

Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes

Stadt Moers – nordöstliches Stadtgebiet

Überarbeitung, Stand: Mai 2017

Auftraggeber:
Stadt Moers

Ihre Ansprechpartner

Dipl.-Volksw. Corinna Küpper
(Projektleitung)

Dipl.-Geogr. Rainer Schmidt-Illguth
(Niederlassungsleitung)

BBE Handelsberatung GmbH

Goltsteinstraße 87a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 789 41 160
Fax +49 221 789 41 169
E-Mail kuepper@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Wissen schafft Zukunft.
München · Hamburg · Köln · Leipzig · Erfurt

Köln, im August 2016/ Mai 2017

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1 Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung	4
1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung.....	4
1.2 Methodische Vorgehensweise und Primärerhebungen	6
2 Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung.....	8
2.1 Siedlungsstruktur und Verkehrsanbindung	8
2.2 Einzelhandelsstruktur der Stadt Moers	9
2.3 Demografische Entwicklung	12
2.4 Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in der Stadt Moers	14
3 Einzelhandelssituation in Moers-Nordost	18
3.1 Einzelhandelsausstattung nach Sozialatlasbezirken	18
3.2 Einzelhandelsausstattung nach Sortimenten	21
3.3 Einzelhandelszentralität und Kaufkraftbewegungen	27
3.4 Quantifizierung des lebensmittelbezogenen Entwicklungspotenzials im Untersuchungsraum	31
4 Fazit der Angebots- und Nachfrageanalyse sowie Empfehlungen zur Verkaufsflächenentwicklung	32
5 Zentrenkonzept Moers.....	33
5.1 Einordnung der Teilfortschreibung in das Zentrenkonzept der Stadt Moers.....	33
5.2 Standortanalyse der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche	34
5.2.1 Standortanalyse Nebenzentrum Repelen	34
5.2.2 Standortanalyse Nahversorgungszentrum Rheinkamp-Mitte	38
5.2.3 Standortanalyse Nahversorgungszentrum Meerbeck.....	40
5.2.4 Fazit der Standortanalyse von zentralen Versorgungszentren.....	44
5.3 Prüfung wohnungsnaher Versorgungsstandorte außerhalb bestehender zentraler Versorgungsbereiche	45
5.4 Ansatzpunkte zur Entwicklung weiterer Nahversorgungszentren	47
5.4.1 Standortanalyse Sozialatlasbezirk Eick	48
5.4.2 Standortanalyse Sozialatlasbezirk Uftorf	51
5.5 Fazit der Standortanalyse	59
6 Vorschlag zur Ausstattung des Nahversorgungszentrums Uftorf	63
6.1 Entwicklung des Nahversorgungszentrums Uftorf	63
6.2 Bewertung vorliegender Planung	65
7 Fazit und abschließende Empfehlungen	72
8 Anhang.....	75
8.1 Bedeutung kommunaler Einzelhandelskonzepte aus Sicht der Landesplanung	75
8.2 Begriff des zentralen Versorgungsbereiches	77

Abbildungsverzeichnis:

	<u>Seite</u>
Abbildung 1: Zentrenkonzept der Stadt Moers	10
Abbildung 2: Strukturdaten der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Moers	11
Abbildung 3: Bevölkerungsverteilung und Abgrenzung des Untersuchungsraums nordöstliches Stadtgebiet	12
Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Moers	13
Abbildung 5: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Stadt Moers und in Nachbarkommunen	15
Abbildung 6: Einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Ausgaben in der Stadt Moers p. a.	16
Abbildung 7: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Moers-Nordost nach Sortimenten	17
Abbildung 8: Verkaufsflächen und Umsätze in Moers-Nordost nach Sozialatlasbezirken	18
Abbildung 9: Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in Moers-Nordost	19
Abbildung 10: Verkaufsflächenentwicklung 2010 - 2015	21
Abbildung 11: Verkaufsflächen und Umsätze in Moers-Nordost nach Sortimenten	22
Abbildung 12: Lebensmittelangebot in Moers-Nordost nach Betriebsformen	23
Abbildung 13: Nahversorgung in Moers-Nordost und ergänzende Versorgungsstandorte	24
Abbildung 14: Verkaufsflächen und Umsätze in Moers-Nordost nach Sortimenten	25
Abbildung 15: Umsatz-Kaufkraft-Relation im Überblick	27
Abbildung 16: Umsatz-Kaufkraft-Relation nach Sortimenten	28
Abbildung 17: Umsatz-Kaufkraft-Relation im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente nach Sozialatlasbezirken	29
Abbildung 18: Nebenzentrum Repelen	36
Abbildung 19: Nahversorgungszentrum Rheinkamp-Mitte	39
Abbildung 20: Nahversorgungszentrum Meerbeck	41
Abbildung 21: Einwohnerdichte im Untersuchungsraum und Einwohnerzahl in den Nahbereichen exemplarischer Standorte	46
Abbildung 22: Einzelhandelsstandorte und Potenzialflächen in Eick	49
Abbildung 23: Bewertung der untersuchten Potenzialstandorte in Eick	50
Abbildung 24: (Zu entwickelndes) Nahversorgungszentrum Uftort	54
Abbildung 25: Verflechtungsbereiche der Versorgungszentren in Moers-Nordost	61
Abbildung 26: Bewertung der Nahversorgungsfunktion ausgewählter Einzelhandelsbetriebe	65
Abbildung 27: Rahmenpläne zur städtebaulichen Einbindung und zur Erschließung des zentralen Versorgungsbereiches Uftort	67
Abbildung 28: Ansichten der Planung für den zentralen Versorgungsbereich Uftort	70

1 Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Stadt Moers hat im Jahre 2011 das kommunale Einzelhandelskonzept¹ als städtebauliche Planung beschlossen. Bereits die damaligen Untersuchungen haben ein erhebliches Angebotsdefizit im Bereich der Nahversorgung für das nordöstliche Stadtgebiet ergeben. Um die planerischen Grundlagen zur Beseitigung dieses Angebotsdefizit zu schaffen, ist die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes veranlasst worden. Dabei versteht sich der vorliegende Bericht als Ergänzung zum verabschiedeten Einzelhandelskonzept, das sich räumlich auf die Sozialatlasbezirke Repelen, Eick, Uftort, Rheinkamp-Mitte und Meerbeck bezieht und inhaltlich ausschließlich die Nahversorgungsfunktionen betrachtet.

Grundlage der vorliegenden Teilfortschreibung ist die Aktualisierung der Datengrundlage und Bewertung der nahversorgungsbezogenen Versorgungsstrukturen vor dem Hintergrund der aktuellen Angebots- und Nachfragestrukturen in den Sozialatlasbezirken Repelen, Eick, Uftort, Rheinkamp-Mitte und Meerbeck.

Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes baut auf den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2011 auf. Diese Analyse kommt unter anderem zu dem Ergebnis, dass ein „Handlungsbedarf zur Optimierung der Nahversorgung in folgenden Teilräumen besteht (siehe die Seiten 43 und 144f):

- Innenstadt
- Sozialatlasbezirk Uftort
- Sozialatlasbezirk Meerbeck.“

Die im CIMA-Einzelhandelskonzept empfohlenen Standortentwicklungen in Uftort und Meerbeck sollen dazu beitragen, die integrierten Standortlagen gegenüber den nicht-integrierten Lagen zu stärken.

