

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Xanten

– Endbericht –

Dortmund, 24. November 2015



Auftragnehmer

Stadt + Handel

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR

Hörder Hafensstraße 11
44263 Dortmund

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe

Markt 9
04109 Leipzig

Tel. 0 231. 8 62 68 90

0 721. 14 51 22 62

0 341 92 72 39 42

Fax. 0 231. 8 62 68 91

0 721. 14 51 22 63

0 341 92 72 39 43

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhler
Torben Döring, M. Sc.
Björn Wickenfeld, M. Sc.

Dortmund, 24. November 2015

Abbildungen Titelblatt: Stadt + Handel

Inhalt

Inhalt		i
Abkürzungsverzeichnis		iii
1	Einführung	1
2	Rechtliche Rahmenvorgaben	4
2.1	Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien	4
2.2	Landesrechtliche und regionalplanerische Rahmenvorgaben	9
3	Methodik	13
4	Markt- und Standortanalyse	17
4.1	Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen	17
4.2	Angebotsanalyse	21
4.3	Nachfrageanalyse	24
4.4	Analyse der Nahversorgungsstruktur in Xanten	30
4.5	Analyse und Bewertung der wesentlichen Einzelhandelsstandorte in Xanten	35
4.5.1	Standortmerkmale des Innenstadtzentrums	35
4.5.2	Standortmerkmale des Nahversorgungszentrums Lüttinger Straße	45
4.6	Standortmerkmale der Sonderstandorte Gewerbegebiet Sonsbecker Straße und Gewerbegebiet Birten	47
4.6.1	Sonderstandort Gewerbegebiet Sonsbecker Straße	47
4.6.2	Sonderstandort Gewerbegebiet Birten	50
4.7	Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelssituation in Xanten	51
5	Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung	54
5.1	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	54
5.1.1	Vorbemerkungen zum ermittelten Entwicklungsrahmen	54
5.1.2	Methodik und Berechnung	55
5.1.3	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Xanten	60
5.2	Die übergeordnete Entwicklungszielstellung für Xanten	65
6	Instrumentelles Umsetzungs- und Steuerungskonzept	67
6.1	Das Zentrenkonzept: Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Xanten	67
6.1.1	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Xanten	71

6.1.2	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Lüttinger Straße	75
6.2	Konzept für ergänzende Standortbereiche	77
6.2.1	Sonderstandortkonzept	77
6.2.2	Empfehlungen für den Sonderstandort Gewerbegebiet Birten	79
6.2.3	Empfehlungen für den Ergänzungsstandort Sonsbecker Straße	82
6.3	Empfehlungen zur Entwicklung der Nahversorgungsstruktur	87
6.4	Die Sortimentsliste für Xanten	90
6.5	Ansiedlungsleitsätze für Xanten	98
7	Schlusswort	104
	Anhang	I
	Literatur- und Quellenverzeichnis	I
	Abbildungsverzeichnis	II
	Tabellenverzeichnis	IV
	Glossar	V

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise
Ew.....	Einwohner
etc.	et cetera
GEP	Gebietsentwicklungsplan
ggf.	gegebenenfalls
GPK	Warengruppe Glas/Porzellan/Keramik
i. d. R.	in der Regel
inkl.	inklusive
i. A.	im Auftrag
i. e. S.	im engeren Sinne
i. S. v.	im Sinne von
insb.	insbesondere
IZ.	Innenstadtzentrum
km.....	Kilometer
KW.....	Kalenderwoche
LEP NRW	Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen
LEPro NRW.....	Landesentwicklungsprogramm Nordrhein-Westfalen
m ²	Quadratmeter
max.	maximal
min.....	minimal
Mio.	Millionen
MIV	motorisierter Individualverkehr
NVZ	Nahversorgungszentrum
NZ.....	Nebenzentrum
niL.....	städtebaulich nicht integrierte Lage
NuG.....	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
PBS	Warengruppe Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
rd.	rund
s.	siehe

siL	sonstige städtebaulich integrierte Lage
sog.....	sogenannt
u. a.....	unter anderem
usw..	und so weiter
VerfGH NRW	Verfassungsgerichtshof Nordrhein-Westfalen
VGH.....	Verwaltungsgerichtshof
vgl.....	vergleiche
VKF	Verkaufsfläche
vs.	versus
WZ.....	Warengruppenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes
ZVB	zentraler Versorgungsbereich
z. T.....	zum Teil

1 Einführung

Der Einzelhandel unterliegt seit Jahren einer deutlichen Dynamik. Dieser bundesweit zu verzeichnende Trend ist auch für den Einzelhandel in der Stadt Xanten zu erkennen. Ursachen dieser Dynamik sind einerseits lokale Strukturmerkmale der Angebots- wie auch der Nachfrageseite, andererseits der bundesweit wirksame Strukturwandel im Einzelhandel mit den unvermindert zu beobachtenden Konzentrationsprozessen auf Unternehmerseite, der Entwicklung neuer Betriebstypen und vor allem die stetig veränderten Standortanforderungen.

Den betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen und aufgrund politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsanbieter sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind.

Mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2011 beabsichtigt die Stadt Xanten die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentrums- und Einzelhandelsstruktur wie bisher auf eine entsprechend tragfähige wie auch städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels stabilisiert bzw. ausgebaut und dadurch die Vitalität und Attraktivität der Zentren gesichert werden. Andererseits werden konkrete Entwicklungsziele auch für die Nahversorgung und Sonderstandorte in Xanten definiert. Nicht zuletzt soll durch die Gesamtkonzeption eine funktionierende wohnortnahe Grundversorgung gesichert und verbessert werden.

Um eine solch ausgewogene Einzelhandelsstruktur zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt das vorliegende Einzelhandelskonzept Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung zur Verfügung. Zudem enthält dieses Einzelhandelskonzept jedoch auch Leistungsbausteine, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, die örtlichen Händlergemeinschaften, die Einzelhändler und Handelsunternehmen, Kunden bzw. Kundenvertreter, Immobilieneigentümer und Ansiedlungsinteressierte.

Im Einzelnen wird im Einzelhandelskonzept zunächst der aktuelle Zustand der Xantener Einzelhandelsstruktur für alle relevanten Standorte und für alle angebotenen Warengruppen beschrieben und bewertet.

Ausgehend von der analytischen Zustandsbewertung werden zukünftige absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume für alle Warengruppen aufgezeigt. Auf dieser Basis werden in diesem Einzelhandelskonzept zur Sicherung und zur Fortentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Xanten wie bisher folgende übergeordnete, gesamtstädtische Entwicklungszielstellungen hergeleitet:

1. Stärkung des Zentren
2. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung

3. Bereitstellung ergänzender Standorte

In Verbindung mit diesen Zielstellungen werden konkrete Empfehlungen zur gesamtstädtischen Standortstruktur des Einzelhandels in Xanten entwickelt. Gleichzeitig wird zudem die Xantener Liste zentrenrelevanter Sortimente (Sortimentsliste) fortgeschrieben. Wesentliches Element der vorliegenden Konzeptfortschreibung sind nicht zuletzt die sogenannten Ansiedlungsleitsätze in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung sind die wichtigen Zwischenschritte und die erarbeiteten Empfehlungen nicht allein zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt, sondern auch begleitend in einem Arbeitskreis erörtert worden. Auf diese Weise ist im Erarbeitungsprozess sichergestellt worden, dass eine Vielzahl relevanter Aspekte in die Bearbeitung einfließt und die besonderen Belange auch der Xantener Wirtschaftsakteure Berücksichtigung finden.

Das fortgeschriebene kommunale Einzelhandelskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag¹ eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden. Die üblicherweise daraus resultierende Vielzahl an bauleitplanerischen Verfahren bedarf einer strategischen und somit langfristig konzipierten bauleitplanerischen Herangehensweise.

Wesentliche Veränderungen der konzeptionellen Empfehlungen

Folgende wesentliche Veränderungen der konzeptionellen Empfehlungen haben sich durch die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ergeben:

- Das bisher als Sonderstandort eingeordnete Gewerbegebiet Sonsbecker Straße erhält im Rahmen der Fortschreibung eine gesonderte Funktionszuweisung mit dezidierten Zielstellungen und wird als **Ergänzungsstandort Sonsbecker Straße** ausgewiesen.
 - Gemäß den bisherigen Zielstellungen waren an dem Sonderstandort nur Ansiedlungen/ Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zulässig.
 - Diese Zielstellung wird weiterhin für Neuansiedlungen gelten. Für die bestehenden Betriebe mit zentrenrelevanten und zentrem- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ergeben sich jedoch gewisse Entwicklungsmöglichkeiten unter Beachtung des LEP NRW Sachlicher

¹ Im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB; wesentliche Voraussetzung für die Bindungswirkung des Einzelhandelskonzeptes ist u. a. der politische Beschluss dieses Konzeptes.

Teilplan Großflächiger Einzelhandel sowie den dezidierten Zielstellungen zur Weiterentwicklung des Ergänzungsstandorts (vgl. hierzu Kapitel 6.2.3).

- Innerhalb der **Sortimentsliste der Stadt Xanten** werden im Rahmen der Fortschreibung folgende nennenswerte Veränderungen empfohlen:
 - Die Sortimente Kinderwagen sowie Zoologischer Bedarf werden künftig als nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente eingeordnet.
 - Das bisherige Sortiment medizinische und orthopädische Großgeräte wird in Anlehnung an die Anlage 1 des LEP NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel zukünftig als ein zentrenrelevantes Sortiment eingeordnet und dem Sortiment medizinische und orthopädische Geräte zugeordnet, da die Anlage 1 keine Differenzierung zwischen Geräten und Großgeräten vorsieht.
- Im Rahmen der Konzeptfortschreibung ergeben sich für die Ansiedlungsleitsätze die folgenden nennenswerten Veränderungen:
 - Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment sind zukünftig ausnahmsweise nur zur Versorgung des Gebietes auch in den Ortskernen der abgesetzten Ortsteile zulässig.
 - **Bezogen auf die zentrenrelevanten Randsortimente** bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment wird ein kritischerer Umgang empfohlen. Bisher erfolgte lediglich eine Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche dieser zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 800 m². Zukünftig ist darüber hinaus im Einzelfall der Nachweis zu erbringen, dass die Teilverkaufsflächengröße einzelner oder mehrerer zentrenrelevanter Randsortimente zu keinen städtebaulich negativen Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche führen.

2 Rechtliche Rahmenvorgaben

Rechtliche Grundlagen für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts sind das BauGB und die BauNVO sowie die dazu ergangene Rechtsprechung. Insbesondere die seit 2006 modifizierten rechtlichen Rahmenbedingungen werden folgend dargestellt – für allgemeine rechtliche Rahmenvorgaben sei auf das Einzelhandelskonzept 2011 verwiesen.

2.1 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien

Der Bundesgesetzgeber hat mit der Novelle des BauGB zu Beginn des Jahres 2007 den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung weiter gestärkt. Nachdem sie bereits als Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar. In der aktuellen BauGB und BauNVO Novelle wurden die möglichen Darstellungen des Flächennutzungsplans in § 5 Abs. 2 Nr. 2d um zentrale Versorgungsbereiche ergänzt.

Die Innenstädte, die städtischen Nebenzentren und Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus den neuerlich geänderten bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Die räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Xanten bilden die essentielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

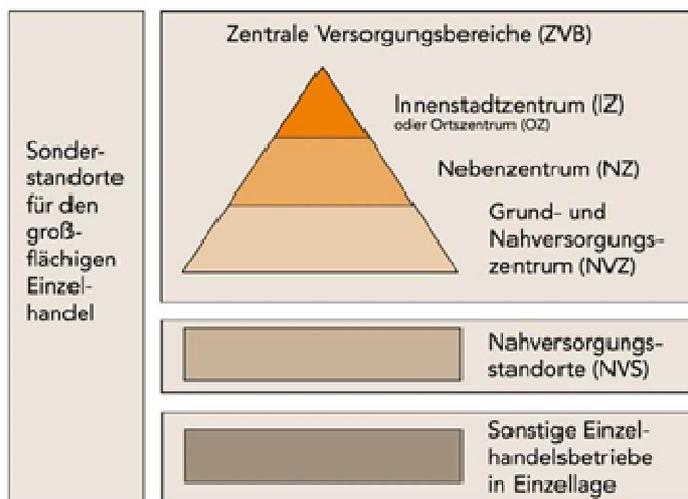
Wesentliche Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff der zentralen Versorgungsbereiche ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor wesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) und das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB. Durch die aktuelle Novelle des BauGB und der BauNVO wurde zudem in § 5 Abs. 2 Nr. 2d die Möglichkeit geschaffen, die zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen des Flächennutzungsplans darzustellen.

Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich je nach Größe und Struktur einer Kommune in der Regel ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Innenstadtzentrum, aus Nebenzentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren (s. folgende Abbildung). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.

Abbildung 1: Das hierarchisch abgestufte System zentraler Versorgungsbereiche (modellhaft)



Quelle: Eigene Darstellung.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann (vgl. Begründungen des Gesetzgebers zu § 34 Abs. 3 BauGB und BMVBS 2004: S. 54).

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. des § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt (vgl. BVerwG Urteil vom 11. Oktober 2007 – AZ 4 C 7.07).

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. des § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der

städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs - sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung - zu erfüllen (vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ 4 B 50.06). Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt (vgl. BVerwG Urteil vom 11. Oktober 2007 – AZ 4 C 7.07).

Tabelle 1: Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)

Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein

- räumlich abgrenzbarer Bereich,
- der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt,
- eine integrierte Lage aufweist und durch vorhandene Einzelhandelsnutzung – häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebot – geprägt ist.

Quelle: Eigene Darstellung.

Neben der Beurteilung, ob zentrale Versorgungsbereiche sich aus den tatsächlichen Verhältnissen ableiten lassen, spielt die planerische Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen eine zunehmende Rolle. Die Rechtsprechung hat der Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen in der jüngeren Vergangenheit Grenzen gesetzt. Der verlautbarte Wille des Rates allein, einen konkret bestimmten räumlichen Bereich zu einem zentralen Versorgungsbereich entwickeln zu wollen, reicht nicht aus, um die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2a BauGB zum Schutz der Entwicklung dieses Bereichs zu rechtfertigen. Der Plangeber muss in diesem Zusammenhang hinreichend belegen, dass in dem dafür vorgesehenen Raum die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs in absehbarer Zeit über die theoretische Möglichkeit hinaus wahrscheinlich ist, beziehungsweise durch Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums realisierbar erscheint (vgl. OVG Urteil vom 15. Februar 2012 – AZ 10 D 32/11.NE). Hierbei ist anzumerken, dass die dargelegte Rechtsprechung auf die Entwicklung von Grund- bzw. Nahversorgungszentren Bezug nimmt.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der

Bevölkerung zu sichern (vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007, Bundesdrucksache 16/2496: S. 10).

Abgrenzungskriterien zentraler Versorgungsbereiche

Ist die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben, fehlen allgemeingültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandelskonzepten sind diese unabdingbar um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete Bezugsraum für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines Einzelhandelskonzepts auch der Erhalt und die **Entwicklung** (i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 BauNVO) solcher zu betrachten.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

Tabelle 2: Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)

Aspekte des Einzelhandels:

- Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,
- aktuelle und/ oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional).

Sonstige Aspekte:

- Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),
- städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,
- integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,
- verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,
- ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.

Quelle: Eigene Darstellung.

In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts werden Stärken und Schwächen der Einkaufsstandorte ergänzend untersucht. Zur Darstellung der Gesamtattraktivität der zentralen Versorgungsbereiche werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und

erkennbare städtebauliche Misstände in Zentren erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.²

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs *als Ganzes* beitragen würde, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.³

² Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG Münster bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007).

³ Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

2.2 Landesrechtliche und regionalplanerische Rahmenvorgaben

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele entsprechend der lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden sind die für die Entwicklung des Einzelhandels in Xanten wesentlichen Vorgaben des Landesrechts und der Regionalplanung beschrieben.

Landesrechtliche Rahmenvorgaben

In den vergangenen Jahren haben sich die raumordnerischen Festlegungen zum Umgang mit großflächigem Einzelhandel in NRW stetig verändert. Der vorliegende LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel ist am 13.07.2013 in Kraft getreten und enthält 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 zur 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 Abs. 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.

(LEP NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel)

Regionale Rahmenvorgaben

Der derzeit rechtskräftige Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf (Stand: November 2011) der Bezirksregierung Düsseldorf formuliert folgendes Ziel zur Einzelhandelsentwicklung:

„Ziel 4: Großflächige Einzelhandelsbetriebe standortmäßig und zentralörtlich einpassen

Gebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung dürfen nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen geplant werden. Ein Vorhaben entspricht der zentralörtlichen Versorgungsfunktion, wenn die Kaufkraftbindung der zu erwartenden Nutzung den Versorgungsbereich des Standortes nicht wesentlich überschreitet. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe, insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten, sind den bauleitplanerisch dargestellten Siedlungsschwerpunkten räumlich und funktional zuzuordnen.“

(Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf 1999 S. 11)

Die regionalen Rahmenvorgaben zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Xanten sind in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts entsprechend berücksichtigt worden. Das kommunale Einzelhandelskonzept konkretisiert diese Zielstellungen auf der städtischen Ebene und ist künftig als die entscheidende Abwägungsgrundlage im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

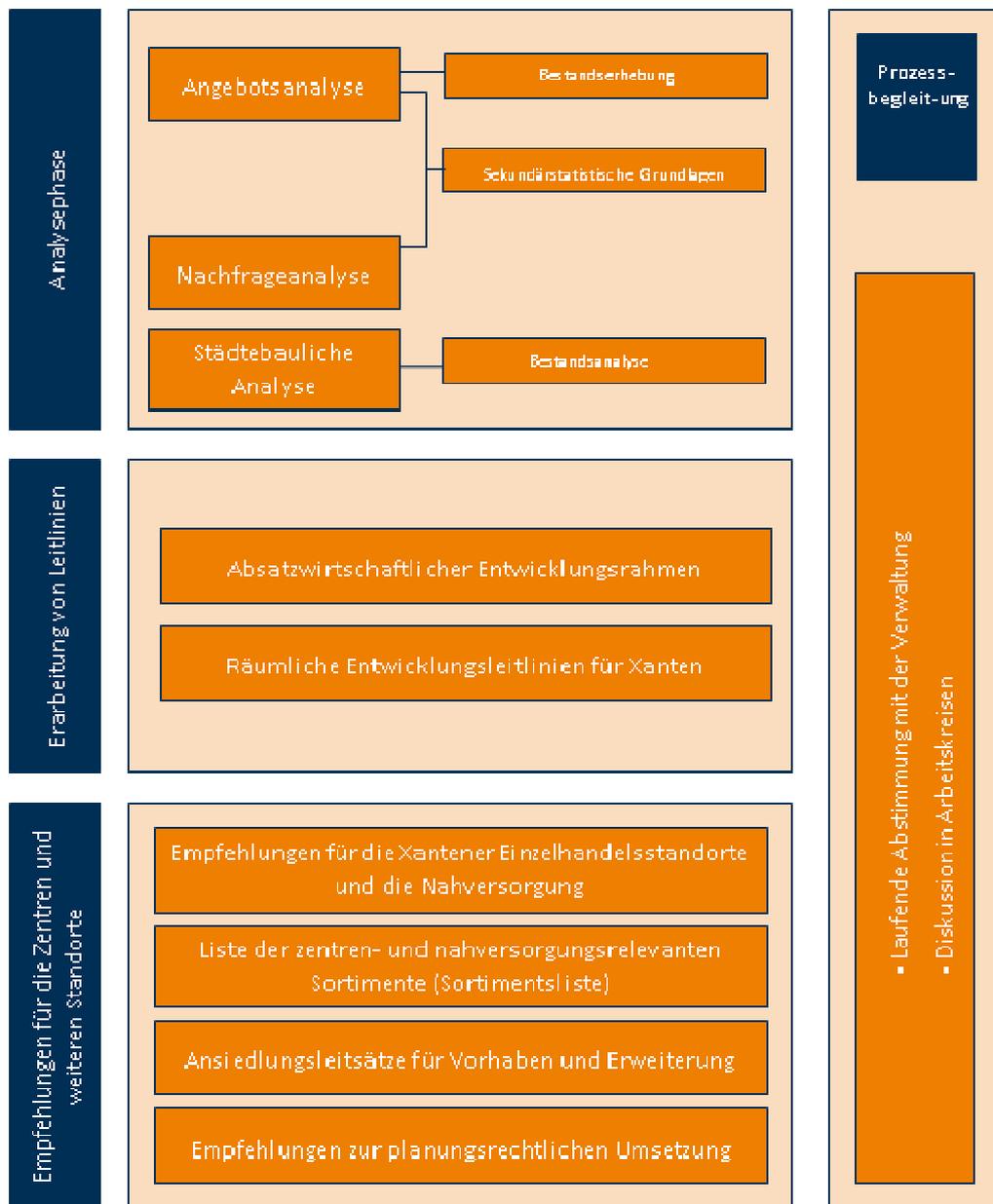
3 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. Zum Teil dienen sie der vergleichenden Analyse zu den Ergebnissen aus dem Einzelhandelskonzept 2011.⁴ Dies ermöglicht eine Evaluation relevanter Entwicklungen und darauf aufbauend entsprechende Modifizierungen konzeptioneller Ansätze. Es sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische empirische Erhebungen zurückgreifen.

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes folgende empirische Bausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt.

⁴ Die im Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2011 dargestellten Daten zum Xantener Einzelhandelsbestand beruhen auf einer von Stadt + Handel im Jahr 2010 durchgeführten Bestandserhebung (vgl. Stadt + Handel 2011: Einzelhandelskonzept für die Stadt Xanten).

Abbildung 2: Erarbeitungsschritte Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts



Quelle: Eigene Darstellung.

Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

Die Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe ist für die Stadt Xanten flächendeckend durchgeführt worden; es liegt somit eine aktuelle Vollerhebung des Ladeneinzelhandels vor. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Metzger, Bäcker), Tankstellenshops sowie Kioske erfasst worden. Darüber hinaus sind Ladenleerstände – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der

Einzelhandelsstruktur und städtebaulicher Implikationen aufgenommen worden. Nicht aufgenommen sind Großhandelsbetriebe, da diese keine Waren an Endverbraucher verkaufen und damit keine Einzelhandelsbetriebe im funktionellen Sinne darstellen.

Tabelle 3: Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
Bestandserhebung	Erhebung durch Stadt + Handel	April 2015	flächendeckende Vollerhebung	Standortdaten Verkaufsflächen und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe städtebauliche Analyse/zentrenergänzende Funktionen/Leerstände

Quelle: Eigene Darstellung.

Zur Ermittlung der Verkaufsflächen sind Betriebsbegehungen durchgeführt worden; die Gesamtverkaufsfläche (VKF) ist differenziert nach innen und außen liegender VKF ermittelt worden. Dabei ist je nach Situation entweder die persönliche Befragung des Personals bzw. des Inhabers/Geschäftsführers oder die eigenständige Vermessung der VKF in Betracht gezogen worden. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. BVerwG Urteil vom 24.11.2005 – AZ 4 C 10.04) findet dabei Anwendung. Persönlich erfragte Verkaufsflächen wurden grundsätzlich auch auf ihre Plausibilität hin überprüft und ggf. modifiziert. Eine Schätzung von Verkaufsflächen ist nur im Ausnahmefall vorgenommen worden und entsprechend kenntlich gemacht, wenn etwa trotz mehrmaliger Zugangsversuche zu einem Ladengeschäft eine Messung oder Befragung nicht möglich war (z. B. bei Ladenleerständen wegen Betriebsaufgaben).

Ergänzend zu den Sortimenten und der Verkaufsfläche wurde außerdem die städtebauliche Lage jedes Betriebs erfasst. Diese Daten sind zur Bewertung der Einzelhandelsstruktur im Rahmen des Empirie-Bausteins der Bestandserhebung unerlässlich.

Die Bestandserhebung wurde im April 2015 durchgeführt und stellt eine Stichtagserhebung dar. Entsprechend sind im Rahmen der Erhebung nur solche Einzelhandelsbetriebe erfasst worden, welche zum Zeitpunkt der Erhebung in Betrieb waren. Neueröffnungen im Nachgang der Bestandserhebung sind entsprechend nicht erfasst worden und entsprechend auch nicht in den Daten des Konzepts berücksichtigt. Abweichend hierzu wird an einigen Stellen auf strukturprägende Veränderungen im Nachgang der Bestandserhebung nachrichtlich hingewiesen, jedoch immer mit einem entsprechenden Hinweis versehen.

Im Zuge der Bestandserhebung wurden zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen Nutzungen mit zentrenergänzender Funktion (bspw. Bankfiliale, Friseur, Verwaltungseinrichtung) nach ihrer Art und ihrem Standort erfasst.

Bestandsanalyse Städtebau

Für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum, das Nahversorgungszentrum sowie den bedeutsamen weiteren Standortbereichen erfolgte eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen orientierte städtebauliche Analyse. Stärken und Schwächen werden dabei herausgestellt. Ein wesentlicher Aspekt ist angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche. Eine solche städtebaulich-funktional hergeleitete Abgrenzung ist die Basis der Xantener Sortimentsliste und der zukünftigen räumlichen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen.

Die Erfassung der Einzelhandelsbetriebe im Zusammenhang mit einer städtebaulich-funktional begründeten Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs bildet das Kernstück zukünftiger sortimentspezifischer räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

Prozessbegleitung durch einen runden Tisch

Neben den laufenden Abstimmungsgesprächen zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung wurde während der Erstellungsphase des Einzelhandelskonzepts ein runder Tisch eingerichtet. Diese enge Einbindung relevanter Akteure hat gewährleistet, dass alle notwendigen Informationen in das Einzelhandelskonzept einfließen und sämtliche Ergebnisse mit einem breit besetzten Gremium diskutiert wurden. Insgesamt tagte der runde Tisch zwei Mal. Anwesend waren Vertreter des Einzelhandelsverbands Niederrhein e.V., der Industrie- und Handelskammer Niederrhein, der Bezirksregierung Düsseldorf sowie des Regionalverbands Ruhr. Neben diesen Akteuren waren weiterhin der Bürgermeister der Stadt Xanten, Mitglieder der Ratsfraktionen der Stadt Xanten sowie Vertreter des örtlichen Einzelhandels vertreten.

4 Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses Konzepts für die zentralen Versorgungsbereiche, die Nahversorgung und ergänzende Standorte wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus der flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte in Xanten. Einführend werden zunächst die wesentlichen Standortrahmenbedingungen erörtert.

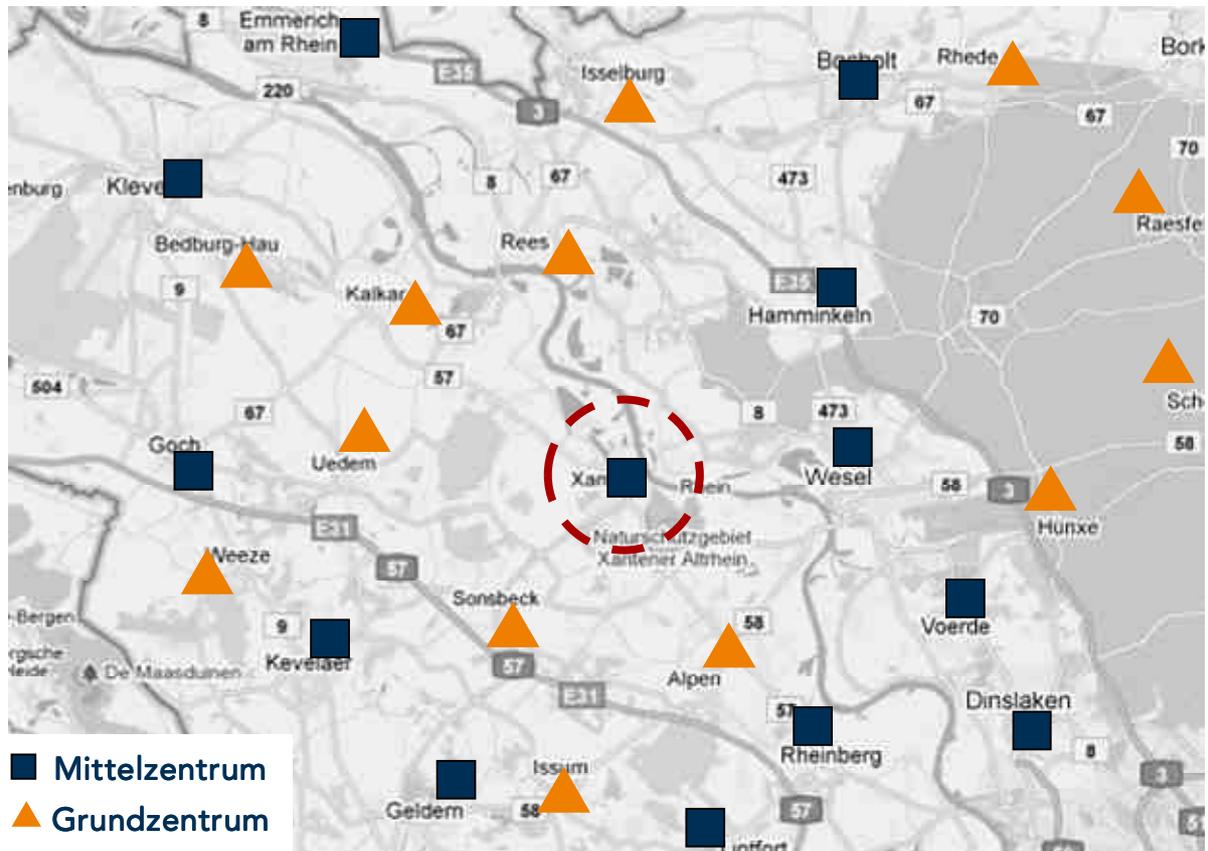
4.1 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

Relevante Standortfaktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur werden nachfolgend vorgestellt. Weitere angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen und Entwicklungstrends, wie etwa die Bevölkerungsprognose und die Entwicklung der Kaufkraftgrößen, werden in Kapitel 5.1 näher erläutert.

Lage, Siedlungsstruktur und Einwohnerverteilung

Die Stadt Xanten ist als Mittelzentrum klassifiziert und liegt am unteren Niederrhein im Nordwesten des Landes Nordrhein-Westfalen. Im näheren Umfeld, ebenso wie Xanten auf der linken Rheinseite gelegen, befinden sich die Grundzentren Kalkar, Uedem, Sonsbeck und Alpen. Die Stadt Xanten nimmt eine Lage in einem eher siedlungsstrukturell ländlich geprägten Raum ein. Auf der gegenüberliegenden Rheinseite befindet sich mit der Stadt Wesel das nächstgelegene Mittelzentrum. Die nächstgelegenen Oberzentren sind die Städte Duisburg und Krefeld in rd. 45 km Entfernung.

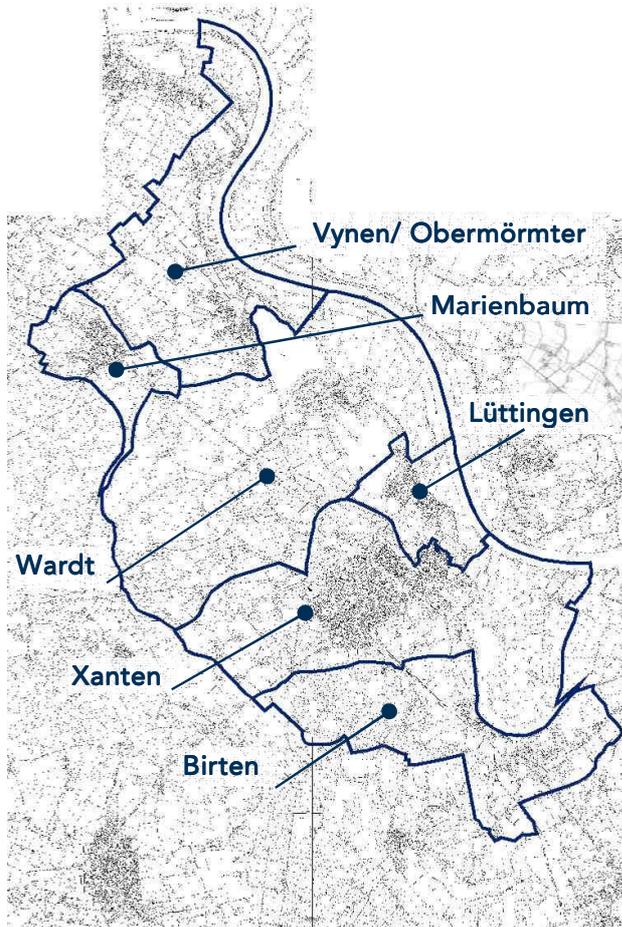
Abbildung 3: Lage Xantens in der Region



Quelle: Eigene Darstellung gemäß LEP NRW; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die Stadt Xanten setzt sich aus den sechs Stadtteilen Vynen/Obermörmt, Marienbaum, Wardt, Lüttingen, Xanten und Birten zusammen. Im Nordosten wird das Stadtgebiet durch den Verlauf des Rheins begrenzt. Am weitesten von der Kernstadt Xanten entfernt liegt der Stadtteil Vynen/Obermörmt (rd. 8 km).

Abbildung 4: Siedlungsstruktur im Stadtgebiet Xanten



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Xanten.

Insgesamt beträgt die Einwohnerzahl der Stadt Xanten rd. 21.190⁵, dabei leben rd. 50 % der Einwohner in der Kernstadt Xanten. In den weiteren Stadtteilen liegt der Anteil an der gesamtstädtischen Einwohnerzahl zwischen rd. 8 % und rd. 12 % (vgl. folgende Tabelle).

⁵ Vgl. IT NRW (Stand: 31.12.2013, nur Hauptwohnsitz)

Tabelle 4: Bevölkerungsverteilung in Xanten

Stadtbezirke	Einwohner	Anteil
Xanten	rd. 10.595	rd. 50 %
Vynen/ Obermörmter	rd. 2.540	rd. 12 %
Marienbaum	rd. 2.120	rd. 10 %
Wardt	rd. 2.120	rd. 10 %
Lüttingen	rd. 2.120	rd. 10 %
Birten	rd. 1.695	rd. 8 %
Summe	rd. 21.190	100 %

Quelle: IT.NRW (Stand: 31.12.2013, nur Hauptwohnsitz).

