönisvorst zentrenrelevanten, nicht zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten („Tönisvorster Sortimentsliste“).

Der nachfolgend dargestellte Vorschlag für eine räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie eine „Tönisvorster Sortimentsliste“ wurde somit aus der konkreten Situation des Einzelhandels in Tönisvorst, die im Zuge der Projektarbeiten detailliert analysiert wurde, abgeleitet.

Unter „strategischen“ Gesichtspunkten können die Zentrenabgrenzungen sowie die Tönisvorster Sortimentsliste

- als Instrument für die Steuerung der Einzelhandelsfunktion des Mittelzentrums Tönisvorst dienen,
- einen Bezugsmaßstab bei Verfahren der Bauleitplanung darstellen,
- potentiellen Investoren „Mögliches“ und „Nicht Mögliches“ aufzeigen,
- Rechtssicherheit bei gerichtlichen Auseinandersetzungen zu Fragen der Einzelhandelszulässigkeit befördern.

2. Abstimmungsprozesse

Die Erarbeitung von Vorschlägen für Funktionseinstufungen und Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche sowie für eine Tönisvorster Sortimentsliste stellen Kernanliegen des vorliegenden Zentrenkonzeptes dar.

Die durch Futura Consult erarbeiteten Ergebnisse zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie zur Erarbeitung einer Sortimentsliste wurden während der Bearbeitungsphase in eine erste Phase der Abstimmung eingebracht, in die maßgebliche Vertreter der Stadt Tönisvorst, die Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein, der Einzelhandels- und Dienstleistungsverband Krefeld – Viersen – Kempen, die örtlichen Werbegemeinschaften St. Tönis und Vorst sowie weitere Einrichtungen eingebunden waren.

Im Ergebnis zeigte sich, dass die durch Futura Consult erarbeiteten Ergebnisse und Vorschläge eine breite Zustimmung der kontaktierten Einrichtungen fanden.

Einzelne Hinweise und Vorschläge, die im Zuge des Abstimmungsprozesses deutlich wurden und als zielführend im Sinne des Konzeptes zu bewerten waren, sind in die nachfolgenden Ausarbeitungen durch Futura Consult eingeflossen.

Über die während der Bearbeitungsphase vorgenommenen Beteiligungen erfolgte nach Erarbeitung des Konzeptentwurfs ein weiteres Beteiligungsverfahren unter Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf, des Kreises Viersen sowie der Umlandkommunen.

Durch dieses Beteiligungsverfahren wurden Hinweise und Anregungen beige-steuert, welche durch den Gutachter aufgenommen und in den Fällen, in denen dies sachlich gerechtfertigt erscheint, in das Konzept eingearbeitet wurden.

3. Marktanalytische Aspekte

Erfahrungswerte der jüngsten Zeit machen deutlich, dass Nutzungsausschlüsse für bestimmte Einzelhandelssortimente in Bebauungsplänen seitens der Gerichte oftmals nur dann anerkannt werden, wenn die Definition für zentrenrelevante, nicht zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente aus der konkreten örtlichen Situation der jeweiligen Stadt abgeleitet wurde.

Dies bedingt zwangsläufig eine fundierte Analyse wichtiger Leistungsdaten des Einzelhandels einer Stadt, ohne die eine stadtspezifische Ableitung einer Sortimentsliste im beschriebenen Sinne nicht möglich ist.

Um diesbezüglich für Tönisvorst ein möglichst hohes Maß an Planungssicherheit herzustellen, wurde im Zuge der vorliegenden Untersuchung eine Totalerhebung aller Verkaufsflächen im Einzelhandel der Stadt Tönisvorst durchgeführt. Das Nachfragepotential für den Einzelhandel der Stadt wurde insgesamt sowie nach einzelnen Branchen ermittelt. Schließlich erfolgte eine Umsatzschätzung des Tönisvorster Einzelhandels nach Betrieben, Branchen und Standorten. Durch Gegenüberstellung von Nachfragepotentialen und Umsätzen in den Branchen wurde die Kaufkraftbindung der Stadt Tönisvorst insgesamt, nach den Stadtteilen St. Tönis und Vorst sowie nach Standortlagen (zentrale Versorgungsbereiche, sonstige Lagen) ermittelt.

Durch die umfassende Vorgehensweise sowie die Aktualität der Daten verfügt Tönisvorst im Ergebnis über eine Datenbasis, die eine ortsspezifische Ableitung einer „Tönisvorster Sortimentsliste“ sowie eine räumlich exakte Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche ermöglicht.

Neben einer Verwendbarkeit für die vorliegende Themenstellung dürften die Angaben zum Entwicklungsniveau des stationären Einzelhandels in Tönisvorst auch in anderen Gebieten der Handelsnetzplanung von Bedeutung sein.

Nicht zuletzt die Herausforderungen durch den Internethandel, welcher hinsichtlich seiner Marktanteile zunehmende Bedeutung erlangt, lassen es sinnvoll er-

scheinen, unter Rückgriff aktueller Marktdaten über den stationären Einzelhandel in Tönisvorst die zukünftige Entwicklung in diesem Marktsegment des Einzelhandels zu steuern.

Neben den nachfolgenden Angaben zum Verkaufsflächenbestand in Tönisvorst insgesamt wird durch Futura Consult im Fachkapitel 3.4.2 und 3.4.3 eine stadtteilbezogene Betrachtung nach Standortbereichen (Tönisvorst / Vorst) vorgenommen.

3.1 Verkaufsflächenbestand im Einzelhandel

(vgl. auch Tabellen der Fachkapitel 3.4.1 ff.)

Die Stadt Tönisvorst (ca. 29.300 Einwohner²) verfügt in 2014 über einen Verkaufsflächenbestand im Einzelhandel von insgesamt ca. 33.875 qm.

Die Verkaufsflächen befinden sich zu ca. 21,2 % in den zentralen Versorgungsbereichen (ca. 7.185 qm), zu ca. 8,7 % in Ortsteil- und Streulagen (ca. 2.940 qm) und zu ca. 70,1 % in Sonderlagen (ca. 23.750 qm).³

Tönisvorst verfügt somit – über alle Branchen des Einzelhandels hinweg – über eine Verkaufsflächenausstattung von ca. 1,16 qm je Einwohner. Genannte Ausstattung ist vor dem Hintergrund des in anderen Mittelzentren oftmals anzutreffenden Besatzes (ca. 1,5 qm bis ca. 1,7 qm Verkaufsfläche je Einwohner) formalstatistisch als gering einzustufen.

In Bezug auf den Branchenmix sowie die räumliche Verteilung der Einzelhandelsangebote sind einige Auffälligkeiten der Standortstruktur im Einzelhandel unverkennbar. Auf folgende Punkte kann hingewiesen werden:

² Quelle: Stadt Tönisvorst, Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung, Stand der Daten 31.05.2014

- Ein statistisch betrachtet hoher Besatz mit Verkaufsflächen im Einzelhandel ist im Bereich der Angebote der Grundversorgung (Nahrungs- und Genussmittel / Bäcker / Metzger / Drogerieartikel) gegeben. Die Ausstattungskennziffer liegt hier bei insgesamt ca. 0,54 qm Verkaufsfläche je Einwohner.⁴
- Zu dieser formalstatistisch hohen Ausstattungskennziffer trägt nicht zuletzt bei, dass
 - im Bereich Maysweg / Mühlenstraße ein Angebotsstandort bestehend aus mehreren Anbietern des Lebensmittelbereichs (Aldi, Lidl, Penny, Trinkgut) entstanden und
 - mit den Angeboten am Standort Höhenhöfe (u.a. Real-SB-Warenhaus) ein auch überörtlich ausstrahlender Angebotsstandort vorhanden ist, der Kaufkraft aus Tönisvorst sowie aus Umlandkommunen bindet.
- Die formalstatistisch hohe Ausstattung im Bereich der Angebote der Grundversorgung überdeckt ein Ausstattungsdefizit, das im genannten Sortimentsbereich im Stadtteil Vorst gegeben ist.⁵ So verfügt Vorst mit dem an der Kempener Straße vorhandenen REWE-Markt über lediglich einen größeren Betrieb des Lebensmittel-Einzelhandels. Vor dem Hinter-

³ Als Sonderlagen werden die Standortbereiche Höhenhöfe sowie Maysweg / Mühlenstraße eingestuft.

⁴ Verkaufsflächen in den genannten Sortimentsbereichen anderer Mittelzentren erreichen oftmals einen Ausstattungsgrad von ca. 0,35 bis ca. 0,38 qm je Einwohner.

⁵ Im vorliegenden Zusammenhang wie auch bei der Benennung nachfolgender Daten zur Kaufkraftbindungen etc. ist zu beachten, dass die jeweiligen Zuordnungen nach funktionsräumlichen Kriterien erfolgten. Dies bedeutet im Speziellen, dass die Verkaufsflächen und Umsatzleistungen der Sonderlage Höhenhöfe / Vorster Straße, welche administrativ zu Vorst gehört, dem Zentralort St. Tönis zugeordnet wurden.

grund der Mantelbevölkerung der Stadtteils Vorst mit insgesamt ca. 7.100 Einwohnern kann eine solche Ausstattung nicht überzeugen.⁶

- Hinsichtlich der Versorgung mit Lebensmittelangeboten besitzt neben der Standortagglomeration im Bereich Höhenhöfe auch der Standortbereich Maysweg / Mühlenstraße eine hohe Bedeutung. Während das Hauptzentrum mit dem an der Straße Alter Graben ansässigen REWE-Markt nur über einen größeren Betrieb des Lebensmitteleinzelhandels verfügt, ist im Bereich Maysweg / Mühlenstraße mit den hier vorhandenen Angeboten (Aldi, Lidl, Penny, Trinkgut) ein Versorgungsschwerpunkt für den lebensmitelnahen Einkauf entstanden.
- Im Bereich des Baumarktsortiments ist ein Angebotsdefizit in Tönisvorst erkennbar.

3.2 Kaufkraft

(vgl. auch Tabellen der Fachkapitel 3.4.1 ff.)

Die Stadt Tönisvorst weist je Kopf ein handelsrelevantes Kaufkraftniveau von ca. 106,14 % - gemessen am Bundesdurchschnitt von 100 % - auf. Dies bedeutet, dass pro Jahr ca. 6.257 EUR je Kopf von in Tönisvorst wohnenden Personen im stationären Einzelhandel ausgegeben werden.

⁶ Ginge man davon aus, dass eine auch in Siedlungsräumen anderer Städte vergleichbare Ausstattung von ca. 0,35 qm Verkaufsfläche für den Stadtteil Vorst erzielbar ist, so würde dies bedeuten, dass insgesamt ca. 2.350 qm Verkaufsfläche im Bereich von Lebensmittelangeboten als kompatibel mit der Einwohnerzahl des Stadtteils Vorst angesehen werden können. Die tatsächliche Ausstattung des Stadtteils Vorst, welche maßgeblich auf den vor Ort vorhandenen REWE-Markt ergänzt durch einige kleinere Betriebe des Lebensmittel-Handwerks (Bäcker / Metzger) mit in der Summe ca. 1.400 qm Verkaufsfläche entfällt, liegt derzeit bei ca. 0,20 qm Verkaufsfläche je Einwohner im relevanten Sortimentsbereich.

Erhebliche Teile dieses Ausgabebetrages fließen neben den Angebotsstrukturen innerhalb des eigenen Stadtgebietes auch in Richtung anderer Zentren im Umfeld. Insbesondere das benachbarte Oberzentrum Krefeld stellt einen Zielpunkt von Einkaufsvorgängen der Tönisvorster Wohnbevölkerung dar.

3.3 Marktpotentiale

(vgl. auch Tabellen der Fachkapitel 3.4.1 ff.)

Das einzelhandelsrelevante Nachfragepotential der Tönisvorster Wohnbevölkerung ergibt sich aus der Multiplikation

- der durchschnittlichen Verbrauchsausgaben je Warengruppe gewichtet mit dem Kaufkraftniveau in Tönisvorst mit
- der Einwohnerzahl von Tönisvorst

Die Potentialermittlung macht deutlich, dass innerhalb des Stadtgebietes – über alle Branchen des Einzelhandels hinweg – ein Nachfragepotential von ca. 183,3 Mio. EUR jährlich vorhanden ist.

Dieses verteilt sich auf ca. 102,3 Mio. EUR für den kurzfristigen Bedarf, ca. 45,4 Mio. EUR für den mittelfristigen Bedarf, ca. 34,3 Mio. EUR für den langfristigen Bedarf sowie ca. 1,2 Mio. EUR für sonstige Sortimente.