Ergänzend zum Einzelhandelskonzept wurden im Jahr 2013 von der CIMA „stadtverträgliche“ Standorte und Größenordnungen für einen Edeka Markt untersucht.² Hierzu wurde ebenfalls auf

¹ CIMA, Einzelhandelskonzept für die Stadt Moers, Fortschreibung 2010 unter Berücksichtigung der Anforderungen des § 24 a LEPro NRW sowie des Einzelhandelserlasses NRW (2008), 2011

² CIMA, Gutachterliche Stellungnahme zur Ermittlung von ‚stadtverträglichen‘ Standortpotenzialen zur Realisierung eines EDEKA Verbrauchermarktes („Mustermarkt“) in Moers, 2013

die Bewertung der Nahversorgungsstrukturen in den Sozialatlasbezirken abgestellt (S. 11f). Für den Standort Rheinberger Straße wurde eine positive Standortbewertung abgegeben. Dies resultierte u. a. aus der Bewertung, dass „im nördlichen Stadtgebiet in den Sozialatlasbezirken Meerbeck, Ufort und Eick (...) eine relevante Versorgungslücke auszumachen“ sei (S. 36). Im Ergebnis „kann es (...) legitim sein, für das nördliche Stadtgebiet einen leistungsstarken zentralen Versorgungsbereich für die Stadtteile Eick, Ufort und Meerbeck an der ‚Rheinberger Straße‘ zu definieren“ (S. 43). In der abschließenden CIMA-Bewertung wird für den Standort Rheinberger Straße eine maximale Verkaufsfläche von 3.400 m² für einen Edeka-Markt empfohlen (S. 52).

Aufbauend auf diesen Vorläuferuntersuchungen ist es Aufgabe der Teilfortschreibung, die aktuelle Versorgungssituation zu analysieren und die CIMA-Empfehlungen zu überprüfen bzw. weiterzuentwickeln, um so planerische Grundlagen für eine Verbesserung der Nahversorgung zu schaffen. Dabei bezieht sich die Aufgabenstellung der Teilfortschreibung sachlich auf die Nahversorgung und räumlich auf das nordöstliche Stadtgebiet, für das Handlungsbedarf durch die CIMA-Untersuchungen ermittelt wurde.

Bei der Bewertung werden die nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen über den engeren Raum des nordöstlichen Stadtgebietes hinaus betrachtet. So findet vor allem die Versorgungsbedeutung der dezentralen Einzelhandelsstandorte in unmittelbarer Nachbarschaft des Untersuchungsraumes (Klever Straße, Gewerbegebiete Hülsonk und Franz-Haniel-Straße) Berücksichtigung.

Für die Teilfortschreibung bilden die Ansiedlungsgrundsätze des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahre 2011 den Rahmen (S. 148f). Der für die Nahversorgung relevante Grundsatz 2 besagt:

- Vorrang für zentrale Versorgungsbereiche bei Nahversorgern
- Dimensionierung darf (andere) zentrale Versorgungsbereiche nicht gefährden
- Ergänzungsstandorte nur im Ausnahmefall, wenn zentrale Versorgungsbereiche nicht gefährdet werden.

Der Grundsatz 8 ergänzt, dass für atypische Betriebe im Einzelfall die Verträglichkeit nachgewiesen werden muss.

Daraus leitet sich der Prüfauftrag für die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ab:

1. Prüfung, ob Entwicklungsstandorte zur Ansiedlung/ Erweiterung marktüblicher Betriebstypen innerhalb der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche oder ihrem direkten Umfeld vorhanden sind. Sollte diese nicht der Fall sei, dann

2. wird eine Analyse von wohnungsnahen Standorten durchgeführt, die aufgrund ihrer Lagebeziehungen zu den umliegenden Wohnquartieren eine Verbesserung der Nahversorgung im Nahbereich bewirken können. Sollten Standorte dieses Eignungspotenzials nicht vorhanden sein, wird im nächsten Untersuchungsschritt geprüft:
3. Identifizierung eines Standortes für einen neu zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereich, der Einrichtungen zur Grundversorgung in den bisher unterversorgten Stadtquartieren bündelt und der hinsichtlich Lage und Funktionsreichweite die Nahversorgung stabilisiert, ohne die bereits bestehenden zentralen Versorgungsbereiche zu beeinträchtigen.

1.2 Methodische Vorgehensweise und Primärerhebungen

Die Untersuchung basiert auf folgenden Erhebungen und Datenquellen:

Betriebsstättenerhebung in der Stadt Moers

Im Juli 2015 wurde von der BBE eine Vollerhebung aller Einzelhandelsbetriebe³ in den Sozialatlasbezirken Repelen, Eick, Ufort, Rheinkamp-Mitte und Meerbeck durchgeführt. Dabei wurden die Verkaufsflächen der Betriebe nach 30 Warengruppen differenziert erhoben. Darüber hinaus wurden in den zentralen Versorgungsbereichen die sonstigen zentrenkompatiblen Nutzungen (private Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen) und die leerstehenden Ladenlokale kartografisch dokumentiert. Unter Beachtung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie der branchen- und betriebsformenspezifischen Leistungskennziffern wurden Sortimente, Verkaufsflächen und Umsatzleistung der Einzelhandelsbetriebe erhoben bzw. eingeschätzt.

Weitere Grundlagen

Die Daten zum einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial in der Stadt Moers wurden von der BBE-Marktforschung ermittelt. Zugrunde gelegt werden die sortimentsbezogenen Kaufkraftkennziffern aus der aktuellen Veröffentlichung der MBR-Kaufkraft für Sortimente.⁴

³ Als Einzelhandelsbetriebe werden die Betriebe bezeichnet, die Waren ausschließlich oder überwiegend an Endverbraucher in Verkaufsräumen verkaufen. Dabei werden auch Ladenhandwerksbetriebe (Bäckereien, Konditoren, Metzgereien) und Apotheken berücksichtigt. Aus der Betrachtung ausgeklammert werden die Betriebe des Kfz-Handels/ -Handwerks, des Handels mit Mineralölzeugnissen (außer größere Verkaufsräume in Tankstellen) und ähnlichen Waren.

⁴ Michael Bauer-Research GmbH, Kaufkraft für Sortimente 2015

Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept für Moers-Nordost



Für die Konzeptentwicklung wurde auf relevante Daten aus sekundärstatistischen Quellen sowie einzelhandelsbezogene Kenndaten der BBE Marktforschung zurückgegriffen. Vorliegende Planungsunterlagen der Stadt Moers wurden ausgewertet.

Das CIMA-Einzelhandelskonzept für die Stadt Moers aus dem Jahre 2011 wurde u. a. für einen Zeitvergleich ausgewertet.

2 Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung

2.1 Siedlungsstruktur und Verkehrsanbindung

Die Stadt Moers liegt am unteren Niederrhein im Westen des Ruhrgebiets und ist die größte Stadt des Kreises Wesel im Regierungsbezirk Düsseldorf. Aufgrund der Lage im Norden der Rheinschiene und im Westen des Ruhrgebiets wird Moers auch „Drehscheibe am Niederrhein“ genannt.

Die Stadt untergliedert sich in die vier Sozialräume Nord, Ost, Mitte und Kapellen, die wiederum in 12 Sozialatlasbezirke aufgeteilt sind.

Das Mittelzentrum Moers übernimmt vor allem für die ländlichen Regionen des Niederrheins Versorgungsfunktionen. Die Nachbarkommunen sind im Westen Neukirchen-Vluyn und Kamp-Lintfort, im Norden Rheinberg, im Osten Duisburg sowie im Süden Krefeld.

Am westlichen Rande des Ruhrgebiets gelegen hat Moers eine verkehrsgünstige Lage zu den Niederlanden und zum Ruhrgebiet, ebenso zum Flughafen Düsseldorf und zum Duisburg-Ruhrorter Hafen. Wichtige Verkehrsachsen sind die Autobahnen A 57 in Nord-Süd-Richtung sowie A 42 und A 40 in West-Ost-Richtung. Darüber hinaus erfolgt die innerstädtische Verkehrserschließung durch ein von der Innenstadt ausgehendes, radial ausgerichtetes Verkehrsnetz.