Verkehrsinfrastruktur

Neben der Anbindung an die Nachbarstädte Rheinberg und Kalkar über die B 57 ist Xanten über verschiedene Bundesstraßen an die Autobahnen des Ballungsraums Rhein-Ruhr angebunden. Die A 57 und die A 3 stellen dabei die nächstgelegenen Anschlüsse dar.

Xanten ist durch die Busliniennetze der Verkehrsgemeinschaft Niederrhein und das Schienennetz der NordWestBahn angebunden. Ein direkter Anschluss an das Netz der Deutschen Bahn existiert durch den Bahnhof in der Kernstadt Xanten.

Tourismus

Die selbsternannte „Römer-, Dom- und Siegfriedstadt“ Xanten weist eine hohe touristische Funktion auf (rd. 124.000 Übernachtungen im Jahr 2012); durch die Lage am Niederrhein zum einen für die Nahversorgung und u. a. durch den Archäologischen Park Xanten und den Xantener Dom auch mit nennenswerter überörtlicher Bedeutung.

Zwischenfazit: Die wesentlichen Rahmenbedingungen

Die Stadt Xanten ist geprägt durch ihre eher ländliche Lage nordwestlich des Ballungsraumes Rhein-Ruhr mit einigen Grundzentren im direkten Umfeld; überörtlich besteht ein Wettbewerbsumfeld durch die weiteren Mittelzentren (u.a. Wesel und Rheinberg) sowie die Oberzentren Duisburg und Krefeld.

Die verkehrliche Anbindung Xantens ist durch die nahe liegenden Autobahnanschlüsse der A 3 und der A 57 sowie den vorhandenen ÖPNV-Einrichtungen gut gegeben.

Den Siedlungsschwerpunkt innerhalb des Stadtgebietes bildet die Kernstadt Xanten. Die kleineren Stadtteile außerhalb der Kernstadt Xanten weisen insbesondere im Hinblick auf die Nahversorgung eine Mantelbevölkerung auf, welche nicht in jedem Stadtteil ein Potenzial für die Ansiedlung und den absatzwirtschaftlich tragfähigen Betrieb eines strukturprägenden, marktgängigen und zukunftsfesten Lebensmittelmarkts erkennen lässt.

4.2 Angebotsanalyse

Die insgesamt 178 Betriebe in Xanten verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 46.230 m².

Tabelle 5: Einzelhandelsbestand in Xanten

	Einzelhandelskonzept 2011 (Stadt + Handel)	Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2015 (Stadt + Handel)
	Erhebung Stadt + Handel 2010	Erhebung Stadt + Handel 2015
Anzahl der Einzelhandelsbetriebe	179	178
Gesamtverkaufsfläche (VKF)	rd. 48.230 m ²	rd. 46.230 m ²
VKF/ Einwohner	rd. 2,24 m ² / EW	rd. 2,14 m ² /EW

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11-12/2010 und 04/2015; Stadt Xanten; VKF-Angaben gerundet.

Die Anzahl der erfassten Betriebe ist gegenüber der letzten Erhebung im Rahmen des Einzelhandelskonzepts 2011 (Datenbasis 2010) um einen Betrieb zurückgegangen, gleichzeitig wurden bei der aktuellen Bestandserhebung rd. 2.060 m² Verkaufsfläche weniger erfasst (vgl. Tabelle 5).

Die Betrachtung der Verkaufsflächenausstattung je Einwohner verdeutlicht, dass auf jeden Einwohner Xantens aktuell rd. 2,14 m² Verkaufsfläche entfallen. Somit ist die Verkaufsflächenausstattung der Stadt Xanten im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (rd. 1,46 m² je Einwohner) als überdurchschnittlich einzuschätzen.⁶ Im Hinblick auf vergleichbare Mittelzentren ist die Aussage allerdings zu relativieren. Mittelzentren übernehmen in der Regel eine Versorgungsfunktion für die Umlandkommunen, so dass eine Verkaufsfläche von mehr als 2,0 m² Verkaufsfläche je Einwohner eher Regel als Ausnahme ist.

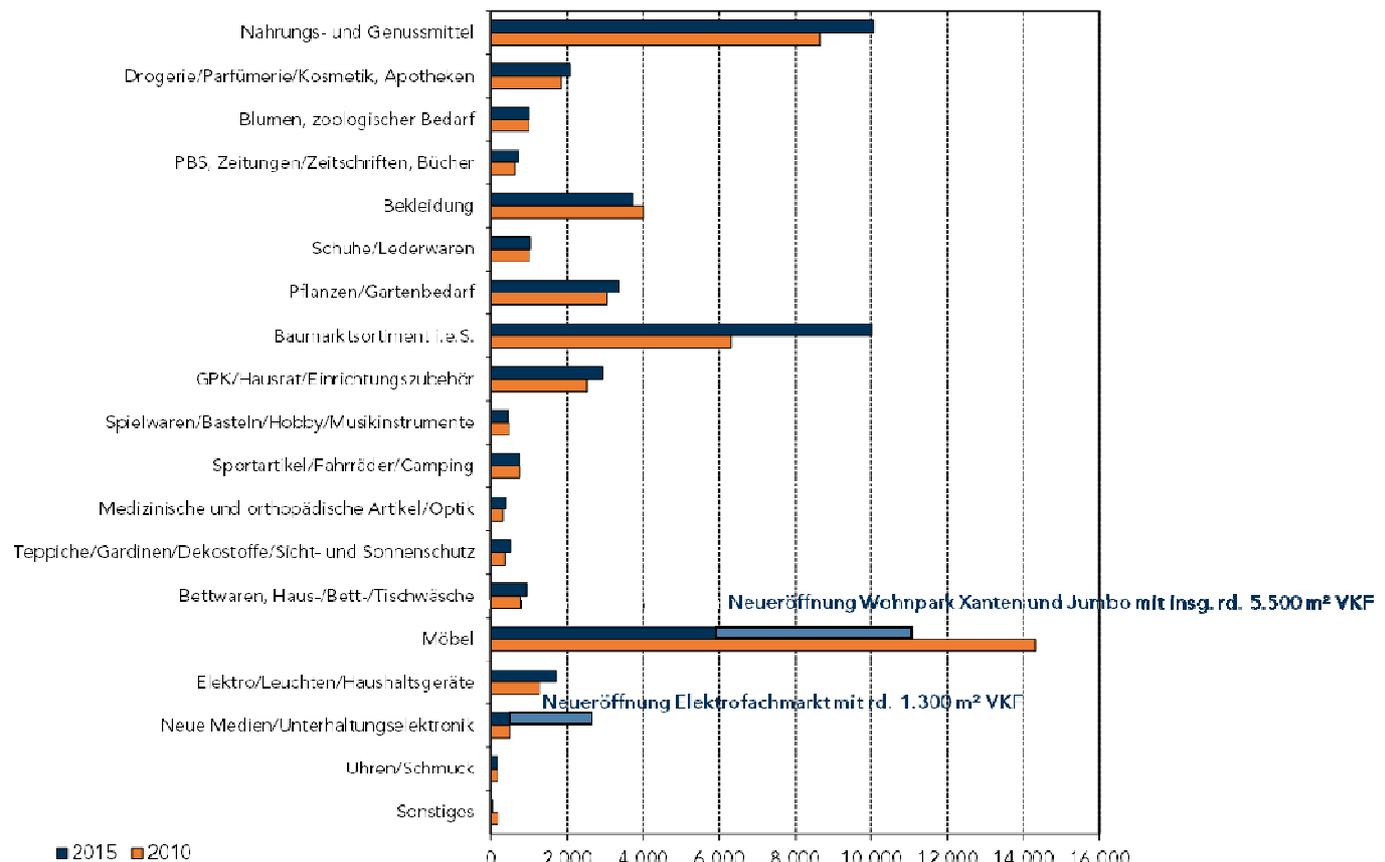
Bei Betrachtung des Verkaufsflächenbestandes nach Sortimentsgruppen (vgl. Abbildung 5) fällt insbesondere die starke Verkaufsflächenausstattung in den Warengruppen Nahrung- und Genussmittel sowie Baumarktsortimente i. e. S auf. Bei genannten Warengruppen zeigen sich gegenüber der Erhebung im Rahmen des Einzelhandelskonzepts 2011 auch die höchsten Verkaufsflächenzuwächse. Ein signifikanter Verkaufsflächenrückgang fand dagegen insbesondere in der Warengruppe Möbel statt, der u.a. auf die Verkaufsflächenreduzierung eines großflächigen Möbelanbieters zurückzuführen ist. Durch geplante Umstrukturierungsprozesse wird die Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Möbel künftig wieder eine stärkere Ausprägung erfahren, die

⁶ Vgl. GfK Geomarketing 2014.

Verkausflächengröße aus dem Jahr 2010 von über 14.000 m² wird dann jedoch nicht mehr erreicht.

Auch im Sortimentsbereich Neue Medien/Unterhaltungselektronik wird im Zuge eines geplanten Ansiedlungsvorhabens die Verkaufsfläche deutlich zunehmen.

Abbildung 5: Einzelhandelsbestand (in m² VKF) 2010 und 2015 im Vergleich



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11-12/2010 und 04/2015; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges umfasst u.a. Kfz-Zubehör. Nachrichtlich dargestellt sind die anstehenden bzw. bereits vollzogenen Neueröffnungen des Wohnpark Xanten und Jumbo sowie des Elektronikfachmarkts.

Bei der detaillierten Betrachtung des Einzelhandelsangebotes in verschiedenen Lagebereichen der Stadt Xanten zeichnet sich ein differenziertes Bild der gegenwärtigen Einzelhandelssituation ab (vgl. Tabelle 6). Mit insgesamt 83 Betrieben ist die deutliche Mehrheit im Innenstadtzentrum von Xanten zu finden. Weitere 53 Betriebe sind auf die sonstigen Lagebereiche im Stadtgebiet Xantens verteilt. Am Sonderstandort Gewerbegebiet Sonsbecker Straße sind weitere 30 Einzelhandelsbetriebe verortet, während das Nahversorgungszentrum Lüttinger Straße sowie der Sonderstandort Gewerbegebiet Birten mit jeweils sechs Einzelhandelsbetrieben die geringste Anzahl an Einzelhandelsbetrieben aufweisen.

Tabelle 6: Einzelhandelsbestand nach ausgewählten Lagebereichen

	Innenstadt-zentrum*	NVZ Lüttinger Straße*	Sonderstandort Gewerbegebiet Sonsbecker Straße	Sonderstandort Gewerbegebiet Birten	Sonstige Lagebereiche
Anzahl der Einzelhandelsbetriebe** (gesamt: 178)	83	6	30	6	53
Anteil gesamtstädtisch	rd. 46 %	rd. 3 %	rd. 17 %	rd. 3 %	rd. 31 %
Verkaufsfläche in m²** (gesamt: rd. 46.230 m²)	rd. 7.650	rd. 2.010	rd. 26.040	rd. 2.190	rd. 8.340
Anteil gesamtstädtisch	rd. 17%	rd. 4 %	rd. 56 %	rd. 5 %	rd. 18 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 04/2015; VKF-Angaben gerundet; *ZVB-Abgrenzung gemäß Einzelhandelskonzept 2011; **ohne Leerstand; Verkaufsflächendarstellung berücksichtigt nicht die Neueröffnung von Wohnpark Xanten, Jumbo und eines Elektrofachmarktes.

Bei Betrachtung der teilräumlichen Differenzierung des Verkaufsflächenbestandes wird deutlich, dass sich der überwiegende Anteil der Verkaufsfläche (rd. 56 %) nicht etwa im Innenstadtzentrum, sondern am Sonderstandort Gewerbegebiet Sonsbecker Straße befindet. Dies liegt primär darin begründet, dass hier vor allem großflächige Angebotsformen wie u.a. ein Baumarkt, ein Bau(stoff)zentrum, ein Garten- und Freizeitmarkt sowie weitere großflächige Angebotsformen aus dem Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittelsupermärkte, Lebensmitteldiscounter, Getränkemärkte) angesiedelt sind.

Ein Vergleich gegenüber den festgestellten Bestandsstrukturen im Rahmen der Analyse im Jahr 2010 zeigt für das Innenstadtzentrum, den Sonderstandort Gewerbegebiet Birten sowie für die sonstigen Lagebereiche nur geringe Veränderungen. Ein auffälliger Zuwachs der Verkaufsfläche ist im Nahversorgungszentrum Lüttinger Straße zu verzeichnen (2011: rd. 120 m²; 2015: rd. 2.010 m²), der aus der Inbetriebnahme des im Jahr 2010 noch im Bau befindlichen Lebensmittelsupermarktes resultiert. Zudem ist, insbesondere als Folge der Verkaufsflächenreduzierung eines großflächigen Möbelanbieters, die Verkaufsfläche am Sonderstandort Gewerbegebiet Sonsbecker Straße merklich zurückgegangen. Im Zuge geplanter bzw. anstehender Betriebsansiedlungen bzw. Neueröffnungen (Wohnpark Xanten, Jumbo, Elektrofachmarkt) wird die Verkaufsfläche am Standortbereich Gewerbegebiet Sonsbecker Straße in absehbarer Zeit zunehmen und sodann leicht über dem Verkaufsflächenwert aus dem Jahr 2010 liegen.

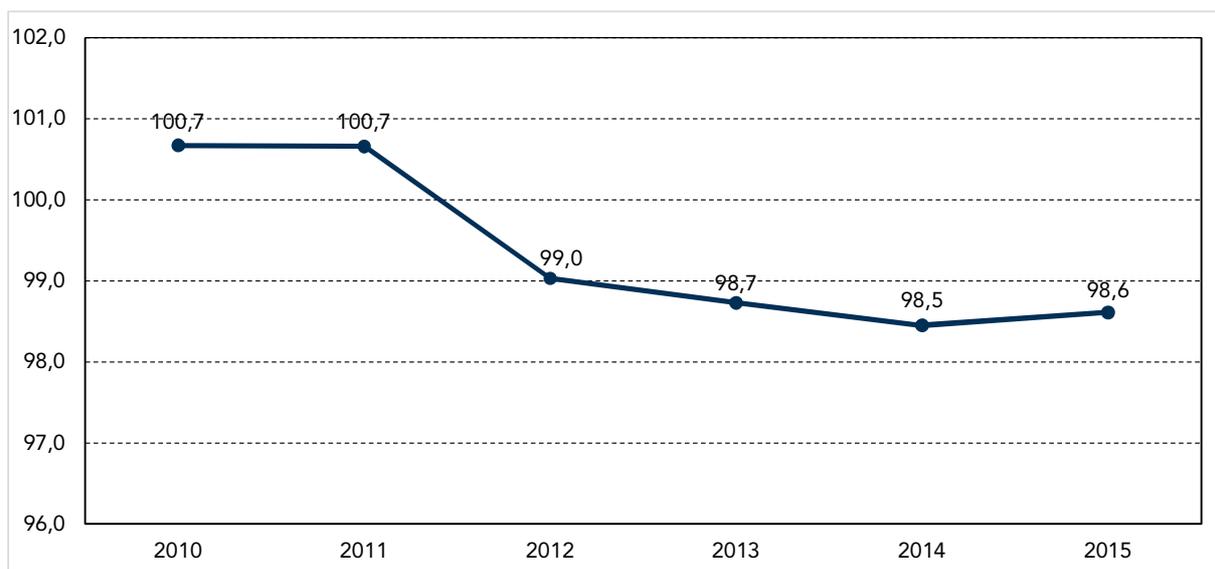
4.3 Nachfrageanalyse

Neben den angebotsseitigen Rahmenbedingungen sind auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung auf sekundärstatistische Rahmendaten der IFH Institut für Handelsforschung GmbH (IFH) aus den Jahren 2010 bis 2015 zurückgegriffen. Zudem wird nachrichtlich auf die Ergebnisse der im Rahmen des Einzelhandelskonzepts 2011 durchgeführten Haushaltsbefragung verwiesen, um Tendenzaussagen zur lokalen Einkaufsorientierung der Xantener Bevölkerung aufzuzeigen.

Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau und -entwicklung

Xanten verfügt gemäß IFH über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von rd. 118,6 Mio. Euro pro Jahr. Für einen bundesweiten Vergleich wird die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer herangezogen. Bei einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von 98,6 liegt das Kaufkraftniveau der Xantener Bevölkerung leicht unter dem bundesdeutschen Durchschnitt von 100. Im zeitlichen Verlauf zeigt sich eine leicht rückläufige Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer.

Abbildung 6: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Xanten



Quelle: Kaufkraftkennziffern der IBH/BBE/IFH 2010-2015.

Lokale Einkaufsorientierung

Zur Darstellung der lokalen Einkaufsorientierung der Xantener Bevölkerung werden nachrichtlich die Ergebnisse der im Jahr 2010 erfolgten Haushaltsbefragung aufgezeigt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die dargestellten Ergebnisse der Haushaltsbefragung zur lokalen Einkaufsorientierung aufgrund des zeitlichen Ursprungs der primärstatistisch erhobenen Daten umso mehr einen Tendenzcharakter besitzen.

„Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung zeigen, dass ein Teil der Xantener Kaufkraft in andere Kommunen fließt. Innerhalb von Xanten fließt ein Großteil der lokalen Kaufkraft an den Standortbereich Sonsbecker Straße. Die Einkaufsorientierung variiert zwischen den untersuchten Warengruppen.

Es wird deutlich, dass die Stadt Xanten bei kurzfristigen Bedarfsgütern eine hohe lokale Einkaufsorientierung auf die Stadt Xanten selbst erzielen kann. Bei der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel liegt sie über 95 %. Auch bei den übrigen kurzfristigen Warengruppen liegt sie deutlich über 80 %. Allerdings spielt hier ebenfalls der Standortbereich Sonsbecker Straße eine herausragende Rolle.

Insgesamt liegt die lokale Einkaufsorientierung im mittelfristigen Bedarfsbereich auf einem hohen Niveau. Die überdurchschnittlich hohe lokale Einkaufsorientierung im Bereich Baumarktsortiment i. e. S. ist auf das bestehende Angebot im Gewerbegebiet Sonsbecker Straße zurückzuführen. Im Gegensatz dazu wird im Sortimentsbereich Bekleidung weniger als 40 % der Kaufkraft in Xanten gebunden.

In den Warengruppen des langfristigen Bedarfs liegt die lokale Einkaufsorientierung der Xantener Bürger i. d. R. zu mehr als 50 % auf Xantener Standorte. Bei zahlreichen mittel- und langfristigen Bedarfsgütern führt vor allem das Angebot im Mittelzentrum Wesel zu einem Kaufkraftabfluss.

Über alle Sortimente betrachtet liegt die lokale Einkaufsorientierung in Xanten bei rd. 78 %.“ (Stadt + Handel 2011: S. 25)

Umsatzermittlung und Zentralität

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze⁷ im Xantener Einzelhandel basiert auf allgemeinen und für Xanten spezifizierten angebots- wie nachfrageseitigen Eingangsparametern:

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung werden die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen sowie spezifische Kennwerte einzelner Anbieter zu Grunde gelegt: Ein Datenportfolio des Büros Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der aktuellen Handelsfachliteratur aktualisiert. Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand ergibt sich unter Berücksichtigung nachfrageseitiger Rahmenbedingungen (insb. des einzelhandelsrelevanten

⁷ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

Kaufkraftniveaus in Xanten und dem Einzugsbereich) eine Datenübersicht des Umsatzes im Xantener Einzelhandel.

- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe die konkrete Situation vor Ort berücksichtigt werden. So fließt die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen in die Umsatzberechnung ebenso mit ein wie die mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage eines Betriebs (Innenstadt [Haupt-, Neben-, Ergänzungslage], Gewerbegebiet, Streulage etc.).

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rd. 123,1 Mio. € brutto je Jahr ermitteln. Dabei wird rd. 55 % dieses Umsatzes durch die überwiegend kurzfristigen Bedarfsgüter erzielt (vgl. nachfolgende Tabelle), dabei vor allem in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Ein Großteil des Umsatzes aus den mittelfristigen Bedarfsgütern, welche rd. 30 % des Gesamtumsatzes ausmachen, generiert sich aus den Warengruppen Baumarktsortiment i.e.S. (rd. 11 %) und Bekleidung (rd. 9 %). Auf die langfristigen Bedarfsgüter entfallen rd. 15 % des Gesamtumsatzes. Der überwiegende Teil des Umsatzes wird dabei in den Warengruppen Möbel (rd. 5 %) sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik (rd. 3 %) erzielt.

Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft ergibt sich für Xanten eine gesamtstädtische Zentralität von 101 %.⁸ Xanten kann nahezu in allen Sortimentsgruppen des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereichs Zentralitätswerte von über 100 % und damit Kaufkraftzuflüsse verzeichnen. Dagegen liegen die Zentralitätswerte bei den Warengruppen des langfristigen Bedarfsbereichs mehrheitlich unter 100 % (vgl. Tabelle 7).

⁸ Die Zentralität gibt das Verhältnis des örtlichen Umsatzes zur örtlichen Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 100 % ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 100 % ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

Tabelle 7: Relevante Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Xanten

Warengruppen	VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro p.a.	Kaufkraft in Mio. Euro p.a.	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	10.070	53,2	49,1	108 %
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	2.050	8,2	7,6	108 %
Blumen, zoologischer Bedarf	1.010	2,6	2,5	105 %
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	710	3,1	3,9	79 %
kurzfristiger Bedarfsbereich	13.840	67,1	63,1	106 %
Bekleidung	3.730	11,2	11,4	98 %
Schuhe/Lederwaren	1.040	3,1	3,1	100 %
Pflanzen/Gartenbedarf	3.350	2,5	1,8	139 %
Baumarktsortiment i.e.S.	10.020	13,3	10,3	129 %
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	2.950	2,5	1,5	170 %
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	440	1,9	2,6	72 %
Sportartikel/Fahrräder/Camping	760	2,4	2,2	107 %
mittelfristiger Bedarfsbereich	22.290	36,8	32,9	112 %
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	310	1,5	1,7	88 %
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	530	0,8	1,3	61 %
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	930	1,1	1,3	85 %
Möbel	5.910	6,2	6,4	96 %
Elektro/ Leuchten/Haushaltsgeräte	1.710	3,5	3,5	99 %
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	480	4,1	8,8	46 %
Uhren/Schmuck	180	1,6	1,6	100 %
Sonstiges	50	0,4	0,7	51 %
langfristiger Bedarfsbereich	10.100	19,1	25,4	75 %
Gesamt	46.230	123,1	121,4	101 %
Veränderung seit 2010	-2.000	+10,3	+12,1	-2 %

Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 11-12/2010 und 04/2015; eigene Berechnung Stadt + Handel; Kaufkraftzahlen: IFH 2015; Die Neueröffnung von Wohnpark Xanten, Jumbo und eines Elektrofachmarktes sind nicht berücksichtigt.

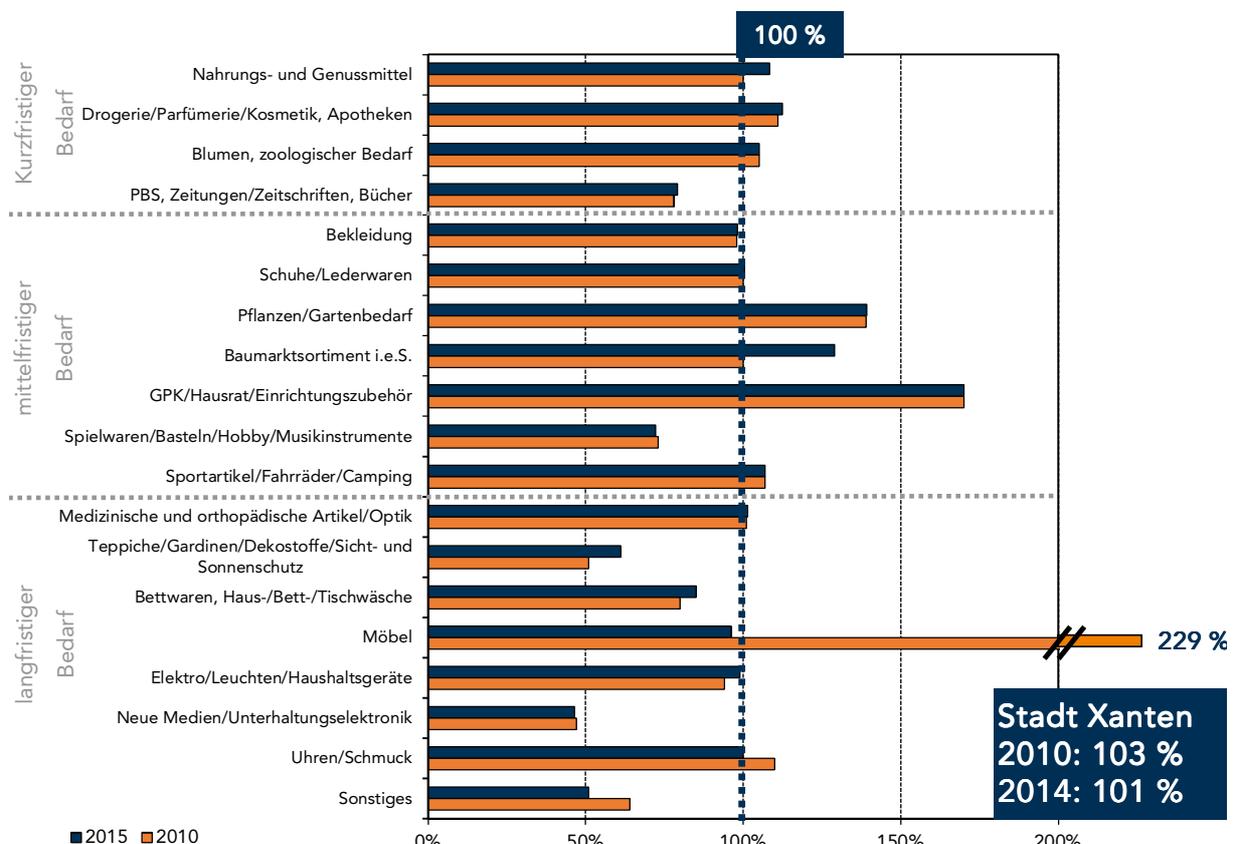
Allerdings zeigen sich hinsichtlich der Zentralitätswerte deutliche Unterschiede in den einzelnen Warengruppen. Im kurzfristigen Bedarfsbereich wird eine Zentralität von rd. 106 % erreicht, wobei die Zentralitätswerte der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken und Blumen auf gewisse Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland hinweisen. Im Gegensatz dazu können in der Sortimentsgruppe PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher keine Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland generiert werden. Hier wird auch der gestiegene Anteil der durch den Online-Handel gebundenen Kaufkraft deutlich.

Im mittelfristigen Bedarfsbereich wird insgesamt eine Zentralität von rd. 112 % erreicht. Besonders hohe Zentralitäten werden in den Warengruppen GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör (rd. 170 %) Pflanzen/Gartenbedarf (rd. 139 %) und Baumarktsortiment (rd. 129 %) erreicht. In den klassischen innerstädtischen Leitsortimenten Bekleidung und Schuhe/Lederwaren liegen die Zentralitätswerte bei rd. 98 % bzw. rd. 100 %. In der Warengruppe Spielwaren/Hobby/Basteln/Musikinstrumente sind dagegen deutliche Kaufkraftabflüsse festzustellen, der Zentralitätswert liegt bei rd. 72 %.

Da die Zentralitätswerte bei den Warengruppen des langfristigen Bedarfsbereichs wie erwähnt mehrheitlich unter 100 % liegen, ergibt sich für den langfristigen Bedarfsbereich insgesamt eine Zentralität von lediglich rd. 75 %. Auch hier bestehen zwischen den einzelnen Warengruppen deutliche Schwankungen. Während bei den Warengruppen Uhren/Schmuck, Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte und Möbel die Zentralitäten im Bereich von 100 % liegen und damit keine bzw. nur geringfügige Kaufkraftabflüsse bestehen, sind insbesondere in den Sortimentsgruppen Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz (rd. 61 %) sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik (46 %) aufgrund der erreichten Zentralitäten signifikante Kaufkraftabflüsse erkennbar.

Gegenüber dem Zentralitätswert von 2010 (Zentralität: rd. 103 %) ist folglich insgesamt eine geringe Abnahme des Zentralitätskennwertes zu verzeichnen. Beim Vergleich der sortimentspezifischen Zentralitätswerte zeigt sich ein Anstieg der Zentralitätswerte insbesondere in der Warengruppe Baumarktsortimente i.e.S., zusätzlich konnte die Zentralität u.a. in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz und Bettwaren/Haus-/Bett-/Tischwäsche leicht gesteigert werden. Dagegen ist der Zentralitätswert vor allem in der Warengruppe Möbel im Vergleich zu 2010 markant zurückgegangen. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen mit der schon angesprochenen Verkaufsflächenreduzierung eines großflächigen Möbelanbieters zu erklären.

Abbildung 7: Sortimentsspezifische Zentralitätswerte im Vergleich (2010 und 2015)



Quellen: Berechnungen Stadt + Handel 2015; Stadt + Handel 2011; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges umfasst u.a. Kfz-Zubehör; Berechnung berücksichtigt nicht die Neueröffnung von Wohnpark Xanten, Jumbo und eines Elektrofachmarktes.

Die Zentralitätswerte sind eine wichtige Grundlage u. a. zur Ermittlung von absatzwirtschaftlichen Ansiedlungspotenzialen und werden daher im Kapitel 5.1 vertieft wieder aufgegriffen.

4.4 Analyse der Nahversorgungsstruktur in Xanten

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürger wird die Nahversorgungsstruktur in Xanten vertiefend analysiert.⁹ Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung flächendeckend in den Wohngebieten gewährleistet wird.

Die Nahversorgungsangebote unterliegen bundesweit einem rasanten Strukturwandel, der verbunden ist mit Standortaufgaben bzw. -verlagerungen, Betriebserweiterungen und Veränderungen der Betriebstypen. Als Folge des Strukturwandels wächst zwar in der Regel die Verkaufsflächensumme insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln, durch die Konzentrationsprozesse auf weniger Standorte reduziert sich allerdings gleichzeitig die flächendeckende Angebotsdichte und bedingt in Folge strukturell unterversorgte Siedlungsgebiete.

Gesamtstädtische Angebotsdaten zur Nahversorgung

Xanten weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 10.070 m² im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel auf. Daraus ergibt sich für die Stadt gesamtstädtisch betrachtet eine überdurchschnittliche quantitative Ausstattung im Bereich der Nahversorgung. Mit rd. 0,47 m² Verkaufsfläche je Einwohner im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel – womit die Stadt die Verkaufsflächenausstattung im Vergleich zum Jahre 2010 (rd. 0,4 m² je Einwohner) erhöhen konnte – liegt Xanten deutlich über dem Niveau des Bundesdurchschnittes von rd. 0,4 m² je Einwohner. Ebenso ist die Zentralitätskennziffer im Vergleichszeitraum von rd. 100 % auf rd. 108 % angestiegen, so dass Xanten seine Versorgungsfunktion über das Stadtgebiet hinaus für das Umland marginal erweitern konnte (vgl. Tabelle 8).

⁹ In die nachfolgenden Analysen der Nahversorgungsangebote werden alle Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche über 300 m² eingestellt, da anzunehmen ist, dass ab dieser Angebotsgröße ein ausreichendes Vollsortiment insbesondere der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel, handelsseitig bereitgestellt werden kann. Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte mit einem Radius von 500 – 700 m Luftlinie um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet. Eine Luftlinienentfernung von 500 - 700 m wird allgemein als Kriterium der Versorgungsqualität angenommen, da diese Entfernung einer Wegelänge von bis zu rd. 700 – 1.000 m bzw. einem Zeitaufwand von rd. 10 Gehminuten entspricht. Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann dort von einer ausreichenden Nahversorgung ausgegangen werden. In Gebieten außerhalb dieser Nahbereiche ist die Nahversorgungssituation hinsichtlich der räumlichen Erreichbarkeit bereits als nicht mehr optimal zu werten.