Für die einzelnen Branchen des Einzelhandels stehen unterschiedlich große Nachfragevolumina zur Verfügung. Diese sind der Tabelle am Ende des Fachkapitels „Kaufkraftbindung“ detailliert zu entnehmen.

3.4 Kaufkraftbindungen (insgesamt sowie nach Branchen und Standorten)

(vgl. auch Tabellen der Fachkapitel 3.4.1 ff.)

Die Kaufkraftbindungen im Einzelhandel ergeben sich aus der Gegenüberstellung der Umsatzleistung der Einzelhandelsbetriebe in Tönisvorst mit den Nachfragepotentialen.

Es ist festzustellen, dass Tönisvorst über alle Branchen des Einzelhandels hinweg eine Kaufkraftbindung von ca. 75,7 % aufweist.

In einzelnen Branchen sind unterschiedlich hohe Bindungsniveaus festzustellen. Die höchsten Kaufkraftbindungen im Bereich der Grundversorgung sind bei Nahrungs- und Genussmitteln (ca. 107,7 %), und Drogerieartikeln (ca. 112,3 %), Glas-, Porzellan-, Keramikartikeln / Hausrat / Geschenkartikel (ca. 108,5 %) sowie im Bereich Sportartikel (ca. 112,6 %) festzustellen.

Im Gegensatz hierzu sind im Bereich der baumarktrelevanten Sortimente, bei Elektro / Leuchten und sonstigen hochwertigen Haushaltsgeräten sowie Teppichen / Gardinen / Deko nur geringe Kaufkraftbindungen zu verzeichnen.

Differenziert nach Standortlagen ist festzustellen, dass der Stadtteil St. Tönis über allen Branchen hinweg eine Kaufkraftbindung von ca. 105,8 % aufweist. Hierbei ist auffällig, dass die ermittelten Bindungsniveaus im Bereich der Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Drogerieartikel sowie Schuhe hohe Bindungsniveaus erreichen.

Über alle Branchen des Einzelhandels hinweg weist der Stadtteil Vorst eine Kaufkraftbindungsquote von ca. 29,6 % auf. Da im Bereich des mittel- und langfristigen Bedarfs keine bzw. nur geringe Angebote vorgehalten werden, fließt annähernd die gesamte Kaufkraft der ortsansässigen Wohnbevölkerung in diesen Sortimentsbereichen nach außen ab.

Im Bereich des kurzfristigen Bedarfs ist demgegenüber die Kaufkraftbindung nennenswert höher, jedoch mit insgesamt ca. 51,5 % dennoch auf einem niedrigen Niveau.

Eine detaillierte Übersicht über die in einzelnen Warengruppen zu verzeichnenden Bindungsniveaus in Tönisvorst insgesamt sowie differenziert nach den Stadtteilen St. Tönis und Vorst geben die nachfolgenden Darstellungen.⁷

⁷ Im vorliegenden Zusammenhang ist erneut zu beachten, dass die Verkaufsflächen und Umsatzerleistungen der Sonderlage Höhenhöfe / Vorster Straße, welche administrativ zu Vorst gehört, dem Zentralort St. Tönis zugeordnet wurden.

3.4.1 Tönisvorst insgesamt

Tab. Potential- und Leistungsdaten des Einzelhandels in Tönisvorst 2014								
Kaufkraftkennziffer ¹⁾ :	106,14	Potentialdaten Tönisvorst			Leistungsdaten Tönisvorst			
Bevölkerung ²⁾ :	29.291	Prokopf-Ausgaben in € pro Jahr		Marktpotential	Verkaufsfläche in qm		Umsatz	Kaufkraftbindung
Warengruppen	Deutschland	Tönisvorst	in Mio. € p.a.	insgesamt	davon ZVB	in Mio. € p.a.	in %	
1 Nahrungs- und Genussmittel	1.884	2.000	58,57	12.765	1.575	63,09	107,7	
2 Bäcker / Metzger	283	300	8,80	465	295	8,08	91,9	
3 Drogerie, Parfümerie, Kosmetik	252	267	7,83	2.490	780	8,80	112,3	
4 Pharmazie, Orthopädie	575	610	17,88	385	335	11,28	63,1	
5 Blumen, Zoo, Heimtierbedarf	105	111	3,26	1.120	220	2,38	72,9	
6 PBS, Zeitungen, Zeitschriften, Bücher	192	204	5,97	660	425	3,04	51,0	
überwiegend kurzfristiger Bedarf	3.291	3.493	102,32	17.885	3.630	96,67	94,5	
7 Bekleidung, Wäsche	489	519	15,20	3.740	1.285	11,22	73,8	
8 Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	136	144	4,23	1.195	385	3,49	82,4	
9 Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel und Grünindoor)	82	87	2,55	250	0	0,31	12,2	
10 Baumarktsortiment	472	501	14,67	900	50	1,63	11,1	
11 GPK / Hausrat / Geschenkartikel	66	70	2,05	1.480	520	2,23	108,5	
12 Spielwaren, Hobby, Basteln, Musikinstrumente	116	123	3,61	470	210	1,70	47,2	
13 Sportartikel, Fahrräder, Camping	99	105	3,08	1.730	25	3,47	112,6	
überwiegend mittelfristiger Bedarf	1.460	1.550	45,39	9.765	2.475	24,04	53,0	
14 Teppiche, Gardinen, Deko, Sicht u. Sonnenschutz	65	69	2,02	180	160	0,56	27,6	
15 Bettwaren, Haus-, Tisch-, Bettwäsche	60	64	1,87	305	5	0,69	37,0	
16 Möbel (inkl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	304	323	9,45	1.580	0	2,97	31,4	
17 Elektro, Leuchten, sonst. hochwertige Haushaltsgeräte	153	162	4,76	320	100	0,89	18,7	
18 UE, Musik, Video, PC, Drucker, Kommunikation	347	368	10,79	895	215	4,47	41,5	
19 Foto, Optik, Akustik	111	118	3,45	260	200	1,52	44,1	
20 Uhren / Schmuck	64	68	1,99	80	55	0,95	47,6	
überwiegend langfristiger Bedarf	1.104	1.172	34,32	3.620	735	12,04	35,1	
21 sonstiges	40	42	1,24	2.605	345	6,00		
Einzelhandel insgesamt	5.895	6.257	183,3	33.875	7.185	138,7	75,7	

1) Quelle: einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern der IBH retail consultants Köln 2013
 2) Quelle: Stadt Tönisvorst, Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung, Stand der Daten: 31.05.2014
 ZVB = zentraler Versorgungsbereich
 Rundungsdifferenzen möglich

Abkürzungen:
 PBS: Papier-, Büro-, Schreibwaren
 GPK: Glas-, Porzellan-, Keramikartikel

3.4.2 Stadtteil St. Tönis

Tab.: Potential- und Leistungsdaten des Einzelhandels im Stadtteil St. Tönis 2014									
Kaufkraftkennziffer ¹⁾ :		106,14		Potentialdaten St. Tönis			Leistungsdaten St. Tönis		
Bevölkerung ²⁾ :		22.203		Prokopf-Ausgaben in € pro Jahr	Marktpotential	Verkaufsfläche in qm		Umsatz	Kaufkraftbindung
Warengruppen	Deutschland	St. Tönis	in Mio. € p.a.	insgesamt	davon ZVB	in Mio. € p.a.	in %		
1 Nahrungs- und Genussmittel	1.478	1.569	34,83	11.650	1.575	58,03	166,6		
2 Bäcker / Metzger	261	277	6,15	350	250	6,41	104,2		
3 Drogerie, Parfümerie, Kosmetik	223	237	5,26	2.370	760	8,48	161,4		
4 Pharmazie, Orthopädie	449	477	10,58	300	250	8,47	80,0		
5 Blumen, Zoo, Heimtierbedarf	76	81	1,79	1.050	190	2,21	123,2		
6 PBS, Zeitungen, Zeitschriften, Bücher	197	209	4,64	590	390	2,68	57,6		
überwiegend kurzfristiger Bedarf	2.684	2.849	63,25	16.310	3.415	86,27	136,4		
7 Bekleidung, Wäsche	465	494	10,96	3.725	1.270	11,17	101,9		
8 Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	106	113	2,50	1.160	350	3,35	133,9		
9 Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel und Grünindoor)	79	84	1,86	250	0	0,31	16,7		
10 Baumarktsortiment	472	501	11,12	820	50	1,47	13,2		
11 GPK / Hausrat / Geschenkartikel	76	81	1,79	1.380	490	1,94	108,1		
12 Spielwaren, Hobby, Basteln, Musikinstrumente	96	102	2,26	460	200	1,67	73,9		
13 Sportartikel, Fahrräder, Camping	82	87	1,93	1.700	25	3,39	175,2		
überwiegend mittelfristiger Bedarf	1.376	1.460	32,43	9.495	2.385	23,29	71,8		
14 Teppiche, Gardinen, Deko, Sicht u. Sonnenschutz	63	67	1,48	160	160	0,53	35,6		
15 Bettwaren, Haus-, Tisch-, Bettwäsche	59	63	1,39	305	5	0,69	49,6		
16 Möbel (inkl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	286	304	6,74	1.580	0	2,97	44,0		
17 Elektro, Leuchten, sonst. hochwertige Haushaltsgeräte	127	135	2,99	320	100	0,89	29,7		
18 UE, Musik, Video, PC, Drucker, Kommunikation	305	324	7,19	895	215	4,47	62,2		
19 Foto, Optik, Akustik	109	116	2,57	260	200	1,52	59,2		
20 Uhren / Schmuck	50	53	1,18	80	55	0,95	80,4		
überwiegend langfristiger Bedarf	999	1.060	23,54	3.600	735	12,01	51,0		
21 sonstiges	51	54	1,20	2.535	345	5,79			
Einzelhandel insgesamt	5.110	5.424	120,42	31.940	6.880	127,36	105,8		

1) Quelle: einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern der IBH retail consultants Köln 2013
 2) Quelle: Stadt Tönisvorst, Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung, Stand der Daten: 31.05.2014
 ZVB = zentraler Versorgungsbereich
 Rundungsdifferenzen möglich

Abkürzungen:
 PBS: Papier-, Büro-, Schreibwaren
 GPK: Glas-, Porzellan-, Keramikartikel
 Standortbereich Hohenhöfe wurde bei der Berechnung der Kaufkraftbindung dem Stadtteil St. Tönis zugerechnet

3.4.3 Stadtteil Vorst

Tab.: Potential- und Leistungsdaten des Einzelhandels im Stadtteil Vorst 2014									
Kaufkraftkennziffer ¹⁾ :		106,14		Potentialdaten Vorst			Leistungsdaten Vorst		
Bevölkerung ²⁾ :		7.088		Prokopf-Ausgaben in € pro Jahr	Marktpotential	Verkaufsfläche in qm		Umsatz	Kaufkraftbindung
Warengruppen	Deutschland	Vorst	in Mio. € p.a.	insgesamt	davon ZVB	in Mio. € p.a.	in %		
1 Nahrungs- und Genussmittel	1.478	1.569	11,12	1.115	0	*	*		
2 Bäcker / Metzger	261	277	1,96	115	45	*	*		
3 Drogerie, Parfümerie, Kosmetik	223	237	1,68	120	20	*	*		
4 Pharmazie, Orthopädie	449	477	3,38	85	85	*	*		
5 Blumen, Zoo, Heimtierbedarf	76	81	0,57	70	30	*	*		
6 PBS, Zeitungen, Zeitschriften, Bücher	197	209	1,48	70	35	*	*		
überwiegend kurzfristiger Bedarf	2.684	2.849	20,19	1.575	215	10,40	51,5		
7 Bekleidung, Wäsche	465	494	3,50	15	15	*	*		
8 Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	106	113	0,80	35	35	*	*		
9 Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel und Grünindoor)	79	84	0,59	0	0	*	*		
10 Baumarktsortiment	472	501	3,55	80	0	*	*		
11 GPK / Hausrat / Geschenkartikel	76	81	0,57	100	30	*	*		
12 Spielwaren, Hobby, Basteln, Musikinstrumente	96	102	0,72	10	10	*	*		
13 Sportartikel, Fahrräder, Camping	82	87	0,62	30	0	*	*		
überwiegend mittelfristiger Bedarf	1.376	1.460	10,35	270	90	0,75	7,3		
14 Teppiche, Gardinen, Deko, Sicht u. Sonnenschutz	63	67	0,47	20	0	*	*		
15 Bettwaren, Haus-, Tisch-, Bettwäsche	59	63	0,44	0	0	*	*		
16 Möbel (inkl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	286	304	2,15	0	0	*	*		
17 Elektro, Leuchten, sonst. hochwertige Haushaltsgeräte	127	135	0,96	0	0	*	*		
18 UE, Musik, Video, PC, Drucker, Kommunikation	305	324	2,29	0	0	*	*		
19 Foto, Optik, Akustik	109	116	0,82	0	0	*	*		
20 Uhren / Schmuck	50	53	0,38	0	0	*	*		
überwiegend langfristiger Bedarf	999	1.060	7,52	20	0	0,03	0,4		
21 sonstiges	51	54	0,38	70	0	*	*		
Einzelhandel insgesamt	5.110	5.424	38,44	1.935	305	11,39	29,6		

1) Quelle: einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern der IBH retail consultants Köln 2013
 2) Quelle: Stadt Tönisvorst, Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung, Stand der Daten: 31.05.2014
 ZVB = zentraler Versorgungsbereich
 Rundungsdifferenzen möglich

Abkürzungen:
 PBS: Papier-, Büro-, Schreibwaren
 GPK: Glas-, Porzellan-, Keramikartikel
 * = keine Ausweisung von Einzelumsätzen zur Vermeidung von Rückschlüssen auf Einzelunternehmen

4. Definition und Funktionsbestimmung der zentralen Versorgungsbereiche

Der Stadtteil St. Tönis verfügt im Bereich der Hochstraße sowie umliegender Straßenzüge über einen Funktionskern mit einem verdichteten Besatz an Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen. Dieser Funktionskern sollte als Hauptzentrum ausgewiesen werden.