Moers liegt an der Bahnstrecke Xanten - Duisburg und ist Haltepunkt im Regionalverkehr. Im Busverkehr wird vor allem die Anbindung in der Stadt Moers und den Nachbarstädten Rheinberg, Kamp-Lintfort, Neukirchen-Vluyn sowie an die westlich des Rheins gelegenen Stadtteile von Duisburg (Baerl, Homberg und Rheinhausen) sichergestellt. Die Städte Duisburg, Düsseldorf, Krefeld, Venlo und Geldern sind somit auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln bequem erreichbar.

Zur Zeit der Industrialisierung lag der wirtschaftliche Schwerpunkt der Stadt Moers anfangs in der Textilindustrie. Sie wurde ab den 1890er Jahren vom Maschinenbau und zu Beginn des 20. Jahrhunderts vom Bergbau abgelöst. Die ersten Bergbau-Schächte der Zeche Rheinpreußen wurden in der Stadt Moers in Hochstraß und Uftort ab 1900 betrieben. Die letzte Zechenschließung erfolgte im Jahre 2001. Nach dem Rückzug des Bergbaus ist die gewerbliche Wirtschaft in Moers heute mittelständisch strukturiert mit Unternehmen verschiedener Branchen. Der Schwerpunkt liegt in den Bereichen Handel und Dienstleistung.

2.2 Einzelhandelsstruktur der Stadt Moers

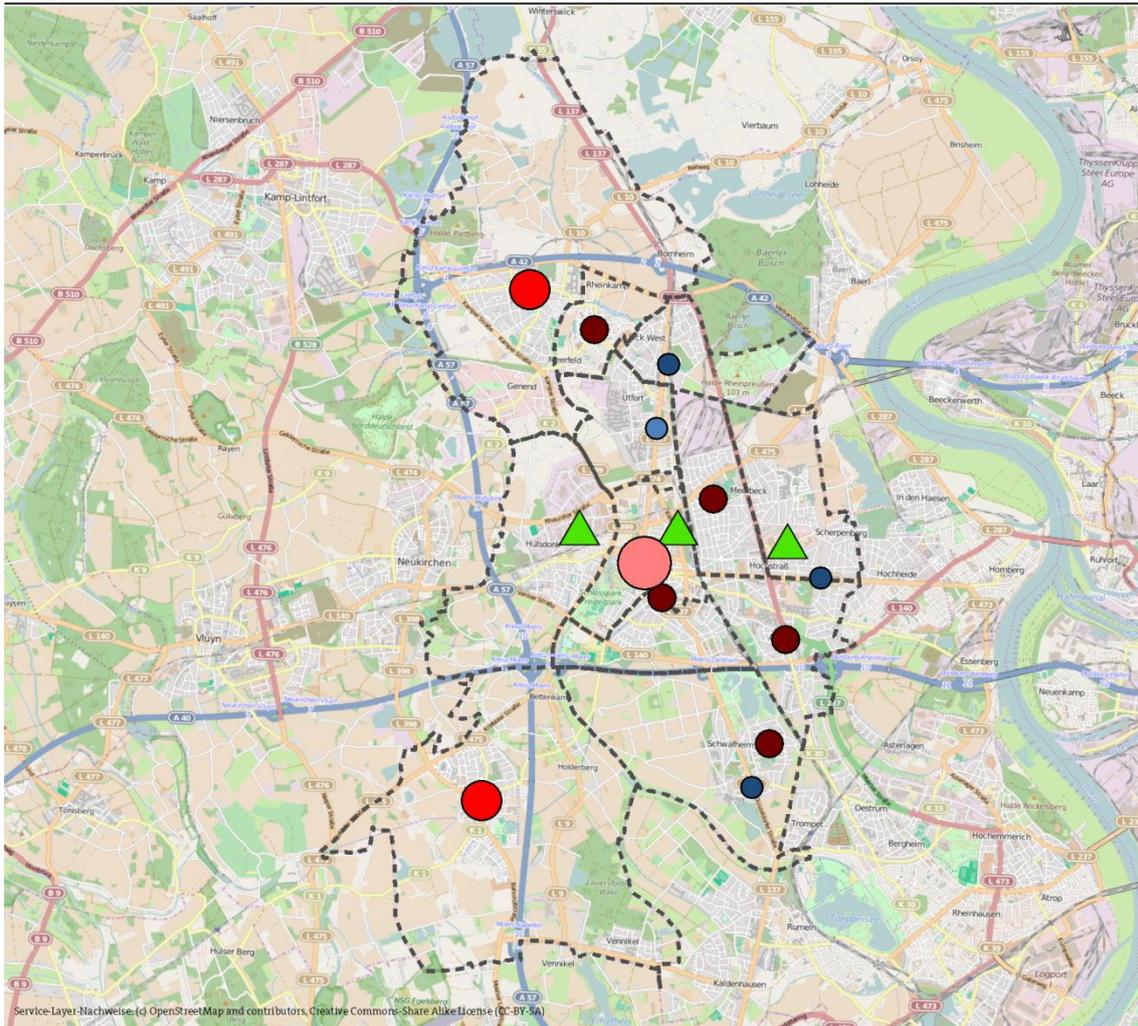
Das Mittelzentrum Moers verfügt mit einem Hauptzentrum (Innenstadt), zwei Nebenzentren (Repelen und Kapellen) und fünf Nahversorgungszentren (Rheinkamp-Mitte, Meerbeck, Vinn, Asberg und Schwafheim) laut Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2011 über eine differenzierte Zentrenstruktur.⁵ Die abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche übernehmen aufgrund ihres Angebotspektrums unterschiedliche Versorgungsfunktionen. Die Zentren werden durch ein Netz von wohnungsnah gelegenen Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfes ergänzt (u. a. Aldi in Eick, Edeka an der Homberger Straße, Aldi in Schwafheim).

Darüber hinaus werden im Einzelhandelskonzept die „Nahversorgungsagglomeration Klever Straße“ und zwei Fachmarkttagglomerationen (Franz-Haniel-Straße und Hülsdonk) als städtebaulich nicht-integrierte Standorte ausgewiesen.

Die Strukturdaten der zentralen Versorgungsbereiche sind der Abbildung 2 zu entnehmen. Die Innenstadt mit einem umfassenden Einzelhandelsbesatz vor allem bei den zentrenrelevanten Sortimenten (insgesamt 277 Betriebe und ca. 60.600 m² Verkaufsfläche) übernimmt eine gesamtstädtische und teilweise übergemeindliche Versorgungsbedeutung. Die Nebenzentren Repelen im Norden (41 Betriebe, ca. 7.200 m² Verkaufsfläche) und Kapellen im Süden (24 Betriebe, ca. 5.300 m² Verkaufsfläche) entfalten eine Versorgungsbedeutung für das nördliche bzw. südliche Stadtgebiet. Das Nebenzentrum Repelen übernimmt damit übergeordnete Versorgungsfunktionen gegenüber dem Nahversorgungszentrum Rheinkamp-Mitte. Die Nahversorgungszentren Rheinkamp-Mitte, Meerbeck, Asberg, Vinn und Schwafheim stellen eine wohnungsnah Versorgung vor allem mit Artikeln des sog. periodischen Bedarfs sicher.