Tabelle 8: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Xanten gesamt

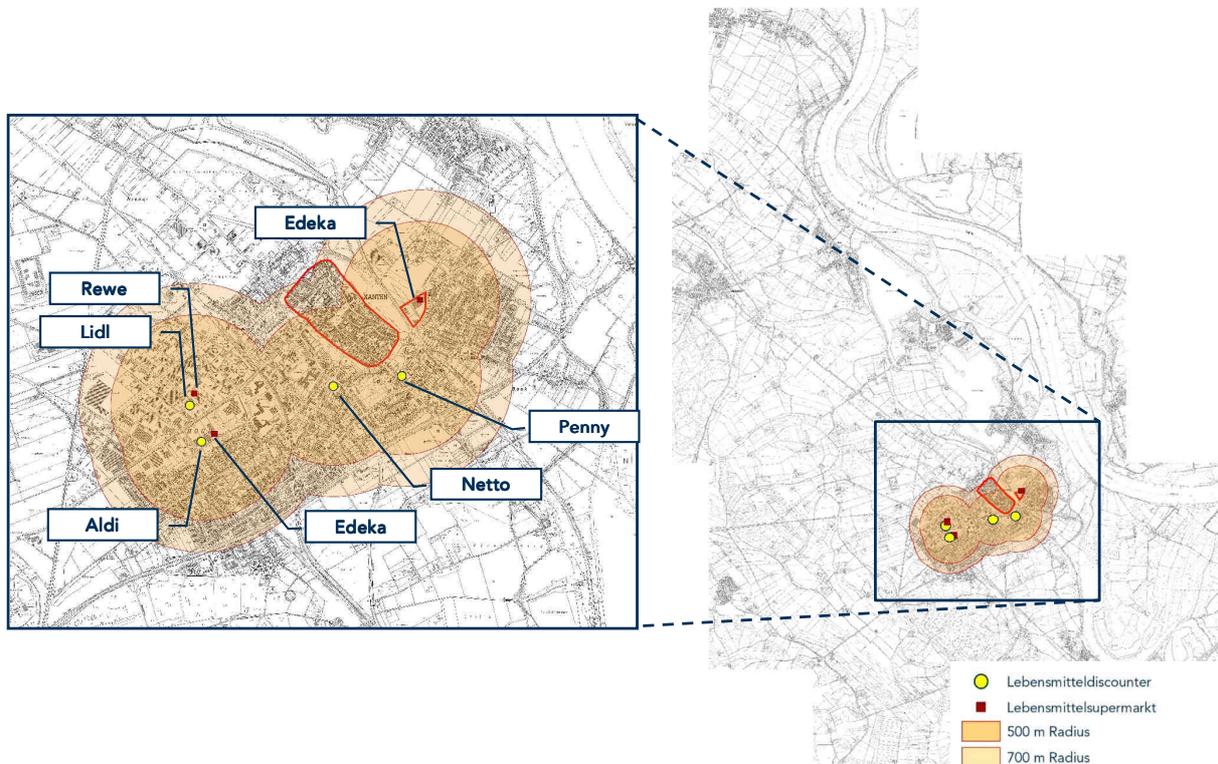
	Einzelhandelskonzept 2011 Stadt + Handel (Erhebung 2010)	Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2015 Stadt + Handel (Erhebung 2015)
Verkaufsflächenausstattung	• rd. 8.660 m ²	• rd. 10.070 m ²
Verkaufsflächenausstattung je Einwohner	• rd. 0,40 m ² VKF/EW	• rd. 0,47 m ² VKF/EW
Verkaufsflächenanteil	<ul style="list-style-type: none"> • In ZVB: rd. 5 % • Außerhalb ZVB: rd. 95 % 	<ul style="list-style-type: none"> • In ZVB: rd. 21 % • Außerhalb ZVB: rd. 79 %
Betriebstypenmix	<ul style="list-style-type: none"> • 2 x Lebensmittelsupermarkt • 4 x Lebensmitteldiscounter • 2 x Getränkemarkt (> 100 m² VKF) • ergänzt um 43 x weitere Lebensmittelanbieter (inkl. Tankstellen, Hofläden, Kioske, Lebensmittel- Handwerk) 	<ul style="list-style-type: none"> • 3 x Lebensmittelsupermarkt • 4 x Lebensmitteldiscounter • 4 x Getränkemarkt (> 100 m² VKF) • ergänzt um 32 x weitere Lebensmittelanbieter (inkl. Tankstellen, Hofläden, Kioske, Lebensmittel- Handwerk)
Jahresumsatz	▪ rd. 43,4 Mio. €	• rd. 53,2 Mio. €
Zentralitätskennziffer	▪ rd. 100 %	• rd. 108 %

Quelle: Eigene Berechnungen Stadt + Handel; Einzelhandelsbestandserhebung 11-12/2010 und 04/2015; Einwohnerdaten IT.NRW (Stand: 31.12.2013, nur Hauptwohnsitz); Kaufkraftzahlen: IFH 2015.

Insgesamt sind im Stadtgebiet von Xanten sieben strukturprägende (über 400 m² VKF) Lebensmittelmärkte angesiedelt. Davon sind drei Betriebe Lebensmittelsupermärkte, bei vier Betrieben handelt es sich um Lebensmitteldiscounter. Die Lebensmitteldiscounter erreichen somit ein leicht höheres Marktgewicht gegenüber den qualitativ besser ausgestatteten Lebensmittelsupermärkten, insgesamt aber ist der Betriebstypenmix als ausgewogen zu beurteilen.

Als wesentliche Veränderung gegenüber der räumlichen Nahversorgungssituation im Jahr 2010 ist die Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelvollsortimenters im Nahversorgungszentrum Lüttinger Straße zu nennen.

Abbildung 8: Die räumliche Nahversorgungsstruktur im Überblick



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung Stadt + Handel 04/2015; Kartengrundlage: Stadt Xanten.

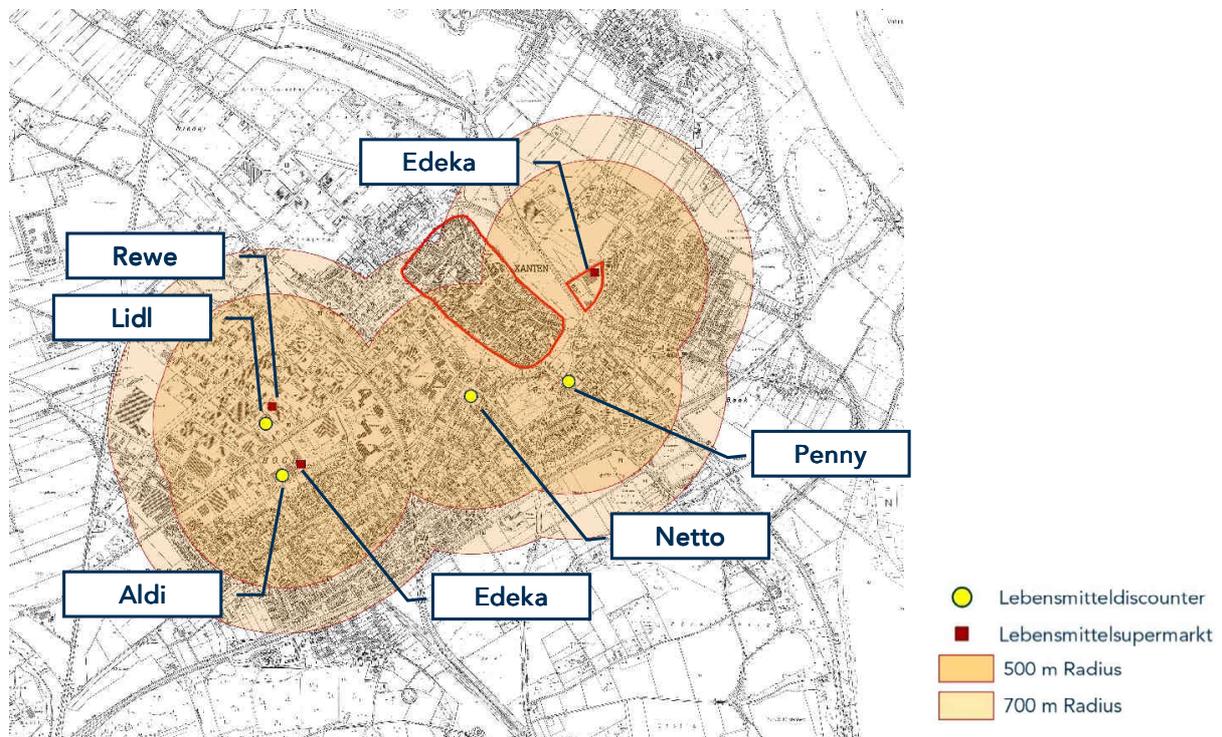
Die bestehenden Lebensmittelanbieter in Xanten bieten insgesamt eine gute quantitative und qualitative Ausstattung. Insbesondere die Kernstadt Xantens verfügt über eine gute fußläufige Nahversorgungssituation. In den von der Kernstadt abgesetzten Stadtteilen sind aktuell keine strukturprägenden Nahversorgungsstrukturen vorhanden.

Nahversorgungsstruktur in der Kernstadt Xanten

Die Kernstadt Xanten verfügt über eine nahezu flächendeckende Versorgung im Nahbereich. Lediglich im Randbereich der Kernstadt sind Bereiche zu identifizieren, die Defizite in der fußläufigen Nahversorgung aufweisen.

Das Nahversorgungsangebot wird geprägt durch die Konzentration von zwei Lebensmitteldiscountern und zwei Lebensmittelsupermärkten am Sonderstandort Gewerbegebiet Sonsbecker Straße. Zwei weitere Lebensmitteldiscounter liegen südlich bzw. östlich des Innenstadtzentrums in städtebaulich integrierter Lage. Im Innenstadtzentrum selbst ist kein strukturprägender Nahversorgungsbetrieb vorhanden. Durch die Ansiedlung des Edeka-Marktes an der Lüttinger Straße wurde die räumliche Nahversorgung im nördlichen Bereich der Kernstadt deutlich verbessert und gleichzeitig der Betriebstypenmix in Xanten aufgewertet.

Abbildung 9: Nahversorgungsstruktur in der Kernstadt Xanten



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung Stadt + Handel 04/2015; Kartengrundlage: Stadt Xanten.

Nahversorgungsstruktur in den weiteren Stadtteilen

Außerhalb der Kernstadt sind aktuell keine strukturprägenden Nahversorgungsstrukturen vorhanden, wodurch in den dezentral gelegenen Stadtteilen zurzeit keine wohnortnahe Nahversorgung vorhanden ist. Aktuelle Planungen sehen jedoch vor, in den Stadtteilen Marienbaum und Birten je einen strukturprägenden Lebensmittelanbieter mit einer Verkaufsflächenausstattung unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit anzusiedeln (vgl. Abbildung 10). Diese werden perspektivisch einen wichtigen Beitrag für die wohnortnahe Versorgung in den genannten Stadtteilen leisten.

Für die übrigen vom Hauptsiedlungsbereich abgesetzten Stadtteile ist zu erwarten, dass diese insbesondere durch die bestehenden Nahversorgungsangebote in der Kernstadt mitversorgt werden.

Abbildung 10: Nahversorgungsstruktur in den weiteren Stadtteilen – Perspektive



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung Stadt + Handel 04/2015;
Kartengrundlage: Stadt Xanten.

4.5 Analyse und Bewertung der wesentlichen Einzelhandelsstandorte in Xanten

In der nachfolgenden städtebaulichen Analyse werden die relevanten Einzelhandelsstandorte hinsichtlich städtebaulich-funktionaler Kriterien analysiert und in die Gesamtbewertung des Einzelhandels in Xanten einbezogen. Wichtiger Bestandteil der Analyse ist die Definition der sog. zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadtzentrum Xanten und Nahversorgungszentrum Lüttinger Straße) – und zwar zunächst bezogen auf den *vorhandenen* Bestand. An späterer Stelle werden – nach der Erörterung der übergeordneten Entwicklungsziele für den Einzelhandel – zusätzlich zielorientierte Empfehlungen für die *künftige Weiterentwicklung* der zentralen Versorgungsbereiche wie auch der sonstigen Standorte vorgestellt (vgl. Kapitel 6).

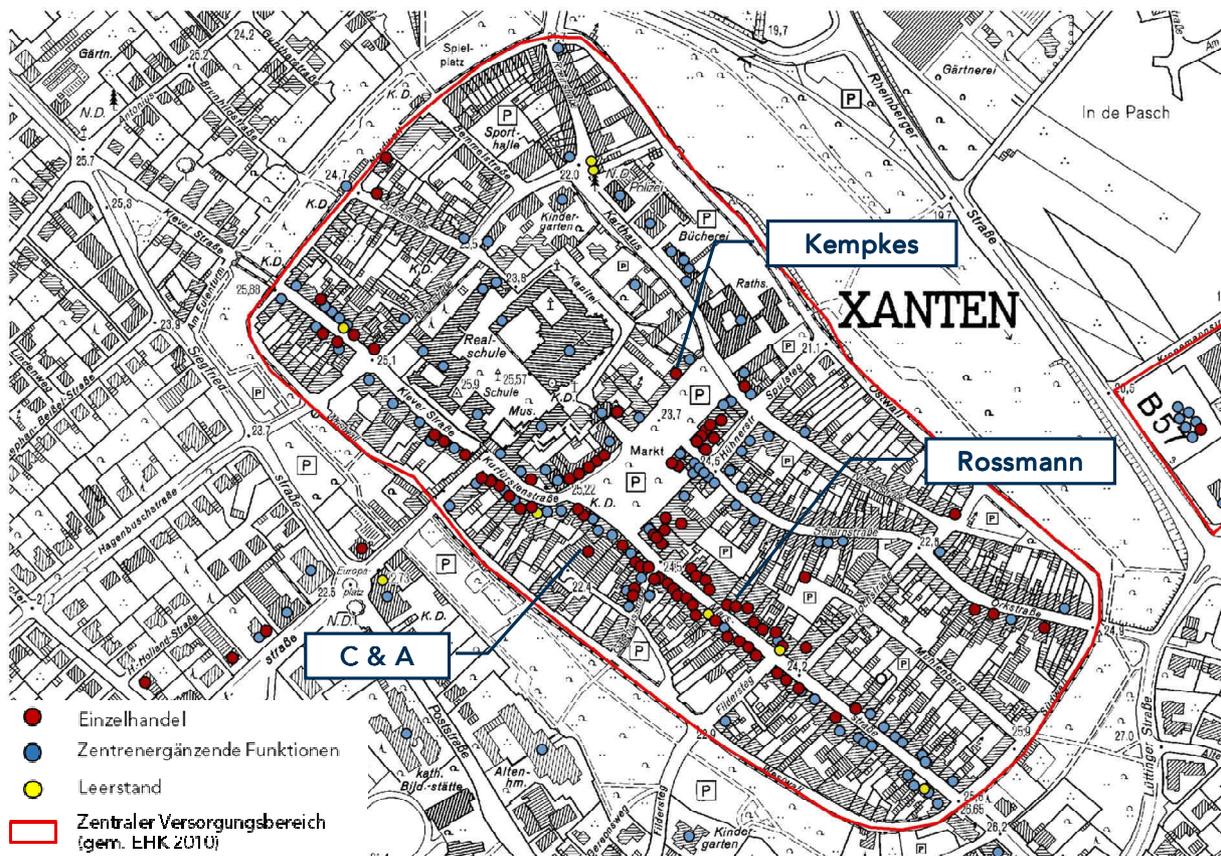
4.5.1 Standortmerkmale des Innenstadtzentrums

Das Innenstadtzentrum liegt innerhalb der ehemaligen Wallanlage in der Kernstadt von Xanten. Mit einem Anteil von rd. 46 % aller Einzelhandelsbetriebe und rd. 17 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche stellt es den Einkaufsschwerpunkt im Stadtgebiet dar. Städtebaulich weist es Zentrenmerkmale wie städtebauliche Dichte und Nutzungsmischung auf. Die Marsstraße, die Klever Straße sowie der südliche Bereich des Marktplatzes sind als Fußgängerzone ausgewiesen.

Räumliche Ausprägung und verkehrliche Anbindung des Innenstadtzentrums

Das überwiegend von Wohnbebauung umschlossene Innenstadtzentrum liegt im Siedlungsschwerpunkt der Kernstadt Xanten. Der wesentliche Einzelhandelsbestand erstreckt sich entlang der Marsstraße, der Kurfürstenstraße, der Klever Straße sowie im Bereich des Marktplatzes. Nordwestlich des Marktplatzes schließen sich kirchliche, kulturelle und öffentliche Einrichtungen, welche sich im Wesentlichen um den Xantener Dom konzentrieren, an.

Abbildung 11: Innenstadtzentrum Xanten (Bestandsstruktur)



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung Stadt + Handel 04/2015; Kartengrundlage: Stadt Xanten.

Für den motorisierten Individualverkehr besteht eine gute Anbindung u. a. durch die Bahnhofstraße und die Viktorstraße. Die überörtlichen Verbindungsstraßen (z. B. B 57) tragen ebenfalls zu einer guten verkehrlichen Anbindung des Innenstadtzentrums bei. Wesentliche Stellplatzanlagen befinden sich vor allem auf dem Marktplatz sowie nördlich und südlich der Marsstraße. Innerhalb des Innenstadtzentrums sind die Voraussetzungen für eine fußläufige Erschließung durch Straßen und Wege sowie einer Fußgängerzone ebenfalls sehr gut.

An den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist das Innenstadtzentrum durch den nahen Bahnhof Xanten (westlich der Innenstadt in fußläufiger Erreichbarkeit) angeschlossen. Die angegliederten Omnibushaltestellen verbinden das Innenstadtzentrum mit den weiteren Siedlungsbereichen und den umliegenden Städten und Gemeinden, so dass insgesamt die Erreichbarkeit durch den ÖPNV als sehr gut zu bewerten ist.

Angebotsschwerpunkte und Fristigkeitsstufen

Insgesamt sind im Innenstadtzentrum 83 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rd. 7.650 m² verortet. Gegenüber dem Jahr 2010 sind im Innenstadtzentrum damit drei Betriebe mehr angesiedelt, die Verkaufsfläche hat um rd. 260 m² zugenommen. Das Innenstadtzentrum ist mit einem Anteil von rd. 46 % aller Einzelhandelsbetriebe wie erwähnt der Einkaufsschwerpunkt im Stadtgebiet. Jedoch ist der Anteil an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche mit rd. 17 % als eher untergeordnet zu bewerten.

Tabelle 9: Anzahl der Betriebe nach Hauptbranche im Innenstadtzentrum Xanten

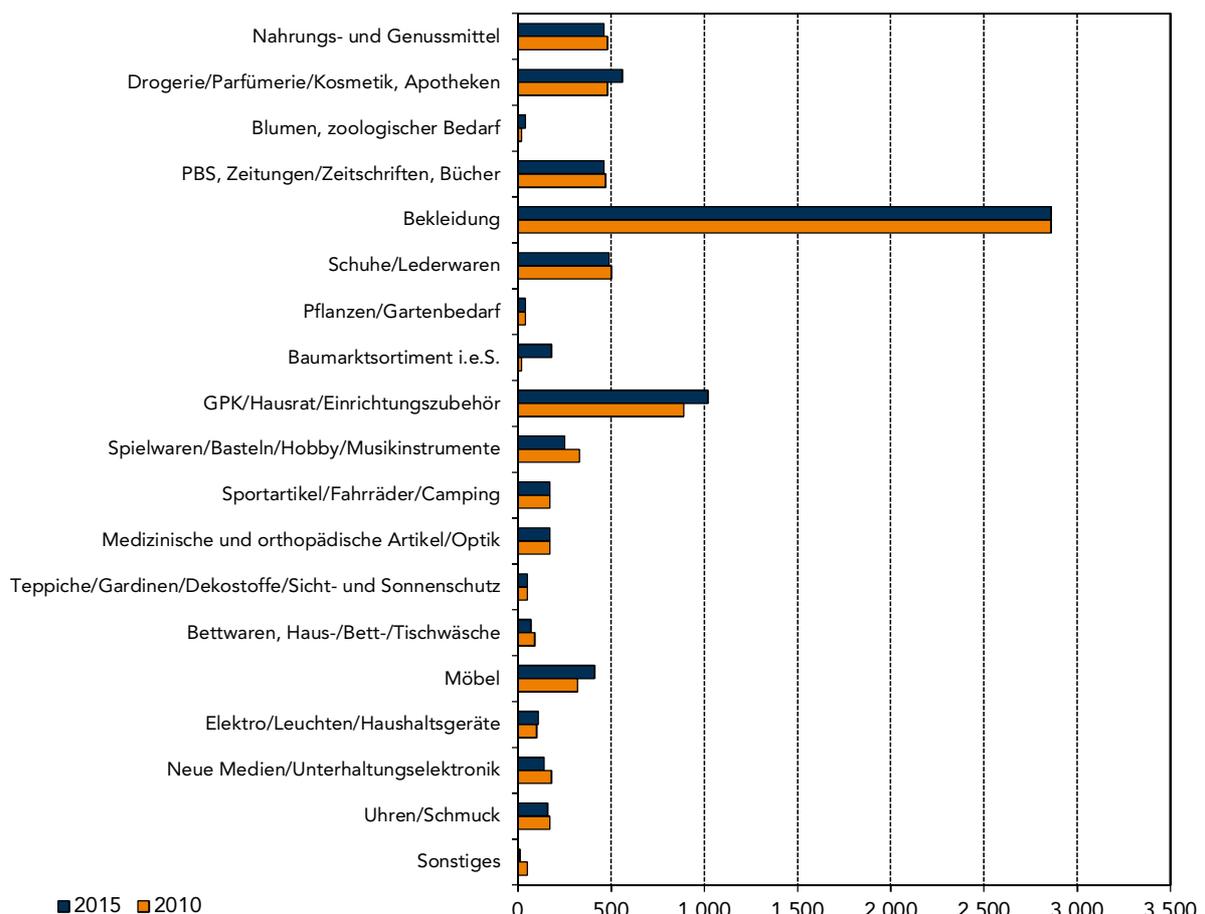
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	10
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	5
Blumen, zoologischer Bedarf	0
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	6
kurzfristiger Bedarfsbereich	21
Bekleidung	24
Schuhe/ Lederwaren	5
Pflanzen/ Gartenbedarf	1
Baumarktsortiment i. e. S.	0
GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	10
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	3
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	2
mittelfristiger Bedarfsbereich	45
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	5
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	0
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	0
Möbel	2
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	1
Medien	4
Uhren/ Schmuck	3
Sonstiges	2
langfristiger Bedarfsbereich	17
Gesamt	83

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 04/2015.

Das Innenstadtzentrum verfügt über eine ausgeprägte Angebotsvielfalt, die jedoch in einigen Branchen bzw. Betriebstypen und –größen ausbaufähig erscheint.

Der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebotes im Innenstadtzentrum liegt gemessen an der Verkaufsfläche mit rd. 2.860 m² im Bereich Bekleidung. Nachfolgend verzeichnet die Sortimentsgruppe GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör im Innenstadtzentrum eine Verkaufsfläche von rund 1.020 m².

Abbildung 12: Einzelhandelsangebot nach Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum (in m²)



Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 11+12/2010 und 04/2015.

Bei Betrachtung der einzelnen Warengruppen zeigen sich gegenüber der Erhebung im Rahmen des Einzelhandelskonzepts 2011 nur marginale Veränderungen in der Verkaufsflächenausstattung. Eine leichte Zunahme der Verkaufsfläche ist demnach vornehmlich in der Sortimentsgruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör auszumachen, ein Verkaufsflächenrückgang fand dagegen vor allem in der Warengruppe Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente statt.

Insgesamt generiert sich das Angebot in der Summe überwiegend aus Sortimenten des mittelfristigen Bedarfsbereichs. Dieses Angebot wird neben Bekleidung insbesondere durch die Warengruppen Glas, Porzellan, Keramik/Hausrat/Einrichtungszubehör, Schuhe/Lederwaren und Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente gebildet. Sortimente

des kurzfristigen und langfristigen Bedarfsbereichs werden jeweils zu rd. einem Fünftel der Gesamtverkaufsfläche angeboten.

Die Ausstattung nach Fristigkeitsstufen ist gemessen an der landesplanerischen Zentralitätsstufe des Mittelzentrums insgesamt als der Funktion angemessen zu bewerten. Auffällig ist die geringe Ausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.

Frequenzbringer und Kundenläufe

Der Betrieb C&A stellt innerhalb des Innenstadtzentrums Xanten den per Verkaufsfläche größten Betrieb dar. Der Verkaufsfläche nach hervorzuheben sind weiterhin der Drogeriefachmarkt Rossmann, das Einrichtungshaus Kempkes sowie der Haushaltswaren-Discounter Kodi.

Tabelle 10: Die größten Einzelhandelsbetriebe im Innenstadtzentrum Xanten

Betriebsname	Hauptsortiment
C&A	Bekleidung
Rossmann	Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken
Kempkes	Möbel
Kodi	GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör

Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 04/2015; GPK = Glas/Porzellan/Keramik.

Diese Betriebe, auch wenn sie z. T. weit unter der Großflächigkeit liegen, sind wesentliche Frequenzbringer und Magnetbetriebe für das Innenstadtzentrum als Ganzes. Ihnen kommt sowohl im Einzelnen als auch im Verbund eine besonders hohe städtebaulich-funktionale Bedeutung zu, wenngleich die Ausstattung des Innenstadtzentrums mit Handelsmagneten in Teilbereichen sowie auch hinsichtlich der Größe der Magnete verbessert werden könnte.

Eine räumliche Bündelung dieser Betriebe kann nicht festgestellt werden. Aufgrund der linearen Struktur der Einzelhandelslagen sind Rundläufe innerhalb des Innenstadtzentrums sehr gering ausgeprägt.

Vielfalt und Qualität des Einzelhandelsangebotes

Die beschriebenen Verkaufsflächenschwerpunkte in bestimmten Branchen prägen das Innenstadtzentrum, so dass die Angebotsvielfalt in Teilbereichen gut, in anderen jedoch ausbaufähig erscheint. Vor allem im mittelfristigen Bedarfsbereich findet der Kunde eine Vielzahl an Einzelhandelsbetrieben, die dieses als Hauptwarengruppe anbieten. In bestimmten Teilbereichen innerhalb der Hauptwarengruppe dieses Bedarfsbereiches (z. B. „junge Mode“) sowie in weiteren Warengruppen (beispielsweise Nahrungs- und Genussmittel) ist jedoch Optimierungsbedarf erkennbar.

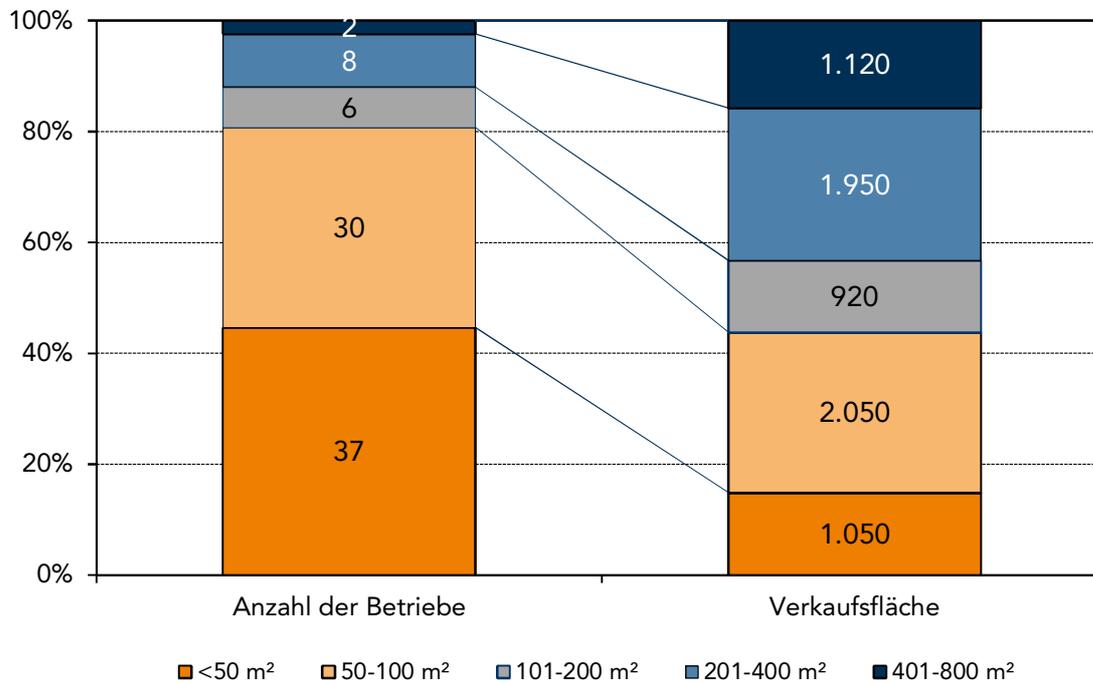
Mit dieser Ausstattung bietet das Zentrum insgesamt trotzdem eine hohe Dichte an Einzelhandelsbetrieben. Die Verkaufsfläche insgesamt und die Vielfalt des Einzelhandelsangebotes im Innenstadtzentrum (insbesondere in Bezug auf die Betriebstypen) sind jedoch ausbaufähig.

Verkaufsflächenstruktur

Rund 88 % der Einzelhandelsbetriebe im Innenstadtzentrum verfügen über Ladengrößen von bis zu 200 m² Verkaufsfläche. Mittlere Betriebe (201 m² bis 400 m² Verkaufsfläche) sind im Innenstadtzentrum Xantens mit insgesamt nur 10 % vertreten, große Betriebe (über 400 m² Verkaufsfläche) mit lediglich 2 %.

Die Kleinteiligkeit (bzw. anders ausgedrückt Feingliedrigkeit) ist prinzipiell positiv zu bewerten, da sie auf gleicher Fläche zu einer größeren Sortimentsdichte und Angebotsvielfalt führt und daher aus Kundensicht einen überaus abwechslungsreichen Einkauf ermöglicht. Insofern ergänzt die Vielfalt der kleinen Fachgeschäfte städtebaulich-funktional die Bedeutung der größeren Magnetbetriebe für die Funktionalität des Innenstadtzentrums. Angesichts aktueller Betreiberanforderungen an Einzelhandelsstandorte kann sich eine kleinteilige Ladenstruktur auch als durchaus problematisch erweisen. Insbesondere Ladenlokale unter 50 bzw. teilweise unter 100 m² VKF sind nach heutigen Maßstäben nur unter besonderen Bedingungen zu betreiben bzw. zu vermitteln.

Abbildung 13: Betriebsgrößenstruktur im Innenstadtzentrum



Ø-Betriebsgröße: rd. 85 m²

Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 04/2015.

Aus der Kleinteiligkeit ergibt sich ein Problem für die Gesamtattraktivität des Innenstadtzentrums erst dann, wenn

- den kleinen Fachgeschäften zu wenige große Anbieter gegenüberstehen oder die großen Magnetbetriebe gänzlich fehlen,
- eine räumliche Unausgewogenheit von großen bzw. kleinen Ladeneinheiten vorherrscht, so dass sich attraktive Kundenläufe nicht optimal entwickeln können,
- etwa aufgrund einer kleinteiligen historischen Bausubstanz bzw. Parzellenstruktur keine Ansiedlungsflächen für größere ansiedlungsinteressierte Einzelhandelsbetriebe zur Verfügung stehen,¹⁰
- oder wenn aufgrund der je Laden zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche insgesamt zwar eine breite, nicht aber eine tiefe Sortimentsstruktur angeboten werden kann.

¹⁰ Auch nicht unter Berücksichtigung der Möglichkeit, Verkaufsflächen benachbarter Gebäude zusammenzulegen, vertikal (in die Höhe und in die Untergeschosse) und horizontal (auf rückwärtige oder andere benachbarte Bereiche) neue Geschossflächen zu gewinnen oder durch Nutzungsverlagerung und Neustrukturierung von Arealen neue Einzelhandelsflächen zu gewinnen.

Dieser Problematik steht das Xantener Innenstadtzentrum aktuell durchaus gegenüber. Die überwiegenden Bereiche des Innenstadtzentrums sind kleinteilig geprägt und können in der gegenwärtigen Ausprägung keine großflächigen Magnetbetriebe aufnehmen. Demgegenüber präsentieren sich diese Bereiche jedoch mit einer sehr hohen städtebaulichen Qualität.

Zentrenergänzende Funktionen

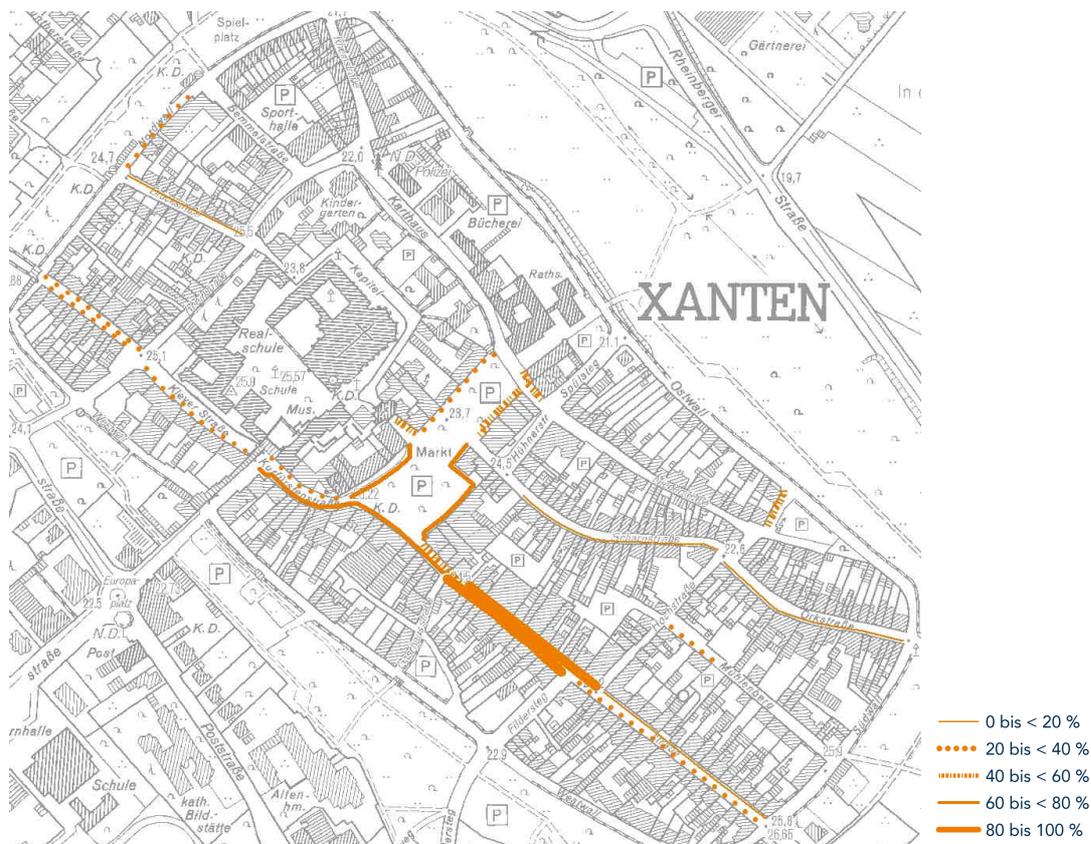
Trotz der erkennbaren Leitfunktion des Einzelhandels ist der analytische Blick ergänzend auf die weiteren Zentrenfunktionen im Innenstadtzentrum zu richten, wenn die Struktur und die Funktionsweise des Zentrums vollständig dargestellt und bewertet werden soll. Die großen wie auch kleineren Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen, Banken, Kultur- und Bildungseinrichtungen sowie die Gastronomie- und Kulturangebote übernehmen neben dem Einzelhandel selbst – wie oben bereits dargestellt – zusätzlich die Funktionen eines Frequenzbringers. Daher beziehen die Ziele der Landesplanung hinsichtlich der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche öffentliche und private Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen in die Bewertung der Nutzungsdichte und -vielfalt ein.