Im Stadtteil Vorst sind im Bereich um die Clevenstraße / Kuhstraße Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe ansässig. Dieser Bereich des Stadtteils Vorst sollte als Nahversorgungszentrum ausgewiesen werden.

Mit der empfohlenen Ausweisung würde die Stadt Tönisvorst über ein Hauptzentrum sowie ein Nahversorgungszentrum und somit über insgesamt zwei zentrale Versorgungsbereiche verfügen.

In Bezug auf eine Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche wird die Vorgehensweise nachfolgend so gewählt, dass jeweils zwei Karten zu den zentralen Versorgungsbereichen erarbeitet werden.

Eine erste Karte stellt ausschließlich die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs St. Tönis bzw. des zentralen Versorgungsbereichs Vorst dar. Diese Karte dient einer möglichst präzisen Nachvollziehbarkeit der Begrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne einer parzellenscharfen Abgrenzung.

Eine jeweils zweite Karte enthält zusätzlich Besatzsymbole über die in den zentralen Versorgungsbereichen vorhandenen Nutzungen.

Die gewählte Vorgehensweise ist mit dem Vorteil verbunden, Einschränkungen der Nachvollziehbarkeit der Abgrenzung, welche aufgrund der vor Ort oftmals kleinteiligen Nutzungen dann entstehen würden, wenn die auf zwei Karten enthalten Informationen in einer Karte zusammengefasst würden, soweit als möglich zu vermeiden.

Darüber hinaus wird die nachfolgende Vorgehensweise so gewählt, dass neben den kartographischen Darstellungen in einem Textteil die gewählten Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche detailliert erläutert werden.

Aus einer integrierenden Betrachtung der kartographischen Darstellungen sowie der ergänzenden textlichen Erläuterungen wird deutlich, welche Mikrostandorte einem zentralen Versorgungsbereich zugehören und welche nicht Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs sind.

Die in den nachfolgenden Abgrenzungen enthaltenen Symbole über die Nutzungen in den beiden zentralen Versorgungsbereichen sind folgende.

Einzelhandel im Bestand:

-  kurzfristiger Bedarf
-  mittelfristiger Bedarf
-  langfristiger Bedarf

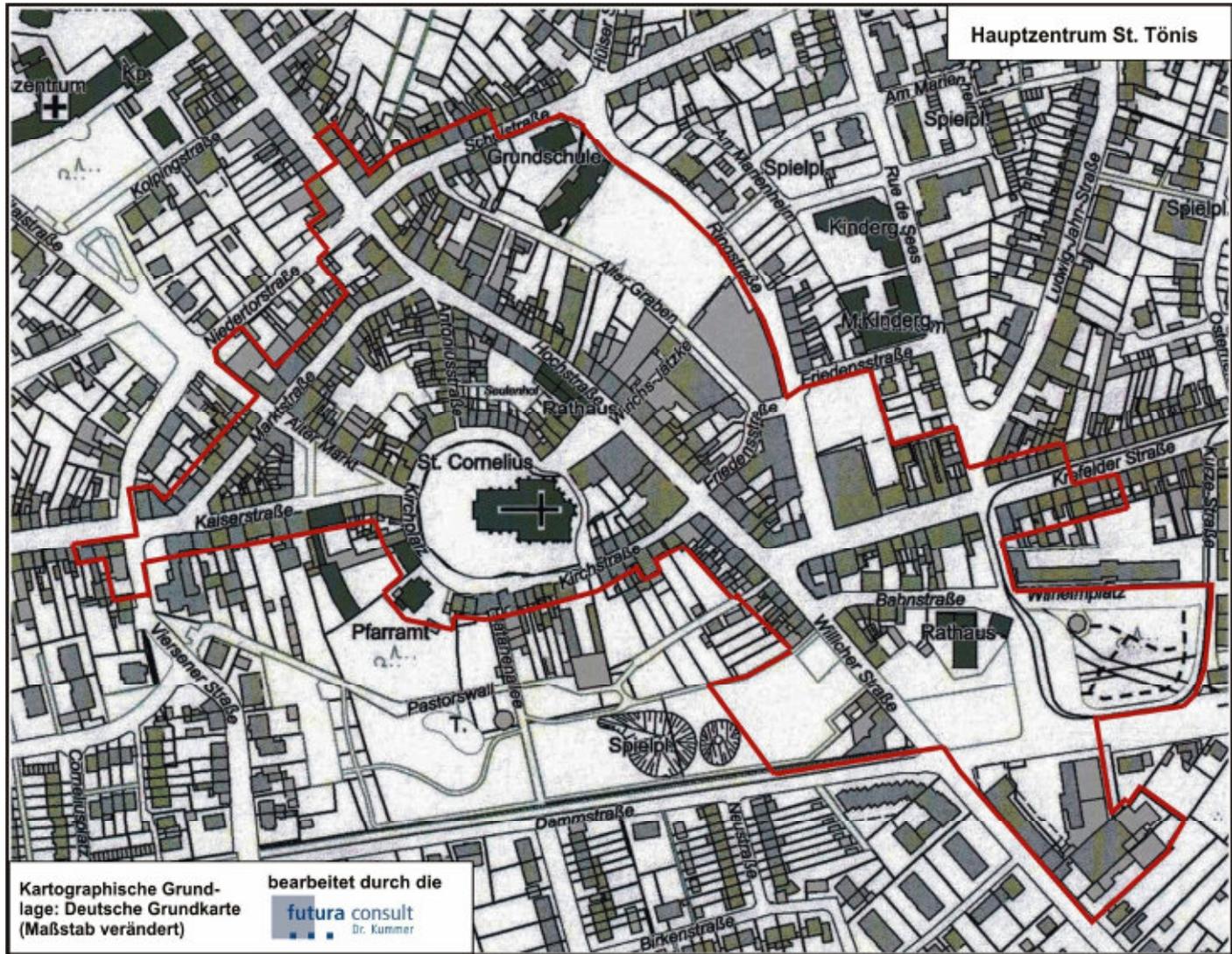

Grenze des zentralen
Versorgungsbereichs

sonstige Dienstleister im Bestand:

-  Geldinstitut, Reisebüro, Friseur
-  Gastronomie, Eiscafé
-  sonstige gewerbliche Nutzung
-  Leerstand

4.1 Hauptzentrum (A-Zentrum) St. Tönis

(vgl. auch nachfolgende Karte)



4.1.1 Räumliche Abgrenzung

Die räumliche Abgrenzung des Hauptzentrums St. Tönis geht aus vorstehender Karte hervor.

Der zentrale Versorgungsbereich beginnt im Süden im Bereich der Willicher Straße.

Im Norden endet der zentrale Versorgungsbereich des Hauptzentrums im Bereich der Schulstraße.

Die östliche Grenze des zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums St. Tönis verläuft im Kreuzungsbereich der Krefelder Straße zur Straße Osterheide sowie von hier aus fortführend über die Kurze Straße bis hin zur Einmündung der Benrader Straße.

Im Westen bildet der Kreuzungsbereich der Niedertorstraße zur Vorster Straße die Begrenzung des Hauptzentrums.

Mit der vorgenommenen Abgrenzung weist das Hauptzentrum eine Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 400 Metern bzw. eine West-Ost-Ausdehnung von ca. 650 Metern auf.

Die vorgenommene Abgrenzung des Hauptzentrums umfasst den funktional verdichteten Besatz mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen der Innenstadt von St. Tönis.



Photo: FUTURA CONSULT

Photo: Teilansicht des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum St. Tönis

Die Hochstraße stellt aufgrund des annähernd lückenlosen Besatzes mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen in den Erdgeschosslagen der hier ansässigen Gebäude sowie der erkennbar höchsten fußläufigen Frequenzen die funktional stärkste Einkaufslage des Hauptzentrums St. Tönis dar. Die Hochstraße wird dem zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums durchgängig zugerechnet und bildet dessen „Herzstück“.

Dem zentralen Versorgungsbereich ebenfalls durchgängig zugerechnet werden die Straßen Alter Markt, Markt sowie die Kaiserstraße. Zwar erreichen die hier feststellbaren Frequenzen nicht das Niveau der Hochstraße, aufgrund der dennoch gegebenen gewerblichen Prägung der Erdgeschosslagen der hier ansässigen Gebäude ist eine Integration in das Hauptzentrum dennoch gerechtfertigt.

Die St. Cornelius-Kirche sowie die sie umgebenden Straßen Kirchstraße und Kirchplatz werden ebenfalls dem zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums zugeordnet. Zwar ist diesbezüglich feststellbar, dass in diesem Bereich gewerbliche Nutzungen des Einzelhandels fehlen, Funktion und Lage der Kirche an zentralster Stelle sowie die zumindest teilweise gegebene Präsenz von Dienstleistungseinrichtungen außerhalb des Einzelhandels entlang der Kirchstraße bzw.

des Kirchplatzes führen dennoch zu einer Integration dieses Areals in den zentralen Versorgungsbereich.

Ebenfalls in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen wird die Antoniusstraße, welche zumindest partiell über Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen verfügt und eine Verbindungsstraße zwischen der Hochstraße und dem Bereich der St. Corneliuskirche darstellt.

Die Straße Wirichs-Jätzke gehört ebenfalls zum zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums. Neben der Verkaufstätigkeit einiger hier ansässiger Anbieter übt diese Straße eine Verknüpfungsfunktion zwischen den beiden Frequenzpunkten der Hochstraße einerseits sowie dem REWE-Markt am Standort Alter Graben andererseits aus. Mit dieser Verknüpfungsfunktion übernimmt das Wirichs-Jätzke eine städtebaulich außerordentlich erwünschte Funktion, welche darin besteht, die vom REWE-Markt am Standort Alter Graben ausgelösten Frequenzen in erheblicher Weise (auch) in Richtung der Hochstraße zu leiten. Die sich hieraus ergebenden Synergien des REWE-Marktes als Leitbetrieb des Hauptzentrums mit den umliegenden kleinteiligen Geschäftslokalen werden somit maßgeblich über das Wirichs-Jätzke wirksam.

Die Straße Alter Graben mit dem hier ansässigen REWE-Markt ist ebenfalls Bestandteil des Hauptzentrums, ebenso die Friedensstraße in ihrem Teilstück zwischen Hochstraße und Ringstraße.

Die Ringstraße wird nur mit ihrer westlichen Straßenseite im Teilstück zwischen Friedensstraße und Schulstraße in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen. Aufgrund dieser Abgrenzung ist der REWE-Markt einschließlich seiner Parkflächen sowie die an der Ringstraße ansässige Grundschule Bestandteil des Hauptzentrums.

Die Willicher Straße wird nur mit ihrem Teilstück, das eine deutlich gewerbliche Prägung aufweist, in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen. Dies gilt für das Teilstück der Willicher Straße zwischen Dammstraße / Benrader Straße und Hochstraße, welches durch seinen auf beiden Seiten gegebenen Einzelhandels-

und Dienstleistungsbesatz dem Hauptzentrum zugerechnet wird. Das sich von der Dammstraße an südlich anschließende Teilstück der Willicher Straße weist nur auf seiner östlichen Straßenseite und nur kreuzungsnah zur Benrader Straße einen nennenswerten Besatz mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen auf. Daher wird nur dieser kreuzungsnah östliche Bereich, nicht jedoch die hier von Wohnfunktion geprägte westliche Straßenseite in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen.