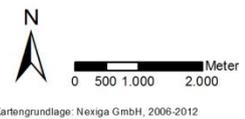
⁵ Vgl. CIMA, Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Moers, Fortschreibung 2010 unter Berücksichtigung der Anforderungen des § 24 a LEPro NRW sowie des Einzelhandelserlasses NRW (2008), 2011

Abbildung 1: Zentrenkonzept der Stadt Moers



Zentrenkonzept der Stadt Moers

- Hauptzentrum
- Nebenzentrum
- Nahversorgungszentrum
- Sozialatlasbezirke
- Ergänzender Nahversorgungsstandort
- Potenzieller ergänzender Nahversorgungsstandort
- Nicht integrierte Fachmarkt-, Einzelhandelslage



Quelle: BBE-Darstellung auf Basis der Ergebnisse des CIMA- Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Moers, 2011

Abbildung 2: Strukturdaten der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Moers

Zentraler Versorgungsbereich	Funktion	Einwohner im relevanten Einzugsbereich	Nachfragevolumen im relevanten Einzugsbereich (in Mio. €)	Einzelhandelsumsatz im Zentralen Versorgungsbereich	Verkaufsfläche (m²) im Zentralen Versorgungsbereich
Moers City	Hauptzentrum	107.941	577,3	238,4	60.595
Repelen	Nebenzentrum	23.293	122,0	30,9	7.160
Kapellen	Nebenzentrum	11.763	68,2	24,1	5.335
Rheinkamp-Mitte	Nahversorgungszentrum	5.208	27,4	6,9	1.310
Meerbeck	Nahversorgungszentrum	11.528	55,8	16,5	3.475
Asberg	Nahversorgungszentrum	14.194	76,3	11,6	2.785
Vinn	Nahversorgungszentrum	8.938	51,8	17,1	4.005
Schwafheim	Nahversorgungszentrum	7.501	43,5	7,4	1.235

Quelle: CIMA, Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Moers, Fortschreibung 2010, 2011

Die Ansiedlungsgrundsätze des CIMA-Einzelhandelskonzeptes für die Nahversorgung sagen aus, dass „die Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Sortiment mit prägender Nahversorgungsfunktion (Vollsortimenter, Lebensmitteldiscounter, Biomärkte, Drogeriefachmärkte) (...) nach Möglichkeit nur noch in den abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereichen erfolgen (sollte). Die Dimensionierung der Betreiberkonzepte darf nicht die Versorgungsfunktion des betreffenden oder weiterer Zentraler Versorgungsbereiche gefährden. Ergänzungsstandorte außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen dürfen nur dann realisiert werden, wenn die Versorgungsfunktion der abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereiche nicht gefährdet wird.“⁶

Der Grundsatz 8 ergänzt, dass für atypische Betriebe im Einzelfall die Verträglichkeit nachgewiesen werden muss.

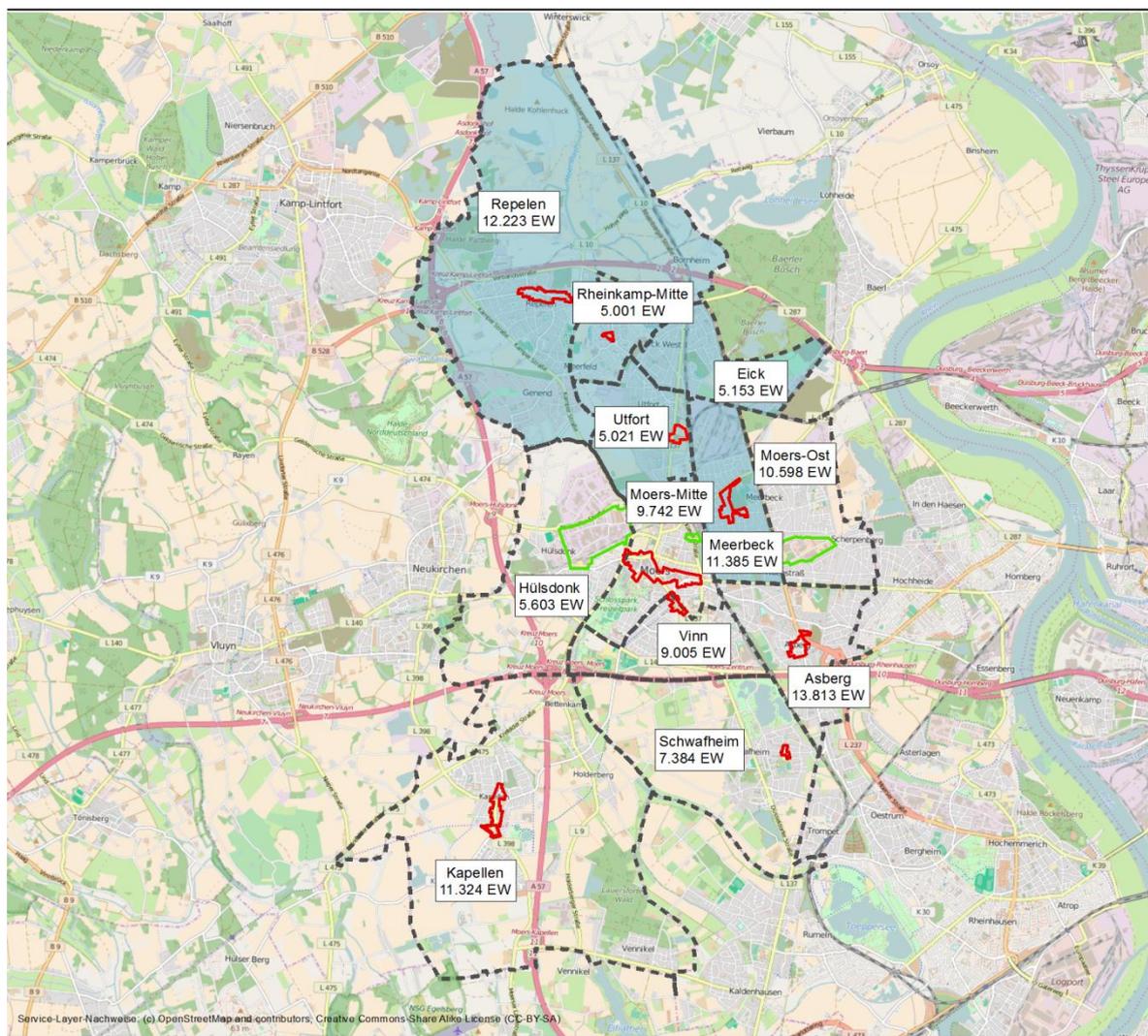
⁶ CIMA, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, 2011, Seite 148 (Grundsatz 2)

Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept für Moers-Nordost

2.3 Demografische Entwicklung

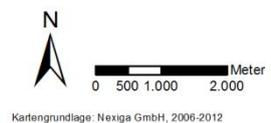
Aktuell weist die Stadt Moers eine wohnberechtigte Bevölkerung von 106.252 Einwohnern auf. Der Untersuchungsraum (Sozialraum Nord und Sozialatlasbezirk Meerbeck) umfasst insgesamt 38.783 Einwohner, dies entspricht ca. 36,5 % der Gesamtbevölkerung.

Abbildung 3: Bevölkerungsverteilung und Abgrenzung des Untersuchungsraums nordöstliches Stadtgebiet



Bevölkerungsverteilung im Stadtgebiet

- Untersuchungsraum
- zentrale Versorgungsbereiche
- Sozialatlasbezirke
- Sondergebiete



Quelle: Stadt Moers, wohnberechtigte Bevölkerung, Stand 31.12.2014

Die Fläche des Untersuchungsraums beläuft sich auf ca. 25,8 km², gleichbedeutend mit ca. 38 % des Stadtgebietes. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Einwohnerdichte innerhalb des Untersuchungsraumes sehr unterschiedlich ist. Während Meerbeck zu den am dichtesten besiedelten Siedlungsbereichen der Stadt gehört, ist in Repelen eine unterdurchschnittliche Bevölkerungsdichte zu verzeichnen. Eick und Ufort liegen im gesamtstädtischen Durchschnitt, in Rheinkamp-Mitte ist ebenfalls eine vergleichsweise hohe Bevölkerungsdichte zu verzeichnen.

Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Moers

Sozialatlasbezirk/ Sozialraum	Einwohner 2000	Einwohner 2014	Veränderung 2000 - 2014 in %	Fläche in km ²	Bevölkerungsdichte in EW/ km ²
Repelen	12.823	12.223	- 4,7	15,4	792
Rheinkamp-Mitte	5.676	5.001	- 11,9	1,7	2.951
Eick	5.723	5.153	- 10,0	3,3	1.572
Ufort	4.254	5.021	+18,0	2,6	1.939
Nord	28.476	27.398	- 3,8	23,0	1.192
Moers-Ost	10.278	10.598	+ 3,1	3,7	2.873
Meerbeck	12.249	11.385	- 7,1	2,8	4.074
Asberg	14.276	13.813	- 3,2	3,4	4.109
Ost	36.803	35.796	- 2,7	9,8	3.636
Hülsdonk	5.767	5.603	- 2,8	6,5	861
Moers-Mitte	9.415	9.742	+ 3,5	3,0	3.244
Vinn	9.514	9.005	- 5,4	2,7	3.388
Schwafheim	6.949	7.384	+ 6,3	7,3	1.016
Mitte	31.645	31.734	+ 0,3	19,4	1.633
Kapellen/ Vennikel	11.276	11.324	+ 0,4	15,4	736
Stadt Moers	108.200	106.252	- 1,8	67,7	1.570
Nordrhein-Westfalen	18.009.865	17.638.098	- 2,1	34.110,4	517

Untersuchungsraum: blau unterlegt

Quelle: Stadt Moers (wohnberechtigte Bevölkerung), IT NRW, Stand: jeweils 31.12.

Hinsichtlich der Altersstruktur weist der Untersuchungsraum einen höheren Anteil Kinder und Jugendlicher sowie Erwachsener bis 45 Jahre auf (ca. 47,6 % gegenüber ca. 45,6 % in der Stadt Moers insgesamt).

Die Stadt Moers weist in den letzten Jahren eine leicht negative Bevölkerungsentwicklung auf. Innerhalb des Untersuchungsraumes des nördlichen Stadtgebietes ist in allen Sozialatlasbezirken ein Einwohnerrückgang festzustellen, einzig in Ufort ist die Bevölkerung um ca. 18 Prozentpunkte gewachsen.

Die Bevölkerungsvorausberechnung des Landesbetriebes Information und Technik NRW aus dem Jahre 2011 lässt für die Stadt Moers bis zum Jahre 2030 eine schrumpfende Bevölkerung (ca. -7,6 %) erwarten. Für den Kreis Wesel wird für diesen Zeitraum ebenfalls ein Bevölkerungsrückgang (ca. - 6,9 %) prognostiziert, landesweit ist der Negativtrend voraussichtlich weniger stark ausgeprägt (ca. - 5,5 %).

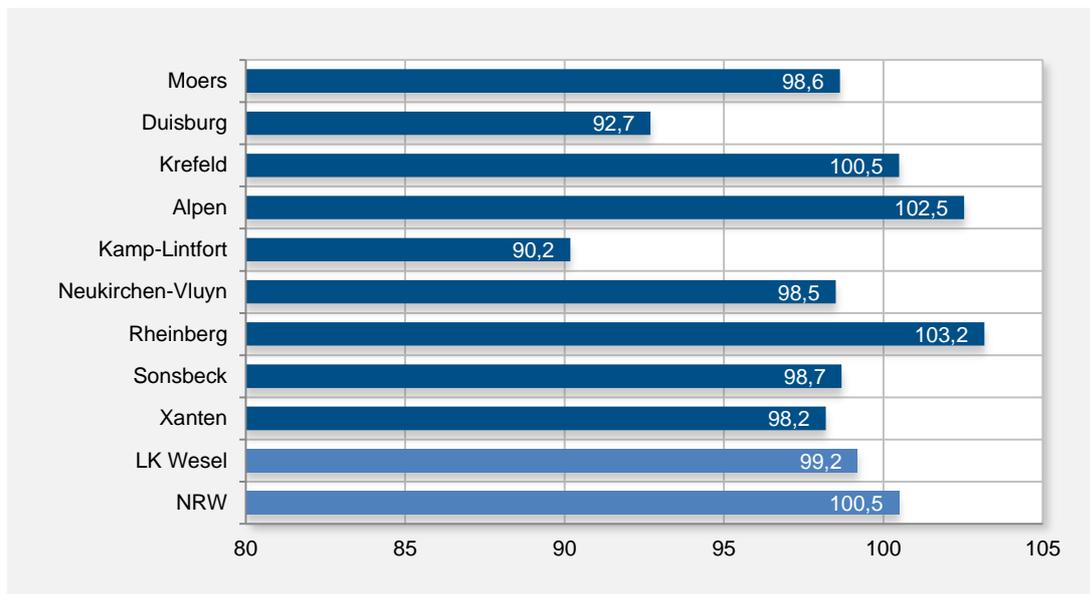
2.4 Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in der Stadt Moers

Zur Berechnung des einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumens werden die privaten Verbrauchsausgaben zugrunde gelegt, die wiederum aus dem verfügbaren Einkommen abzüglich der Sparquote resultieren. Von den privaten Verbrauchsausgaben im gesamten Bundesgebiet sind demnach aktuell pro Jahr und Kopf insgesamt 6.205 € einzelhandelsrelevant.⁷

Die MB-Research-Kaufkraftkennziffern weisen für die Stadt aktuell ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau von 98,6 % aus. Im Kreis Wesel und bei den sonstigen Umlandgemeinden liegen die Kaufkraftkennziffern weitgehend über dem Niveau der Stadt Moers (Ausnahme: vor allem Kamp-Lintfort und Duisburg, vgl. Abbildung 5).

⁷ Quelle: BBE-Marktforschung, Stand: 2014; unberücksichtigt bleiben u. a. die Ausgaben für Kraftfahrzeuge, Brennstoffe und Reparaturen.

Abbildung 5: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Stadt Moers und in Nachbarkommunen



Quelle: MBR-Kaufkraftkennziffern 2013 (Kaufkraftbasis stellt das wohnortbezogene Einkommen dar)

Für die Stadt Moers ergeben sich unter Beachtung des unterdurchschnittlichen Kaufkraftniveaus jährliche Pro-Kopf-Ausgaben in Höhe von 6.117 €. Multipliziert mit der Einwohnerzahl lässt sich ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Stadt Moers in Höhe von aktuell 650,0 Mio. € errechnen (vgl. Abbildung 6).⁸ Im Untersuchungsraum Moers-Nordost beläuft sich das Kaufkraftpotenzial insgesamt auf ca. 237,2 Mio. € (ca. 36,5 % der Stadt Moers).

Mit rund 37 % entfällt ein großer Teil des Kaufkraftpotenzials auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Addiert man die Sortimente Drogerie-, Parfümeriewaren sowie Apotheken und Sanitätsartikel hinzu, entfallen rd. 53 % des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente.

Für die Leitbranchen Bekleidung/ Schuhe und Sport sowie Unterhaltungselektronik/ Elektrowaren stehen im Untersuchungsraum insgesamt ca. 45,6 Mio. € (ca. 20 %) zur Verfügung. Die jährlichen Ausgaben für Bau- und Gartenbedarf sowie Möbel und Einrichtungszubehör summieren sich auf ca. 40,1 Mio. € (ca. 17 %), die sonstigen Warengruppen umfassen ca. 26,1 Mio. € bzw. ca. 11 % des Gesamtvolumens (vgl. Abbildung 7).

⁸ Gegenüber dem Kaufkraftpotenzial im Jahre 2010 von ca. 577,3 Mio. € gemäß CIMA-Einzelhandelskonzept entspricht dies einer jährlichen Steigerungsrate um 2,5 %, die im Wesentlichen auf den Anstieg der Verbraucherpreise zurückzuführen ist.

Abbildung 6: Einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Ausgaben in der Stadt Moers p. a.