In Xanten wurden neben den 83 Einzelhandelsbetrieben ferner 118 ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen allein in Erdgeschosslage im Innenstadtzentrum kartiert. Besondere Bedeutung kommt den einzelhandelsnahen Dienstleistungen wie Friseuren, Banken, Reisebüros, Schneidereien und wellnessorientierten Angeboten zu. Es besteht prinzipiell eine wichtige Kopplungsbeziehung zwischen der Tätigkeit eines Einkaufs und dem Aufsuchen dieser Dienstleistungs- und Gastronomieangebote. Des Weiteren übernehmen kirchliche, kulturelle und öffentliche Einrichtungen eine wesentliche Funktion als Frequenzbringer (im Bereich des Xantener Doms).

Innere Organisation des Innenstadtzentrums: Haupt- und Nebenlage

Zur inneren Differenzierung des Xantener Innenstadtzentrums werden die Haupt- und Nebenlagen sowie die funktionalen Ergänzungsbereiche näher betrachtet. Die Einordnung erfolgt anhand der städtebaulichen und der handelsprägenden Struktur. Als Hauptlage kann die „beste Adresse“ eines Geschäftsbereichs bezeichnet werden. Eine hohe Einzelhandelsdichte sowie hohe Passantenfrequenzen sind charakteristisch.

Abbildung 14: Einzelhandelsdichte



Durch die höchste Funktionsdichte aus Einzelhandelsbetrieben und den ergänzenden Zentrenfunktionen ist die Hauptlage im Innenstadtzentrum von Xanten entlang des westlichen Bereichs der Marsstraße, der Kurfürstenstraße sowie im südlichen Bereich des Marktplatzes auszumachen. Die Hauptlage bildet funktional den „Kern“ des Innenstadtzentrums.

Die Hauptlage wird ergänzt durch weitere Einzelhandelsangebote in der Nebenlage, die bereits eine deutlich geringere Einzelhandelsdichte aufweist. Die Nebenlage wird stärker als die Hauptlage auch durch weitere Zentrenfunktionen geprägt, wie etwa Dienstleistungsfunktionen und Gastronomie. Sie tragen zum Funktionieren des Innenstadtzentrums insgesamt wesentlich bei, da in ihnen wichtige Frequenzbringer angesiedelt sind.

Die Nebenlage umfasst den östlichen Bereich der Marsstraße, die Klever Straße sowie den nördlichen Bereich des Marktplatzes.

Funktionale Ergänzungsbereiche innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs

Weitere Bereiche komplettieren als sog. funktionale Ergänzungsbereiche das Innenstadtzentrum von Xanten. Es handelt sich hierbei hauptsächlich um Standorte:

- für Verwaltungseinrichtungen,
- für Bildungseinrichtungen,
- für kirchliche und soziale Einrichtungen sowie
- mit Wohnfunktion.

Diese Standorte verfügen über bedeutende zentrale Funktionen für die Bevölkerung Xantens. Im Hinblick auf die Gesamtfunktionalität des Zentrums müssen diese funktionalen Ergänzungsbereiche berücksichtigt werden. Sie beinhalten einen bedeutsamen Beitrag zur Funktionalität des Stadtkerns, indem diese zentrenergänzenden Funktionen auch als Frequenzbringer für das gesamte Innenstadtzentrum agieren und eine zusätzliche Nutzungsmischung des Zentrums erzielen.

Ladenleerstand und Trading-down-Effekte

Im Innenstadtzentrum von Xanten standen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme insgesamt lediglich sechs Ladenlokale leer. Bezogen auf das Innenstadtzentrum ergibt sich hier eine Leerstandsquote von weniger als 7 % an allen verfügbaren Ladenlokalen. Dieser Wert ist als sehr gering einzuschätzen. Die Leerstände entfalten aufgrund ihrer überwiegend räumlich verstreuten Lage im Innenstadtzentrum keine unmittelbar qualitativ negativen Eindrücke im Sinne eines „Trading-Down“-Prozesses.

Zwischenfazit: Städtebaulich-funktionale Bewertung des Innenstadtzentrums Xanten

Aus Sicht der Einzelhandelsanalyse und der Bewertung der vorgestellten Ausstattungskriterien lassen sich für das Innenstadtzentrum Xanten folgende Stärken festhalten:

- Es besteht ein hohes Standortgewicht gemessen an der Zahl der Einzelhandelsbetriebe.
- Das Innenstadtzentrum weist eine geringe Leerstandsquote auf.
- Es ist eine touristische Attraktivität des Innenstadtzentrums (u. a. im Bereich des Xantener Doms) festzustellen.

Gleichzeitig lassen sich einige Handlungsansätze erkennen:

- Die Verkaufsflächenstruktur im Innenstadtzentrum ist sehr kleinteilig, ebenso verfügen die Betriebe derzeit nur über Verkaufsflächengrößen, die unter der Grenze

der Großflächigkeit liegen und nur begrenzt Frequenzbringerfunktionen entwickeln können.

- Die lineare Struktur der Innenstadtzentrums ermöglicht kaum Rundläufe in den Einzelhandelslagen.
- Optimierungsbedarf hinsichtlich der Angebotsvielfalt besteht in Teilbereichen einzelner Warengruppen.

Handlungsbedarfe für die künftige strategische Weiterentwicklung ergeben sich zudem bereits daraus, dass die genannten positiven Standortfaktoren im Einzelnen wie in der Summe für die Zukunft gesichert werden sollten. Zudem ergibt sich ein Handlungsbedarf auch aufgrund der Tatsache, dass die Nachbarstädte und Standorte in nicht integrierten Lagen aktiv ihre örtlichen Standorte weiterentwickeln.

4.5.2 Standortmerkmale des Nahversorgungszentrums Lüttinger Straße

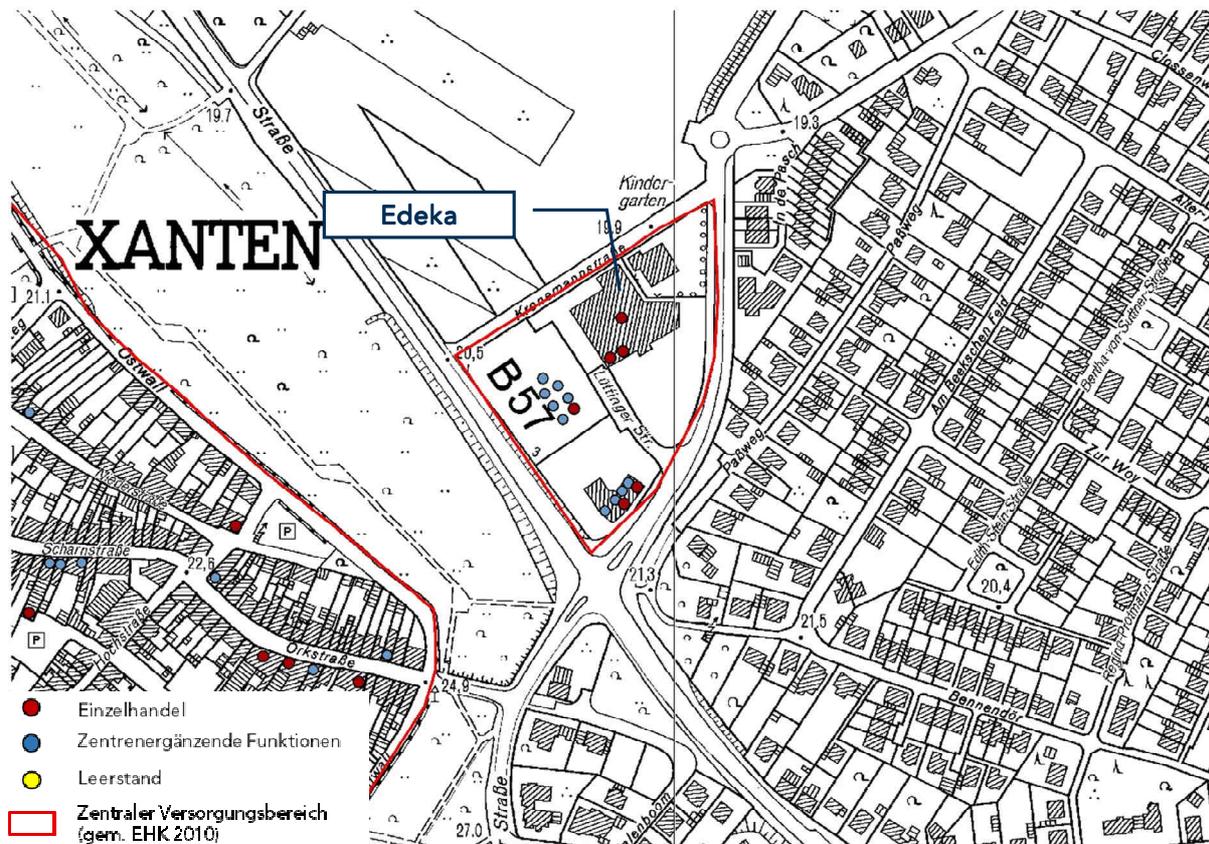
Das Nahversorgungszentrum Lüttinger Straße liegt südöstlich des Innenstadtzentrums von Xanten und übernimmt insbesondere eine wohnortnahe Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsgebiete. Das Zentrum erstreckt sich zwischen Rheinberger Straße (B 57), Kronemannstraße und Lüttinger Straße und gestaltet sich als kompaktes und funktionales Zentrum. Über die Lüttinger Straße mit unmittelbarer Anbindung an die Rheinberger Straße (B 57) ist die verkehrliche Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr (MIV) als sehr gut zu bewerten. Die Umgebung des zentralen Versorgungsbereichs ist mehrheitlich durch Wohnnutzungen gekennzeichnet.

Im Nahversorgungszentrum Lüttinger Straße sind aktuell sechs Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.020 m² angesiedelt. Die Einzelhandelsnutzungen werden aktuell um zehn zentrenergänzende Funktionen ergänzt.

Als wesentliche Veränderung gegenüber dem Jahr 2010 ist die Ansiedlung bzw. Fertigstellung eines Lebensmittelvollsortimenters samt Komplementärnutzungen zu nennen. Insgesamt hat sich die Verkaufsfläche im Nahversorgungszentrum Lüttinger Straße im Vergleich zu 2010 um rd. 1.900 m² erhöht.

Die bestehende Sortimentsstruktur des Zentrums weist einhergehend mit der Ansiedlung des Lebensmittelsupermarktes einen deutlichen Verkaufsflächenschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich auf. Insgesamt machen Angebote aus dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.660 m² einen Anteil von rd. 82 % an der Gesamtverkaufsfläche des Nahversorgungszentrums aus, Sortimente aus dem sonstigen kurzfristigen Bedarfsbereich weitere rd. 10 %. Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs sind mit rd. 4 % bzw. rd. 3 % im Nahversorgungszentrum Lüttinger Straße vertreten.

Abbildung 15: Nahversorgungszentrum Lüttinger Straße



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung Stadt + Handel 04/2015; Kartengrundlage: Stadt Xanten.

4.6 Standortmerkmale der Sonderstandorte Gewerbegebiet Sonsbecker Straße und Gewerbegebiet Birten

Neben dem Innenstadtzentrum Xanten und dem Nahversorgungszentrum Lüttinger Straße werden im Rahmen der vorliegenden Konzeptfortschreibung – analog zum Einzelhandelskonzept 2011 – mit den Standortbereichen Gewerbegebiet Sonsbecker Straße und Gewerbegebiet Birten zwei weitere Einzelhandelsstandorte berücksichtigt, die in der gesamtstädtischen Perspektive für das aktuelle und potenzielle Nahversorgungsgerüst sowie als Ergänzungsstandorte zu den ausgewiesenen Zentren von Bedeutung sind.

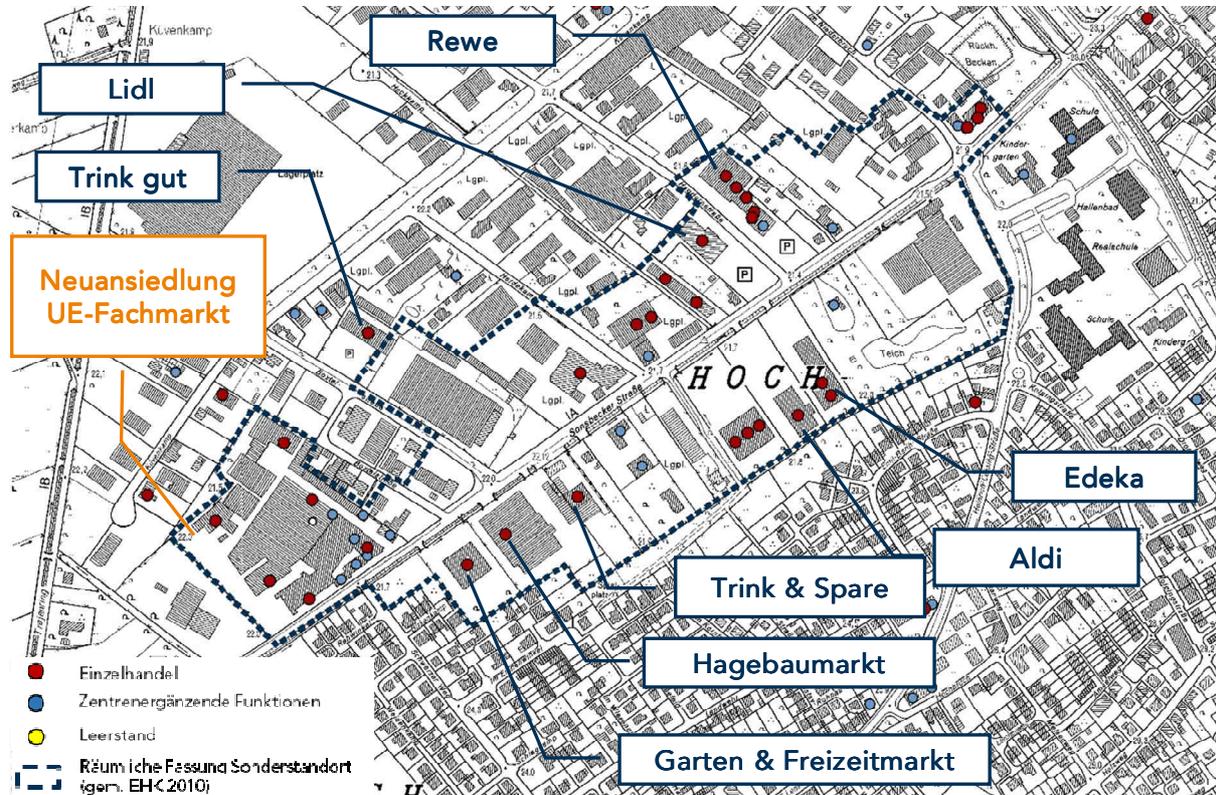
4.6.1 Sonderstandort Gewerbegebiet Sonsbecker Straße

Der Sonderstandort Gewerbegebiet Sonsbecker Straße liegt im Südwesten der Kernstadt Xanten und ist somit an den Hauptsiedlungsbereich der Stadt Xanten angeschlossen, die Entfernung zum Innenstadtzentrum beträgt rd. 2 km. Der in erster Linie autokundenorientierte Standortbereich ist für den MIV durch die Lage an der Sonsbecker Straße, welche im weiteren Verlauf einen Anschluss an die Autobahn A 57 ermöglicht, entsprechend gut angebunden. Weiterhin besteht jedoch auch eine gute fußläufige Anbindung insb. für die südlich angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche. Durch die bauliche Umgestaltung der Sonsbecker Straße wurde zudem die Fahrradbindung dieses Lagebereichs deutlich verbessert.

Die insgesamt 30 Einzelhandelsbetriebe verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 26.040 m² ¹¹ und vereinen damit rd. 56 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche auf sich. Im Vergleich zur Bestandserhebung im Jahr 2010 hat sich die Anzahl der am Sonderstandort ansässigen Betriebe nicht verändert, die Verkaufsfläche ist um rd. 4.610 m² zurückgegangen. Dies ist u.a. auf die Verkaufsflächenreduzierung eines großflächigen Möbelanbieters zurückzuführen.

¹¹ Verkaufsflächenangabe berücksichtigt nicht die Neueröffnungen Wohnpark Xanten, Jumbo und Elektrofachmarkt.

Abbildung 16: Sonderstandort Gewerbegebiet Sonsbecker Straße

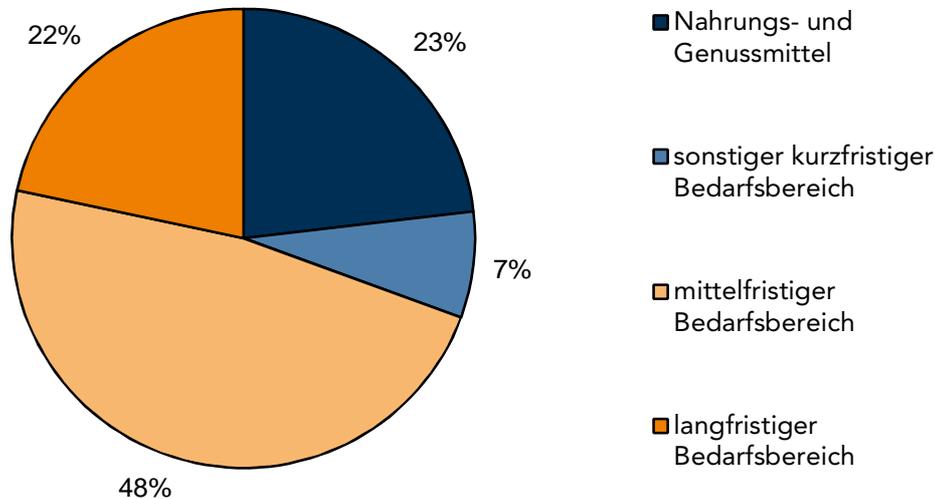


Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 04/2015; Kartengrundlage: Stadt Xanten. Nachrichtliche Darstellung der anstehenden Neuansiedlung eines Elektronikfachmarkts.

Die größten Betriebe stellen der Hagebaumarkt, das Bauzentrum Mobau Hopmann und der Garten- und Freizeitmarkt Mobau Hopmann dar, dessen Warenangebot vorwiegend aus nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten besteht. Mit zwei Lebensmittelvollsortimentern, zwei Lebensmitteldiscountern, zwei Getränkemärkten, einem Drogeriefachmarkt und einem Zoofachmarkt sind an diesem Standort auch strukturprägende Anbieter angesiedelt, die vorwiegend nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente anbieten.

Der größte Teil des Warenangebots generiert sich aus Gütern des mittelfristigen Bedarfs (rd. 48 %). Rund ein Drittel wird aus Gütern des kurzfristigen Bedarfsbereichs generiert, wobei Nahrungs- und Genussmittel einen Verkaufsflächenanteil von rd. 23 % ausmachen. Waren des langfristigen Bedarfsbereich sind am Sonderstandort Gewerbegebiet Sonsbecker Straße mit rd. 22 % vertreten.

Abbildung 17: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche am Sonderstandort Gewerbegebiet Sonsbecker Straße



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 04/2015.

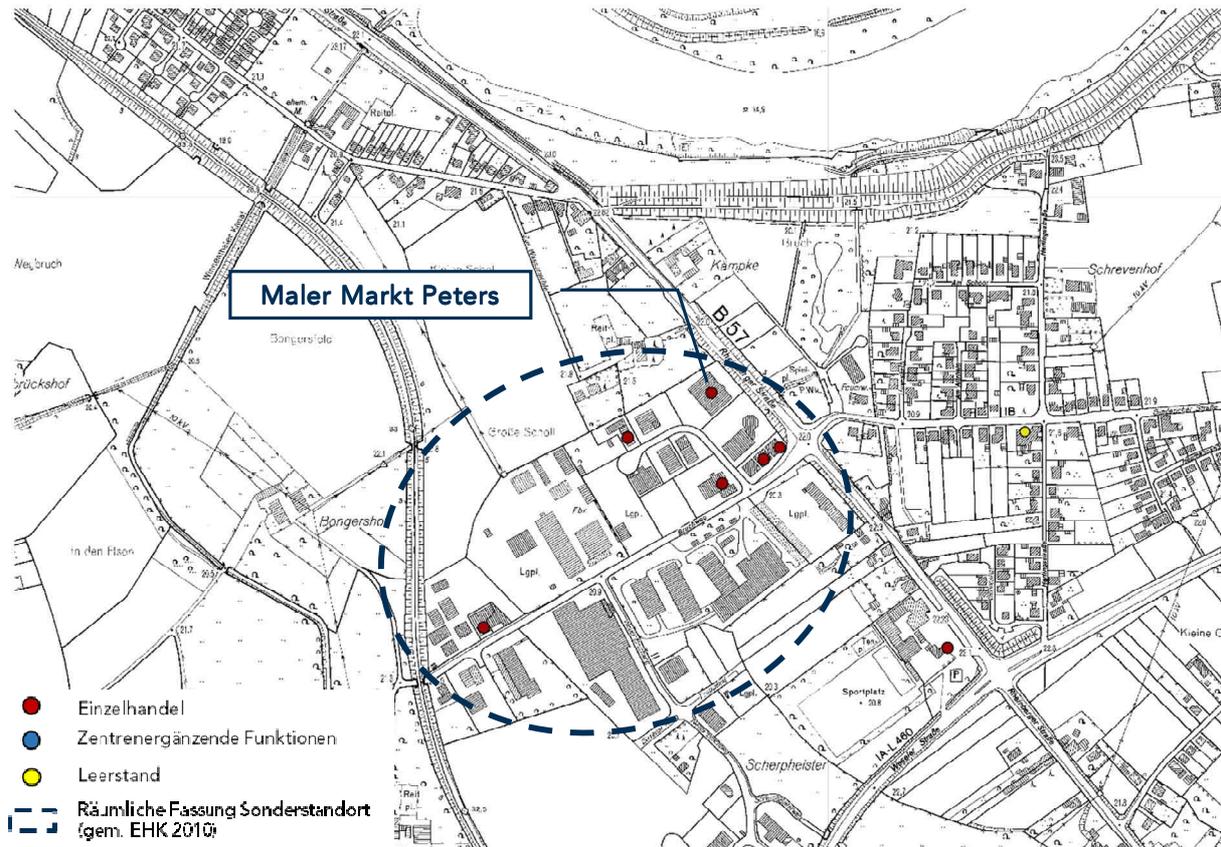
Allein aufgrund seiner Verkaufsflächengröße ist der Sonderstandort neben dem Innenstadtzentrum der wichtigste Einzelhandelsstandort im gesamten Stadtgebiet. Aufgrund möglicher Kopplungseinkäufe und der guten verkehrlichen Erschließung für den MIV ergibt sich aus Kundensicht eine erhebliche Standortattraktivität. Durch den im Süden unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereich stellt der Sonderstandort Gewerbegebiet Sonsbecker Straße jedoch nicht ausschließlich einen attraktiven Einzelhandelsstandort für Autokunden dar, sondern bietet zusätzlich den anliegenden Wohnbereichen eine umfassende, fußläufige Versorgung.

Dennoch steht der Standortbereich durch das qualitativ und quantitativ vorrätige Angebot von Nahrungs- und Genussmitteln in starker Konkurrenz zu den ausgewiesenen Zentren und den integrierten Nahversorgungsstandorten. Die Konkurrenzsituation zum Innenstadtzentrum wird durch das vorhandene Angebot von klassischen zentrenrelevanten Sortimenten (u.a. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, GPK/Hausrat/ Einrichtungszubehör) zusätzlich verstärkt.

4.6.2 Sonderstandort Gewerbegebiet Birten

Der Sonderstandort Gewerbegebiet Birten liegt im südlichen Stadtgebiet rd. 6 km entfernt zum Innenstadtzentrum Xanten. Durch die Lage an der Rheinberger Straße (B 57) mit Anbindung an die Autobahn A 57 ist der autokundenorientierte Standortbereich für den MIV verkehrlich gut angebunden.

Abbildung 18: Sonderstandort Gewerbegebiet Birten



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 04/2015; Kartengrundlage: Stadt Xanten.

Im gesamten Bereich sind insgesamt sechs Einzelhandelsbetriebe ansässig, die eine Verkaufsfläche von rd. 2.190 m² aufweisen. Damit wurde im Zuge der aktuellen Bestandserfassung rd. 180 m² Verkaufsfläche weniger erfasst als noch im Jahr 2010.

Der größte Betrieb am Sonderstandort Gewerbegebiet Birten ist der Maler Markt Peters, dessen Angebot vornehmlich aus nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten besteht. Die Fristigkeitsstruktur im Gewerbegebiet setzt sich nahezu ausschließlich (rd. 97 %) aus Warenangeboten des mittelfristigen Bedarfsbereichs zusammen. Nur marginale Anteile entfallen auf Güter des kurz- und langfristigen Bedarfs.

4.7 Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelssituation in Xanten

Die derzeitige Einzelhandelssituation in Xanten kann je nach Sortimentsbereich und je nach Standort unterschiedlich bewertet werden. Daher fällt auch der erkennbare Handlungsbedarf entsprechend differenziert aus, wobei für das Konzept (vgl. Kapitel 6) auf Abhängigkeiten, die zwischen den einzelnen Stellgrößen und Einflussfaktoren bestehen, hingewiesen wird.

Zu den für den Einzelhandel in Xanten wesentlichen Rahmenbedingungen zählt:

- Xanten liegt in einem siedlungsstrukturell eher ländlich geprägten Raum nordwestlich des Ballungsraumes Rhein-Ruhr. Aufgrund der räumlichen Nähe zu den Oberzentren Duisburg und Krefeld sowie zu mehreren Mittelzentren (u.a. Wesel und Rheinberg) und der sehr guten verkehrlichen Anbindung über die Bundesautobahnen A 3 und der A 57, den Bundesstraßen B 57, B 64 und B 68 sowie den öffentlichen Nahverkehr weist Xanten ein starkes Wettbewerbsumfeld auf.
- Als ausgewiesenes Mittelzentrum übernimmt die Stadt Xanten insbesondere eine Versorgungsfunktion für die Gemeinden Uedem, Sonsbeck und Alpen sowie für die Städte Rees und Kalkar.
- Xanten ist geprägt durch ein mehrgliedriges Siedlungsgebiet, in dem ein Großteil der Einwohner (rd. 50 %) im Kernsiedlungsbereich lebt. Die übrigen Stadtteile befinden sich von diesem Siedlungsschwerpunkt in räumlich abgesetzter Lage.
- Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel allgemein und auch für den Einzelhandelsstandort Xanten stellt der Online-Handel dar, dessen Bedeutung in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre spürbar angewachsen ist. Der Umsatzanteil des Online-Handels beläuft sich 2014 auf ein Volumen von rd. 41,9 Mrd. Euro (bzw. rd. 9 % am gesamten Einzelhandelsumsatz in Deutschland).
- Auch die Entwicklungsdynamik im stationären Einzelhandel ist weiterhin gegeben. Insbesondere im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist eine hohe Entwicklungsdynamik festzustellen, welche nach wie vor mit erhöhten Verkaufsflächenansprüchen einhergeht.

Als positiv zu bewertende Standortfaktoren können folgende Aspekte aufgeführt werden:

- Von den 178 Einzelhandelsbetrieben sind über rd. 50 % im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum angesiedelt. Für das Innenstadtzentrum ergibt sich demnach insgesamt ein vielfältiges Einzelhandelsangebot.
- Die Verkaufsfläche pro Einwohner im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel liegt in Xanten bei rd. 0,47 m² je Einwohner und damit oberhalb des Bundesdurchschnitts (rd. 0,4 m² VKF/Einwohner).

- Die Nahversorgungsstruktur im Kernsiedlungsgebiet ist sowohl räumlich als auch quantitativ insgesamt als gut zu bewerten.
- Der ermittelte Einzelhandelszentralitätswert von rd. 101 % zeigt für das Mittelzentrum eine insgesamt noch ausbaubare Ausgangslage.
- Die Stadt Xanten verfügt mit rd. 2,14 m² Verkaufsfläche je Einwohner im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (rd. 1,46 m² VKF/EW) über quantitativ überdurchschnittliche Ausstattungswerte in Bezug auf das vorhandene Einzelhandelsangebot. Gegenüber den Angaben aus dem Einzelhandelskonzept 2011 ist die Verkaufsflächenausstattung jedoch um rd. 0,1 m² je Einwohner gesunken.

Besondere Aufmerksamkeit verlangen dagegen aus fachgutachterlicher Bewertung folgende Aspekte:

- Die Kaufkraftkennziffer in Xanten liegt mit 98,6 leicht unter dem Bundesdurchschnitt.
- Die Sonderstandorte (insbesondere der Sonderstandort Sonsbecker Straße) erreichen in Xanten ein starkes Standortgewicht in Bezug auf die dort verorteten Verkaufsflächen: sie verfügen über rd. 61 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche.
- Die Betriebsgrößenstruktur im Innenstadtzentrum ist in erheblichem Maße durch Kleinteiligkeit geprägt. Einer hohen Funktionsmischung und Vielseitigkeit steht die Herausforderung der Ladenlokalweiterentwicklung und Nutzbarkeit für den Einzelhandel gegenüber.
- Die innere räumlich-funktionale Struktur des Innenstadtzentrums ist nicht grundlegend kritisch zu bewerten. Allerdings sind der Entwicklung des Innenstadtzentrums aufgrund der kleinteiligen Dimensionierung Grenzen gesetzt. Diese resultieren aus der räumlichen Struktur einer von Stadtmauern umgebenen historischen Altstadt, welche für den Tourismus viel Potenzial bereithält. Für die Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben mit Verkaufsflächen heutiger Standards bietet das Innenstadtzentrum jedoch wenig Spielraum. Vor diesem Hintergrund wird die bisherige Entwicklungszielstellung des Sonderstandorts Gewerbegebiet Sonsbecker Straße im Rahmen der Konzeptfortschreibung vertiefend geprüft.
- Die fußläufige Nahversorgung in den vom Hauptsiedlungsbereich abgesetzten Stadtteilen ist derzeit nahezu nicht gegeben. Im Zuge aktueller Planungen, die eine Ansiedlung je eines strukturprägenden Lebensmittelanbieters in den Stadtteilen Birten und Marienbaum vorsehen, wird die wohnortnahe Grundversorgung außerhalb des Kernortes perspektivisch verbessert.

Handlungsbedarf ergibt sich insgesamt zudem daraus, dass einerseits die vorhandenen positiven Einzelhandelsmerkmale Xantens für die Zukunft gesichert und nachfragegerecht weiterentwickelt werden müssen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund einer aktiven

überörtlichen Konkurrenz gerade in den benachbarten Mittelzentren, die ihr Angebot ständig fortentwickeln.

Andererseits sollten praxisnahe und marktgerechte Optimierungslösungen für diejenigen Aspekte entwickelt werden, die eher kritischer zu bewerten sind. Solche Lösungsansätze sind in den nachfolgenden Teilbausteinen dieses Konzepts sowohl in städtebaulicher Sicht als auch funktional abgebildet.

5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

5.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens dient der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. Im Entwicklungsrahmen werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und in Bezug auf ihre Auswirkungen auf den Verkaufsflächenbedarf in den einzelnen Sortimentsgruppen hin untersucht. Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen ist damit eine wichtige Basis für die Einzelhandelssteuerung in den Kommunen.

5.1.1 Vorbemerkungen zum ermittelten Entwicklungsrahmen

Der nachfolgend vorgestellte Entwicklungsrahmen ist im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

- Er kann und soll aufgrund seines naturgegeben mit Unsicherheiten behafteten Prognosecharakters grundsätzlich keine „Grenze der Entwicklung“ (etwa als oberer Grenzwert), sondern vielmehr eine von mehreren Abwägungsgrundlagen zur künftigen städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels darstellen.
- Auch Vorhaben, die den absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmen überschreiten, können im Einzelfall zur gewünschten Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebotes beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Xanten korrespondieren und wenn sie an entwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden. Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind Entwicklungsspielräume auch oberhalb der Verkaufsflächenangaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Form der Potenzialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb Xantens gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist.
- Vorhaben, die diesen Zielen und dem vorliegenden Konzept jedoch nicht entsprechen und die sich aufgrund ihrer Dimensionierung nicht in den Rahmen des ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens einfügen, können die städtebaulich präferierten Zentren und sonstige Standorte durch Umverteilungseffekte im Einzelfall gefährden.
- Dies impliziert, dass der hier beschriebene absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen im engen Kontext mit den räumlichen Entwicklungsvorstellungen zu sehen ist. Erst im Kontext des räumlich gefassten Entwicklungsleitbildes kann der

absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen zur Verfolgung entwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

5.1.2 Methodik und Berechnung

Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in Xanten werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt:

Abbildung 19: Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens



Quelle: Eigene Darstellung.

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen ist der Versorgungsauftrag einer Kommune bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume von Bedeutung. Der anzustrebende Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Regional- und Landesplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren beispielsweise zentrale Einzelhandelsfunktionen mit breit gefächerten Einzelhandelsangeboten auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Grundzentren kommt die bevölkerungs- und wohnstandortnahe Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung zu. Dieser planerisch und

rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag wird hier als sogenannte Ziel-Zentralität aufgegriffen.