Die Krefelder Straße wird in ihrem Teilstück, das von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen geprägt ist, in den zentralen Versorgungsbereich integriert. Dies gilt für den Bereich der Krefelder Straße zwischen der Einmündung Osterheide / Kurze Straße und der Hochstraße.

Die Viersener Straße wird mit ihrem Teilstück in der Nähe der Kaiserstraße, welches durch die Präsenz von Ladenlokalen bzw. publikumsorientierten Dienstleistern geprägt ist, in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen. Da eine Prägung mit Einzelhandel bzw. publikumsorientierten Dienstleistern im weiter südlich gelegenen Teilstück der Viersener Straße nicht mehr gegeben ist, werden diese – von Wohnfunktion geprägten – Teilbereiche der Viersener Straße nicht in den zentralen Versorgungsbereich integriert.

Die Schulstraße weist in ihrem östlichen Teilstück eine deutliche Prägung durch Wohnfunktion auf, während im westlichen Teil – kreuzungsnah zur Gelderner Straße – eine Reihe von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen vorhanden ist. Die Schulstraße wird mit ihrem gewerblich geprägten Teilstück in den zentralen Versorgungsbereich integriert, während der von Wohnfunktion geprägte Bereich der Schulstraße dem Hauptzentrum nicht zugerechnet wird.

Die Gelderner Straße ist deutlich überwiegend von Wohnfunktion geprägt. Dennoch befinden sich im kreuzungsnahen Bereich zur Schulstraße / Niedertorstraße einige Geschäftsstandorte mit Einzelhandels- und Dienstleistungsanbietern. Dieses kreuzungsnah Teilstück der Gelderner Straße wird aufgrund seiner gewerblichen Prägung in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen, nicht jedoch die von Wohnfunktion geprägten übrigen Bereiche der Gelderner Straße.

Außerhalb der benannten Bereiche sind angrenzend keine „Seitenstraßen“ vorhanden, die über einen verdichteten Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz verfügen, so dass diese Straßenzüge nicht dem zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums zugeordnet werden.

4.1.2 Besatzstrukturen

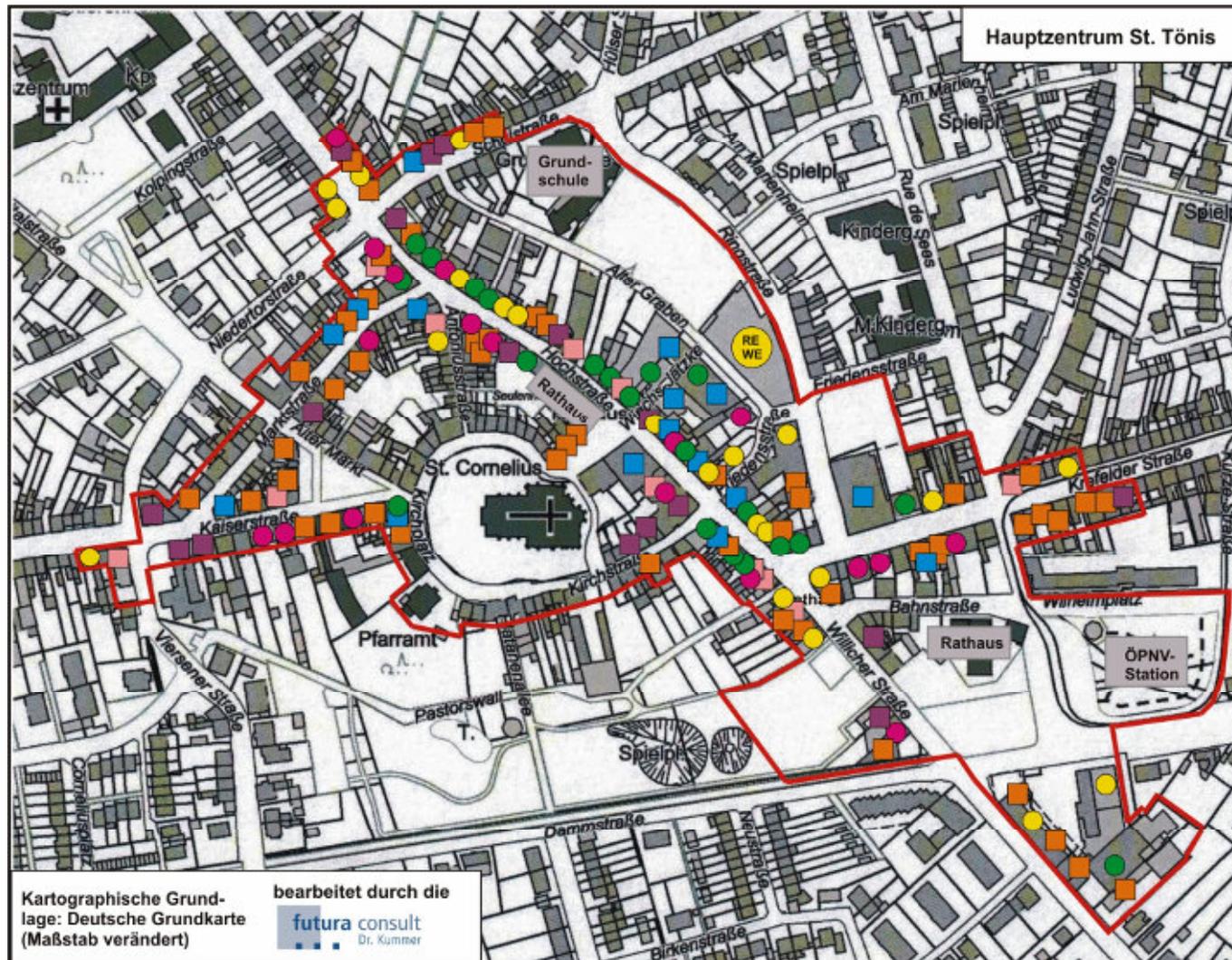
(vgl. auch nachfolgende Karte)

Insgesamt sind innerhalb des Hauptzentrums St. Tönis ca. 62 Betriebe des Einzelhandels mit in der Summe ca. 6.900 qm Verkaufsfläche ansässig.¹ Während ca. 3.400 qm Verkaufsfläche dem kurzfristigen Bedarf zuzurechnen sind, entfallen auf Einzelhandelsbetriebe des mittelfristigen Bedarfs ca. 2.400 qm Verkaufsfläche sowie den langfristigen Bedarf ca. 750 qm. Auf Anbieter mit sonstigen Sortimenten entfallen ca. 350 qm Verkaufsfläche.

Das Hauptzentrum verfügt nur über einen größeren Leitbetrieb im Einzelhandel. Diesen stellt der am Standort Alter Graben vorhandene REWE-Markt mit ca. 1.350 qm Verkaufsfläche dar.

Zum Zeitpunkt der Erhebung standen insgesamt ca. 10 Ladenlokale im Hauptzentrum leer.

¹ Quelle der angeführten bzw. nachfolgend erwähnten Bestandsdaten: Totalerhebung aller Verkaufsflächen in Tönisvorst durch Futura Consult im April 2014 bis Juni 2014



4.1.3 Einzugsgebiet

Das Hauptzentrum Tönisvorst übernimmt Versorgungsfunktionen für das gesamte Stadtgebiet von Tönisvorst. Partiiell sind zudem Kaufkraftzuströme aus dem Umland – z.B. aus Krefeld-Forstwald – zu verzeichnen.

Das Kerneinzugsgebiet stellt die Stadt Tönisvorst dar.

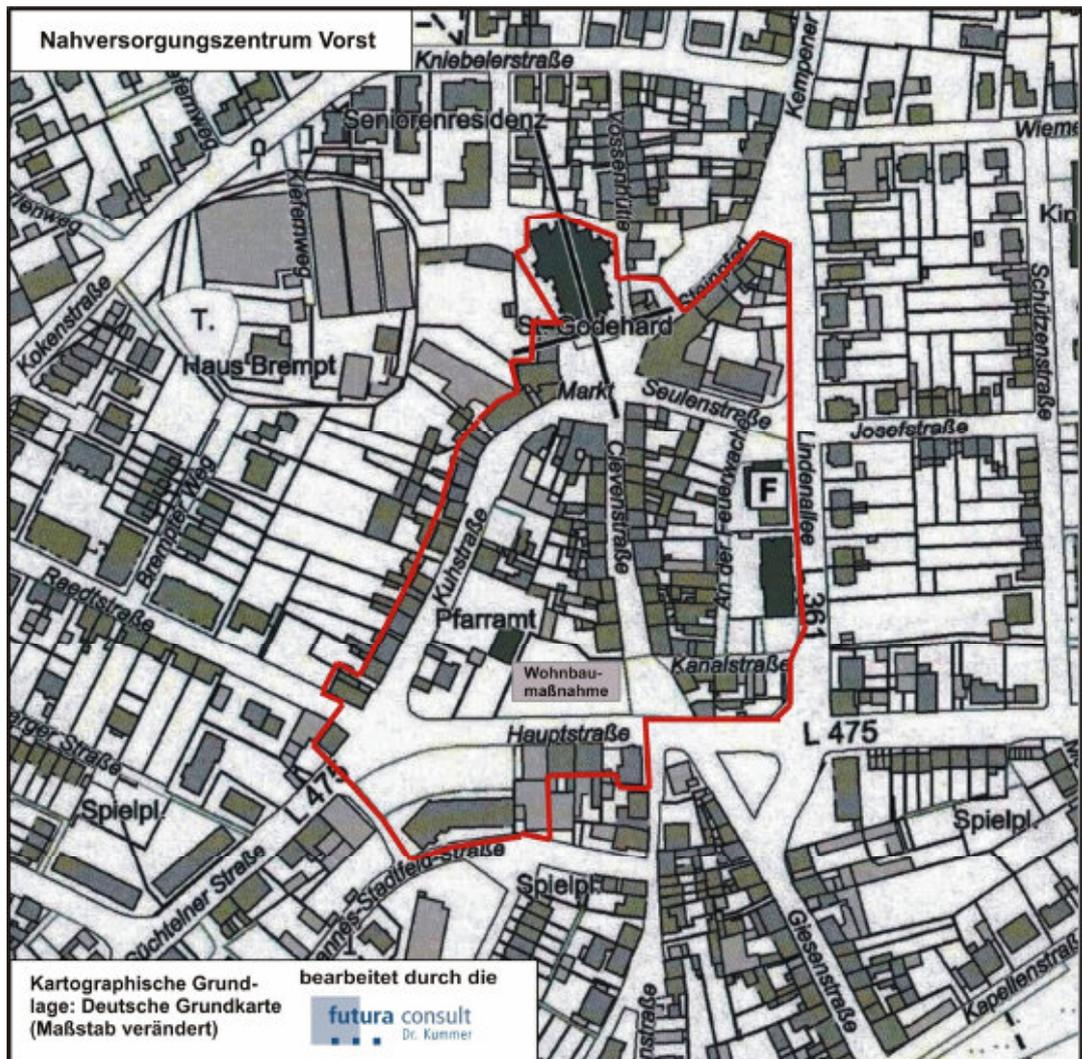
4.1.4 Steckbrief

Eine Zusammenfassung der wesentlichen Kenndaten des zentralen Versorgungsbereiches des Hauptzentrums St. Tönis liefert folgender Steckbrief:

zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum St. Tönis		
Funktionseinstufung	Hauptzentrum	
Einzugsgebiet / Versorgungstätigkeit ¹⁾	Kerneinzugsgebiet: Stadt Tönisvorst	ca. 29.300 Ew.
ÖPNV-Anbindung	Bushaltestellen, Straßenbahn	
parzellenscharfe Abgrenzung	siehe Karte mit Abgrenzungsvorschlag; verdichteter Besatz mit Einzelhandelsangeboten aller Bedarfsstufen sowie Dienstleistern	
Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz		
vertretene Funktionen / Betriebe		
Strukturdaten Einzelhandel ¹⁾	kurzfristiger Bedarf:	ca. 3.400 qm VKF
	mittelfristiger Bedarf:	ca. 2.400 qm VKF
	langfristiger Bedarf:	ca. 750 qm VKF
	sonstige:	ca. 350 qm VKF
	insgesamt:	ca. 6.900 qm VKF
Leitbetriebe Einzelhandel	REWE-Markt	

1) Quelle: Totalerhebung aller Einzelhandelsflächen im Stadtgebiet durch Futura Consult 04 bis 06 / 2014

4.2 Nahversorgungszentrum Vorst



4.2.1 Räumliche Abgrenzung

Die räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Vorst geht aus vorstehender Karte hervor.