Sortiment	Deutschland	Stadt Moers	Moers-Nordost	
	Pro-Kopf-Ausgaben in €		Kaufkraftpotenzial in Mio. €	
Nahrungs- und Genussmittel	2.278	2.269	241,1	88,0
Drogerie-, Parfümerie, Kosmetikwaren	297	292	31,0	11,3
Apothekenwaren	614	626	66,5	24,3
Sanitätsbedarf, orthopäd. Artikel, Hörgeräte	48	49	5,2	1,9
Blumen	71	66	7,0	2,6
Tierfutter, Heimtierzubehör, lebende Tiere	47	45	4,8	1,7
Bekleidung, Wäsche	504	506	53,8	19,6
Schuhe, Lederwaren	126	122	13,1	4,8
Sport-, Campingartikel	89	86	9,1	3,3
Bücher, Zeitschriften	96	95	10,1	3,7
Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	126	125	13,3	4,8
Spielwaren, Hobby, Musikinstrumente	49	47	5,0	1,8
Möbel, Küchen	304	294	31,3	11,4
GPK*, Haushaltswaren, Geschenkartikel	96	91	9,6	3,5
Haus-, Tisch-, Bettwäsche	33	32	3,4	1,2
Heimtextilien, Gardinen	27	26	2,8	1,0
Bettwaren	23	22	2,4	0,9
Lampen und Leuchten	25	24	2,6	0,9
Elektro Großgeräte	87	87	9,2	3,4
Elektrokleingeräte	39	37	4,0	1,4
Unterhaltungselektronik, Ton-/ Bildträger, Computer, Telekommunikation	287	282	30,0	10,9
Foto	58	57	6,0	2,2
Optik	62	64	6,8	2,5
Uhren, Schmuck	56	56	5,9	2,2
Bau- und Heimwerkerbedarf	297	275	29,2	10,7
Farben, Bodenbeläge, Teppiche	38	35	3,7	1,4
Pflanzen, Gartenbedarf	131	121	12,9	4,7
Fahrräder, Fahrradzubehör	38	36	3,8	1,4
Autozubehör	150	141	14,9	5,5
Baby- und Kinderausstattung**	50	50	5,3	1,9
Sonstiger Einzelhandel***	59	59	5,2	2,3
Gesamt	6.205	6.117	650,0	237,2

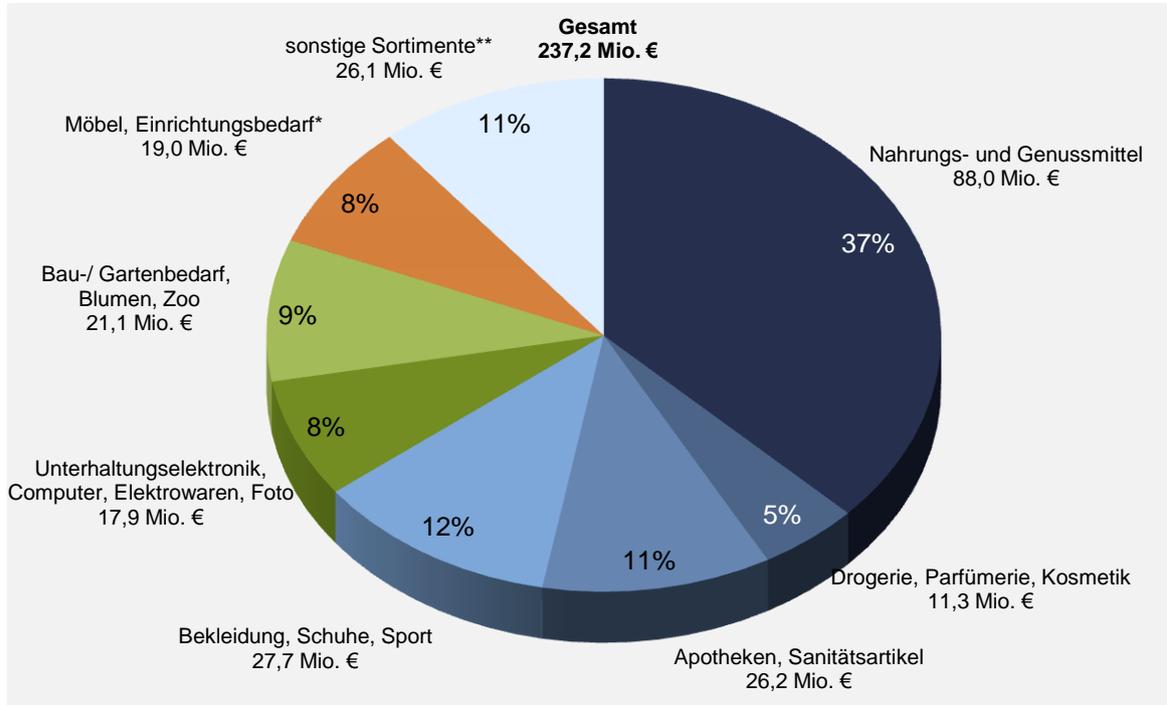
* Glas, Porzellan, Keramik

** Kinderwagen, Autositze u. a.

*** u. a. Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilderrahmen

Quelle: BBE-Marktforschung unter Verwendung der sortimentsbezogenen MBR-Kaufkraftkennziffern (Rundungsdiff. mögl.), Stand 2014

Abbildung 7: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Moers-Nordost nach Sortimenten



* Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Haus- und Heimtextilien/ Gardinen, Bettwaren, Leuchten, Lampen
 ** Bücher, Zeitschriften, Schreib- und Spielwaren, Optik, Uhren, Schmuck, Fahrräder, Autozubehör, Kinderwagen, Kunst

Quelle: BBE-Marktforschung unter Verwendung der MBR-Kaufkraftkennziffern

3 Einzelhandelssituation in Moers-Nordost

Der Untersuchungsraum Moers-Nordost umfasst die Sozialatlasbezirke Repelen mit einem Nebenzentrum mit übergeordneter Versorgungsfunktion für das nordöstliche Stadtgebiet, Rheinkamp-Mitte und Meerbeck mit jeweils einem Nahversorgungszentrum zur Versorgung der stadtteilbezogenen Bevölkerung sowie Eick und Ufort ohne verdichtete Versorgungsstrukturen. Die Moerser Innenstadt als gesamtstädtisch bedeutsamer Versorgungsstandort liegt ebenso wie die dezentralen Standorte Hülsdonk, Klever Straße und Franz-Haniel-Straße außerhalb des Untersuchungsraumes, obgleich sie auch Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung des Untersuchungsraumes übernehmen.

3.1 Einzelhandelsausstattung nach Sozialatlasbezirken

Im Untersuchungsraum des nordöstlichen Stadtgebietes von Moers sind aktuell 108 Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe ansässig, die insgesamt über eine Verkaufsfläche von ca. 16.600 m² verfügen und nach eigener Prognose einen Jahresumsatz in 2014 in Höhe von ca. 80,0 Mio. € erwirtschaften (vgl. Abbildung 8).