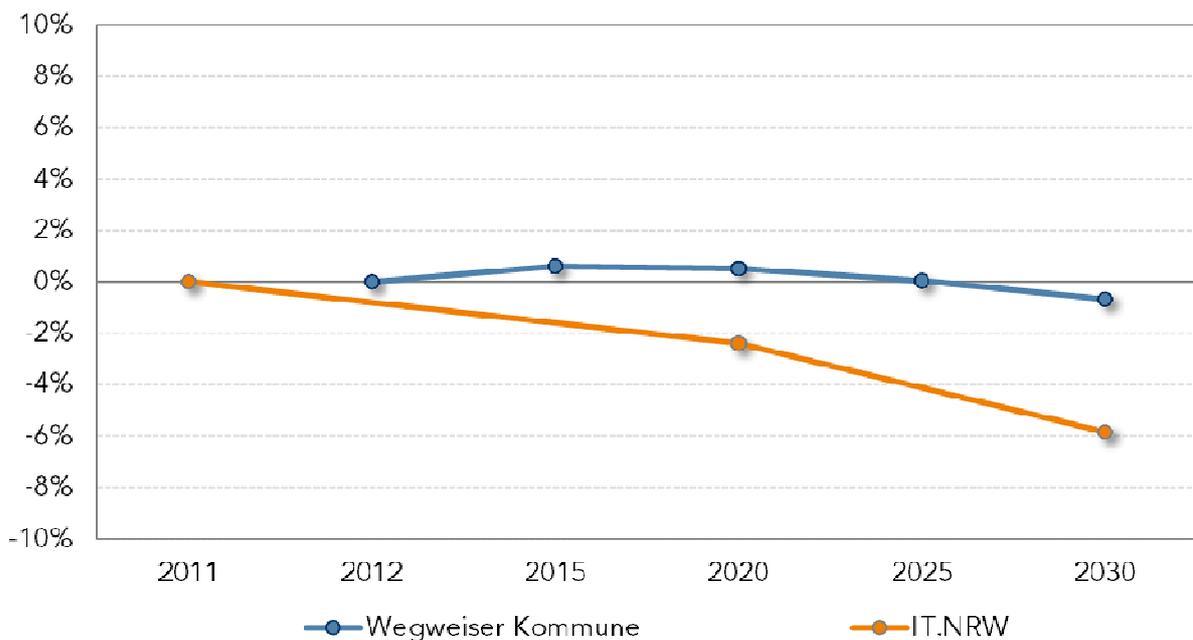
Im Folgenden werden die Eingangsgrößen für die Ermittlung des Entwicklungsrahmens einzeln erörtert.

Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Zur Untersuchung der künftigen einzelhandelsbezogenen Kaufkraft in Xanten werden Daten der Bertelsmann Stiftung sowie von IT.NRW zugrunde gelegt. Die Prognose der Bertelsmann Stiftung berücksichtigt eine Abnahme der Bevölkerungszahl bis 2025 um rd. 1,0 %. Bei der Bevölkerungsprognose vom IT.NRW geht die Einwohnerzahl bis 2025 um rd. 3,5 % gegenüber des Ausgangswertes zurück.

Aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung sind daher insgesamt keine Impulse, sondern eher Einbußen für die künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraft zu erwarten.

Abbildung 20: Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Xanten

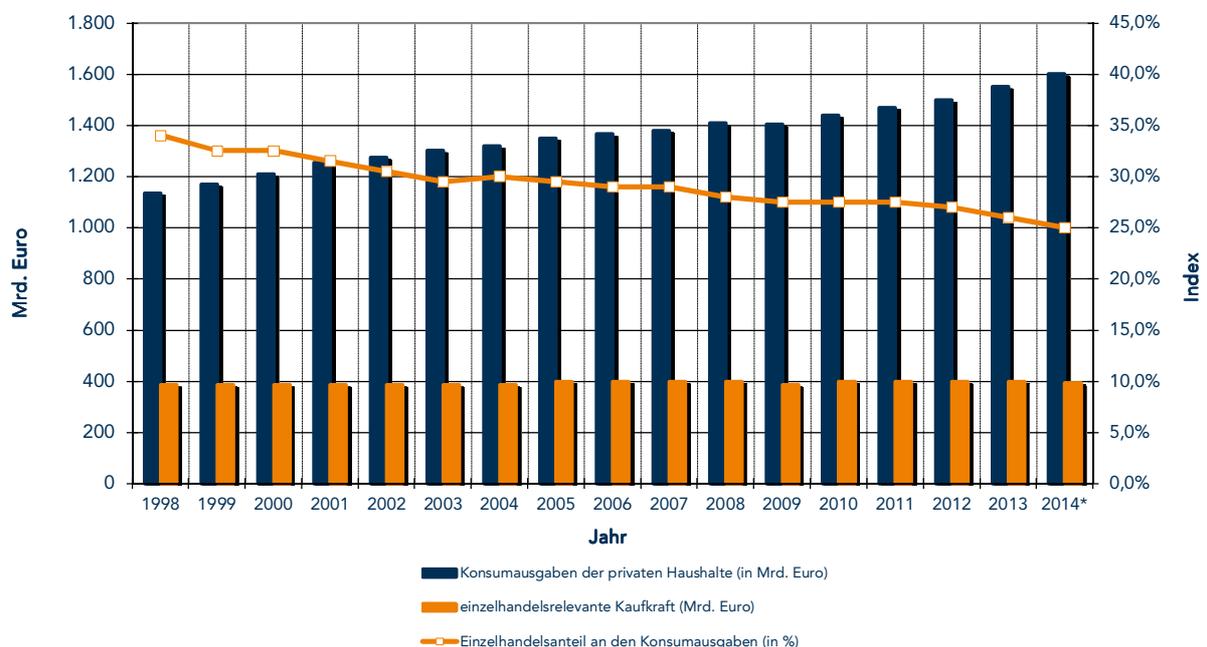


Quelle: Eigene Berechnung auf Basis IT.NRW und Bertelsmann Stiftung.

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind seit 1998 um insgesamt rd. 35 % (rd. 420 Mrd. Euro) auf rd. 1.550 Mrd. Euro gestiegen. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft dagegen stagniert im gleichen Zeitraum bei etwa rd. 385 bis rd. 400 Mrd. Euro je Jahr. Im Jahr 2013 lag diese bei rd. 400 Mrd. Euro je Jahr. So lag der Einzelhandelsanteil an den Gesamtkonsumausgaben 1998 noch bei rd. 34 %, während er 2013 nach stetigem Rückgang in den vergangenen Jahren nur noch rd. 25 % ausmacht.

Abbildung 21: Entwicklung von Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft



Quellen: Hahn Gruppe 2013; *Prognose.

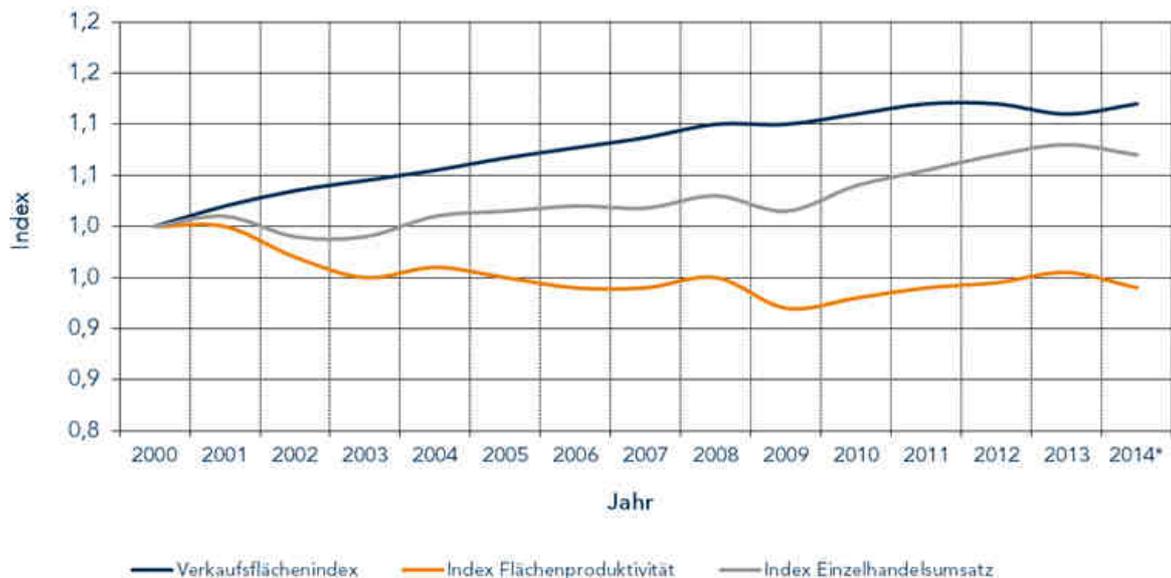
In der Summe stagnieren somit die realen einzelhandelsrelevanten Ausgaben¹² seit Jahren und so ist derzeit nicht zu erwarten, dass es künftig eine andere Entwicklung geben wird. Für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens wird daher eine stagnierende Entwicklung mit sortimentspezifischen Unterschieden eingestellt.

¹² Grundsätzlich ist zwischen der nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft zu differenzieren. Da die nominale Entwicklung die inflationären Entwicklungen unberücksichtigt lässt, lassen sich aus der nominalen Entwicklung keine Rückschlüsse auf ein zusätzliches absatzwirtschaftlich tragfähiges Entwicklungspotenzial ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

Entwicklung der Flächenproduktivitäten

In der Zeit von 2000 bis 2014 erfolgte bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben. Gleichzeitig stagnierte die Umsatzentwicklung nahezu, so dass folglich die Flächenproduktivität stetig abnahm.

Abbildung 22: Entwicklungsindex der Flächenproduktivitäten von 2000 bis 2014



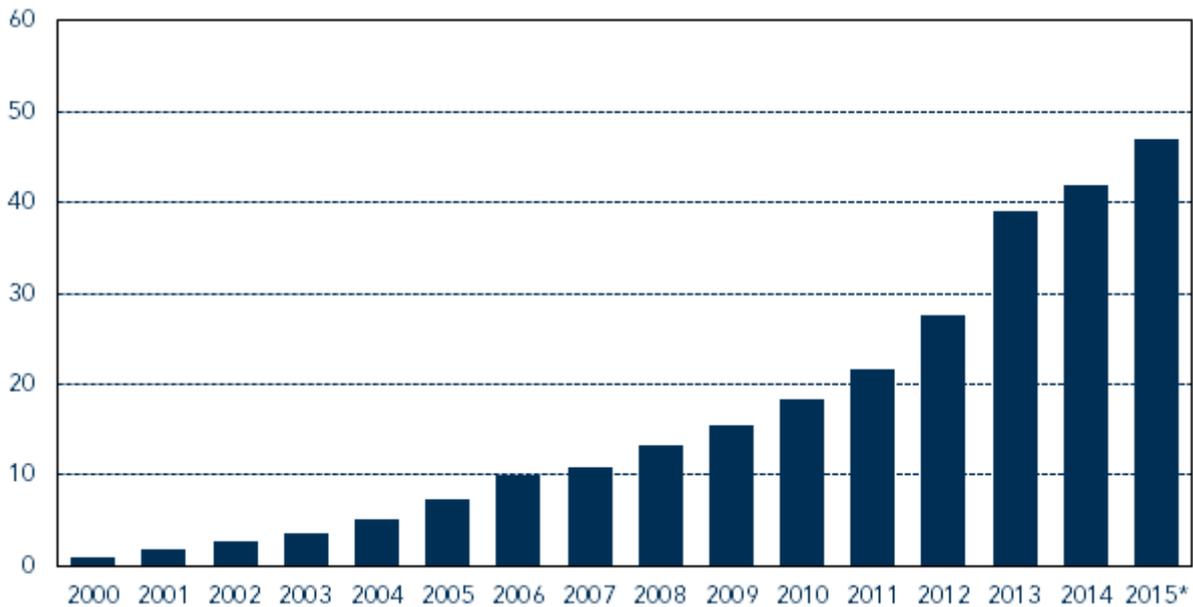
Quellen: Hahn Gruppe: Real Estate Report - Germany 2000 bis 2014; *Prognose.

Die lineare Fortsetzung dieses Trends ist unwahrscheinlich. Die Flächenproduktivität ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und z. T. abgeschwächt. Das Erreichen von Grenzrentabilitäten wird durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben unterstrichen. Dies geht mit Marktsättigungstendenzen einher, die in einem weiteren Fortschreiten von Konzentrationsprozessen münden werden. Konsequenterweise kann zukünftig mit einem abgeschwächten Trend bei der Abnahme der Raumleistungen oder sogar – zumindest teilweise – mit stagnierenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden.

Online-Handel

Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel allgemein stellt der Online-Handel dar, dessen Umsätze in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre spürbar gestiegen sind.

Abbildung 23: E-Commerce Umsatz (in Mrd. Euro) in Deutschland von 2000 bis 2014 und Prognose für 2015



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Website bevh.org; *Prognose.

Im Bezugsjahr 2014 erzielt der Online-Handel insgesamt ein Umsatzvolumen von rd. 41,9 Mrd. Euro (rd. 9 % des Gesamtumsatzes). Der Anteil ist sortimentspezifisch allerdings deutlich unterschiedlich ausgeprägt. Insbesondere in den Warengruppen PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher, Bekleidung sowie Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte und Neue Medien/ Unterhaltungselektronik nimmt der Anteil des E-Commerce am Gesamtumsatz im Einzelhandel stetig zu. Damit sind vor allem zentrenrelevante Sortimente – insbesondere innenstadtrelevante Sortimente – betroffen.

Ob oder in welchem Maße dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist derzeit allerdings nicht präzise vorherzusagen, so dass hierbei Annahmen für die jeweiligen Sortimentsbereiche eingeflossen sind, die in Spannweiten die möglichen Szenarien berücksichtigen. Aktuell vorliegende Prognosen gehen davon aus, dass der Anteil des E-Commerce-Umsatzes am Gesamtumsatz des Einzelhandels im Jahr 2020 bei rd. 20 bis 25 % liegen wird.¹³ Bezogen auf die unterschiedlichen Sortimente ist davon auszugehen, dass jährlich im Schnitt rd. ein bis zwei zusätzliche Prozentpunkte des Umsatzes online erwirtschaftet werden. Zu berücksichtigen ist innerhalb der Untersuchung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens, dass bereits in einigen Sortimentsbereichen erhebliche Einflüsse des Online-Handels spürbar sind (s.o.).

¹³ Vgl. handelsdaten.de.

Eine zusammenfassende Übersicht zur Entwicklung der für den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zugrunde gelegten Parameter gibt die folgende Tabelle:

Tabelle 11: Eingangsparemeter zur Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens

	Entwicklungsperspektive für Xanten bis 2020/2025
Bevölkerungsentwicklung	Abnahme zwischen rd. 1,0 und rd. 3,5 %
Altersstruktur	zunehmend höherer Anteil älterer Menschen
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft <u>pro Kopf</u>	Stagnation mit sortimentsbezogenen Unterschieden
Kaufkraftentwicklung in Xanten	Abnahme der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft aufgrund der negativen Bevölkerungsentwicklung
Online-Handel	Anteil des E-Commerce (branchenabhängig) weiter steigend
Verkaufsflächenansprüche der Anbieter	leichte Impulse, da tendenziell steigend

Quelle: Eigene Darstellung.

5.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Xanten

Die Prognose des absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmens ergibt sich aus den Annahmen der vorstehend dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen.

Nachfrageseitig wird die Entwicklung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens in Xanten voraussichtlich durch das Sinken der Bevölkerungszahl und der damit einhergehenden Entwicklung der zur Verfügung stehenden einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf (Verbrauchsausgabenentwicklung/Anteil der einzelhandelsrelevanten Ausgaben an Verbrauchsausgaben) sowie dem wachsenden E-Commerce-Anteil bestimmt. Die Prognose der Eingangswerte verdeutlicht einen Rückgang dieser Eingangsgrößen in den nächsten Jahren, weshalb ein Entwicklungsimpuls im Bereich der Nachfrage nicht zu erwarten ist.

Angebotsseitig eröffnet sich in begrenztem Maße ein zusätzlicher absatzwirtschaftlich tragfähiger Verkaufsflächenrahmen durch weiterhin leicht rückläufige Flächenproduktivitäten in Folge der weiterhin wachsenden Verkaufsflächenansprüche der Betreiber.

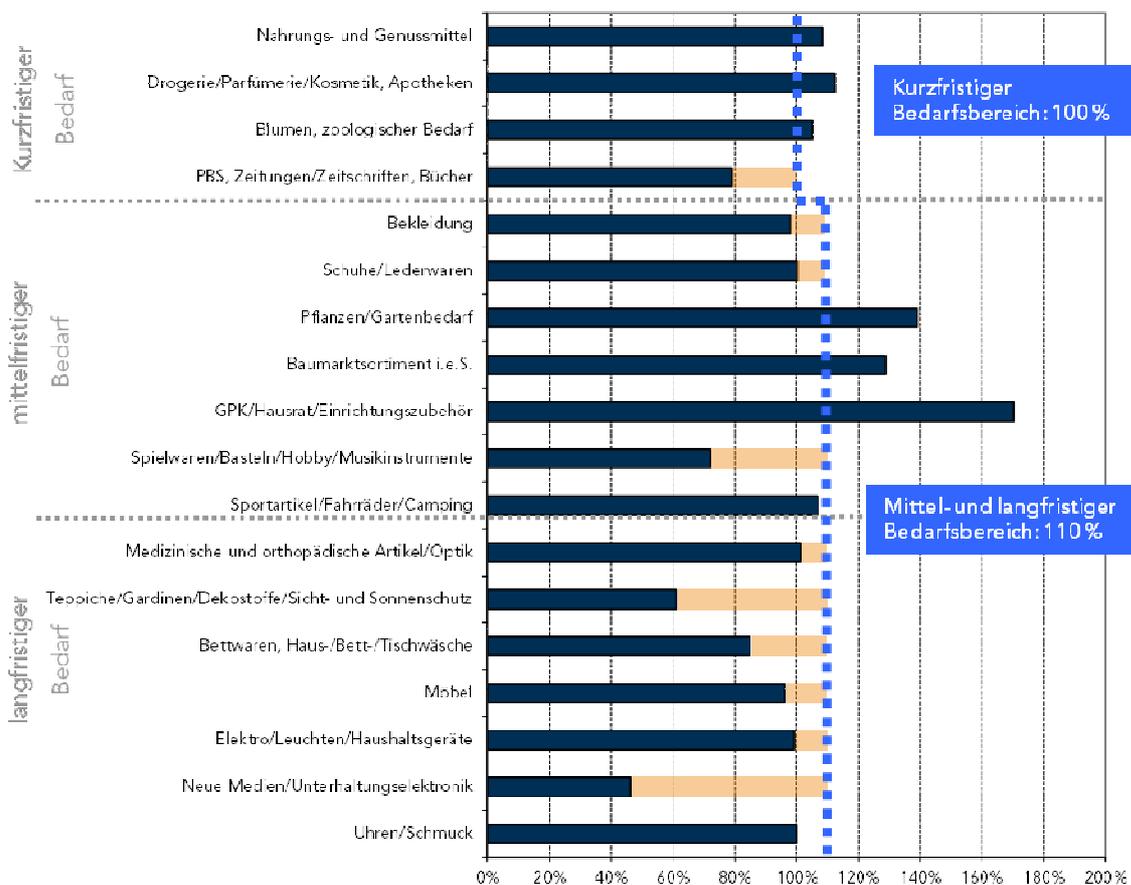
Versorgungsauftrag: Ziel-Zentralitäten

Die heutige Einzelhandelszentralität von Xanten beträgt 101 % (vgl. Kapitel 4.3). Hieraus erwachsen für einige der Sortimentsgruppen Erweiterungs- bzw. Arrondierungsspielräume bis zur jeweiligen Zielzentralität. Diesbezüglich werden die veranschlagten Zielzentralitäten aus dem Einzelhandelskonzept 2011 vor dem Hintergrund der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Xanten und eines relativ starken Wettbewerbsumfeldes fortgeschrieben.

Für alle Sortimente des kurzfristigen Bedarfs ist demnach aus fachgutachterlicher Sicht dauerhaft eine Ziel-Zentralität von 100 % entwicklungspolitisch und gemessen am landesplanerischen Versorgungsauftrag plausibel, da diese Sortimente grundsätzlich von allen Kommunen (und so auch denen im Einzugsgebiet) gemessen an der jeweils vor Ort verfügbaren Kaufkraft nahezu vollständig zur Verfügung gestellt werden sollen.

Für die Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs wird als Fortschreibung der stadtentwicklungspolitischen Zielstellung des Einzelhandelskonzepts 2011 eine Ziel-Zentralität von 110 % angelegt. Eine höhere Zielzentralität kann aufgrund der schon angesprochenen Wettbewerbssituation, die geprägt ist durch die leistungsstarken Oberzentren Duisburg, Krefeld und Essen sowie die benachbarten Mittelzentren, nicht als realistische Prognosevariante zugrunde gelegt werden. Gleichwohl resultieren bereits aus dieser Zielzentralität Entwicklungspotenziale für einige Warengruppen.

Abbildung 24: Zentralitäten nach Sortimentsgruppen und die Ziel-Zentralität



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 04/2015; eigene Berechnung.

Die nachstehende Tabelle zeigt den künftigen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen differenziert nach Warengruppen. Die Prognose ergibt sich aus den oben dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie den Ziel-Zentralitäten.

Abbildung 25: Ergebnisse des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens für die Stadt Xanten

Warengruppe	Absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale	
	Arrondierungsspielräume	Potenziale für Neuansiedlungen
Nahrungs- und Genussmittel	✓	Räumliche Fragestellung
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	✓	
Bekleidung	✓	✓
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	✓	✓
Fahrräder	✓	✓
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	✓	✓
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sichtschutz	✓	✓
Möbel	✓	Potenzial durch Neueröffnung an Sonsbecker Straße ausgeschöpft
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	✓	Potenzial durch Neueröffnung an Sonsbecker Straße ausgeschöpft

Quelle: Eigene Berechnungen auf Grundlage der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 04/2015.

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens für die Perspektive bis 2025 verdeutlicht Entwicklungsspielräume in verschiedenen Sortimenten. Der ermittelte Entwicklungsrahmen im Bereich kurzfristiger Bedarfsgüter bei den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken bietet insbesondere Arrondierungsspielräume für die bestehenden Einzelhandelsbetriebe. Neuansiedlungen in diesen Sortimentsgruppen sind insb. im Rahmen der Zielstellungen des Nahversorgungskonzepts auf Ihren Beitrag zur wohnortnahen Versorgung zu prüfen. Für die in der obigen Tabelle aufgeführten Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs sind Entwicklungspotenziale sowohl für Erweiterungen der Bestandsbetriebe als auch für Neuansiedlungen in Form von (kleineren) Fachmärkten bzw. weiterer Fachgeschäfte vorhanden. Eine Ausnahme dabei bilden die Sortimentsgruppen Möbel und Neue Medien/Unterhaltungselektronik, wo aufgrund des durch die geplanten Ansiedlungsvorhaben bzw. Neueröffnungen am Standortbereich Sonsbecker Straße (Wohnpark Xanten, Jumbo, Elektronikfachmarkt) ausgeschöpften absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenzials perspektivisch lediglich Arrondierungsspielräume bestehen.

Für Xanten bedeuten diese Prognoseergebnisse zum absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen,

- dass die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion Xantens in einigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann,

- dass in den Warengruppen ohne einen nennenswerten quantitativen Entwicklungsrahmen neue Angebote und Verkaufsflächen überwiegend nur durch Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern nur bedingt zu),
- dass bei einer deutlichen Überschreitung des ermittelten Entwicklungsrahmens ein ruinöser Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die Xantener Zentrenstruktur einerseits oder die wohnortnahe Grundversorgung andererseits resultiert und
- dass angesichts des teils begrenzten Entwicklungsrahmens für viele Warengruppen der Standortfrage im entwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden sollte.

Generell muss dieser Ansiedlungsrahmen stets mit üblicherweise am Markt vertretenen Betriebstypen und -formen gespiegelt werden; nicht jedes Ansiedlungspotenzial entspricht einem für die jeweilige Warengruppe üblichen Fachgeschäft oder Fachmarkt. Zudem legen Handelsunternehmen für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht zu berücksichtigende Marktfaktoren¹⁴ zugrunde; diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die vom hier ermittelten Entwicklungsrahmen ggf. abweichen und städtebaulich nicht verträglich sind.

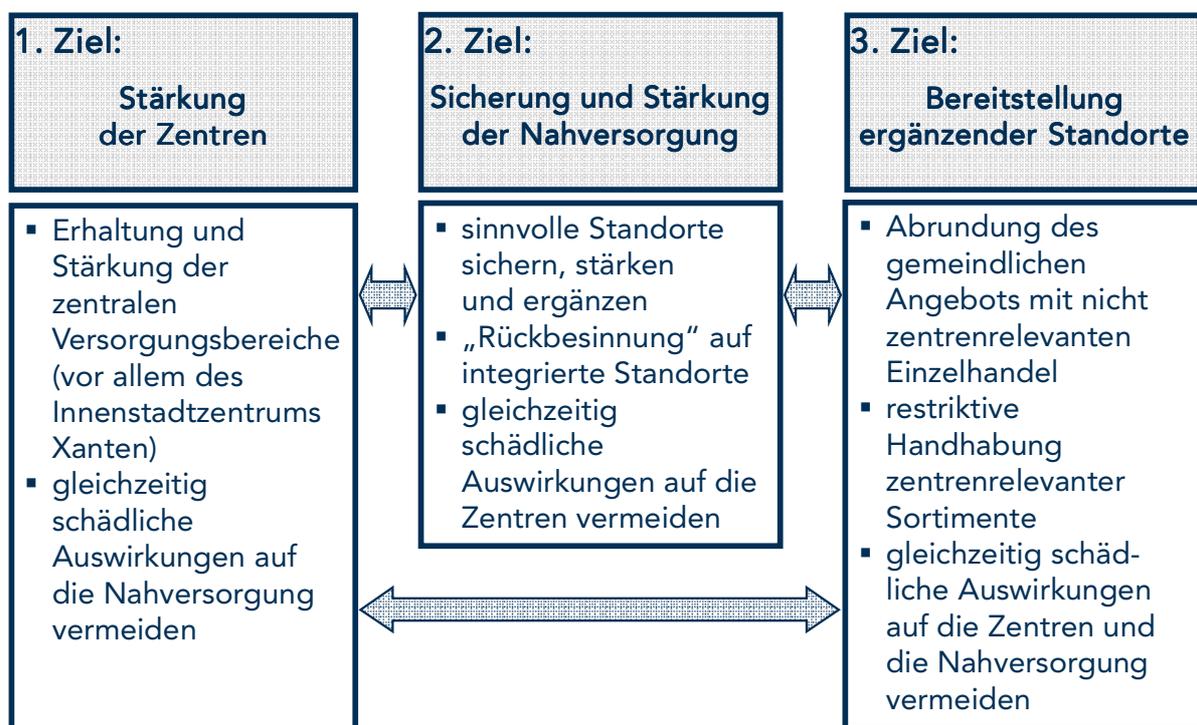
Wie vorausgehend beschrieben, kann und soll der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen keine „Grenze der Entwicklung“ darstellen, sondern vielmehr als Orientierungswert verstanden werden. Auch Vorhaben, die den absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmen überschreiten, können zur Verbesserung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebotes beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Xanten korrespondieren und wenn sie an entwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

¹⁴ Stellung im regionalen Wettbewerb, Positionierung gegenüber Mitbewerbern etc.

5.2 Die übergeordnete Entwicklungszielstellung für Xanten

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Xanten bestmöglich entsprechende Zielperspektive soll eine Kombination aus drei übergeordneten Entwicklungszielstellungen, verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung, angestrebt werden. In Xanten sollen zukünftig folgende übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung verfolgt werden, welche sich aus der Fortschreibung der Zielstellungen aus dem Einzelhandelskonzept von 2011 ergeben:

Abbildung 26: Übergeordnete Entwicklungszielstellung für Xanten



Quelle: Eigene Darstellung.

Das Ziel mit der höchsten Priorität soll die Erhaltung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche darstellen, wobei der Fokus vor allem auf das Innenstadtzentrum von Xanten gerichtet werden soll. Als das Ziel nächster Priorität ist die Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in Xanten zu verfolgen, ohne gleichzeitig schädlich auf die zentralen Versorgungsbereich einzuwirken. Weiterhin sollen für den nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel ergänzende Standorte in Xanten bereitgestellt werden.

Im Hinblick auf eine den übergeordneten Zielvorstellungen entsprechende Einzelhandelsentwicklung in Xanten werden analog zum Einzelhandelskonzept 2011 Empfehlungen an Politik und Verwaltung formuliert, die eine klare Weichenstellung durch den politischen Beschluss des Einzelhandelskonzepts und seine planungsrechtliche Umsetzung durch die Bauleitplanung gewährleisten.

Vor diesem Hintergrund sind in einem nächsten Schritt eine räumliche und inhaltliche Konkretisierung der übergeordneten Entwicklungsziele im Rahmen des Zentren- und Standortkonzepts (vgl. Kapitel 6) und eine genaue Definition der zentrenrelevanten bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente (vgl. Kapitel 6.3) erforderlich.

6 Instrumentelles Umsetzungs- und Steuerungskonzept

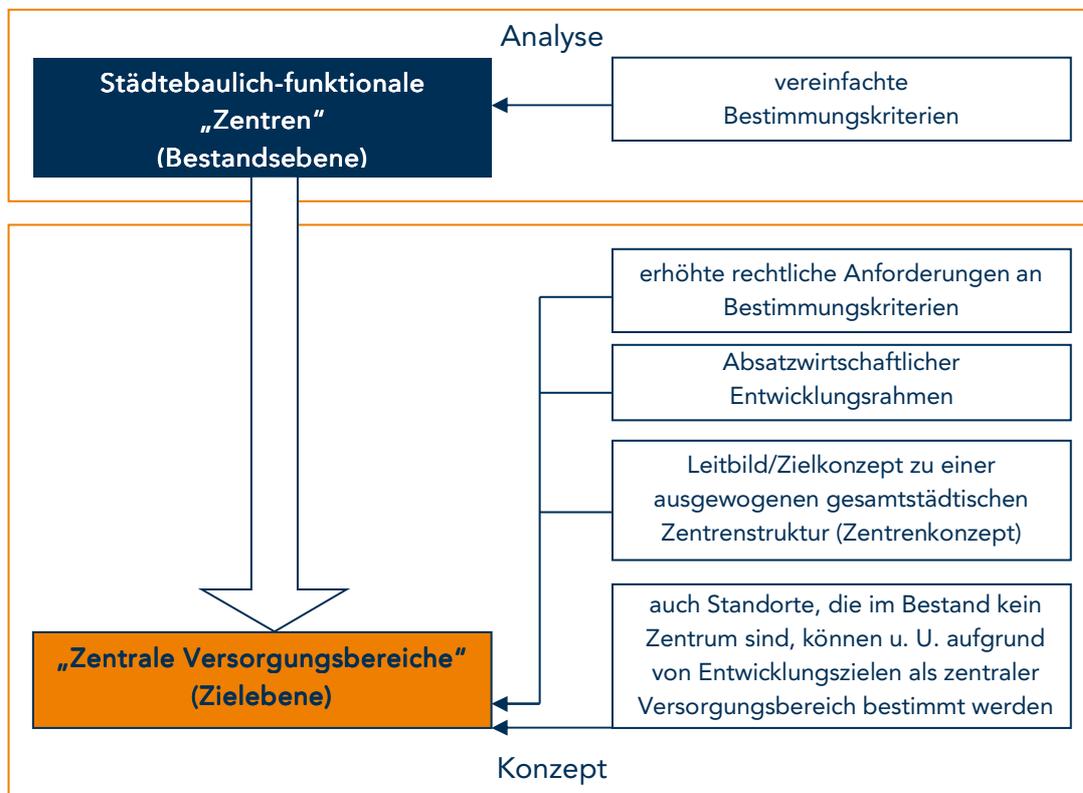
Aufbauend auf die im vorhergehenden Kapitel erörterten übergeordneten räumlichen Entwicklungsziele werden in den folgenden Kapiteln die konkreten konzeptionellen Umsetzungsinstrumente fortgeschrieben. Diese sind neben dem Zentren- und Standortkonzept (s. Kapitel 6), der Liste zentrenrelevanter bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente (Sortimentsliste bzw. „Xantener Liste“, Kapitel 6.3) auch die bei Standortanfragen anzuwendenden Ansiedlungsleitsätze (s. Kapitel 6.5).

6.1 Das Zentrenkonzept: Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Xanten

Das Zentrenkonzept definiert die empfohlene künftige gesamtstädtische Zentrenstruktur für Xanten unter Berücksichtigung der Analyseergebnisse, des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens und der übergeordneten Entwicklungszielstellungen.

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzeptes ist die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden Zentren als sog. zentrale Versorgungsbereiche. Die hierbei zugrunde zu legenden Festlegungskriterien werden in Kapitel 2.1 detailliert vorgestellt. Die folgende Grafik veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Standortbestandsstruktur hinausgeht.