Der zentrale Versorgungsbereich beginnt im Süden im Bereich der Hauptstraße.

Im Norden endet der zentrale Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Vorst im Bereich der Kirche St. Godehard.

Die östliche Grenze des zentralen Versorgungsbereichs des Nahversorgungszentrums Vorst verläuft entlang der Lindenallee zwischen Hauptstraße und Steinpfad.

Im Westen bildet der Verlauf der Kuhstraße die Begrenzung des Nahversorgungszentrums.

Mit der vorgenommenen Abgrenzung weist das Nahversorgungszentrum Vorst eine Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 300 Metern bzw. eine West-Ost-Ausdehnung von ca. 200 Metern auf.

Die vorgenommene Abgrenzung umfasst den Besitz mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, welcher im relevanten Teilausschnitt des Stadtteils Vorst vorhanden ist.



Photo: Teilansicht des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Vorst

Die Clevenstraße wird aufgrund eines in den Erdgeschosslagen vorrangig anzutreffenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes in ihrem gesamten Verlauf dem zentralen Versorgungsbereich zugerechnet.

Der Bereich des Marktes einschließlich der Kirche St. Godehard wird dem zentralen Versorgungsbereich ebenso zugeordnet wie die Kuhstraße, der Steinpfad sowie die Seulenstraße, welche zumindest partiell über Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen verfügen.

Die Lindenallee wird nur mit ihrer westlichen Straßenseite, an der Einrichtungen der Feuerwehr sowie das regionale Beschäftigungs- und Begegnungszentrum des LVR ansässig sind, in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen. Die östliche Straßenseite der Lindenallee, welche mit Ausnahme eines hier ansässigen KfZ-Reparaturbetriebes von Wohnfunktion geprägt ist, wird dem zentralen Versorgungsbereich nicht zugerechnet.

Durch den Verlauf der östlichen Grenze des zentralen Versorgungsbereichs entlang der Lindenallee sind auch die Straßen An der Feuerwache sowie die Kanalstraße Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches.

Aufgrund der unverkennbar vorherrschenden Wohnfunktion wird die Straße Vossenhütte dem zentralen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Vorst nicht zugerechnet.

Eine Prägung durch Wohnfunktion ist ebenfalls in der Kniebeler- sowie der Raedtstraße festzustellen, so dass auch diese Straßen nicht in den zentralen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Vorst einbezogen werden.

Die Straße Steinpfad wird mit ihrem Teilstück beginnend ab Markt bis hin zum Eckbereich der Lindenallee in den zentralen Versorgungsbereich integriert. Hierdurch gehören die hier ansässigen gewerblichen Nutzungen zum zentralen Versorgungsbereich. Der nahe der Kempener Straße gelegene Bereich des Steinpfades zwischen Einmündung Lindenallee und Einmündung Kniebeler Straße wird aufgrund des – mit Ausnahme der Präsenz einer Gaststätte – zu verzeichnenden Fehlens gewerblicher Nutzungen nicht in den zentralen Versorgungsbereich integriert.

4.2.2 Besatzstrukturen

(vgl. auch nachfolgende Karte)

Insgesamt sind innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Vorst ca. 37 Nutzungen aus den Bereichen Einzelhandel und Dienstleistung ansässig.

Hinsichtlich der Einzelhandelsbetriebe ist festzustellen, dass diese insgesamt 8 Standorte umfassen.

Die Verkaufsfläche im Einzelhandel erreicht in der Summe ca. 310 qm, hiervon ca. 220 qm im kurzfristigen und ca. 90 qm im mittelfristigen Bedarf. Einzelhandelsangebote des langfristigen Bedarfs sind im zentralen Versorgungsbereich Vorst nicht vorhanden.

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Vorst sind insgesamt ca. 29 Dienstleistungsbetriebe, die nicht zum Einzelhandel zu zählen sind, ansässig.

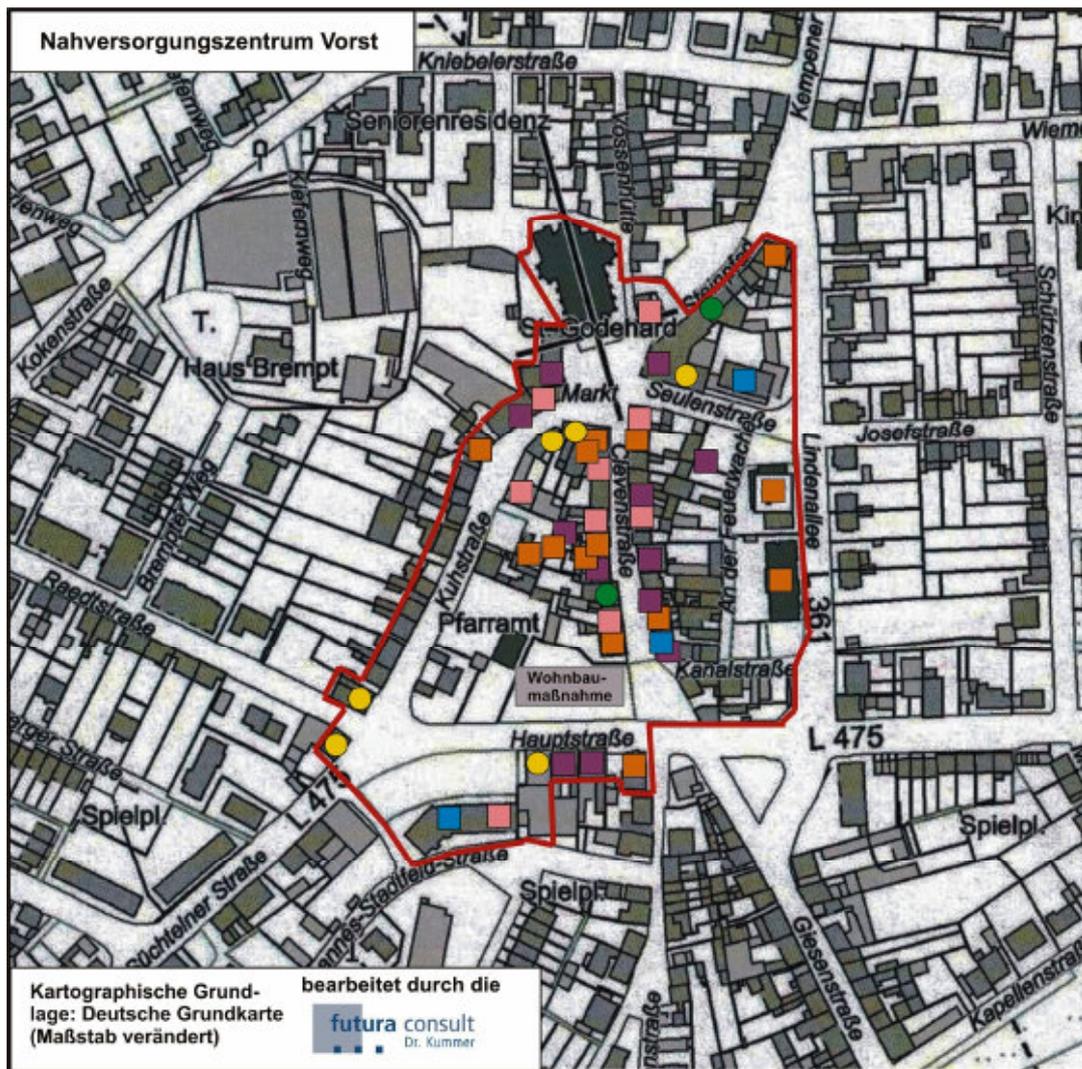
Zum Zeitpunkt der Erhebung standen insgesamt ca. 8 Ladenlokale im zentralen Versorgungsbereich leer.

4.2.3 Einzugsgebiet

Der Stadtteil Vorst liegt im südwestlichen Siedlungsbereich von Tönisvorst. Siedlungsstrukturell stellt dieser Stadtteil eine räumlich vom übrigen Siedlungsgebiet getrennte Einheit dar.

Aus der Siedlungsstruktur ist abzuleiten, dass der Stadtteil Vorst selbst das Einzugsgebiet für den hier vorhandenen zentralen Versorgungsbereich darstellt.

Die Mantelbevölkerung von ca. 7.100 Personen des Stadtteils Vorst bildet die Potentialbasis für den zentralen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Vorst.



4.2.4 Steckbrief

Eine Zusammenfassung der wesentlichen Kenndaten des zentralen Versorgungsbereiches des Nahversorgungszentrums Vorst liefert folgender Steckbrief:

zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Vorst		
Funktionseinstufung	Nahversorgungszentrum	
Einzugsgebiet / Versorgungstätigkeit ¹⁾	Kerneinzugsgebiet: Stadtteil Vorst	ca. 7.100 Ew.
ÖPNV-Anbindung	Bushaltestellen	
parzellenscharfe Abgrenzung	siehe vorstehende Karte mit Abgrenzungsvorschlag	
Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz		
vertretene Funktionen / Betriebe		
Strukturdaten Einzelhandel ¹⁾	kurzfristiger Bedarf:	ca. 220 qm VKF
	mittelfristiger Bedarf:	ca. 90 qm VKF
	langfristiger Bedarf:	-
	sonstige:	-
	insgesamt:	ca. 310 qm VKF
Leitbetriebe Einzelhandel	ausschließlich kleinteilige Besitzstrukturen	

1) Quelle: Totalerhebung aller Einzelhandelsflächen im Stadtgebiet durch Futura Consult 04 bis 06 / 2014

VKF = Verkaufsfläche

5. Sonderlagen

Die Stadt Tönisvorst verfügt derzeit im Bereich Höhenhöfe über einen Standortbereich mit Einzelhandelsbetrieben, der großflächige als auch nicht großflächige Anbieter umfasst. Im Bereich Höhenhöfe sind z.B. folgende Betriebe ansässig:¹

- REAL-SB-Warenhaus
- DM-Drogeriemarkt
- Deichmann Schuhe
- Takko Bekleidungsmarkt
- Fressnapf Tiernahrung
- Dänisches Bettenlager
- Intersport Voswinkel
- ALDI

Neben den genannten Anbietern befindet sich in räumlicher Nähe zu den genannten Anbietern im Standortbereich Höhenhöfe ein Netto-Markt an der Vorster Straße 220.

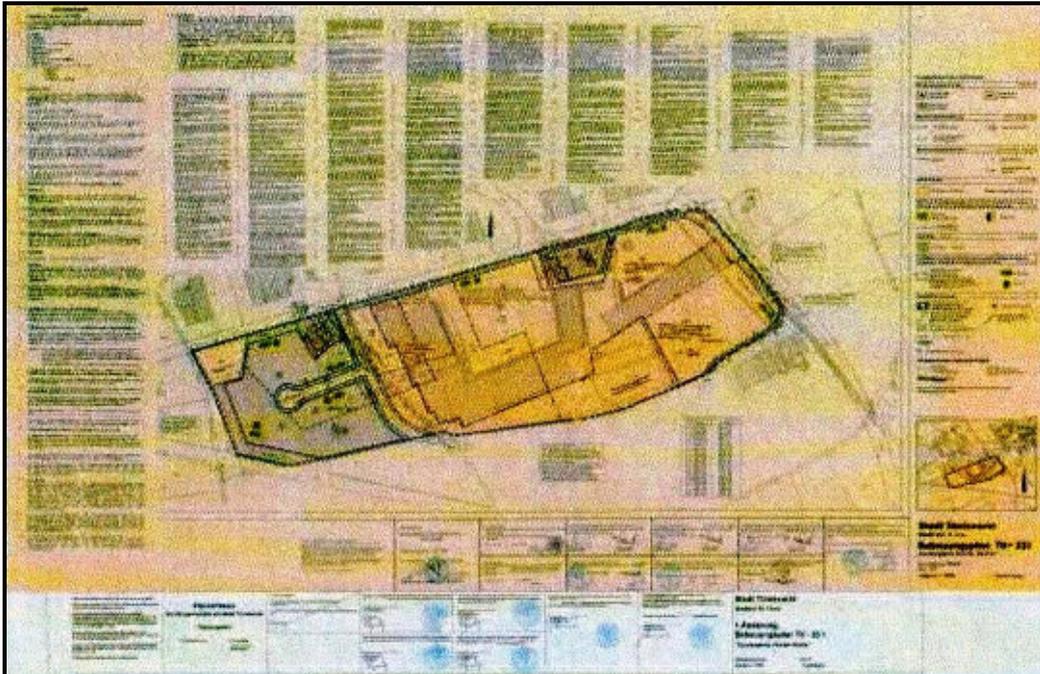
Hinsichtlich der im Bereich Höhenhöfe ansässigen Einzelhandelsbetriebe ist festzustellen, dass diese vorrangig zentrenrelevante Sortimente anbieten.