Abbildung 8: Verkaufsflächen und Umsätze in Moers-Nordost nach Sozialatlasbezirken

Sozialatlasbezirk	Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz		Einwohner	
	abs.	in %	in m ²	in %	in Mio. €	in %	abs.	in %
Repelen	55	50,9	8.130	49,0	39,7	49,6	12.223	31,5
Rheinkamp-Mitte	8	7,4	1.510	9,1	8,1	10,1	5.001	12,9
Eick	16	14,8	1.900	11,4	13,9	17,4	5.153	13,3
Ufort	4	3,7	1.160	7,0	4,7	5,9	5.021	12,9
Meerbeck	25	23,2	3.900	23,5	13,6	17,0	11.385	29,4
Stadt Moers-Nordost gesamt	108	100,0	16.600	100,0	80,0	100,0	38.783	100,0

Quelle: BBE-Erhebungen 2015 (Rundungsdifferenzen möglich)

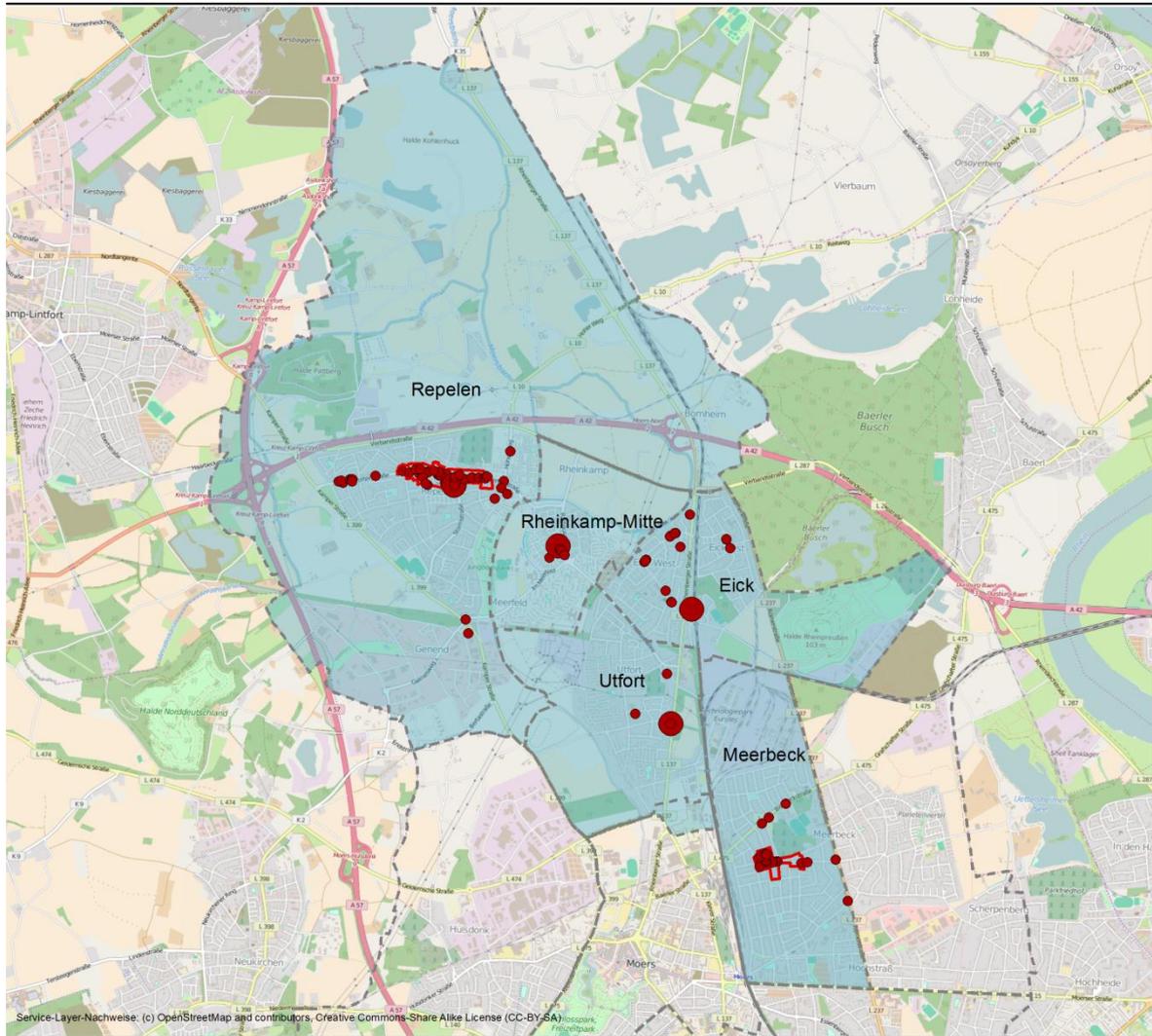
Zur Bewertung der Versorgungsstruktur des Untersuchungsraumes ist u. a. die Relation zwischen der Einzelhandelsverkaufsfläche und der Einwohnerzahl heranzuziehen. Es ergibt sich ein Dichtewert (Arealitätsziffer) von 0,43 m² je Einwohner. Damit liegt die Flächenausstattung deutlich unter dem Gesamtwert der Stadt Moers von ca. 1,69 m² je Einwohner⁹, so dass eine geringe Versor-

⁹ Quelle: CIMA-Daten 2010; Da es sich um einen Teilraum der Stadt Moers handelt, kann die Ausstattungs-kennziffer nur als Anhaltspunkt dienen. Da im Untersuchungsraum bestimmte Einzelhandelsangebote weitgehend nicht vorhanden sind (u. a. Möbelhäuser, Baumärkte), ist der Vergleich mit anderen Städten nicht aussagefähig.

Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept für Moers-Nordost

gungsausstattung im nordöstlichen Stadtgebiet ablesbar ist, da die Innenstadt und andere gesamtstädtisch bedeutsame Versorgungsstandorte außerhalb des Untersuchungsraumes liegen.

Abbildung 9: Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in Moers-Nordost



Einzelhandel Moers - Nordost

- < 800m² VKF
- > 800m² VKF
- Untersuchungsraum
- Sozialatlasbezirke



0 260 520 1.040 Meter

Kartengrundlage: Nexiga GmbH, 2006-2012

Quelle: BBE-Erhebungen (zentrale Versorgungsbereiche gemäß CIMA-Einzelhandelskonzept 2011)

Der räumliche Schwerpunkt des Einzelhandelsangebotes innerhalb des Untersuchungsraumes liegt im Sozialatlasbezirk Repelen (vgl. Abbildung 9), der eine über die Nahversorgung hinausreichende Einzelhandelsausstattung vorhält. So sind im Stadtteil neben nahversorgungsrelevanten

Angeboten (Lebensmittel- und Getränkemärkte, Drogeriemarkt, Bäckereien, Metzgereien, Apotheken, Blumen und spezialisierte Lebensmittelangebote) auch Bekleidungs-, Schuhangebote, Einzelhandelsbetriebe mit Haushaltswaren, Raumausstattung und sonstiger Einrichtungsbedarf, Schmuck, Fahrrädern u. a. vorhanden.

Dagegen weisen die Sozialatlasbezirke Rheinkamp-Mitte, Eick und Uftort nur eine ausschnittsweise wohnungsnah Grundversorgung (u. a. Lebensmittelmärkte, Bäckereien, teilweise auch Metzgerei, Kiosk, Apotheke und Blumen) auf. In Meerbeck ist bezogen auf die Einwohnerzahl ebenfalls eine geringe Angebotsvielfalt ablesbar. Das Angebot beschränkt sich auf eine erweiterte Nahversorgung (u. a. Lebensmittelmarkt, Bäckerei, Kiosk, Apotheke, Blumen, Bekleidung, Elektro, Haushaltswaren) sowie Spezialsortimente (u. a. Küchen/ Möbel, Leuchten, Aquarien, Therapieliegen, Car-Media).

Der Einzelhandelsbesatz umfasst 6 großflächige Betriebe (> 800 m² Verkaufsfläche) mit insgesamt ca. 6.100 m² Verkaufsfläche (ca. 37 % der Verkaufsfläche). Dabei handelt es sich um zwei Lebensmittelsupermärkte und vier Lebensmitteldiscountmärkte. Weitere nicht-großflächige Lebensmittelmärkte sind der Netto-Markt in der Ortsmitte Repelen und der Mix-Markt in Eick.