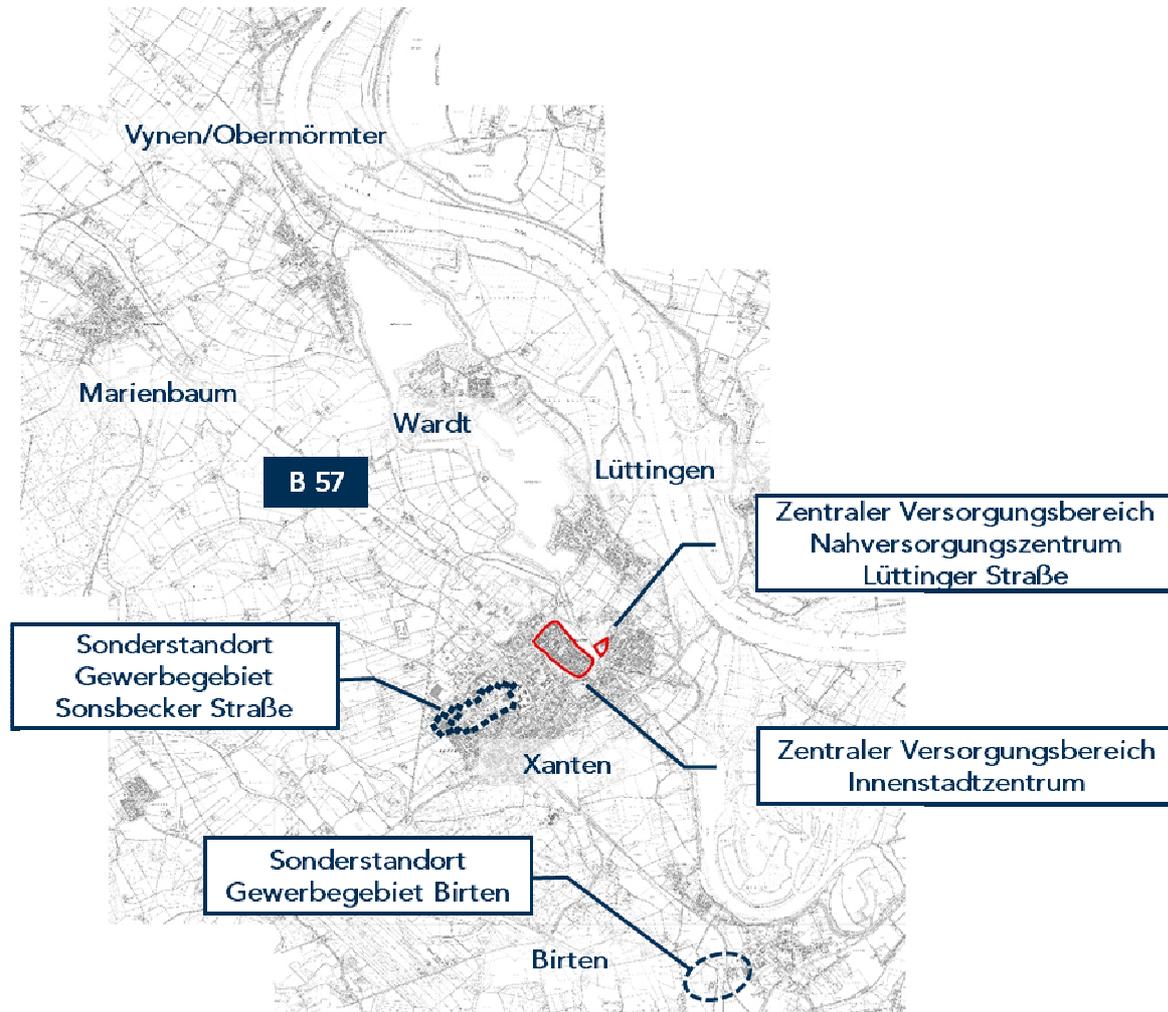
Abbildung 27: Methodik: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen aus dem Bestand kommunaler städtebaulich-funktionaler Zentren



Quelle: Eigene Darstellung.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Xanten aus dem Jahr 2011 definiert zwei zentrale Versorgungsbereiche im Stadtgebiet, welche der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen sind. Hierbei handelt es sich um das Innenstadtzentrum und das Nahversorgungszentrum Lüttinger Straße. Darüber hinaus sind mit den Standorten Gewerbegebiet Sonsbecker Straße und Gewerbegebiet Birten zwei Sonderstandorte ausgewiesen worden.

Abbildung 28: Zentren- und Standortkonzept gemäß des Einzelhandelskonzepts der Stadt Xanten aus dem Jahr 2011



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11-12/2010; Kartengrundlage: Stadt Xanten.

Im Rahmen der vorliegenden Konzeptfortschreibung werden in Xanten – analog zum Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2011 – mit dem Innenstadtzentrum sowie dem Nahversorgungszentrum Lüttinger Straße weiterhin insgesamt zwei zentrale Versorgungsbereiche für die Zukunft empfohlen: Dem Innenstadtzentrum als Hauptzentrum der Stadt Xanten kommt – wie bisher – die größte Bedeutung zu, mit einer Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet und dem mittelzentralen Versorgungsbereich der Stadt Xanten. Das Nahversorgungszentrum Lüttinger Straße stellt einen Versorgungsbereich insbesondere im Rahmen der Grundversorgung für die zugeordneten Siedlungsbereiche dar.

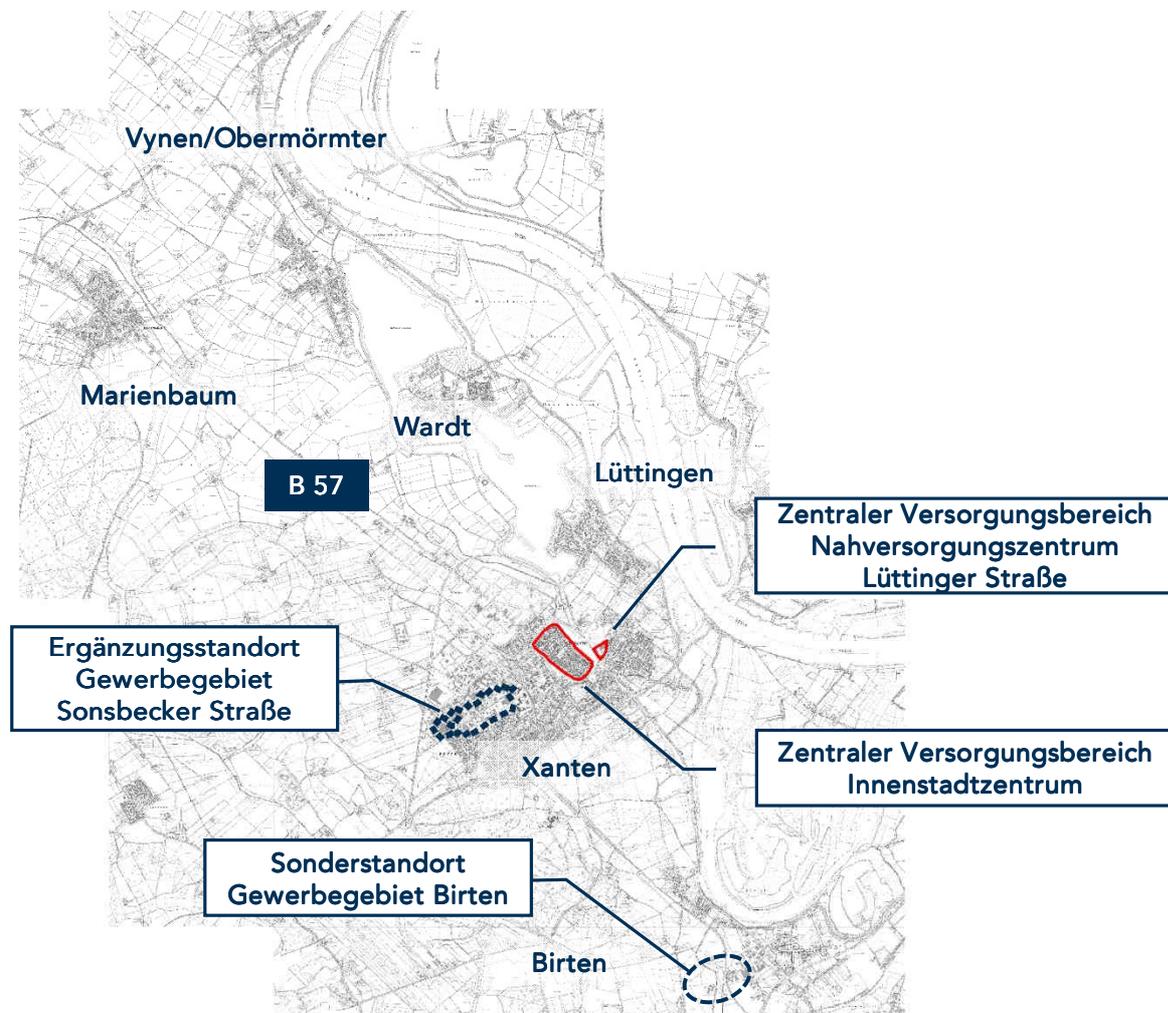
Neben den zentralen Versorgungsbereichen werden innerhalb des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzepts mit dem Sonderstandort Gewerbegebiet Birten und dem Ergänzungsstandort Sonsbecker Straße insgesamt zwei weitere ergänzende Standorte mit

spezifischen Funktionszuweisungen ausgewiesen. Aufgrund seiner aktuellen Angebotsstruktur wird der Standortbereich Sonsbecker Straße gegenüber dem Einzelhandelskonzept 2011 somit nicht mehr als klassischer Sonderstandort eingestuft, sondern als Ergänzungsstandort mit dezidierten Zielvorstellungen ausgewiesen (vgl. Kapitel 6.2.3).

Ergänzt werden diese Standorte durch solitäre Einzellagen in städtebaulich integrierten und nicht-integrierten Lagen.

Der Hierarchisierung der Zentren erfolgt entsprechend ihrer funktionalen Ausprägung und Aufgabenzuweisung. Dies ermöglicht eine Aufgabenteilung zwischen den einzelnen Zentren und verhindert eine wechselseitige Beeinträchtigung der Entwicklungsoptionen im Sinne einer räumlich ausgewogenen Versorgung der Xantener Bevölkerung.

Abbildung 29: Zentren- und Standortstruktur in Xanten (empfohlenes Zielkonzept)



Quelle: Eigene Darstellung.

Der Hierarchisierung der Zentren wird das Grundprinzip einer funktionalen Aufgabenzuweisung bzw. einer ausgewogenen Aufgabenteilung zugrunde gelegt, so dass es dauerhaft nicht zu einer wechselseitigen Beeinträchtigung der Entwicklungsoptionen der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche untereinander kommt.

6.1.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Xanten

Als Leitfunktion sichert der Einzelhandel den übrigen Zentrenfunktionen ein hohes Besucheraufkommen; er trägt somit erheblich zu einer vitalen kulturellen, handwerks- und dienstleistungsbezogenen sowie gastronomischen Nutzungsvielfalt bei, unterstützt auch durch das Wohnen, durch die angemessene Verkehrsstruktur sowie nicht zuletzt durch Bildungseinrichtungen und Freizeitangebote. Als vitaler und vielfältiger Mittelpunkt der Stadt soll das Innenstadtzentrum somit nicht nur Motor für die Versorgungsfunktion sein, sondern auch die gesamtökonomische, soziale und kulturelle Entwicklung der Stadt fördern.

Städtebaulich-funktionale Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen

Zur Gewährleistung einer Leitfunktion sollte die beschriebene Einzelhandelsbestandsstruktur (vgl. Kapitel 4.5.1) erhalten und fortentwickelt werden. Im Einzelnen sollten insbesondere folgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Innenstadtzentrum in allen städtebaulichen und entwicklungspolitischen Planungen der Stadt Xanten, die einen Bezug zum Innenstadtzentrum aufweisen, berücksichtigt werden.

Tabelle 12: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Innenstadtzentrum

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung und Stärkung der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften ▪ Sicherung der Magnetbetriebe ▪ spezielle/ kleinteilige Nahversorgung <p>→ kleinteilige Ladenstrukturen vs. gängige Flächenanforderungen (z. B. von Filialisten)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zielgröße für Filialisten variabel, aber mindestens 100 m² • neue Flächen erschließen, Flächenzusammenlegungen als Option, jedoch mit den weiteren städtebaulichen Zielstellungen abzuwägen • Einbeziehung der Eigentümer • Wirtschaftsförderung: lenkende Angebotsplanung

Quelle: Eigene Darstellung.

Hierzu werden folgende Empfehlungen im Detail formuliert:

1. Sicherung und Stärkung der vorhandenen Branchen- und Betriebsvielfalt auch der kleineren Einzelhandelsbetriebe durch Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb des Innenstadtzentrums resultieren könnten.¹⁵
2. Erweiterung und Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben aller Art und Größe im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze I und II:
 - räumlich: primär in der gekennzeichneten Haupt- oder Nebenlage
 - funktional: insbesondere Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment, in dem ein qualifiziertes Ansiedlungspotenzial besteht, ggf. auch in Form eines großen Einzelvorhabens
3. Ergänzung des Betriebstypenmixes und der Angebotsvielfalt durch bislang unterrepräsentierte Betriebstypen und Angebote auch in Warengruppen, in denen die Ansiedlungspotenziale nur begrenzt sind.
4. Ansiedlung von Vorhaben mit *nicht* zentrenrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment, denn auch solche Sortimente können zur Attraktivitätssteigerung des Zentrums beitragen.
5. Zusammenlegung von Verkaufsflächen prüfen, um die aufgezeigte kleinteilige Struktur des Innenstadtzentrums zu verbessern. Hier ist eine Abwägung mit den weiteren städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Xanten zu treffen.

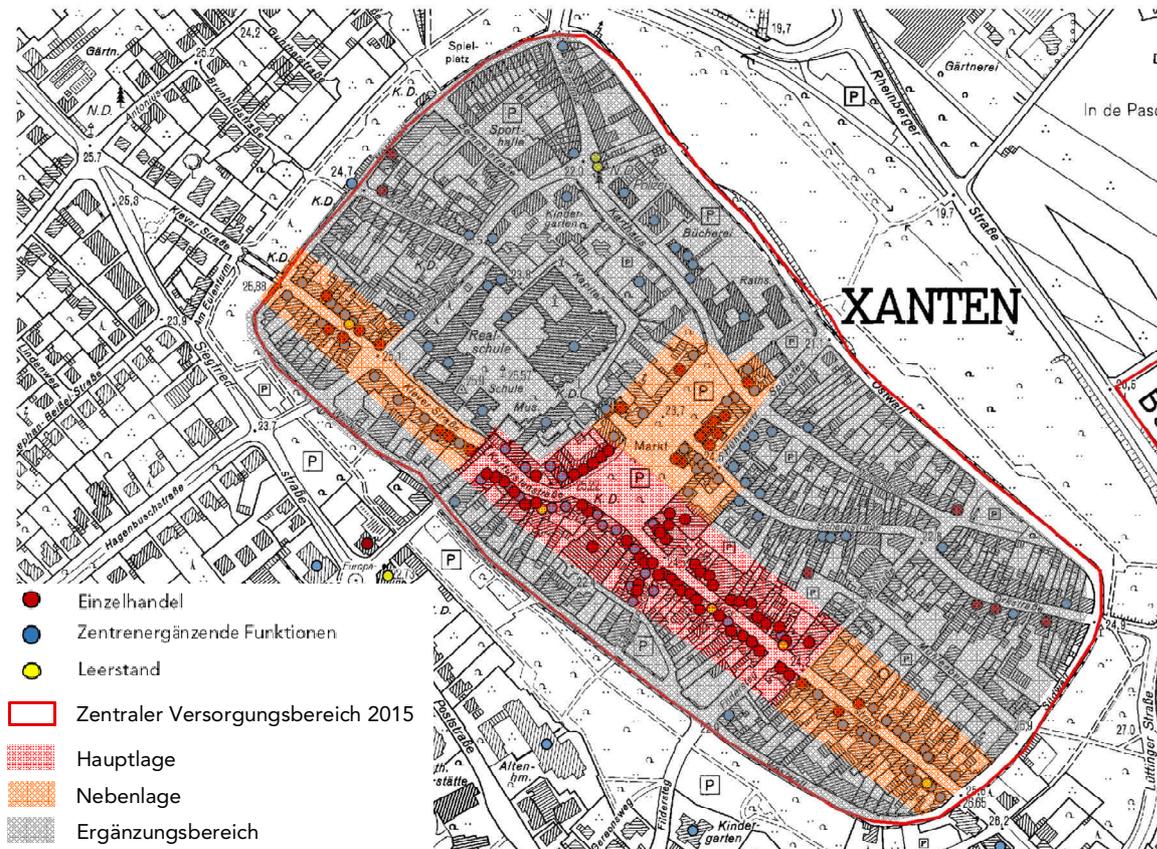
Für alle Empfehlungen ist entsprechend der übergeordneten Entwicklungszielstellung für Xanten zu berücksichtigen, dass diesbezügliche Maßnahmen nicht zu negativen Auswirkungen auf die Struktur der wohnungsnahen Versorgung führen. Die Ansiedlungsleitsätze berücksichtigen diese zugrunde liegende ausgewogene Zielstellung (vgl. Kapitel 6.5).

Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich erforderlich. Auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstruktur sowie der Entwicklungsziele ergibt sich im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (vgl. Kap. 2.1) begründete, Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum Xanten.

¹⁵ Hierbei – wie bei allen Empfehlungen im Rahmen dieses Einzelhandelskonzeptes – stehen nicht einzelne Anbieter im Fokus, sondern im Mittelpunkt der Ziele steht die unternehmens- und wettbewerbsneutrale Funktionen der genannten Objekte für den Standort als Ganzes. Insofern ist es für die Empfehlungen und Ziele im Rahmen dieses Konzeptes irrelevant, ob bestimmte Anbieter im Einzelfall ihren Betrieb schließen, sofern sich funktionsgleiche oder –ähnliche Betriebe als Funktionsersatz oder –verbesserung ansiedeln.

Abbildung 30: Räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 04/2015; Kartengrundlage: Stadt Xanten.

Die räumliche Ausdehnung des Innenstadtzentrums erstreckt sich innerhalb der historischen Wallanlage. Der zentrale Versorgungsbereich bleibt gemäß der beschlossenen Abgrenzung im Rahmen des Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2011 ohne Veränderungen bestehen.

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Xanten schließt somit neben der Abgrenzung des städtebaulich-funktionalen Zentrums im Bestand weitere Bereiche in Ergänzungs Lage ein. Diese umfassen gegenwärtig primär Wohnnutzungen, die jedoch stadthistorisch bedeutsame Bereiche sind und aufgrund der städtebaulichen Gestaltung (städtebaulicher Charme) eine wesentliche Bedeutung für den Stadtkern Xanten „als Ganzes“ haben.

Empfehlungen zu den Lagebereichen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs

Innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs werden unterschiedliche Bereiche definiert. Die Hauptlage umfasst, wie bereits in der Analyse beschrieben, den westlichen Bereich der Marsstraße, die Kurfürstenstraße sowie den südlichen Bereich des Marktplatzes, welche überwiegend als Fußgängerzone angelegt ist und über die höchste Einzelhandelsdichte verfügt. In diesem Bereich befinden sich die vorhandenen Magnetbetriebe und Filialisten. Zukünftig soll in diesem Bereich das Angebot durch weitere

Anbieter, vor allem Fachgeschäfte und –märkte mit zentrenrelevanten Leitsortiment ausgebaut werden.

Die Nebenlagen des Innenstadtzentrums umfassen den östlichen Verlauf der Marsstraße, die Klever Straße sowie den nördlichen Bereich des Marktplatzes. Diese Bereiche, welche über eine geringere Einzelhandelsdichte verfügen, sollen in Ergänzung zur Hauptlage weiterentwickelt werden, beispielsweise durch Spezialangebote mit Zielpublikum oder discountorientierte Anbieter.

Die weiteren Bereiche innerhalb der ehemaligen Wallanlage werden als funktionaler Ergänzungsbereich festgelegt. Er umfasst primär Wohnnutzungen und ist ohne strukturprägende Einzelhandelsperspektive. Unter Berücksichtigung des Innenstadtzentrums „als Ganzes“ soll dieser Bereich gemäß Vorprägung (öffentliche, soziale und kirchliche Einrichtung, kleinteilige Nutzungen) entwickelt werden.

6.1.2 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Lüttinger Straße

Die Funktionsfestlegung bzw. Zuweisung der Versorgungsfunktion wird in Kapitel 6.1 vorgenommen und dargestellt. Ergänzend werden folgende städtebaulich-funktionale Entwicklungsziele und Handlungsmaßnahmen für das Nahversorgungszentrum Lüttinger Straße empfohlen.

Tabelle 13: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Lüttinger Straße

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung und ggf. Stärkung des als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmarktes ▪ gezielter und zugunsten des Innenstadtzentrums begrenzter Ausbau des Angebots: <ul style="list-style-type: none"> • Fokussierung des Angebots auf den kurzfristigen Bedarfsbereich

Quelle: Eigene Darstellung.

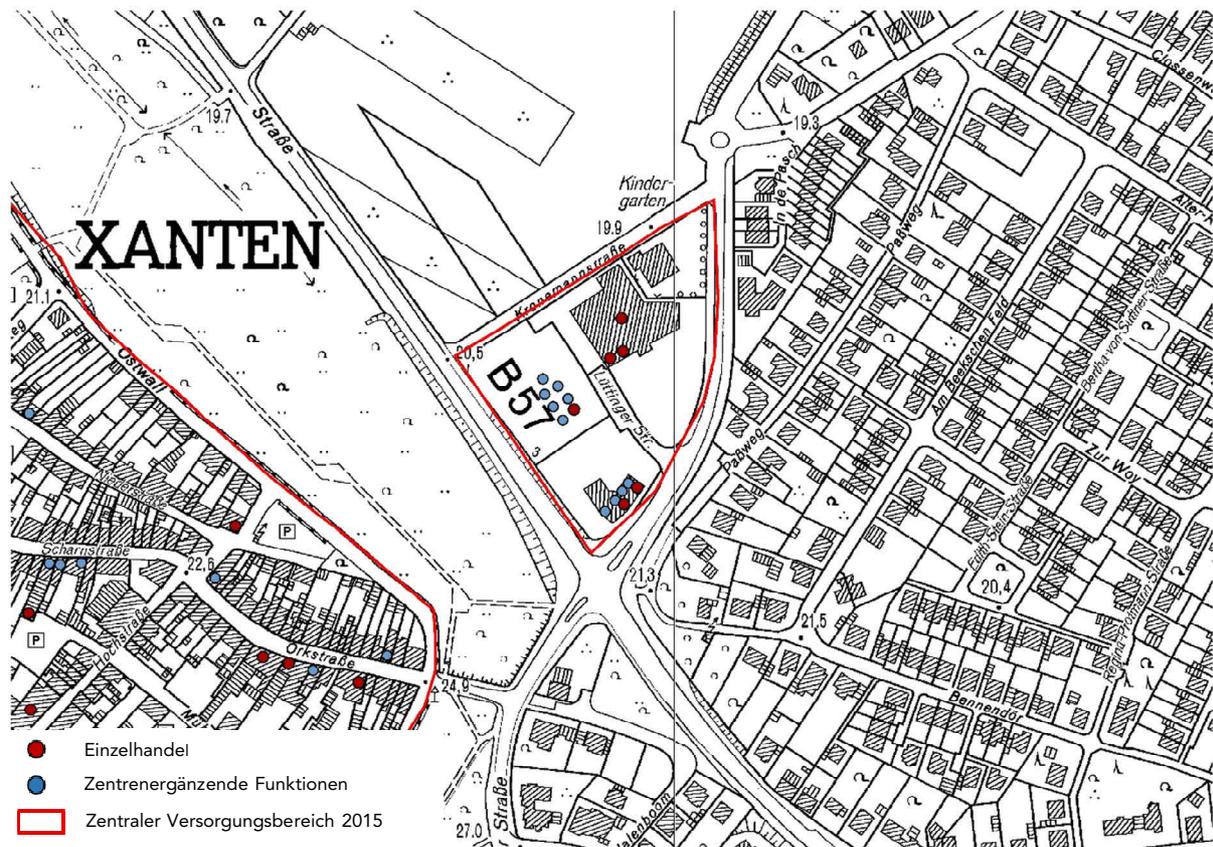
Die Sicherung und Stärkung der Bestandsstrukturen sollte durch folgende Empfehlungen gewährleistet und umgesetzt werden:

- langfristige Sicherung eines großflächigen Nahversorgungsbetriebes
- Vermeidung von Funktionsverlusten zulasten des Lebensmittelmarktes, die durch neue Ansiedlungen (an unerwünschten, vor allem nicht integrierten Standorten) außerhalb des Nahversorgungszentrums resultieren könnten

Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs

Die folgende Abbildung verdeutlicht die städtebaulich begründete Festlegungsempfehlung für das Nahversorgungszentrum Lüttinger Straße. Das Nahversorgungszentrum Lüttinger Straße erstreckt sich, wie in der Analyse (vgl. 4.4.2) beschrieben, zwischen Varusing (B 57), Kronemannstraße und Lüttinger Straße. Damit bleibt die räumliche Fassung des Nahversorgungszentrums Lüttinger Straße aus dem Einzelhandelskonzept 2011 unverändert.

Abbildung 31: Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Lüttinger Straße als zentraler Versorgungsbereich



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 04/2015; Kartengrundlage: Stadt Xanten.

6.2 Konzept für ergänzende Standortbereiche

Neben den zentralen Versorgungsbereichen bestehen in Xanten weitere Einzelhandelsagglomerationen mit einem deutlichen Standortgewicht. Neben dem Sonderstandort Gewerbegebiet Birten ist dies darüber hinaus der Ergänzungsstandort Sonsbecker Straße. Im folgenden Kapitel wird erörtert, welche Entwicklungsempfehlungen für die ergänzenden Standortbereiche grundsätzlich sowie im Einzelnen erkennbar und zugunsten einer gewinnbringenden gesamtstädtischen Standortbalance zu formulieren sind. Darauf aufbauend werden Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung des Sonderstandortes Gewerbegebiet Birten gegeben sowie eine differenzierte Entwicklungsempfehlung für den Ergänzungsstandort Sonsbecker Straße dargestellt.

6.2.1 Sonderstandortkonzept

Im Sinne dieser gesamtstädtischen Standortbalance und der übergeordneten Zielstellung zur Einzelhandelsentwicklung in Xanten (vgl. Kapitel 5.2) sind mehrere Zielstellungen mit der Weiterentwicklung der Sonderstandorte verbunden.

In der Regel sind Sonderstandorte in der Zielstellung grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den *großflächigen* Einzelhandel mit *nicht* zentrenrelevanten Hauptsortimenten zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung des Zentreinzelhandels, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen,
- die im Innenstadtzentrum räumlich schlecht anzusiedeln wären und
- die Sortimente führen, die den zentralen Versorgungsbereichen wie auch die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen.

Allgemein kann von Sonderstandorten dann gesprochen werden, wenn sie

- nicht über die Ausstattungs- und Strukturmerkmale von zentralen Versorgungsbereichen verfügen,
- überwiegend durch großflächige Einzelhandelsbetriebe geprägt sind,
- überwiegend nicht in Wohnsiedlungsbereiche unmittelbar eingebettet sind,
- ganz überwiegend für den autoorientierten Großeinkauf genutzt werden,
- nicht primär der Versorgung ihres Nahbereichs dienen, sondern wenn ihre Angebotsstruktur insbesondere auf größere Stadtbereiche oder gar die gesamtstädtische oder überörtliche Versorgung ausgerichtet ist.

Trotz dieser Ergänzungsfunktion zu den Zentren sollte dennoch zunächst der Stärkung des Innenstadtzentrum selbst (und des weiteren zentralen Versorgungsbereichs) die höchste Priorität städtischer Entwicklungsmaßnahmen und Planungen beigemessen werden – auch

etwa durch die Ansiedlung nicht zentrenrelevanter Sortimente in den zentralen Versorgungsbereichen oder in unmittelbarer räumlicher Nähe dazu.

Die Entwicklungsmöglichkeiten von Sonderstandorten sind zudem vor dem Hintergrund ihrer Auswirkungen auf die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in den Wohnsiedlungsbereichen zu bemessen. Gemäß der übergeordneten Zielstellung sollen die Sonderstandorte zu keinen negativen Auswirkungen auf die flächendeckende und wohnortnahe Nahversorgungsstruktur führen.

Primär sollten an Sonderstandorten also die großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden. Die gezielte Ausweisung solcher Sonderstandorte und die nähere planerische Befassung mit ihnen trägt begünstigend dazu bei, dass

- Angebotsflächen für geeignete Vorhaben sehr kurzfristig zur Verfügung gestellt werden können, weil die realen Flächen dazu frühzeitig vorbereitet werden und die örtliche Bauleitplanung diesbezügliche Angebote bereits im Vorfeld gestalten kann,
- ihre Leistungsfähigkeit gezielt optimiert werden kann, z. B. in erschließungstechnischen Fragestellungen,
- sie durch Aufgabenteilung, Spezialisierung, Größe sowie die Bündelungswirkung auch in der überörtlichen Nachfrage als Einkaufsstandort für bestimmte Sortimente deutlich wahrgenommen werden,
- benachbarte Nutzungsarten durch eine räumlich klare Fassung der jeweiligen Sonderstandorte vor einem schleichend unter Druck geratenen Bodenpreisgefüge, der von der Einzelhandelsfunktion ausgehen könnte, geschützt werden. Dieses wird insbesondere den auf günstige Grundstücke und Entwicklungsspielräume angewiesenen sonstigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugutekommen.

Eine gesamtstädtische Konzentration auf einige wenige, dafür leistungsfähige Sonderstandorte ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, weil eine solche Standortbündelung aus Kundensicht attraktivere und damit auch für das überörtliche Nachfragepotenzial im mittelzentralen Einzugsgebiet interessantere Standorte schafft. Die Standortkonzentration kann also zur Sicherung und zum Ausbau der Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland beitragen.

Für Xanten wird mit den Sonderstandort Gewerbegebiet Birten ein Sonderstandort empfohlen, der dauerhaft spezifische Versorgungsfunktionen – wie nachstehend beschrieben – übernehmen soll. Gegenüber dem Zentren- und Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2011 ergeben sich die folgenden Unterschiede:

- der ehemalige Sonderstandort Gewerbegebiet Sonsbecker Straße wird als Ergänzungsstandort Sonsbecker Straße empfohlen (Begründung hierzu siehe Kapitel 6.2.3).

Der empfohlene Sonderstandort soll im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze und dem absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen der Erweiterung oder Neuansiedlung von

Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten dienen.

Nachfolgend wird der empfohlene Sonderstandort mit den wesentlichen Rahmenbedingungen sowie spezifischen Entwicklungsempfehlungen dargestellt.

6.2.2 Empfehlungen für den Sonderstandort Gewerbegebiet Birten

Der Sonderstandort Gewerbegebiet Birten ist wie in Kapitel 4.6.2 beschrieben vorrangig durch Angebote aus dem nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen geprägt. Diese Standorteigenschaft sollte als Entwicklungsvoraussetzungen für die Weiterentwicklung genutzt werden.

Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung

Die Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung des Sonderstandortes Gewerbegebiet Birten aus dem Einzelhandelskonzept 2011 werden unverändert fortgeschrieben. Somit sollen neue Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevanten Hauptsortiment künftig primär nur noch im Innenstadtzentrum Xantens, neue Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment künftig nur noch gemäß der Empfehlungen des Nahversorgungskonzeptes sowie der Ansiedlungsleitsätze stattfinden.

Die folgende Tabelle fasst die Entwicklungsempfehlungen für den Sonderstandort Gewerbegebiet Birten zusammen.

Tabelle 14: Zusammengefasste Entwicklungsempfehlungen Sonderstandort Gewerbegebiet Birten

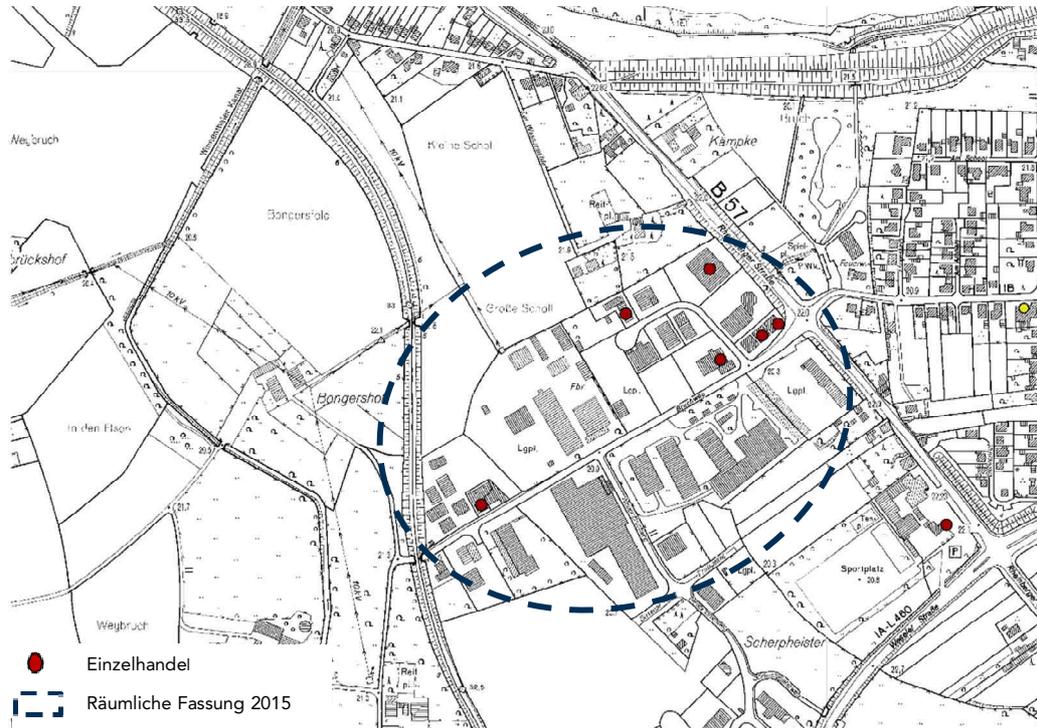
Entwicklungsziel	Umsetzungsempfehlung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorwiegende Funktion: Standort für kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bündelung und Steuerung der Einzelhandelsbetriebe durch Angebotsplanung am Zielstandort und entsprechendem Ausschluss jenseits dieser Zielstandorte ▪ insofern auch bauplanungsrechtlicher Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten am Sonderstandort Gewerbegebiet Birten unter Anwendung der Leitsätze sowie unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Entschädigungsregelungen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ergänzende Funktion: Standort für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment die nicht den Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO entsprechen 	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flankierend: Wahrung der Entwicklungschancen der benachbarten Areale für Handwerks- und Gewerbebetriebe 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Minimierung des Preisdrucks auf die benachbarten Areale durch deutliche räumliche Begrenzung der Einzelhandelsareale, etwa in Form eines städtebaulichen Konzepts und insbesondere durch Bauleitplanung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flankierend: keine Erhöhung der sonstigen Standortattraktivität zulasten der zentralen Versorgungsbereiche 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bauplanungsrechtlicher Ausschluss weiterer einzelhandelsnaher Dienstleistungen und gastronomischer Angebote

Quelle: Eigene Darstellung.