Der Verkaufsflächenbestand im Einzelhandel der Sonderlage Höhenhöfe / Vorster Straße liegt in 2014 bei ca. 17.500 qm.

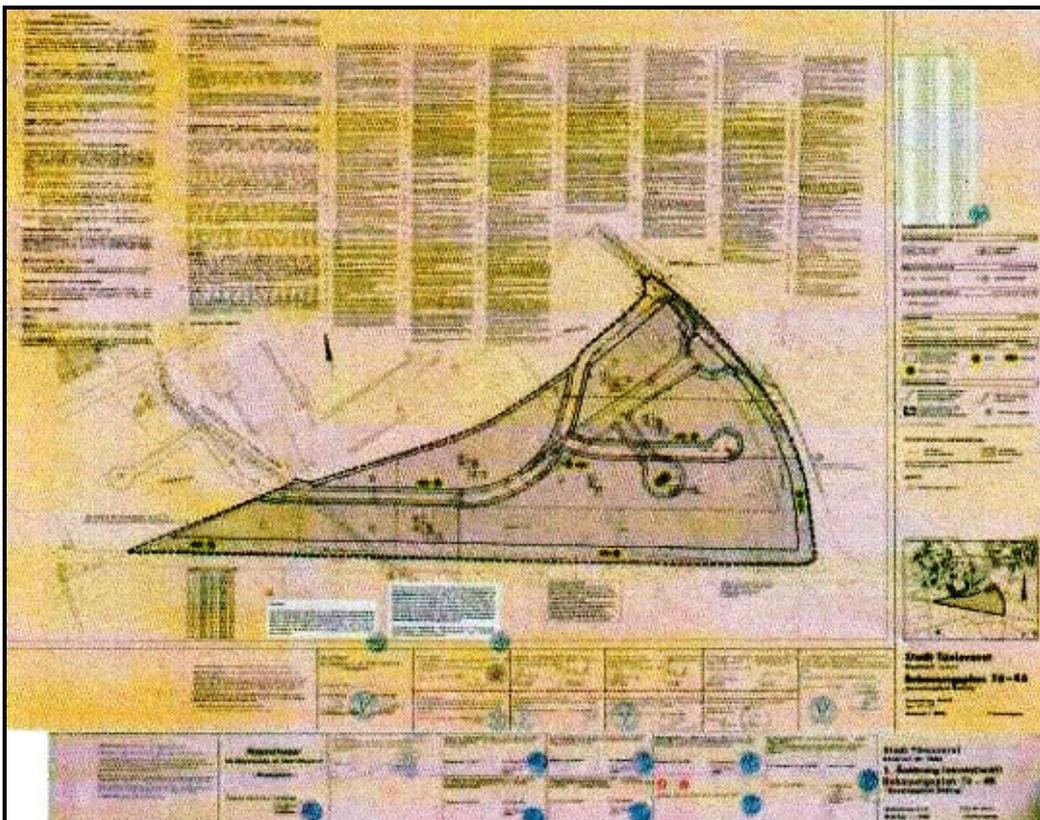
Für den Standortbereich bestehen Bebauungspläne, welcher die hier zulässigen Einzelhandelsbetriebe in Bezug auf Sortimente und Verkaufsflächengrößen festlegen.

¹ Neben den genannten Einzelhandelsanbietern sind weitere Dienstleistungs- bzw. Gewerbebetriebe am Standort Höhenhöfe ansässig. Zu diesen zählen z.B. eine Mc-Donalds-Filiale, ein Sonnenstudio, zwei Spielhallen, Pit-Stop- und Premio Reifenservice, ein Versicherungsbüro sowie ein Autohaus.

Karte: 1. Änderung des Bebauungsplans Tö-23 I „Sondergebiet Vorster Straße“



Karte: 1. Änderung des Bebauungsplans Tö-46 „Gewerbegebiet Südring“



Bedingt durch seine funktionale Stärke mit einer Reihe von leistungsstarken Unternehmen sowie seiner verkehrsgünstigen Lage gelingt es diesem Standortbereich Höhenhöfe, neben der Wohnbevölkerung der Stadt Tönisvorst auch auswärtige Kundengruppen anzusprechen.

Da es sich bei dem Standortbereich nicht um einen in die Siedlungsbereiche integrierten Standort handelt, ist dieser Standortbereich als Sonderlage zu klassifizieren.

In Bezug auf die zukünftige Funktion der Sonderlage im Bereich Höhenhöfe empfiehlt Futura Consult folgende Vorgehensweise:

- Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment sollten zukünftig nicht angesiedelt werden. Dies gilt sowohl für großflächige als auch für nicht großflächige Anbieter mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment. Eine Entwicklung des Standortbereichs Höhenhöfe in Richtung eines zentralen Versorgungsbereiches ist keinesfalls anzustreben.
- Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment können am Standort Höhenhöfe neu angesiedelt werden. Im Falle der Ansiedlung eines neuen Anbieters mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment ist hinsichtlich des relativen Sortimentsanteils darauf zu achten, dass ein Verkaufsflächenanteil von maximal 10 % der insgesamt vorhandenen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht überschritten wird.
- Für die derzeit bereits vorhandenen Bestandsbetriebe können moderate Verkaufsflächenerweiterungen vorgenommen werden, dies jedoch nur dann, wenn durch eine solche Verkaufsflächenerweiterung keine unerwünschten städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Tönisvorst bzw. in Umlandkommunen ausgelöst werden. Im Falle einer zukünftig geplanten moderaten Verkaufsflächenerweiterung eines heute schon vorhandenen Bestandsbetriebes ist durch Einzelfallprüfung der Nachweis zu erbringen, dass unerwünschte städtebauliche Auswir-

kungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Tönisvorst bzw. in Umlandkommunen nicht zu erwarten sind.

- Auf die Einhaltung der zu beachtenden Ziele 7 „Überplanung von vorhandenen Standorten“ und 8 „Einzelhandelsagglomerationen“ des LEP NRW -Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel wird verwiesen.

Die Stadt Tönisvorst verfügt im Bereich Maysweg / Mühlenstraße über einen weiteren Standortbereich mit Einzelhandelsbetrieben, der großflächige als auch nicht großflächige Anbieter umfasst. Im Bereich Maysweg / Mühlenstraße sind z.B. folgende Betriebe ansässig:

- Aldi
- LIDL
- Penny
- Trinkgut
- Otten´s Men´s Wear
- Naturmöbel Klauth

Aufgrund des gegebenen Angebotsschwerpunkts im Bereich des Lebensmittel-einzelhandels kommt dem Standortbereich Maysweg / Mühlenstraße eine erhebliche Versorgungsbedeutung mit Angeboten der Grundversorgung zu.

Der Standortbereich Maysweg / Mühlenstraße ist aufgrund seiner städtebaulichen Gegebenheiten sowie seiner Besitzstrukturen – wie auch der Standortbereich Höhenhöfe / Vorster Straße – als Sonderlage zu klassifizieren.

Im Hinblick auf die Steuerung des Standortbereichs Maysweg / Mühlenstraße empfiehlt Futura Consult die gleiche Vorgehensweise, die in Bezug auf die Sonderlage Höhenhöfe / Vorster Straße detailliert dargestellt wurde.

Dies zum Standortbereich Höhenhöfe / Vorster Straße ausgesprochenen Empfehlungen zum Verzicht auf die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment, die Möglichkeit zur Ansiedlung von Betrie-

ben mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment sowie für eine moderate Verkaufsflächenerweiterung bestehender Einzelhandelsbetriebe im Falle des Nachweises einer städtebaulichen Verträglichkeit besitzen daher auch für die Standortlage Maysweg / Mühlenstraße Gültigkeit.

6. Tönisvorster Sortimentsliste

Für die Zuordnung einzelner Sortimente in die Kategorien zentrenrelevant, nicht zentrenrelevant und nahversorgungsrelevant spielen mehrere Faktoren eine Rolle. Zu diesen zählen:

- Für die Zentrenrelevanz eines Angebotes ist die tatsächliche Präsenz einzelner Sortimente in den beiden zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Tönisvorst von Bedeutung, jedoch nicht das alleine ausschlaggebende Kriterium.
- Produkte mit hohem Flächenbedarf und geringer Produktivität eignen sich vom Grundsatz her nicht für eine Marktpräsenz in zentralen Versorgungsbereichen. Solche Sortimente, z.B. Möbel, können trotz mitunter gegebener Präsenz in zentralen Versorgungsbereichen als nicht zentrenrelevant eingestuft werden.
- Ein Sortiment, das in einem zentralen Versorgungsbereich nicht vorhanden ist, kann dennoch als zentrenrelevant eingestuft werden. Dies ist z.B. dann der Fall, wenn durch dessen Ansiedlung eine Attraktivitäts- und Frequenzsteigerung im zentralen Versorgungsbereich möglich wird.
- Die Zentrenrelevanz eines Sortiments kann sich auch dadurch ergeben, dass eine hohe Verbundwirkung mit anderen Sortimenten gegeben bzw. zu erwarten ist oder Produkte mit hoher Beratungsintensität angeboten werden.
- PKW-orientierte Einkäufe großvolumiger und schwerer Produkte sind oftmals nicht in Einklang zu bringen mit den Standortanforderungen innerhalb der Zentren. Demzufolge ist die Sperrigkeit von Gütern und deren Transportierbarkeit bei der Klassifizierung zu berücksichtigen.

- Ein Sortiment, das aufgrund der sortimentspezifischen Bedingungen (Großvolumigkeit, Erfordernis des PKW-Transports) als nicht zentrenrelevant eingestuft werden könnte, kann unter Berücksichtigung der tatsächlichen Präsenz in zentralen Versorgungsbereichen dennoch Zentrenrelevanz besitzen.

Aus den dargestellten Sachverhalten ist ableitbar, dass die Zentrenrelevanz eines Sortimentes neben der Frage der tatsächlichen Präsenz in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Tönisvorst auch von den Standortanforderungen der jeweiligen Branche abhängig ist.

6.1 nahversorgungsrelevante Sortimente

Die nachfolgend aufgeführten Sortimente bzw. Warengruppen sind in Tönisvorst nahversorgungsrelevant. Alle nahversorgungsrelevanten Sortimente sind auch zentrenrelevant.

- Apothekenartikel, Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel
- Lebensmittel, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel¹
- Zeitungen, Zeitschriften

6.2 zentrenrelevante Sortimente

Zusätzlich zu den angeführten nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind folgende Sortimente bzw. Warengruppen in Tönisvorst zentrenrelevant:

- Baby- und Kinderartikel, Kinderwagen
- Bekleidung, Wäsche, Meterware, Handarbeitsartikel
- Briefmarken und Münzen

¹ inklusive Reformwaren, Tabakwaren

- Bücher
- Büromaschinen, Computer und –zubehör
- Fahrräder und -zubehör
- Geschenkartikel
- Glas, Porzellan, Kleinkeramik
- Hausrat (ohne Möbel, Campingartikel), Haushaltswaren²
- Jagdbedarf, Waffen
- Kunst, Kunstgegenstände
- Papier-, Büro-, Schreibwaren,
- PC und Zubehör (Hard-, -Software)
- Photoartikel, Augenoptik, Akustik
- Radio, TV, Elektrokleingeräte, Lampen
- Sanitätsartikel
- Schnittblumen
- Schuhe, Lederwaren,
- Spielwaren, Hobbybedarf, Musikinstrumente
- Sportartikel (ohne Großgeräte)
- Teppiche, (ohne Teppichboden), Heimtextilien, Bettwaren (ohne Matratzen), Haus-, Tisch-, Bettwäsche
- Uhren, Schmuck
- Unterhaltungselektronik (Video-, DVD-Geräte, CDs, Tonträger etc.), Telefone

Für eine Vielzahl der o.a. Sortimente ergibt sich die Festlegung als in Tönisvorst zentrenrelevante Sortimente aus den Festlegungen des Landesentwicklungsplans NRW sowie aufgrund ihrer tatsächlichen Präsenz in den zentralen Versorgungsbereichen.

Dies gilt zunächst für „klassisch zentrenrelevante“ Sortimente wie z.B. Bekleidung und Schuhe / Lederwaren, die vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen angeboten werden.

² z.B. Messer, Besteck, metallisches Geschirr, Kehrbleche, Flaschen- und Dosenöffner etc.

Die gleiche Schwerpunktaussage gilt auch für weiterhin angeführte Sortimente, darunter z.B. Spielwaren, Geschenkartikel, Glas-, Porzellan, Kleinkeramik und Hausrat.