Empfehlungen zur räumlichen Ausprägung

Der Sonderstandort ist im Wesentlichen entlang des Bruchweges gelegen. Die räumliche Festlegung des Sonderstandortes und die empfohlene sortimentspezifische Ausrichtung sollen möglichst bauleitplanerisch konkretisiert werden. Die nachfolgende Abbildung zeigt eine erste räumliche Fassung, welche als Grundlage einer Festlegung im Rahmen von Bauleitplänen herangezogen werden kann.

Abbildung 32: Sonderstandort Gewerbegebiet Birten



Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 04/2015; Kartengrundlage: Stadt Xanten.

6.2.3 Empfehlungen für den Ergänzungsstandort Sonsbecker Straße

Mit dem Ergänzungsstandort Sonsbecker Straße wird im Rahmen der Konzeptfortschreibung eine gesonderte Standortkategorie mit dezidierten Zielstellungen ausgewiesen, da diese Einzelhandelsagglomeration aufgrund der aktuellen Angebotsstruktur, der Lage am Rande des Hauptsiedlungskörpers der Stadt Xanten sowie der stadtentwicklungspolitischen Zielstellung zur Weiterentwicklung des Standorts nicht mehr als klassischer Sonderstandort eingestuft werden kann.

Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung

Im Einzelhandelskonzept 2011 wurde der Ergänzungsstandort als Sonderstandort eingestuft, so dass diesem konzeptionell nur die Weiterentwicklung mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel ermöglicht wurde. Der Ergänzungsstandort Sonsbecker Straße unterscheidet sich von seinem Einzelhandelsbestand jedoch deutlich von dem im Rahmen dieses Konzepts empfohlenen Sonderstandort. Weiterhin ist eine Entwicklung dieses Standortbereichs hin zu einem „klassischen“ Sonderstandort nicht realistisch. Ein Standortumbau hin zu einem klassischen Sonderstandort würde eine Aufgabe der bestehenden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten oder zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten voraussetzen. Aus den nachfolgenden Gründen stellt dieser Standortumbau zukünftig keine stadtentwicklungspolitische Zielstellung der Stadt Xanten mehr dar.

Der Ergänzungsstandort ist ein bereits etablierter Einzelhandelsstandort mit einer gesamtstädtischen Versorgungsfunktion, steht jedoch aufgrund seiner Verkaufsflächenstruktur (vgl. Kapitel 4.6.1) im Wettbewerb insb. zum Innenstadtzentrum. So werden in einem nicht unerheblichen Umfang Angebote aus den zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen angeboten. Auf der anderen Seite bietet dieser Standortbereich für die Stadt Xanten die Möglichkeit insbesondere Fachmarktangebote ansiedeln zu können, welche aufgrund der sehr kleinteiligen Strukturen des Innenstadtzentrums dort nicht angesiedelt werden können, bzw. nur durch Flächenzusammenlegungen möglich wären, welche wiederum mit der städtebaulichen Zielstellung zur Erhaltung der kleinteiligen Strukturen im Widerspruch stehen. Somit trägt dieser Standortbereich auch zur Stärkung des Einzelhandelsstandorts Stadt Xanten insgesamt bei und leistet einen wichtigen Beitrag zur Gewährleistung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Xanten.

Das übergeordnete Ziel dieses Einzelhandelskonzepts – die Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche insb. des Innenstadtzentrums – soll durch die Entwicklung des Ergänzungsstandorts nicht konterkariert werden.

Im Ergebnis wird dem Standortbereich Sonsbecker Straße im Rahmen der Konzeptfortschreibung nun eine eigene Standortkategorie zugewiesen: Ergänzungsstandort Sonsbecker Straße. Die Ausweisung einer separaten Standortkategorie ermöglicht es, für diesen Standortbereich individuelle Zielstellungen zur Weiterentwicklung

zu empfehlen. Die Titulierung Ergänzungsstandort wurde bewusst gewählt, um aufzuzeigen, dass sich die Standortfunktion dieses Lagebereichs von der Funktion eines klassischen Sonderstandorts unterscheidet. Der Einzelhandelsstandort Xanten erfährt durch die ansässigen Einzelhandelsbetriebe insb. eine Ergänzung im Bereich der großflächigen Fachmarktkonzepte, welche in dem Innenstadtzentrum nur sehr schwierig zu integrieren sind.

Es ist Zielstellung der Stadt Xanten, die in diesem Einzelhandelskonzept formulierten standortbezogenen Entwicklungszielstellen für den Ergänzungsstandort im Rahmen einer anstehenden Bauleitplanung umzusetzen und dementsprechend diesem Standortbereich darauf aufbauend einer geordneten Entwicklung zukommen zu lassen. Bisher war diese geordnete Entwicklung aufgrund des bestehenden Baurechts kaum gegeben. Im Rahmen der Bauleitplanung sollen sortimentspezifische Verkaufsflächenfestsetzungen formuliert werden, welche auf Grundlage einer vorhabenbezogenen städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeitsanalyse hergeleitet werden.

Folgende wesentliche und zugleich nicht unbedeutende konzeptionelle Zielstellungen für den Ergänzungsstandort differenziert nach den Sortimentsgruppen werden im Rahmen des Einzelhandelskonzepts formuliert und sind bei der anstehenden Bauleitplanung entsprechend zu berücksichtigen:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment:
 - Langfristige Sicherung der bestehenden Betriebe (wichtige Nahversorgungsfunktion für die Gesamtstadt und die südlich angrenzenden Wohngebiete)
 - dynamischer Bestandsschutz¹⁶ unter Beachtung der städtebaulichen Verträglichkeit und Konformität zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel).
 - Keine Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment:
 - Neben dem Innenstadtzentrum der prioritäre Ansiedlungsraum für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (Konformität zum LEP NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel und zum GEP zu beachten)

¹⁶ Abweichend zum Begriff des „dynamischen Bestandschutz“ aus dem Immissionsschutzrecht sollen den vorhandenen Betrieben über die reine Bestandsicherung hinaus gewisse Weiterentwicklungsmöglichkeiten unter Beachtung der landesplanerischen Vorgaben zur langfristigen Sicherung dieser Betriebe zugesprochen werden. Die konkreten Größenordnungen sind im Rahmen einer vorhabenbezogenen Verträglichkeitsprüfung im Zuge der anstehenden Bauleitplanung zu ermitteln.

- Differenzierte Steuerung der zentrenrelevanten Randsortimente (max. 10 % der GVKF bzw. max. bis zu 800 m² Verkaufsfläche (ggf. weitere Differenzierung zu empfehlen)).
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment:
 - Keine Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment.
 - Die bestehenden Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment sind in ihrem Bestand zu sichern.
 - Ausnahmsweise sollen zudem für Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO geringfügige Erweiterungsspielräume gem. Ziel 7 LEP NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel und unter Vermeidung von städtebaulich negativen Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum der Stadt Xanten ermöglicht werden.

Die zuvor dargestellten ausnahmsweise zulässigen geringfügigen Erweiterungsspielräume für bestehende Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit einem zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen im Rahmen der anstehenden Bauleitplanung grundsätzlich hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum geprüft werden und nur solchen Betrieben/ Sortimenten ermöglicht werden, bei denen keine negativen Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum der Stadt Xanten und/ oder weiterer zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Für die anstehende Bauleitplanung sollten darüber hinaus die folgenden Rahmenbedingungen beachtet werden:

- Nachweis der Verträglichkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sowie LEP NRW Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel. Gemäß Ziel 7 LEP NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel sind geringfügige Erweiterungen nur dann zulässig, sofern keine wesentlichen Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen zu erwarten sind.
- Darüber hinaus sollen die ausnahmsweise zu gewährenden Erweiterungsspielräume nur solchen zentrenrelevanten Sortimenten ermöglicht werden, bei deren Erweiterung keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum der Stadt Xanten zu erwarten sind. Hier gilt es zu prüfen, welche zentrenrelevanten Sortimente bereits heute schwerpunktmäßig im Innenstadtzentrum angesiedelt sind und dort ein angemessenes Angebot vorhalten (z.B. Bekleidung), so dass eine Erweiterung dieser Sortimente am Ergänzungsstandort ein Risiko für das Innenstadtzentrum darstellen würde.
- Berücksichtigung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens.

Im Ergebnis wird demnach dem übergeordneten Ziel zur Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum Xanten durch diese individuellen Zielstellungen für den Ergänzungsstandort Sonsbecker Straße Rechnung getragen.

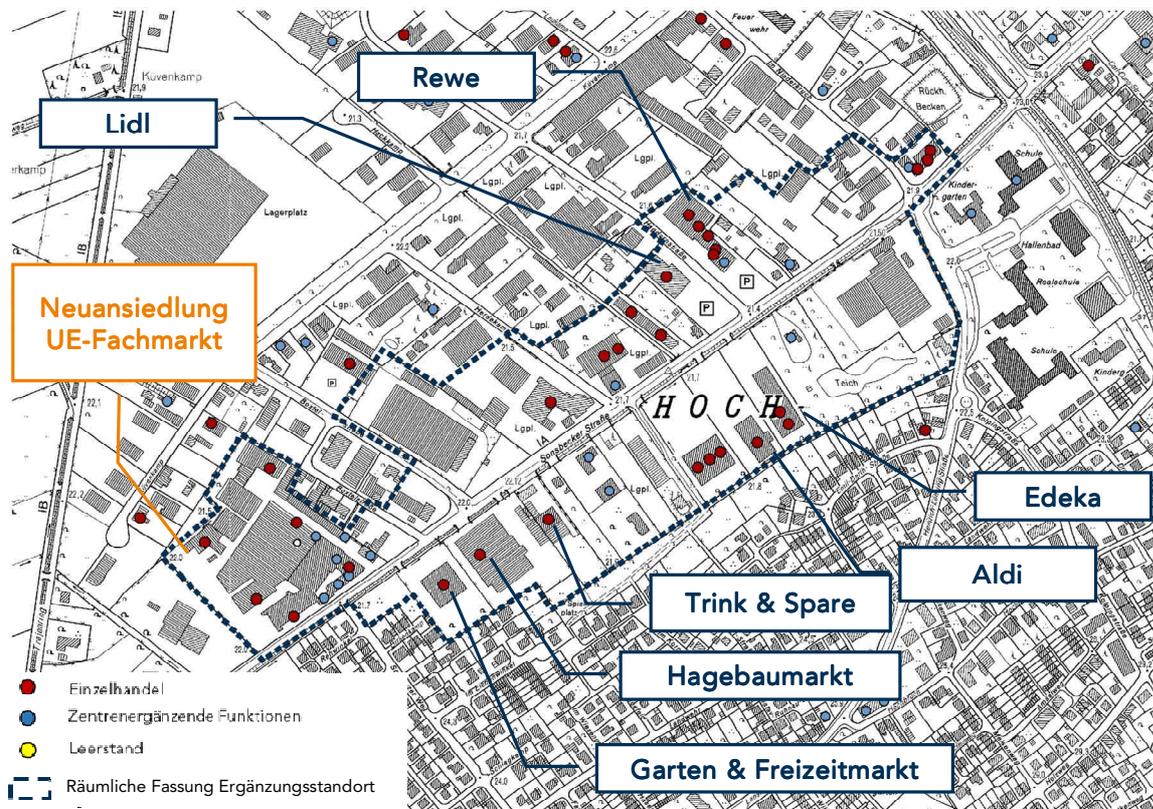
Weiterhin sind Neuansiedlungen am Ergänzungsstandort Sonsbecker Straße nur für Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zulässig. Den bestehenden Einzelhandelsbetrieben mit einem zentrenrelevantem oder zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment können durch die individuellen Zielstellungen darüber hinaus ausnahmsweise eingeschränkte Entwicklungsoptionen – unter Beachtung der zu erwartenden Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum – zugesprochen werden.

Diese stadtentwicklungspolitischen Entwicklungszielstellungen stehen derzeit noch deutlichen landesplanerischen Restriktionen entgegen, da dieser Standortbereich im Gebietsentwicklungsplan derzeit als ein GIB ausgewiesen ist. Vor dem Hintergrund der nun formulierten Zielstellungen wäre es zielführend, den Ergänzungsbereich Sonsbecker Straße im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans als einen ASB auszuweisen, um so insb. auch die Ansiedlung/ Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einem nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ermöglichen zu können.

Empfehlungen zur räumlichen Ausprägung

Der Ergänzungsstandort erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Sonsbecker Straße zwischen Heinrich-Lensing-Straße und Schwarzer Weg. Damit wird die bereits im Einzelhandelskonzept 2011 empfohlene Abgrenzung des Standortbereiches im Rahmen der Überprüfung grundsätzlich fortgeschrieben.

Abbildung 33: Ergänzungsstandort Sonsbecker Straße



Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 04/2015; Kartengrundlage: Stadt Xanten.

Aufbauend auf der in Abbildung 33 aufgezeigten räumlichen Festlegungsempfehlung sollte eine eindeutige räumliche und planerisch in Bezug auf die Nutzung differenzierte bzw. konkretisierte Abgrenzung des Ergänzungsstandortes Sonsbecker Straße bauleitplanerisch vorgenommen werden.

6.3 Empfehlungen zur Entwicklung der Nahversorgungsstruktur

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wird in Kapitel 4.4 analysiert. Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Stabilisierung und Verbesserung der flächendeckenden Nahversorgung in Xanten ausgesprochen.

Handlungsprioritäten

Der für Xanten ermittelte absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel bietet insbesondere Arrondierungsspielräume für die bestehenden Einzelhandelsbetriebe. Die Ansiedlung weiterer Verkaufsflächen können gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevanter Größenordnungen erreichen, die wiederum mit Betriebsschließungen und Trading-Down-Effekten einhergehen können. Daher sollten die künftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Xanten aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

Abbildung 34: Entwicklungsprioritäten für die Nahversorgungsentwicklung

Handlungsprioritäten zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Xanten	1. Entwicklung in siedlungsstrukturell integrierten Lagen zur Weiterentwicklung und Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung/ ggf. Stärkung der Standorte in integrierter Lage ▪ Grundsätzlich: Neuansiedlung/Verlagerung nur zur Versorgung des Gebietes und ohne negative Auswirkungen auf die Nahversorgung und die Zentren
	2. Sicherung der Nahversorgung im Nahversorgungszentrum Lüttinger Straße
	3. Qualitative Weiterentwicklung integrierter Nahversorgungsstandorte (Andienung, Parkplätze, Service)
	4. Kleinteilige Nahversorgung auch im Innenstadtzentrum realisieren
	5. Konsequenter Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel an nicht gewollten Standorten

Quelle: eigene Darstellung.

Für diese Empfehlungen gelten zugleich die Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kapitel 6.5); diese beinhalten ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der Zentren als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche.

Empfehlungen zur Nahversorgung in der Kernstadt Xanten

In der Kernstadt Xanten ist eine fußläufige Nahversorgung weitestgehend gegeben. Aufgrund dessen ist aus fachgutachterlicher Sicht zu empfehlen, den vorhandenen Bestand in der Kernstadt – vor allem im Nahversorgungszentrum Lüttinger Straße und in den städtebaulich integrierten Lagen zu sichern. Zu diesem Zweck sollte es den Betreibern ermöglicht werden, die vorhandene Verkaufsfläche unter Beachtung der Auswirkungen auf die bestehende Zentren- und Nahversorgungsstrukturen zu erweitern oder neu anzusiedeln und die Standortrahmenbedingungen (z. B. durch eine bessere Andienung) zu optimieren. Aufgrund der kleinteiligen Struktur des Innenstadtzentrums ist ein „klassisches“ Lebensmittelangebot (> 800 m² Verkaufsfläche) dort nicht realisierbar. Hier sollte der Schwerpunkt auf spezielle, auch touristische Angebote gelegt werden.

Empfehlungen zur Nahversorgung in den weiteren Stadtteilen in Xanten

In Marienbaum und Birten stehen zwei Ansiedlungsvorhaben von Lebensmittelmärkten unter der Schwelle zur Großflächigkeit in Rede, so dass für diese Stadtteile künftig eine wohnortnahe Versorgung gegeben ist. Die weiteren Stadtteile in Xanten verfügen aktuell über eine unzureichende flächendeckende Versorgungsqualität, da aufgrund der mangelnden Mantelbevölkerung in den Stadtteilen marktgerechte Lebensmittelmärkte i. d. R. nicht angesiedelt werden können. Die Ansiedlung eines klassischen Lebensmittelmarktes mit rd. 800 m² Verkaufsfläche ist in diesen Stadtteilen nicht zu empfehlen. Die vorhandenen kleinteiligen Angebote in den Ortskernen sollte gesichert und gestärkt werden.

Exkurs: Nahversorgungsläden als Alternative zu Supermarkt und Discounter

Die Nahversorgungsanalyse zeigt, dass nicht alle Siedlungsbereiche über eine wohnortnahe Grundversorgung mit Lebensmitteln und anderen Waren des kurzfristigen Bedarfs verfügen. Schon ab einer Mantelbevölkerung von etwa 1.500 Einwohnern¹⁷ kann die Betriebsform „Nahversorgungsladen“ eine Alternative zu den klassischen Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels (Supermärkte oder Discounter) darstellen und zur Schließung von Versorgungslücken beitragen.

Nahversorgungsläden sind i. d. R. kleinflächige Lebensmittelanbieter mit einer Verkaufsflächenausstattung im Schwerpunkt zwischen 150 m² und 400 m², bei Franchise Konzepten auch bis zu 800 m², die häufig folgende weitere Charakteristika und Funktionen aufweisen:

¹⁷ Verschiedene Anbieter sehen erst ab einer Einwohnerzahl von bis zu 2.500 Einwohnern im unmittelbaren Einzugsbereich die Grenze für einen wirtschaftlichen Betrieb. In jedem Fall ist neben der vorhandenen Einwohnerzahl auch die Stärke des Konkurrenzangebotes im Umfeld des geplanten Standortes zu berücksichtigen.

- Nutzungskopplungen mit verschiedenen einzelhandelsnahen Dienstleistungen, sozialen, kulturellen und gastronomischen Einrichtungen (z. B. Bank- oder Postdienstleistungen, Reinigungsannahme, soziale Beratungsstelle, Café etc.),
- hohe Servicequalität, hoher Anteil regionaler Produkte und hohe Flexibilität in Bezug auf die Kundenwünsche,
- meist höheres Preisniveau als in Supermärkten und Discountern,
- überdurchschnittliche Einsatzbereitschaft und Engagement des Betreibers.

Es existieren verschiedene Betreibermodelle für Nahversorgungsläden:

- standardisierte Nahversorgungsläden, wie z. B. Kleinflächenkonzepte nach dem Franchiseprinzip (Franchisegeber: Handels- und Großhandelsunternehmen),
- selbstständige, unabhängig von Großhandelsunternehmen und Franchisegebern geführte Kleinläden,
- Integrationsmärkte, deren Hauptzweck neben der Nahversorgung die Integration verschiedener benachteiligter Bevölkerungsgruppen in den Arbeitsmarkt und in die Gesellschaft ist. Träger sind hier karitative und soziale Einrichtungen.

Bei Nahversorgungsläden besteht eine enge Verwandtschaft mit Convenience-Geschäften wie Kiosken und Tankstellenshops, welche sich ebenfalls durch einen hohen Anteil von vorgefertigten und verbrauchsfertigen Gütern sowie durch flexible Öffnungszeiten auszeichnen.¹⁸

Im Siedlungsgebiet der Stadt Xanten sind jedoch Bereiche vorhanden, in denen auch die oben dargestellten Nahversorgungsläden meist wirtschaftlich kaum tragfähig sind. Für dezentral gelegene Siedlungsbereiche stellen daher alternative Vertriebskonzepte und Versorgungsangebote eine sinnvolle Ergänzung dar und sollten für Xanten geprüft werden:

- Liefer- und Bestellservice
- Hofläden mit Schwerpunkt nahversorgungsrelevante Sortimente
- mobiler Handel (Verkaufswagen)
- „gebündelter“ mobiler Handel (mehrere Anbieter mit verschiedenen Sortimenten zur gleichen Zeit am gleichen Ort → Ansatz einer „Wochenmarktfunktion“).

¹⁸ Weitergehende Informationen zu Nahversorgungsläden und anderen auch nicht stationären Versorgungsmöglichkeiten: vgl. Beckmann/Nyhues et al. (2007): Nahversorgung als Basis der Zentrenbildung. Aktuelle Modelle, Strategien und Konzepte gegen wegbrechende Handels- und Dienstleistungsnutzungen. Berlin

6.4 Die Sortimentsliste für Xanten

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die örtliche Definition der in Xanten als zentrenrelevant sowie zentren- und nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste im Zusammenspiel mit den Ansiedlungsleitsätzen des Einzelhandelskonzeptes festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzeptes entspricht. Dies wiederum ist eine wesentliche Basis für die Bauleitplanung oder Baugenehmigungsverfahren.

Rechtliche Anforderungen

Die Steuerungsempfehlungen des Einzelhandelskonzeptes, die als Grundlage der Bauleitplanung dienen, müssen hinreichend bestimmt bzw. bestimmbar und daher abschließend sein. Sortimentslisten, welche die Begriffe „insbesondere“, „zum Beispiel“ bzw. „beispielsweise“ enthalten, sind auch im Sinne der gängigen Rechtsprechung nicht hinreichend präzise und können zur bauleitplanerischen Steuerung nicht verwendet werden.

Auch ein bloßer Rückgriff auf landesweite Sortimentslisten wäre nicht ausreichend. Vielmehr hat die planende Gemeinde *sortimentsspezifisch* und *abschließend* darzulegen, welche aktuellen örtlichen Gründe jeweils für oder gegen die Festlegung von Sortimenten in der Sortimentsliste sprechen.¹⁹

Methodische Herleitung

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandelsbestandsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandelskonzeptes zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen.²⁰ Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch zu erreichen sein sollte.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich alleine genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz

¹⁹ Zu dieser Anforderung liegt eine gefestigte landesgerichtliche Rechtsprechung vor, so z.B. OVG Münster, Urteil 7A D 92/99.NE vom 03.06.2002, gleichlautend auch VGH Baden-Württemberg, Urteil 8 S 1848/04 vom 02.05.2005.

²⁰ Vgl. hierzu den Beschluss 4 BN 33.04 des BVerwG vom 10.11.2004 sowie z. B. die Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg, Urteil 3 S 1259/05 vom 30.01.2006.

oder Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Koppelung mit anderen Sortimenten begründet. Die nachstehende Tabelle fasst die Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten zusammen.

Tabelle 15: Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten

Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,
- die eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken,
- die einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen,
- die für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind,
- die vom Kunden überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können,
- die in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollten.

Zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die Merkmalen der Zentrenrelevanz entsprechen,
- die zugleich zu einem deutlichen Anteil ihres Bestands auch außerhalb zentraler Lagen angesiedelt sind und dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.

Nicht zentrenrelevant sowie nicht zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die zentrale Lagen nicht prägen,
- die aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden bzw. sich nicht für die Ansiedlung in zentralen Lagen eignen.

Quelle: Eigene Darstellung.

Zusätzlich basiert die Herleitung der Sortimentsliste auf den Angaben des LEP NRW sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel. Im Rahmen des LEP NRW Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel werden die folgenden Sortimente als zentrenrelevant definiert und sind unter Berücksichtigung der in Tabelle 15 genannten Beurteilungskriterien entsprechend auch in der Xantener Liste als zentrenrelevante Sortimente definiert worden:

- *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)*

(vgl. Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen)

Im Ergebnis der rechtlichen Anforderungen, der methodischen Herleitung sowie auf Basis der dargestellten städtebaulichen Zielstellungen ergibt sich die folgende zu empfehlende Liste zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente in Xanten als sog. „Xantener Liste“.

Tabelle 16: Sortimentsliste für die Stadt Xanten („Xantener Liste“)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ²¹	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Briefmarken und Münzen	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (hieraus NUR: Einzelhandel mit Briefmarken und Münzen)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikeln und Campingartikeln (hieraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (hieraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche
Hausrat	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnen-schutz)	aus 47.53 aus 47.51	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (hieraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen) Einzelhandel mit Textilien (hieraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. ä.)
Kurzwaren/Schneidereibe-darf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien

²¹ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Fortsetzung Tabelle 16

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ²²	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Medizinische und orthopädische Geräte	47.74	<i>Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln</i>
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	<i>Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien</i>
Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)	47.41	<i>Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software</i>
	47.42	<i>Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten</i>
	47.43	<i>Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik</i>
	47.63	<i>Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern</i>
	47.78.2	<i>Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen</i>
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastlerbedarf	47.62.2	<i>Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln</i>
Schuhe, Lederwaren	47.72	<i>Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren</i>
Spielwaren	47.65	<i>Einzelhandel mit Spielwaren</i>
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2	<i>Einzelhandel mit Sportartikeln und Campingartikeln (hieraus NUR: Einzelhandel mit Sportartikeln)</i>
Uhren/Schmuck	47.77	<i>Einzelhandel mit Uhren und Schmuck</i>
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 47.78.9	<i>Einzelhandel mit Waffen und Munition</i>
	aus 47.64.2	<i>Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (hieraus NUR: Anglerbedarf)</i>
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel) ²³	47.78.3	<i>Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln</i>
	aus 47.59.9	<i>Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren</i>
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	<i>Einzelhandel mit Blumen</i>
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	47.2	<i>Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)</i>

²² WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

²³ Das Sortiment Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel) umfasst zudem die Sortimente Bilder/Poster/ Bilderrahmen/Kunstgegenstände

Fortsetzung Tabelle 16

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ²⁴	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)	47.75	<i>Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln</i>
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	<i>Apotheken</i>
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	<i>Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen</i>
Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
<i>Die Aufführung der nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Xanten als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.</i>		
Baumarktsortiment im engeren Sinne	<i>aus 47.52</i>	<i>Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf</i>
	<i>aus 47.53</i>	<i>Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen</i>
	<i>aus 47.59.9</i>	<i>Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore</i>
	<i>aus 47.78.9</i>	<i>Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz</i>
Bettwaren	<i>aus 47.51</i>	<i>Einzelhandel mit Textilien (hieraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u.a. Bettdecken, Kopfkissen u.a. Bettwaren)</i>
Elektrogroßgeräte	<i>aus 47.54</i>	<i>Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (hieraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)</i>
Erotikartikel	<i>aus 47.78.9</i>	<i>Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (hieraus NUR: Einzelhandel mit Erotikartikeln)</i>
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	<i>Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör</i>

²⁴ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Fortsetzung Tabelle 16

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ²⁵	Bezeichnung nach WZ 2008
Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9 aus 47.52.1	Einzelhandel mit Koch- und Bratgeschirr für den Garten Einzelhandel mit Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Kinderwagen
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32 aus 45.40	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder
Leuchten/Lampen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Lampen und Leuchten
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1 47.79.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Pflanzen/Samen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln
Sportgroßartikel	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikeln und Campingartikeln (hieraus NUR: Einzelhandel mit Sportgroßartikel)
Teppiche (ohne Teppichböden)	aus 47.53	Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren
Sonstiger Einzelhandel, anderweitig nicht genannt	aus 47.78.9	Einzelhandel mit Non-Food-Waren anderweitig nicht genannt

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung Stadt + Handel 04/2015.

Für die Sortimentsliste ergeben sich gegenüber dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2011 folgende Modifizierungen:

- Aufgrund der zum Teil starken Ausdifferenzierung einzelner Sortimentsbereiche in der bestehenden Liste, welche in der wirtschaftlichen Realität kaum voneinander abzugrenzen sind, ist die Zusammenlegung der Sortimente „Computer (PC-Hardware und - Software“, „Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör“, „Telekommunikationsartikel“ und „Unterhaltungselektronik“ in ein Sortiment „Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)“ erfolgt.
- Die Sortimente „Medizinische und orthopädische Kleingeräte“ und „Medizinische und orthopädische Großgeräte“ werden künftig als Sortiment „Medizinische und

²⁵ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

orthopädische Geräte“ geführt und unter Beachtung des LEP NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel als zentrenrelevantes Sortiment eingestuft.

- Das Sortiment „Zoologischer Bedarf und lebende Tiere“ umfasst die Sortimente „Tiernahrung“ und „Zoologische Gebrauchsartikel, lebende Tiere und Großgebilde“ und wird künftig als nicht zentrenrelevantes und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment eingestuft.
- Mit „Briefmarken und Münzen“ sowie „Erotikartikel“ werden zwei bisher nicht berücksichtigte Sortimente gesondert aufgeführt, um den Differenzierungsgrad der Sortimentsliste innerhalb dieser Bereiche in Anbetracht der betrieblichen Realitäten, in welchen diese Sortimente als eindeutiges Hauptsortiment auftreten können, sinnvoll zu erweitern. „Briefmarken und Münzen“ sind als zentrenrelevantes Sortiment, „Erotikartikel“ als nicht zentrenrelevantes und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment eingeordnet.
- Unter Berücksichtigung der Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten (vgl. Tabelle 15) ergeht für das Sortiment „Kinderwagen“ aufgrund seiner Charakteristik (geringe Frequenzwirkung und Kopplungsaffinität, eingeschränkte Transportfähigkeit, geringes Entwicklungspotenzial in ZVB, begrenzte Integrationsfähigkeit aufgrund derzeitiger flächenintensiver Fachmarktkonzepte) die Empfehlung zur Einstufung als nicht zentrenrelevantes und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment.

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründung) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich diese Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen. Hierbei sollten gleichzeitig die Sortimente mit den angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen genaue Sortimentsbezeichnung gekennzeichnet werden, um hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bebauungsplans zu gewährleisten.

6.5 Ansiedlungsleitsätze für Xanten

Die fortgeschriebenen Ansiedlungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels und für alle denkbaren Standortkategorien in Xanten und ermöglichen somit eine Steuerung der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft.

Einordnung und Begründung der Ansiedlungsleitsätze

Zwar wurden bisher die übergeordneten räumlichen Entwicklungsziele, der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen, das Nahversorgungskonzept sowie das künftige Zentren- und Standortkonzept vorgestellt. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Leistungsbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Ansiedlungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

Diese Ansiedlungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Xantener Einzelhandels insbesondere zugunsten einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Ansiedlungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Xantener Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei und garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber noch nicht in Xanten ansässiger Einzelhandelsbetriebe.²⁶

Die in den Ansiedlungsleitsätzen gefassten Steuerungsempfehlungen differenzieren Einzelhandelsbetriebe nach

- zentrenrelevanten, zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Sortimentsstruktur),
- städtebaulichen Lagen bzw. Standorttypen,
- Verkaufsflächenumfang und

²⁶ Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung der in diesem Einzelhandelskonzept enthaltenen Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ist die politisch gestützte Bekräftigung dieser Inhalte, verbunden mit einer konsequenten künftigen Anwendung. Auf diese Weise entfalten die Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ihre Potenziale für die Rechtssicherheit kommunaler Instrumente, für die Investitionssicherheit sowie für die Sicherung und strategische Weiterentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Xanten, insbesondere des Innenstadtzentrums.

- Haupt- und Randsortimenten.

Die Ansiedlungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird somit gewährleistet.

Folgende Ansiedlungsleitsätze werden für Xanten empfohlen:

Leitsatz I:

Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist zukünftig im Innenstadtzentrum anzusiedeln.²⁷

Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment sollen zukünftig im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Xanten zulässig sein. Damit kann das Innenstadtzentrum in seiner Attraktivität gesichert und weiter ausgebaut werden. Gleichzeitig wird eine Streuung solcher wichtiger Einzelhandelsangebote, ein Ungleichgewicht der sonstigen Standorte gegenüber dem Innenstadtzentrum sowie die potenzielle Gefährdung des Zentrums verhindert.

Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen dient im Innenstadtzentrum nur als Leitlinie, deren Überschreiten im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebots beitragen kann. Der Entwicklungsrahmen stellt für das Innenstadtzentrum daher keine Entwicklungsgrenze dar, da es sich bei dem Innenstadtzentrum um einen entwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort handelt.

Innerhalb des Innenstadtzentrums sollen neue Einzelhandelsbetriebe oder Betriebserweiterungen primär in den gekennzeichneten Haupt- oder Nebenlagen angesiedelt werden. Im gekennzeichneten funktionalen Ergänzungsbereich innerhalb des Innenstadtzentrums sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe alternativ nur dann angesiedelt werden, wenn hierdurch eine strategische städtebauliche Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs und seiner inneren Struktur erreicht wird.

Nur ausnahmsweise kann zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment auch in den Ortskernen der abgesetzten Ortsteile angesiedelt werden, sofern diese der Gebietsversorgung²⁸ dienen und zudem keine Einzelhandelsbetriebe i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO darstellen.

²⁷ Sofern nicht landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen bzw. das Beeinträchtigungsverbot) eine (Teil-)Begrenzung erforderlich werden lassen.

²⁸ Der Gebietsbegriff ist hierbei nicht gleichbedeutend mit den funktional zugeordneten Ortsteilen, sondern mit dem Gebietsbegriff der BauNVO (vgl. zur Zulässigkeit von Betrieben in Baugebieten nach BauNVO u.a. Kuschnerus 2007, Rn. 192-194).

Leitsatz II:

Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortimenten sind primär in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln.

Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten können darüber hinaus:

- zur Optimierung der Nahversorgung ausnahmsweise an sonstigen städtebaulich integrierten Standorten (Neuansiedlung/Verlagerung nur zur Versorgung des Gebietes und ohne negative Auswirkungen auf die ZVBs und Nahversorgungsstrukturen) angesiedelt werden.

Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sind zukünftig nur im **Innenstadtzentrum Xanten**, im **Nahversorgungszentrum Lüttinger Straße** sowie ausnahmsweise zur **Gewährleistung wohnortnahen Grundversorgung** in den integrierten Siedlungsbereichen zulässig.

Aufgrund der hohen Bedeutung, die die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen haben, sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem zuzuordnendem Hauptsortiment primär in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an städtebaulich integrierten Standorten sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ausnahmsweise zulässig, wenn sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen und keine negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche und die bestehenden Nahversorgungsstrukturen erwarten lassen. Darüber hinaus sind die Empfehlungen zur Entwicklung der Nahversorgung in Kapitel 6.3 zu beachten. Für Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit einem zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sei ergänzend auf die landesplanerischen Vorgaben des LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel verwiesen.

Leitsatz III:

Zentrenrelevanter Einzelhandel als Randsortimente in Einzelhandelsbetrieben ist begrenzt zulässig

- bis zu max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche eines Vorhabens, insgesamt max. 800 m² VKF, bezogen auf die Gesamtheit der zentrenrelevanten Randsortimente.
- Im Einzelfall ist der Nachweis zu erbringen, dass die Teilverkaufsflächengröße einzelner oder mehrerer zentrenrelevanter Randsortimente zu keinen städtebaulich negativen Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche führen. Zentrenrelevante Randsortimente im Innenstadtzentrum sollen ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden²⁹.

Diese zentrenrelevanten Randsortimente beinhalten jedoch je nach Verkaufsflächenumfang das Potenzial einer Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere des Innenstadtzentrums, sowie das potenzielle Hemmnis einer Fortentwicklung dessen. Um die zentralen Versorgungsbereiche vor diesen gemäß der Xantener Entwicklungszielstellungen unerwünschten Beeinträchtigungen zu schützen, um künftige Ansiedlungspotenziale für die zentralen Versorgungsbereiche nicht zu verringern und um gleichzeitig jedoch auch städtebaulich nicht integrierten Einzelhandelsbetrieben eine marktübliche Mindestattraktivität im Wettbewerbsumfeld zu ermöglichen, sollen zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment auch jenseits der zentralen Versorgungsbereiche in begrenztem Umfang zugelassen werden.

Diese Begrenzung soll in Xanten bei 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 800 m² Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Randsortimente liegen.

Da dieser Schwellenwert die unterschiedliche Sensitivität der zentrenrelevanten Sortimente nicht ausreichend berücksichtigen kann, die sich aus ihrer jeweils unterschiedlichen sortimentspezifischen Angebotsstruktur im zentralen Versorgungsbereich ergibt, sollen Verkaufsflächenbegrenzungen für Randsortimente *je Sortimentsgruppe* nach einer Prüfung im Einzelfall³⁰ ggf. auch unterhalb der genannten Grenzen vorgenommen werden.

Zudem soll stets eine deutliche *Zuordnung* des Randsortiments zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungsgegenstände als Randsortiment zu Möbeln, Zooartikel als Randsortiment im Gartenmarkt, nicht jedoch z. B. Unterhaltungselektronik).

²⁹ Sofern nicht landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen bzw. das Beeinträchtigungsverbot) eine (Teil-)Begrenzung erforderlich werden lassen.

³⁰ Ein Einzelfallnachweis der Unschädlichkeit gerade der zentrenrelevanten Randsortimente ist bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs im Rahmen der erforderlichen vorhabenbezogenen Verträglichkeitsbewertung nach § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. § 34 Abs. 3 BauGB zu leisten.

Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert und es wird eine Angebotsdiversität jenseits der zentralen Versorgungsbereiche vermieden.

Zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment in Vorhaben *im Innenstadtzentrum* sollen regelmäßig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden, sofern Grundsatz I gewahrt bleibt.

Nicht zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment sollen ebenfalls regelmäßig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden, sofern die übrigen Empfehlungen dieses Einzelhandelskonzeptes eingehalten werden (u. a. strategischer Einsatz auch nicht zentrenrelevanter Sortimente zur Stärkung des Innenstadtzentrums, Standortbündelung, Vermeidung einer Angebotsdiversität außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche).

Leitsatz IV:

Großflächiger nicht zentrenrelevanter und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ist an den im Zentrenkonzept dafür ausgewiesenen Ergänzungsstandort anzusiedeln.

Großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment sollen primär am Ergänzungsstandort Sonsbecker Straße angesiedelt werden, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und einer Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges auch im Interesse der Standortsicherung für produzierende und Handwerksbetriebe entgegenzuwirken. Nachgeordnet dazu sollen Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel am Sonderstandort Gewerbegebiet Birten angesiedelt werden, sofern sie nicht einen Einzelhandelsbetrieb gem. § 11. Abs 3 BauNVO darstellen.

Nicht großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen prinzipiell an allen in Frage kommenden Standorten im Stadtgebiet zugelassen werden. Zugunsten der oben genannten Faktoren ist dabei ebenfalls eine Standortbündelung am Ergänzungsstandort Sonsbecker Straße bzw. nachgeordnet am Sonderstandort Gewerbegebiet Birten sowie die Ansiedlung in den zentralen Versorgungsbereichen (insbesondere im Innenstadtzentrum oder unmittelbar angrenzend zu diesem) zu empfehlen.

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum gilt grundsätzlich als Positivraum für die Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben und entsprechend auch für solche mit einem nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment. Aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeiten, sollten die insbesondere die großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment am Ergänzungsstandort Sonsbecker Straße oder am Sonderstandort Birten angesiedelt werden.

Leitsatz V:**Handwerkerprivileg**

Verkaufsstätten mit zentrenrelevanten, zentren- und nahversorgungsrelevanten oder nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten von produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb besteht und
- eine Verkaufsflächenobergrenze von max. 800 m² nicht überschritten wird. Da dieser Schwellenwert die unterschiedliche Sensitivität der zentrenrelevanten Sortimente nicht ausreichend berücksichtigen kann, die sich aus ihrer jeweils unterschiedlichen sortimentspezifischen Angebotsstruktur im zentralen Versorgungsbereich ergibt, sollen Verkaufsflächenbegrenzungen für Randsortimente je Sortimentsgruppe nach einer Prüfung im Einzelfall ggf. auch unterhalb der genannten Grenze vorgenommen werden.

Leitsatz VI:**Leitsatz zur Weiterentwicklung des Ergänzungsstandorts Sonsbecker Straße**

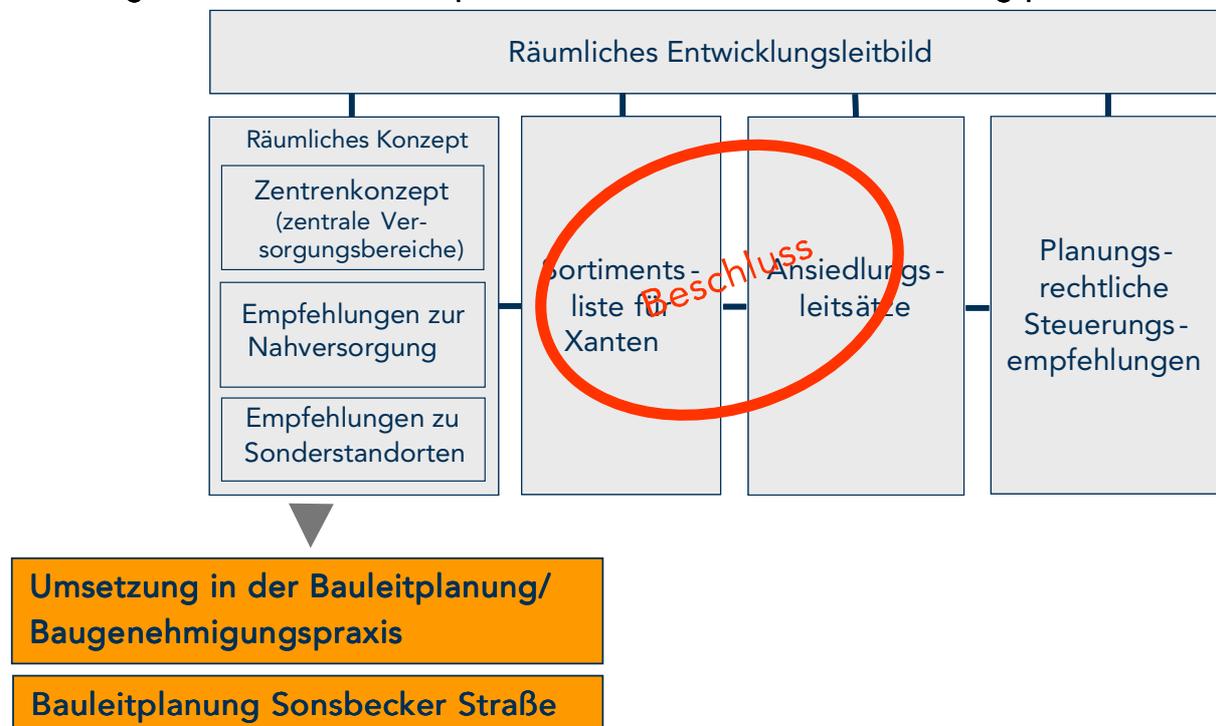
Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben am Ergänzungsstandort Sonsbecker Straße sind gemäß den in Kapitel 6.2.3 ausführlich dargelegten individuellen Entwicklungszielstellungen des Ergänzungsstandorts Sonsbecker Straße zu bewerten.

7 Schlusswort

Die Stadt Xanten verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur unter Berücksichtigung aktueller Planungen über eine solide Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche mit klar definierten Versorgungsaufgaben. Während der Erarbeitung dieser Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung und durch den parallel einberufenen runden Tisch – Entwicklungsleitlinien erörtert, die eine geeignete Basis für eine bauleitplanerisch und genehmigungsrechtlich sichere Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung bilden.

In diesem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept werden die notwendigen Instrumente weiterentwickelt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten ausgesprochen und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer insbesondere zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die also mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB). Zugleich trägt der Beschluss zu einer größtmöglichen Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis sowie einer Erleichterung der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen bei.

Abbildung 35: Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik



Quelle: Eigene Darstellung.

Obschon diese Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Xanten zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa im Innenstadtzentrum oder im Bereich der Nahversorgung), für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung.

Anhang

Literatur- und Quellenverzeichnis

Literatur und Handelsfachdaten

Bezirksregierung Düsseldorf (2011): Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf. Düsseldorf.

Hahn Gruppe (2007): Retail Real Estate Report 2007/2008. Bergisch Gladbach.

Hahn Gruppe (2008): Retail Real Estate Report 2008/2009. Bergisch Gladbach

Hahn Gruppe (2009): Retail Real Estate Report 2009/2010. Bergisch Gladbach

Hahn Gruppe (2010): Retail Real Estate Report 2010/2011. Bergisch Gladbach

Hahn Gruppe (2012): Retail Real Estate Report 2011/2012. Bergisch Gladbach

Hahn Gruppe (2013): Retail Real Estate Report 2013/2014. Bergisch Gladbach

IFH (2015): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2015. Köln

Kuschnerus, Ulrich (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn

Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen (1995): Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf (zitiert als LEP NRW)

Stadt + Handel (2011): Einzelhandelskonzept für die Stadt Xanten. Dortmund

Statistisches Bundesamt (2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2008. Wiesbaden

Sonstige Quellen

GfK Geomarketing (2014): Einzelhandel Europa 2014 (www.gfk.com/de/Documents/Geomarketing/White-Paper-Studien/GfK_Studie_Handel-Europa-2014.pdf)

Website Bertelsmann Stiftung – Wegweiser Kommune: www.wegweiser-kommune.de

Website Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland: www.bevh.org

Website Handelsdaten: www.handelsdaten.de

Website HDE: www.einzelhandel.de

Website IT.NRW: www.it.nrw.de

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Das hierarchisch abgestufte System zentraler Versorgungsbereiche (modellhaft)	5
Abbildung 2:	Erarbeitungsschritte Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts	14
Abbildung 3:	Lage Xantens in der Region	18
Abbildung 4:	Siedlungsstruktur im Stadtgebiet Xanten	19
Abbildung 5:	Einzelhandelsbestand (in m ² VKF) 2010 und 2015 im Vergleich	22
Abbildung 6:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Xanten	24
Abbildung 7:	Sortimentspezifische Zentralitätswerte im Vergleich (2010 und 2015)	29
Abbildung 8:	Die räumliche Nahversorgungsstruktur im Überblick	32
Abbildung 9:	Nahversorgungsstruktur in der Kernstadt Xanten	33
Abbildung 10:	Nahversorgungsstruktur in den weiteren Stadtteilen – Perspektive	34
Abbildung 11:	Innenstadtzentrum Xanten (Bestandsstruktur)	36
Abbildung 12:	Einzelhandelsangebot nach Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum (in m ²)	38
Abbildung 13:	Betriebsgrößenstruktur im Innenstadtzentrum	41
Abbildung 14:	Einzelhandelsdichte	43
Abbildung 15:	Nahversorgungszentrum Lüttinger Straße	46
Abbildung 16:	Sonderstandort Gewerbegebiet Sonsbecker Straße	48
Abbildung 17:	Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche am Sonderstandort Gewerbegebiet Sonsbecker Straße	49
Abbildung 18:	Sonderstandort Gewerbegebiet Birten	50
Abbildung 19:	Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens	55
Abbildung 20:	Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Xanten	56
Abbildung 21:	Entwicklung von Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft	57
Abbildung 22:	Entwicklungsindex der Flächenproduktivitäten von 2000 bis 2014	58
Abbildung 23:	E-Commerce Umsatz (in Mrd. Euro) in Deutschland von 2000 bis 2014 und Prognose für 2015	59
Abbildung 24:	Zentralitäten nach Sortimentsgruppen und die Ziel-Zentralität	62

Abbildung 25:	Ergebnisse des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens für die Stadt Xanten _____	63
Abbildung 26:	Übergeordnete Entwicklungszielstellung für Xanten _____	65
Abbildung 27:	Methodik: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen aus dem Bestand kommunaler städtebaulich-funktionaler Zentren _____	68
Abbildung 28:	Zentren- und Standortkonzept gemäß des Einzelhandelskonzepts der Stadt Xanten aus dem Jahr 2011 _____	69
Abbildung 29:	Zentren- und Standortstruktur in Xanten (empfohlenes Zielkonzept)	70
Abbildung 30:	Räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich _____	73
Abbildung 31:	Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Lüttinger Straße als zentraler Versorgungsbereich _____	76
Abbildung 32:	Sonderstandort Gewerbegebiet Birten _____	81
Abbildung 33:	Ergänzungsstandort Sonsbecker Straße _____	86
Abbildung 34:	Entwicklungsprioritäten für die Nahversorgungsentwicklung _____	87
Abbildung 35:	Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik _____	104

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) _____	6
Tabelle 2:	Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) _____	7
Tabelle 3:	Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine	15
Tabelle 4:	Bevölkerungsverteilung in Xanten _____	20
Tabelle 5:	Einzelhandelsbestand in Xanten _____	21
Tabelle 6:	Einzelhandelsbestand nach ausgewählten Lagebereichen _____	23
Tabelle 7:	Relevante Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Xanten _____	27
Tabelle 8:	Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Xanten gesamt _____	31
Tabelle 9:	Anzahl der Betriebe nach Hauptbranche im Innenstadtzentrum Xanten _____	37
Tabelle 10:	Die größten Einzelhandelsbetriebe im Innenstadtzentrum Xanten	39
Tabelle 11:	Eingangsparameter zur Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens _____	60
Tabelle 12:	Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Innenstadtzentrum _____	71
Tabelle 13:	Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Lüttinger Straße _____	75
Tabelle 14:	Zusammengefasste Entwicklungsempfehlungen Sonderstandort Gewerbegebiet Birten _____	80
Tabelle 15:	Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten _____	91
Tabelle 16:	Sortimentsliste für die Stadt Xanten („Xantener Liste“) _____	93

Glossar

Betriebsform (Betriebstyp)

Eine Gruppe von Handelsbetrieben mit gleichen oder ähnlichen Merkmalsausprägungen. Es gibt starke Ähnlichkeiten der Betriebe innerhalb einer Betriebsform, während sich Betriebsformen in einem oder mehreren Merkmalen deutlich voneinander unterscheiden. Um Betriebstypen zu definieren, wird auf Merkmale zurückgegriffen, die das Erscheinungsbild des Handelsbetriebes gegenüber den Abnehmern gestalten. Sowohl im Groß- als auch im Einzelhandel werden Betriebsformen unterschieden. Es besteht eine Dynamik in den Betriebsformen, d. h. es entstehen neue Betriebstypen und alte scheiden aus. Seit neuester Zeit wird auch von Formaten und Vertriebsstadien gesprochen. Betriebstypen sind z. B. Fachmarkt, Supermarkt oder SB-Warenhaus.

Bindungsquote

Verhältnis zwischen Umsatz- und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet. An ihr ist ersichtlich, ob Kaufkraft in ein Gebiet zu- (> 100%) oder abfließt (< 100%). Anhand der Bindungsquote kann die Zentralität eines Ortes ermittelt werden, je nachdem, ob ein Kaufkraftzufluss, oder -abfluss vorliegt (Kaufkraft)

Business Improvement District (BID)

Ein Business Improvement District (BID) ist ein räumlich begrenzter, meist innerstädtischer Bereich, in dem sich Grundeigentümer und Gewerbetreibende mit dem Ziel zusammenschließen, das unmittelbare betriebliche und städtische Umfeld zu verbessern. Von einem derartigen Public-Private-Partnership-Modell, also der Zusammenarbeit von öffentlich-rechtlichen und privaten Akteuren, können sowohl Städte und Gemeinden, als auch Verbraucher und Wirtschaft profitieren.

In Deutschland gibt es bislang noch keine bundesrechtliche Grundlage zur Gründung eines BID. Einige Länder haben jedoch den Ansatz aufgegriffen und als Lösungsansatz für Standorte diskutiert, die von trading-down-Prozessen betroffen sind. In Hamburg wurde das erste Landesgesetz zu der Einrichtung eines BID verabschiedet, in NRW wird die Gründung von so genannten Immobilien und Standortgemeinschaften (ISG) gefördert.

Einzelhandel

Im funktionellen Sinne liegt Einzelhandel vor, wenn Marktteilnehmer Güter, die sie in der Regel nicht selbst be- oder verarbeiten, von anderen Marktteilnehmern beschaffen und an private Haushalte absetzen.

Als Einzelhandel im institutionellen Sinne (auch Einzelhandelsbetrieb, Einzelhandelsunternehmung, Einzelhandlung) werden jene Institutionen bezeichnet, deren wirtschaftliche Tätigkeit ausschließlich oder überwiegend dem Einzelhandel im funktionellen Sinne zuzuordnen sind. Ein Betrieb wird dem Einzelhandel zugerechnet, wenn die Wertschöpfung der Einzelhandelstätigkeit größer ist, als aus sonstigen Tätigkeiten.

Einzelhandelsrelevante Nachfrage

Der Teil der Verbrauchsausgaben privater Haushalte, die im Einzelhandel ausgegeben wird. Nicht berücksichtigt wird die Nachfrage nach Dienstleistungen.

Fabrikladen (Factory Outlet)

Herstellereigenes Einzelhandelsgeschäft, in der Regel mit minimierter Ausstattung und Selbstbedienung, in dem ein Hersteller im Direktvertrieb vor allem seine Warenüberhänge und seine Zweite-Wahl-Ware verkauft. Standort für einen Fabrikladen sind entweder ein größerer Raum beim Hersteller selbst oder ein verkehrsgünstig gelegener Verkaufsraum in der Nähe.

Fachdiscounter

Ein meist klein- bis mittelflächiger Einzelhandelsbetrieb, der überwiegend Waren des täglichen Bedarfs in Selbstbedienung und ohne Service anbietet. Das Sortiment ist dabei flach und schmal und wird oft zu den niedrigen Preisen angeboten.

Fachgeschäft

Spezialisierter und branchengebundener Einzelhandelsbetrieb, der sich durch eine große Sortimentstiefe und unterschiedliches Preis- und Qualitätsniveau auszeichnet. Die Verkaufsfläche liegt meistens deutlich unter 800 m². Entscheidend für die Abgrenzung zu Fachmärkten ist vor allem der Service (z. B. Kundendienst und Beratung/Bedienung).

Fachmarkt

Fachgeschäft der Non-Food-Sparte, das in bestimmten Branchenschwerpunkten (Elektronik, Sport, Drogerie etc.) über ein breites und tiefes Sortimentsangebot verfügt, dabei aber nur eine knappe Personalbesetzung und als Verkaufsverfahren Selbstbedienung oder Vorwahl mit fachlicher und sortimentspezifischer Beratung einsetzt; übersichtliche Warenanordnung in meist ebenerdigen Betrieb mit niedrigem bis mittlerem Preisniveau. Die Standorte sind meist autokundenorientiert, davon einige Sortimente innenstadtnah (Drogerien), andere isoliert in gewachsenen oder geplanten Zentren. Verkaufsfläche > 800 m². Je nach Typ des Fachmarktes sind verschiedene Größenordnungen üblich (z. B. Drogeriefachmärkte mit ca. 800 m², Elektrofachmarkt 2.000 - 4.000 m² (z. B. Saturn), Baumarkt 2.000 - 15.000 m², Möbelmarkt bis zu 50.000 m²).

Serviceorientierte Fachmärkte bieten neben ihrem Warensortiment auch eine Vielfalt sortimentsbezogener und selbstständig vermarktbarer Dienstleistungen an. Bei diskontorientierten Fachmärkten wird zugunsten des Preises auf jedwede Beratung oder Dienstleistung verzichtet. Der Spezialfachmarkt führt Ausschnittsortimente aus dem Programm eines Fachmarktes.

Factory-Outlet-Center (FOC)

Mittel- bis großflächige Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben, in denen im Direktvertrieb Waren von mehreren Herstellungsunternehmen in separaten Ladeneinheiten dem Konsumenten zum Verkauf angeboten werden. Neben den Markenshops finden sich in FOCs oft gastronomische Angebote im Gebäudekomplex. Von Fabrikverkäufen (Fabrikladen) unterscheiden sich FOCs durch die räumliche Trennung von

Produktion und Verkauf. FOCs liegen meist außerhalb urbaner Zentren auf der „grünen Wiese“ in verkehrsgünstiger Lage und in Fabriknähe.

Grenzrentabilität

Grenze der Einnahmen-Kosten-Relation, unterhalb derer ein Einzelhandelsbetrieb – unter Berücksichtigung lokaler Nachfrage- und Wettbewerbsbedingungen sowie zeitgemäßer, handelstypischer Betriebsgestaltung – nicht dauerhaft wirtschaftlich zu betreiben ist.

Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG)

Modell zur Aufwertung von Handelsstandorten, das auf Grundlage der Idee der BID die Bildung von Gemeinschaften aus Grund- und Immobilienbesitzern und öffentlichen Planungsträgern fördert. Die Mitgliedschaft in einer ISG ist freiwillig und unterscheidet sich so maßgeblich vom amerikanischen Modell des BID.

Innenstadt

Das Gebiet einer Stadt, in dem sich die gesamtstädtisch und überörtlich bedeutsamen Institutionen konzentrieren. Der Begriff der Innenstadt ist in der Regel nicht mit demjenigen des Innenstadtzentrums (IZ) gleichzusetzen, da die Abgrenzung neben der baulichen Dichte und der Dichte der Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen auch die historische Entwicklung und Bedeutung von Zentrenbereichen berücksichtigt, weniger als der Begriff des IZ jedoch auf dem Einzelhandel beruht.

Innenstadtzentrum (IZ)

Einzelhandelsrelevante Lagebezeichnung für städtebaulich-funktionell abgegrenzte Innenstadtbereiche. Bei der Abgrenzung des IZ gegenüber weiteren Innenstadtbereichen wird die Konzentration gesamtstädtisch und überörtlich bedeutender Funktionen ebenso berücksichtigt wie die Dichte des bestehenden Handelsbesatzes oder städtebauliche Eigenschaften. Da das IZ zu den zentralen Versorgungsbereichen zählt, ist es ein Schutzgut im Sinne des Städtebaurechts. Das IZ ist je nach örtlicher Ausprägung nicht notwendiger Weise deckungsgleich mit dem historischen oder statistischen Zentrum.

Katalogschauraum

Kleinflächige Ausstellungsläden, in denen nicht verkauft wird, sondern jeder Artikel meist nur einmal vorhanden ist und bestellt werden kann. Er verbindet Versandhauswerbung mit der Verkaufsstätte.

Kaufhaus

Zentral gelegener großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einem breiten und tiefen Non-Food-Sortiment, der meistens im Wege der Bedienung Waren aus zwei oder mehr Branchen anbietet, davon wenigstens eine in tiefer Gliederung. Am weitesten verbreitet sind Kaufhäuser mit Bekleidung und Textilien oder verwandten Bedarfsrichtungen. Starke Konzentration auf bestimmte Warengruppen. Ein Lebensmittelangebot ist meistens nicht vorhanden. Verkaufsfläche > 1.000 m²

Kaufkraft

Die Geldmenge, die privaten Haushalten innerhalb eines bestimmten Zeitraums zur Verfügung steht. Errechnet wird sie aus den

Nettoeinnahmen zuzüglich der Entnahme aus Ersparnissen und aufgenommenen Krediten, abzüglich der Bildung von Ersparnissen und der Tilgung von Schulden.

Kaufkraftbindung

Der Teil der Kaufkraft einer Region, der in der Region selbst ausgegeben wird. Ein Kaufkraftabfluss liegt vor, wenn ein Teil der regionalen Kaufkraft außerhalb dieser ausgegeben wird. Ein Kaufkraftzufluss liegt vor, wenn Kaufkraftanteile aus Fremddregionen einem Marktgebiet zufließen.

Kaufkraftkennziffer

Gibt Auskunft über die regionale Verteilung der Kaufkraft. Sie gibt an, wie viel Promille der gesamten Kaufkraft in Deutschland auf die betrachtete geographische Einheit entfällt. Errechnet wird sie durch Multiplikation des Bevölkerungsanteils des Gebiets an der Gesamtbevölkerung mit einem Kaufkraftfaktor, der nur aus Nettoeinkommen der im Gebiet ansässigen Bevölkerung besteht. Sie gibt die Höhe des durchschnittlichen Nettoeinkommens im Vergleich zum Bundesdurchschnitt an.

Lebensmitteldiscounter

Lebensmitteldiscounter zeichnen sich durch ein spezialisiertes Sortiment mit einer niedrigen Artikelzahl aus. Weitere Merkmale sind Selbstbedienung, einfache Ladenausstattung und aggressive Marketing-Strategien. Die Verkaufsflächengröße von modernen Lebensmitteldiscountern beträgt i.d.R. bis zu 1.300 m².

Nahversorgungszentrum (NVZ)

Ein Nahversorgungszentrum besteht aus überwiegend nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben und aus ergänzenden Dienstleistungsbetrieben wie etwa einer Bank, Reinigung oder Postannahmestelle. Das Nahversorgungszentrum übernimmt die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung und ist in der Regel innerhalb einer sonstigen integrierten Lage angesiedelt. Auch städtebauliche Kriterien wie bauliche Dichte oder Gestaltung sind für die Definition eines NVZ relevant.

SB-Warenhaus

Einzelhandelsbetrieb (großflächig) mit mindestens 3.000 m² Verkaufsfläche in meist peripherer Lage, der Waren überwiegend in Selbstbedienung und ohne kostenintensiven Kundendienst anbietet. Hohe Werbeaktivität in Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Das Sortiment ist umfassend und bietet ein Sortiment des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs von bis zu 100.000 Artikeln. Der Umsatzschwerpunkt (> 50%) liegt bei Nahrungsmitteln. Der Non-Food-Anteil kommt auf 60 - 75% bei der Fläche (35 - 50% des Umsatzes).

Sortiment

Die Auswahl bzw. Struktur aller angebotenen Artikel eines Handelsunternehmens.

Unterschieden wird in Kern-, Grund-, und Randsortiment.

Das Kernsortiment beinhaltet das eigentliche Sortiment z. B. Sanitärprodukte (Badewannen, Duschen, Toiletten) beim Sanitärhändler.

Die Waren des Kernsortiments sollen die Rendite des jeweiligen Händlers sichern. Mit dem Kernsortiment wird der Hauptumsatz der jeweiligen Filiale gemacht.

Das Grundsortiment ist das Sortiment, mit dem der größte Umsatz gemacht wird. Kern- und Grundsortiment können identisch sein, weichen bei einigen Unternehmen aber voneinander ab. Dies wäre der Fall, wenn der Sanitärhändler Leuchten ins Sortiment aufnimmt, die mehr Umsatz bringen als die Sanitärprodukte.

Beim Randsortiment ist der Anteil am Umsatz gering. Solche Artikel werden geführt, um den Kunden einen zusätzlichen Service zu bieten (Abgrenzung gegenüber dem Wettbewerber) oder um einen zusätzlichen Gewinn zu erwirtschaften.

Die Sortimentstiefe hängt proportional davon ab, wie viele Varianten eines Artikels ein Händler anbietet. Die Sortimentsbreite hängt proportional davon ab, wie viele verschiedene Warengruppen ein Händler führt.

Städtebaulich integrierte Lage (siL)

Als städtebaulich integrierte Lage (auch: sonstige integrierte Lage) werden diejenigen Siedlungsbereiche bezeichnet, die überwiegend in Wohnbereiche eingebettet sind. Die bauliche Dichte sowie die Dichte der Einzelhandelsnutzungen und sonstigen Funktionen reicht in dieser Lage nicht aus, diese Lage als zentraler Versorgungsbereich einzuordnen.

Städtebaulich nicht integrierte Lage (niL)

Städtebaulich nicht integrierte Lagen unterscheiden sich von den sonstigen integrierten Lagen durch die fehlende Einbettung in die sie umgebende Wohnbebauung. Nicht integrierte Lagen umfassen demnach alle Siedlungsbereiche außerhalb der Zentren und sonstigen integrierten Lagen. In der Regel trifft die Bezeichnung auf Einzelhandelsstandorte in Industrie- oder Gewerbegebieten sowie im Außenbereich zu.

Stadtteilzentrum (STZ)/ Ortsteilzentrum (OTZ)

Zum Stadtteil- bzw. Ortsteilzentrum zählen diejenigen sonstigen zentralen Bereiche einer Kommune, die wie das Innenstadtzentrum über einen hohen Besatz an Einzelhandelsbetrieben, über weitere Zentrenfunktionen sowie über städtebauliche Zentrenmerkmale verfügen. Hinsichtlich der Nutzungsdichte, der städtebaulichen Ausprägung und der Lage im Stadtgebiet bzw. der Verkehrsanbindungen ist das STZ/OTZ gegenüber dem Innenstadtzentrum allerdings als nachgeordnet zu bewerten. Da ein STZ/OTZ zu den zentralen Versorgungsbereichen zählt, ist es ein Schutzgut im Sinne des Städtebaurechts. Ein Stadtteil- oder Ortsteilzentrum ist nicht notwendiger Weise deckungsgleich mit einem historischen oder statistischen kommunalen Nebenzentrum.

Supermarkt

Verkauf des Lebensmittelvollsortiments inkl. Frischfleisch sowie Verkauf von Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs. Meist Selbstbedienung. Die Verkaufsflächengröße von modernen Lebensmittelsupermärkten beträgt i.d.R. bis zu 1.800 m².

Trading down Prozess

Ursprünglich die Bezeichnung einer sequentiellen Strategiealternative in der Positionierung von Einzelhandelsbetrieben.

Mit dieser Strategie versuchen z. B. Warenhäuser etablierten Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern auf der „grünen Wiese“ Paroli zu bieten. Dies geschieht meistens durch den radikalen Abbau von Verkaufspersonal und die Ausweitung der Selbstbedienung und Vorwahl anstelle von Beratung und Bedienung.

Verbreiteter ist der Gebrauch des Begriffes „trading down“ im Zusammenhang mit der Beschreibung der Entwicklungsdynamik von Einkaufslagen oder ganzen Innenstädten. Hier bezeichnet „trading down“ den Trend zum Ersatz höherwertiger und -preisiger Anbieter durch niedrigpreisige Anbieter bzw. innerhalb bestehender Betriebe den Ersatz von höherpreisigen Sortimentsbestandteilen durch niedrigpreisige Artikel. Damit verbunden ist die Verflachung (oder Banalisierung) des Angebotes, des Ladenbaus, des Qualifikationsniveaus der Beschäftigten und der Außenwerbung.

Umsatz

Der Umsatz beschreibt die Absatzmengen eines Unternehmens, einer Branche, einer sonstigen Wirtschaftseinheit oder eines definierten Standortes innerhalb einer bestimmten zeitlichen Periode. Im vorliegenden Bericht wird der Umsatz in der Regel als monetärer Brutto-Jahresumsatz angegeben.

Urban Entertainment Center (UEC)

Kombination von großflächigem Einzelhandel, Gastronomie und thematisch integrierte Freizeit und Unterhaltungsangebote (z. B. Multiplex Kino oder Musical Theater).

Verbrauchermarkt

Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmittelvollsortiment sowie Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Tiefes und breites Sortiment an meist autoorientiertem Standort entweder in Alleinlage oder innerhalb Einzelhandelszentren. Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Großflächig (ca. 1.500 - 5.000 m²), überwiegend Selbstbedienung. Anteil Non-Food-Artikel: Fläche 30 - 60%; Umsatz 20 - 40%.

Warenhaus

Zentral gelegener, großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit breitem und tiefem Sortiment aus mehreren Branchen mit hohem Servicegrad und mittlerem bis gehobenem Preisniveau. Der Schwerpunkt liegt meist auf Bekleidung oder Textilien. Daneben werden Lebensmittel und Dienstleistungen (Gastronomie, Frisör, Versicherung etc.) angeboten. Der Verkauf erfolgt in Bedienung, Vorwahl und Selbstbedienung. Die Verkaufsfläche liegt bei mindestens 3.000 m², der Umsatz der Non-Food-Artikel macht i. d. R. mehr als 50% aus.

Zentraler Versorgungsbereich

Zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen sämtliche städtebaulich-funktionalen Zentren (Innenstadtzentrum, Nebenzentren, Stadtteil- oder Ortsteilzentren, Nahversorgungszentren) einer Kommune. Der Begriff ist gleichbedeutend mit dem Schutzgut „zentraler Versorgungsbereich“ z.B. nach § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO und ist damit gesetzlich begründeter Gegenstand der Bauleitplanung.

Zentralitätskennziffer

Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100% beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100% beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.