Das Marktsegment Papier-, Büro-, Schreibwaren ist als Warengruppe des kurzfristigen Bedarfs ebenfalls als zentrenrelevant einzustufen.

6.3 nicht zentrenrelevante Sortimente

Alle Sortimente, die in der Rubrik der nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimente nicht angeführt werden, sind in Tönisvorst nicht zentrenrelevant.

Beispiele für nicht zentrenrelevante Sortimente, zu denen auch andere als die nachfolgend angeführten Sortimente gehören, sind:

- Baumarktsortiment ³
- Boote und -zubehör
- Campingartikel
- Elektrogroßgeräte
- Gartenbedarf ⁴
- KfZ und -zubehör
- Möbel ⁵
- Motorräder, Mofas und Zubehör
- Reitsportartikel ⁶
- Sportgroßgeräte ⁷

³ z.B. Baustoffe, Sanitärwaren, Fliesen, Holz, Werkzeuge, Eisenwaren, Leuchten, Leuchtmittel, Bodenbeläge, Fliesen, Holz, Werkzeuge, Eisenwaren, Tapeten, Farben, Lacke

⁴ z.B. Beetpflanzen, Topfpflanzen, Sämereien, Gartengeräte, Rasenmäher, Pflanzengefäße, Blockhäuser, Düngemittel; Abgrenzung zum Sortimentsbereich Glas, Porzellan, Kleinkeramik beachten

⁵ inklusive Matratzen, Büromöbel

⁶ großvolumige Artikel wie z.B. Sättel; Reitsportbekleidung sind der Rubrik Reitsportartikel nicht zugeordnet.

- Teppichboden
- Tiernahrung und Heimtierbedarf, zoologischer Spezialbedarf, lebende Tiere
- Wohnwagen

Eine Warengruppe, die in anderen Städten oftmals als zentrenrelevant, in Tönisvorst jedoch als nicht zentrenrelevant eingestuft wird, stellen Elektrogroßgeräte dar.

Diese Einstufung rührt daher, dass Elektrogroßgeräte lediglich bei einem Anbieter im Hauptzentrum als Teilsortiment von dessen Verkaufsfläche auf wenigen Quadratmetern angeboten werden.⁸

6.4 Sonstige Hinweise

Über die Definition der nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente hinaus ist zu empfehlen, die Privilegierung und Funktionsfähigkeit der beiden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt auch durch weitere absichernde Maßnahmen der Bauleitplanung zu stützen. Futura Consult empfiehlt diesbezüglich, einen Nutzungsausschluss für unerwünschte Nutzungen außerhalb des Einzelhandelsbereiches, z.B. Sex-Shops, Wettbüros etc. für die beiden zentralen Versorgungsbereiche vorzunehmen.

Diesbezüglich ist zu beachten, dass im Rahmen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes aus diesem Hinweis keine verbindlichen Rückschlüsse gezogen werden können. Der Ausschluss solcher Nutzungen über die Bauleitplanung

⁷ z.B. Freizeitboote und Boots-ausrüstung, Turngeräte, Heimtrainer, Kraftsportgeräte

⁸ Das Sortiment Elektrogroßgeräte wird im zentralen Versorgungsbereich als Teilfläche des Verkaufsräumens beim Anbieter Schloßmacher angeboten. Es ist festzustellen, dass von der insgesamt von diesem Anbieter am Standort Hochstraße 55 vorgehaltenen Verkaufsfläche nur ein kleiner Teilbereich für die Präsentation von Elektrogroßgeräten, der überwiegende Teil für andere Sortimente (z.B. WMF-Artikel) genutzt wird.

kann über die Aufstellung eines entsprechenden einschlägigen Konzeptes wie etwa eines Vergnügungsstättenkonzeptes erfolgen.

7. Bewertung von Planungsabsichten

In der Stadt Tönisvorst bestehen derzeit zwei Planungsüberlegungen zur Schaffung von Verkaufsflächen im Einzelhandel.

Die erste Planung sieht vor, einen Lebensmittel-Vollsortimenter am Standort Maysweg mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.000 zuzüglich einer Shop-Zone von ca. 250 qm anzusiedeln.

Die zweite Planungsüberlegung sieht vor, einen derzeit schon am Maysweg vorhandenen LIDL-Markt mit einer Verkaufsfläche von gegenwärtig ca. 799 qm auf ca. 1.200 qm Verkaufsfläche zu vergrößern.

Im Falle der Projektrealisierung würde der Lebensmittel-Vollsortimenter direkt neben dem derzeit vorhandenen und ebenfalls für eine Verkaufsflächenerweiterung vorgesehenen LIDL-Markt angesiedelt.

In Bezug auf die genannten Vorhaben ist darauf hinzuweisen, dass eine Einschätzung hierzu kein obligatorischer Bestandteil eines Zentrenkonzeptes darstellt, dem von der Stadt Tönisvorst gewünschten Arbeitsprogramm entsprechend wird nachfolgend dennoch eine Bewertung dieser Planungsabsichten vorgenommen.

7.1 Planung Lebensmittelvollsortimenter Maysweg

In Bezug auf die erste Planungsabsicht zur Ansiedlung eines Vollsortimenters wurden bereits zwei Fachgutachten hinsichtlich der städtebaulichen Verträglichkeit dieses Planvorhabens erstellt.

Ein durch Bulwien-Gesa erstelltes Gutachten kommt im Wesentlichen zu der Schlussfolgerung, dass für die Ansiedlungsmaßnahme eine raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeit geltend gemacht werden kann.

Demgegenüber kommt ein auf die gleiche Planungsabsicht bezogenes Gutachten des Instituts Stadt und Handel zu dem Ergebnis, dass für die Ansiedlungsmaßnahme eine raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeit nicht geltend gemacht werden kann.

Vor dem Hintergrund der gegensätzlichen Einschätzungen der beiden Gutachterbüros hat die Stadt Tönisvorst Futura Consult um eine weitere Einschätzung dieser Planung gebeten.

Eine diesbezügliche Bewertung wird nachfolgend auf der Grundlage der durch Futura Consult durchgeführten Erhebungen, einer auf die Planungsabsicht bezogenen Analyse und Bewertung sowie unter kritischer Würdigung der beiden Fachgutachten vorgenommen.

Für eine Bewertung der geplanten Ansiedlung eines Vollsortimenters mit Mallbereich am Standort Maysweg sind aus Sicht von Futura Consult zunächst folgende Sachverhalte von Bedeutung:

- Bei dem für die Ansiedlung des Lebensmittel-Vollsortimenters vorgesehenen Standort handelt es sich um einen solchen, der abseitig des zentralen Versorgungsbereiches des Hauptzentrums liegt.
- Der Planstandort befindet sich dennoch in enger räumlicher Lage zu weiteren Einzelhandelsbetrieben, welche im Standortbereich Maysweg / Mühlenstraße ansässig sind. Zu den hier vorhandenen Einzelhandelsbetrieben zählen z.B. der bereits erwähnte LIDL-Markt sowie die Anbieter ALDI, Penny und Trinkgut.
- Der Charakter des Standortareals entspricht nicht dem eines zentralen Versorgungsbereiches, sondern kann als Sonderlage mit bereits heute stark ausgeprägter Ausrichtung auf Betriebe der Grundversorgung (Nahrungs- und Genussmittel) charakterisiert werden.

- In Bezug auf die Umsatzerwartung des Planvorhabens kann aus Sicht von Futura Consult eine Größenordnung von ca. 8,8 Mio. EUR (ohne Mallbereich) als realistisch angesehen werden, von denen der größte Teil auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Drogeriewaren entfallen wird.

Bei einer Ausweitung der Betrachtung auf die im Umfeld des Planvorhabens am Maysweg vorhandenen Strukturen sind folgende Faktoren von Bedeutung.

- Der zentrale Versorgungsbereich des Hauptzentrums St. Tönis befindet sich räumlich getrennt vom Planstandort am Maysweg. Zwischen den im vorliegenden Zentrenkonzept vorgeschlagenen Grenzen des zentralen Versorgungsbereichs sowie dem Planstandort am Maysweg befinden sich keine verdichteten gewerblichen Nutzungen aus dem Bereich Einzelhandel bzw. publikumsorientiertes Gewerbe. Im Ergebnis werden diese Strukturmerkmale dazu führen, dass sich im Falle der Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters am Standort Maysweg keine bzw. keine nennenswerten fußläufigen Austauschbeziehungen zwischen dem neuen Angebotsstandort und dem Hauptzentrum entwickeln werden.
- Eine Analyse der Besitzstrukturen im Hauptzentrum St. Tönis macht deutlich, dass dieser zentrale Versorgungsbereich über lediglich einen großflächigen Leitbetrieb verfügt. Hierbei handelt es sich um den am Standort Alter Graben ansässigen REWE-Supermarkt.
- Der Standort des REWE-Marktes ist gemäß des Vorschlages zum Zentrenkonzept Bestandteil des Hauptzentrums St. Tönis.
- Der REWE-Supermarkt stellt einen Lebensmittel-Vollsortimenter dar und ist somit als systemgleicher Anbieter im Vergleich zur Planung am Maysweg einzustufen.
- Im Unterschied zum Planstandort Maysweg ist in Bezug auf den REWE-Standort unverkennbar, dass dieser Synergien zu den direkt benachbart

vorhandenen kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsgeschäften entwickelt. Dem REWE-Markt kommt somit eine frequenzerzeugende Wirkung für das Hauptzentrum insgesamt, im Speziellen für den kleinteiligen Einzelhandel im engeren Umfeld zu.

- Aufgrund der Größenordnung des geplanten Lebensmittel-Vollsortimenters am Standort Maysweg von insgesamt ca. 2.000 qm würde dieser Anbieter gegenüber dem Bestandsstandort des REWE-Markts am Standort Alter Graben (ca. 1.350 qm Verkaufsfläche) eine deutlich größere Verkaufsfläche aufweisen. Hieraus würde sich eine „Platzhirschfunktion“ für einen neuen Lebensmittel-Vollsortimenter am Standort Maysweg ergeben.

Bei einer Bewertung etwaiger städtebaulicher Auswirkungen eines Lebensmittel-Vollsortimenters am Standort Maysweg ist neben den angeführten Aspekten von Bedeutung, welche Umsatzzumlenkungen im Falle der Ansiedlung dieses Anbieters aus dem Hauptzentrum St. Tönis zu erwarten wären und ob hierdurch Leitbetriebe in ihrer Ankerfunktion für das Zentrum gefährdet werden. Da nur ein Leitbetrieb im Lebensmittelbereich im Hauptzentrum St. Tönis (REWE) vorhanden ist, stellt sich die letztere Frage in Bezug zum vorhandenen REWE-Markt.

Geht man dies bezüglich davon aus, dass der vorhandene REWE-Markt am Standort Alter Graben derzeit einen Umsatz von insgesamt ca. 6,0 Mio. EUR generiert, so würde auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Drogerieartikel ein Umsatz von ca. 5,5 Mio. EUR entfallen.

Geht man weiterhin davon aus, dass der geplante Lebensmittel-Vollsortimenter (ohne Mallbereich) am Standort Maysweg eine Umsatzerwartung von insgesamt ca. 8,8 Mio. EUR aufweist, so würde auf das Kernsortiment Nahrungs- und Ge-

nussmittel einschließlich Drogerieartikel eine Umsatzerwartung von ca. 8,1 Mio. EUR entfallen.⁹

Aufgrund der Markt- und Wettbewerbsbedingungen ist aus Sicht von Futura Consult in jedem Fall davon auszugehen, dass im Falle der Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters am Standort Maysweg ein erheblicher Anteil von Umsatz, der gegenwärtig beim REWE-Markt gebunden wird, zum neuen Angebotsstandort umgelenkt würde. Diese Annahme ist nicht zuletzt aufgrund der Systemgleichheit der beiden Betreiber (Lebensmittel-Vollsortimenter) sowie der bereits heute hohen Kaufkraftbindung am Standort St. Tönis im relevanten Sortiment zu erwarten.

Futura Consult hält diesbezüglich einen Umsatzverlust von ca. 1,9 Mio. EUR bis ca. 2,2 Mio. EUR zu Ungunsten des REWE-Marktes für möglich. Eine solche Umsatzumverteilung würde ohne Zweifel zu einer Gefährdung des REWE-Marktes führen und somit mit der Gefahr des „Wegbrechens“ des einzigen Leitbetriebes des Hauptzentrums verbunden sein.

Über die Betrachtungen zum REWE-Markt hinaus wurde durch Futura Consult eine komplette Verkaufsflächenerhebung aller Betriebe mit einem Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln (inklusive Bäcker / Metzger) sowie Drogerieartikel im Hauptzentrum St. Tönis durchgeführt und nachfolgend eine Umsatzschätzung vorgenommen. Diese Vorgehensweise ermöglicht eine Einschätzung über die Umsatzumlenkungen, die bezogen auf den gesamten zentralen Versorgungsbe- reich des Hauptzentrums St. Tönis zu erwarten sind.

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerieartikel wurde für das Hauptzentrum St. Tönis ein Umsatz von ca. 9,9 Mio. EUR ermittelt.

⁹ Im genannten Zusammenhang sollte darauf hingewiesen werden, dass die durch Futura Consult benannte Umsatzgröße die Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Drogeriewaren umfasst. Auch die Fachgutachten der Bulwien Gesa sowie Stadt und Handel enthalten Umsatzangaben zum Planvorhaben, deren Vergleichbarkeit aufgrund einer Aggregation voneinander abweichender Warengruppen nur eingeschränkt gegeben ist.

Geht man diesbezüglich davon aus, dass sich über die beim REWE-Markt manifestierenden Umsatzumlenkungen (ca. 1,9 Mio. EUR bis ca. 2,2 Mio. EUR) hinaus ca. 0,1 Mio. EUR bis ca. 0,2 Mio. EUR bei anderen Betrieben mit einem Nahrungs- und Genussmittelsortiment bzw. Drogeriesortiment niederschlagen würden, so würde die Umsatzumlenkung aus dem Hauptzentrum insgesamt ca. 2,0 Mio. EUR bis ca. 2,4 Mio. EUR betragen. Dies entspricht einer Umlenkungsquote im relevanten Sortiment von ca. 20 % bis ca. 24 %.

In Bezug auf eine Bewertung der ermittelten Umsatzumverteilungen zuungunsten des REWE-Marktes bzw. des Hauptzentrums St. Tönis insgesamt ergeben sich folgende Schlussfolgerungen bzw. Einschätzungen:

- Als eine erste Kennzahl für die Bewertung städtebaulicher Auswirkungen einer Planmaßnahme wird oftmals ein Schwellenwert für eine Umsatzverlagerung aus einem zentralen Versorgungsbereich von 10 % angesehen. Dieser Schwellenwert wird für den zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums St. Tönis im Falle der Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters am Standort Maysweg deutlich überschritten.
- Da ein „10%-Wert“ alleine betrachtet keine hinreichende Aussage über z.B. die Gefährdung eines zentralen Versorgungsbereiches, die unter Umständen schon bei Unterschreiten einer Umsatzumverteilung von 10 % eintreten, jedoch ebenfalls bei einem Überschreiten einer Umsatzumverteilung von 10 % nicht eintreten kann, zulässt, sind weitergehende Aspekte bei einer gutachterlichen Bewertung zu berücksichtigen.
- Insbesondere ist von Bedeutung, ob durch eine zu erwartende Umsatzumlenkung ein „Umschlagen“ von wettbewerblichen Wirkungen in städtebaulich unerwünschte Auswirkungen zu befürchten ist. Ein solches Umschlagen ist z.B. dann zu befürchten, wenn durch eine Planmaßnahme im Einzelhandel ein oder mehrere Leitbetriebe eines zentralen Versorgungsbereiches gefährdet würden und durch deren „Wegbrechen“ ein Funktionsverlust für den zentralen Versorgungsbereich eintreten würde.

Die vorliegende Fallgestaltung macht diesbezüglich deutlich, dass in der Tat ein Wegbrechen des REWE-Marktes am Standort Alter Graben zu befürchten ist, wenn ein Lebensmittel-Vollsortimenter in der geplanten Größenordnung am Standort Maysweg angesiedelt wird.

Die zu befürchtende Wirkung der Bestandsgefährdung des Leitbetriebes REWE stellt eine städtebaulich keinesfalls erwünschte Wirkung dar. Für den Fall, dass der REWE-Markt aus dem Marktgeschehen ausscheiden würde, ginge dem zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums St. Tönis nicht nur die Funktion des Lebensmittel-Einkaufs bei einem mit breitem und tiefem Angebot ausgestatteten Anbieter verloren, durch die in der Folge ebenfalls entfallenden frequenzerzeugenden Wirkungen für den umliegenden kleinteiligen Einzelhandel würden zudem auch weitere Betriebe in ihrem Bestand gefährdet.

Insgesamt ist somit aus Sicht von Futura Consult festzustellen, dass mit der geplanten Ansiedlung des Lebensmittel-Vollsortimenters am Maysweg die Gefahr des Wegbrechens des einzigen Leitbetriebes sowie eines Frequenzverlustes für die umliegenden Standortlagen des Hauptzentrums und damit eine Schwächung des Hauptzentrums St. Tönis verbunden wäre.

Futura Consult empfiehlt daher, das Planvorhaben zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters am Standort Maysweg nicht zu realisieren.

Die genannte Empfehlung bedeutet dabei keinesfalls, dass für den Planstandort am Maysweg jegliche Perspektive für eine einzelhändlerische Nutzung fehlen würde.

So wäre dann, wenn anstelle eines Lebensmittel-Vollsortimenters ein Einzelhandelsbetrieb mit einem in Tönisvorst nicht zentrenrelevanten Sortiment angesiedelt würde, eine sicherlich grundsätzlich andere Bewertungsgrundlage gegeben.

Zwar wären auch in einem solchen Fall Fragen der städtebaulichen Verträglichkeit – z.B. Umfang und prozentualer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente – detailliert zu beleuchten, hiervon unabhängig wäre jedoch davon auszugehen,

dass die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment in Einklang mit Anforderungen der städtebaulichen Verträglichkeit gebracht werden könnte.¹⁰

7.2 Planung LIDL-Erweiterung Maysweg

Das Unternehmen LIDL betreibt derzeit am Standort Maysweg einen Lebensmittel-Discountmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 799 qm Verkaufsfläche.

Der Bestandsstandort des LIDL-Marktes am Maysweg soll nach Planungen von LIDL um ca. 400 qm Verkaufsfläche auf ca. 1.200 qm Verkaufsfläche erweitert werden.

Nach den Futura Consult vorliegenden Informationen soll die geplante Verkaufsflächenerweiterung nicht mit einer Veränderung der Sortimentsbreite und -tiefe verbunden sein.

Im Gegensatz zur Planung der Neuansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters auf dem direkt benachbarten Grundstück liegen in Bezug auf die vorgesehene LIDL-Erweiterung keine speziellen Fachgutachten vor.

Vor dem Hintergrund dieser Situation sowie der im Falle der Filialerweiterung gegebenen Überschreitung der Schwelle der Großflächigkeit eines Einzelhandelsbetriebes (800 qm Verkaufsfläche) wurde Futura Consult durch die Stadt Tönisvorst gebeten, eine erste Einschätzung zu diesem Planvorhaben zu erarbeiten.

Diesbezüglich sind zunächst folgende Aspekte von Bedeutung.

- Bei der Planungsabsicht handelt es sich um die Erweiterung eines Bestandsbetriebes, der langjährig am Maysweg ansässig ist.

¹⁰ Im genannten Zusammenhang verweist Futura Consult auf die im vorliegenden Konzept enthaltenen Ausführungen zur „Tönisvorster Sortimentsliste“ sowie zur Strategie in Bezug auf die zukünftige Entwicklung der Sonderlagen Höhenhöfe und Maysweg / Mühlenstraße hin.

- Im Gegensatz zu Neuansiedlungen eines Einzelhandelsbetriebes, welche regelhaft Erstwirkungen hervorrufen, sind Marktmechanismen und Anpassungsprozesse hinsichtlich des LIDL-Marktes bereits in der Vergangenheit ausgelöst und im Marktgeschehen wirksam geworden.
- Da davon auszugehen ist, dass die Sortimentsbreite und -tiefe des LIDL-Marktes unverändert bleiben werden, ist nicht damit zu rechnen, dass der LIDL-Markt sortimentsbedingte Umsatzzuwächse erzielen können.
- Dennoch kann und wird es im Falle der LIDL-Erweiterung möglich sein, dass gegenüber heute eine höhere Umsatzerwartung erzielt wird. Dieser Effekt dürfte erwartbar daraus resultieren, dass durch eine veränderte Warenpräsentation innerhalb des LIDL-Marktes Kaufanreize im Einzelfall zusätzlich entstehen können.
- Wenngleich im vorliegenden Zusammenhang keine detaillierte Umsatzeinschätzung und deren Bewertung beigesteuert wird, so kann dennoch bereits unter Plausibilitäts Gesichtspunkten darauf hingewiesen werden, dass etwaige Umsatzzuwächse des LIDL-Marktes im Falle der Filialerweiterung nicht annähernd das Niveau erreichen werden, welche im Falle der Neuansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters auf dem benachbarten Grundstück zu erwarten wären.

Im Zusammenhang einer Erstbewertung ist als relevanter Faktor auf die im Zuge des vorliegenden Zentrenkonzeptes empfohlene Strategie für die Sonderlagen Höhenhöfe / Vorster Straße bzw. Maysweg / Mühlenstraße hinzuweisen. Diese beinhaltet, dass moderate Verkaufsflächenerweiterungen zur Bestandssicherung der heute schon vorhandenen Anbieter dann möglich sein sollen, wenn durch die jeweilige Verkaufsflächenerweiterung keine raumordnerisch bzw. städtebaulich unerwünschten Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Tönisvorst bzw. in Umlandkommunen ausgelöst werden.

Im vorliegenden Fall wäre daher über die im Zuge des vorliegenden Zentrenkonzeptes vorgenommene Ersteinschätzung hinausgehend in Form eines

auf den Einzelfall bezogenen Verträglichkeitsgutachtens detailliert zu prüfen, ob im Falle der LIDL-Erweiterung unerwünschte raumordnerische bzw. städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Tönisvorst bzw. in Umlandkommunen zu erwarten sind.

Im Zusammenhang mit einer detaillierten Einzelfallprüfung wäre auch die geplante Größe der Verkaufsflächenerweiterung um ca. 50 % vor dem Hintergrund der ausgesprochenen Empfehlung, moderate Verkaufsflächenerweiterungen an den Bestandsstandorten im Falle von nicht zu erwartenden unerwünschten Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu ermöglichen, zu hinterfragen.

8. Synthese

Das vorliegende Zentrenkonzept definiert die zentralen Versorgungsbereiche des Mittelzentrums Tönisvorst.

Futura Consult empfiehlt auszuweisen:

- zentraler Versorgungsbereich St. Tönis als Hauptzentrum
- zentraler Versorgungsbereich Vorst als Nahversorgungszentrum

Die beiden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Tönisvorst werden im Zuge der vorliegenden Untersuchung räumlich exakt definiert.

Zudem erfolgt eine städtebauliche Begründung für die vorgenommenen Abgrenzungen und Funktionseinstufungen.

Den zentralen Versorgungsbereichen werden Einzugsgebiete zugeordnet.

Zudem werden im vorliegenden Zentrenkonzept die in Tönisvorst nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente definiert („Tönisvorster Sortimentsliste“).

Mit der für Tönisvorst durch das vorliegende Gutachten empfohlenen Zentrendefinition und Sortimentsklassifizierung kann die Erwartung verbunden werden, die zukünftige Einzelhandelsentwicklung der Stadt Tönisvorst funktionsgerecht und städtebaulich verträglich zu steuern, Investoren „Mögliches“ und „Nicht-Mögliches“ aufzuzeigen und Rechtssicherheit bei etwaigen gerichtlichen Auseinandersetzungen zu befördern.

Den Anforderungen des „Landesentwicklungsplans NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel“ an die Kommunen in Nordrhein-Westfalen, ihre zentralen Versorgungsbereiche selbst zu definieren und eine aus der speziellen örtlichen Situation abgeleitete Sortimentsliste über nahversorgungsrelevante,

zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente zu erarbeiten, kann und sollte durch einen Beschluss des Rates der Stadt Tönisvorst entsprochen werden.

FUTURA CONSULT



Dr. Rainer Kummer

Die vorliegende Untersuchung unterliegt dem Schutz des Urheberrechts. Dem Auftraggeber ist es erlaubt, die Untersuchung an Dritte weiter zu geben, sofern sich die Notwendigkeit hierzu aus dem Zweck der Untersuchung ergibt. Eine darüber hinaus gehende Verwertung der Untersuchung bedarf der Absprache mit FUTURA CONSULT DR. KUMMER. Dies gilt insbesondere in Bezug auf Publikation, Kopieerstellung und Nachdruck, die nur mit vorheriger Zustimmung von FUTURA CONSULT DR. KUMMER erlaubt sind.