Im **Zeitraum 2010 – 2015** ist im Untersuchungsraum ein Rückgang des Einzelhandelsangebotes um 44 Betriebe und ca. 5.400 m² Verkaufsfläche festzustellen. Vor allem im Sozialatlasbezirk Repelen haben per Saldo in den letzten 5 Jahren 10 Betriebe mit ca. 4.040 m² Verkaufsfläche geschlossen. Hiervon sind gleichermaßen der periodische und der aperiodische Einzelhandel betroffen.¹⁰

Dagegen ist die Einzelhandelsentwicklung in Rheinkamp-Mitte und Eick relativ konstant verlaufen. Im Sozialatlasbezirk Eick bezieht sich der Rückgang vor allem auf das aperiodische Angebot. In Uftort sind neben der Netto-Ansiedlung die Schließung des Edeka-Ausbildungsmarktes und ein Rückgang im aperiodischen Einzelhandel abzulesen.

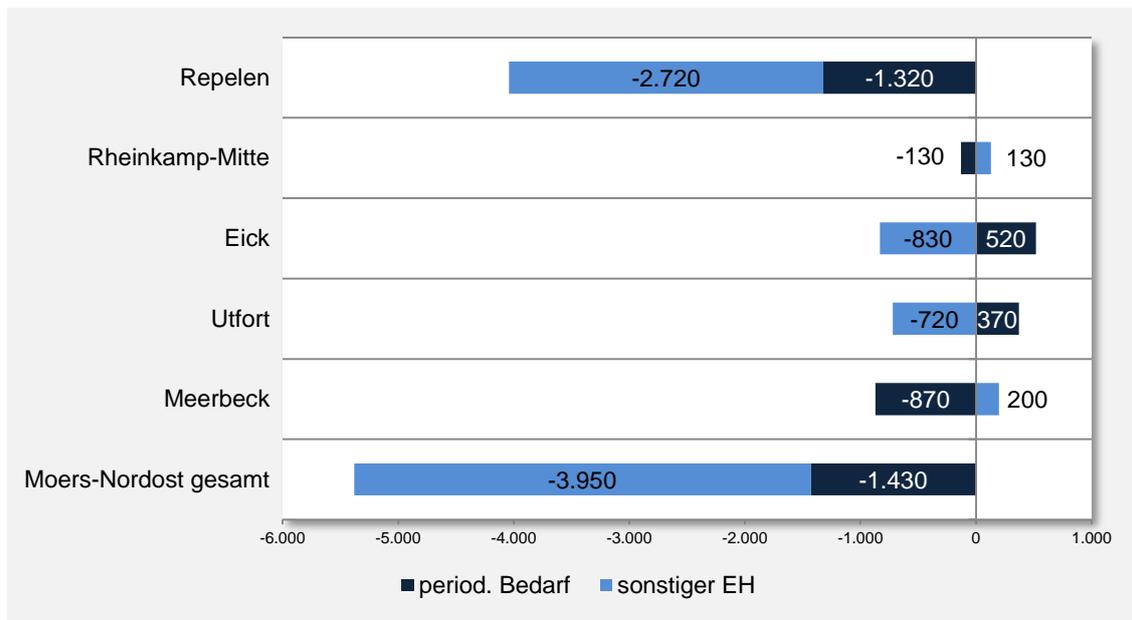
Im Sozialatlasbezirk Meerbeck sind seit dem Jahre 2010 26 überwiegend kleinteilige Betriebe geschlossen worden. Bei Nahrungs- und Genussmitteln ist mit ca. 600 m² der stärkste Verkaufsrückgang zu verzeichnen (u. a. Edeka-Schließung am Standort Leisstraße). Auch bei den sonstigen periodischen Artikeln verfügt der Bezirk heute über ein geringeres Einzelhandelsangebot

¹⁰ Gemäß CIMA-Einzelhandelskonzept umfasst der periodische Bedarf die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Apotheken/ Gesundheit, Blumen und Zeitschriften. Alle sonstigen Sortimente sind dem aperiodischen Einzelhandel zuzurechnen.

Zur Einordnung der Versorgungsstrukturen beziehen sich die Aktualisierung der Datengrundlage und der Zeitvergleich auf das gesamte Einzelhandelsangebot.

als im Vergleichsjahr 2010. Dagegen hat sich vor allem mit der Ansiedlung eines Möbelgeschäftes die Verkaufsfläche im sonstigen Einzelhandel per Saldo positiv entwickelt.

Abbildung 10: Verkaufsflächenentwicklung 2010 - 2015



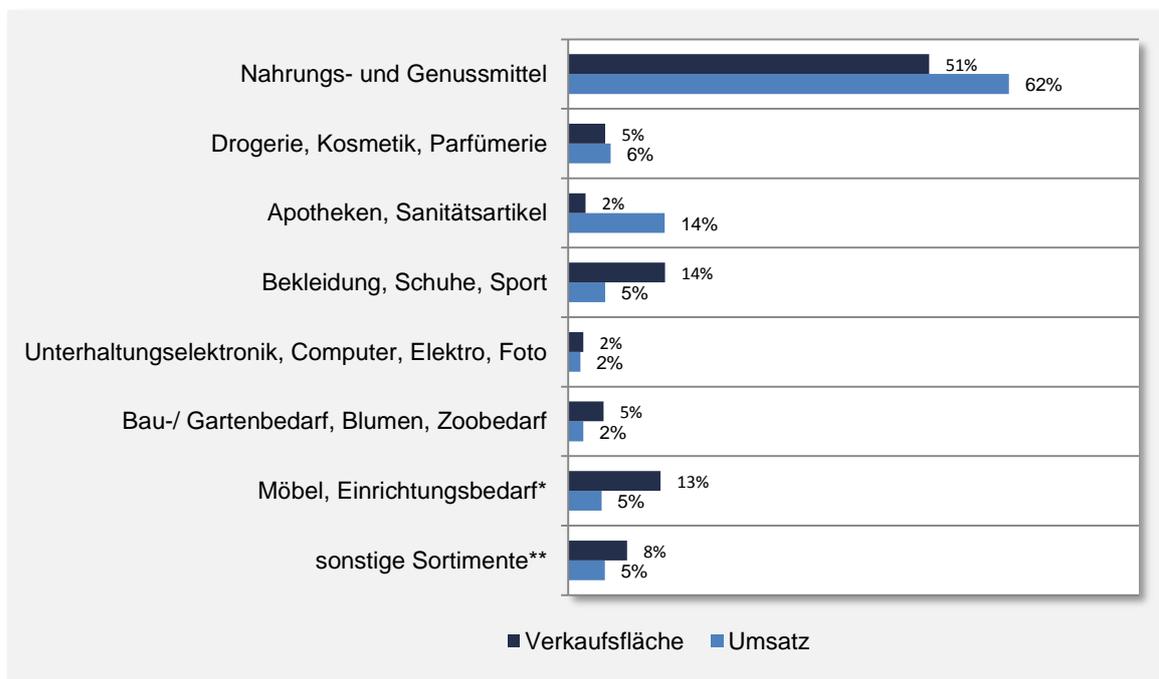
Quelle: BBE-Berechnungen unter Verwendung der CIMA-Daten 2010; Sortimentsgliederung nach CIMA

3.2 Einzelhandelsausstattung nach Sortimenten

Die Einzelhandelsausstattung des Untersuchungsraumes des nordöstlichen Stadtgebietes von Moers weist verkaufsflächenbezogene Angebotsschwerpunkte bei den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und den sonstigen nahversorgungsbezogenen Angeboten auf. Ein ergänzendes Angebot ist in den Bereichen Bekleidung/ Schuhe/ Sport sowie Möbel/ Einrichtungsbedarf vorhanden. In den sonstigen Sortimenten ist nur eine geringe Angebotsvielfalt vorhanden (vgl. Abbildung 11).

Der höchste sortimentsbezogene Umsatz wird mit **Nahrungs- und Genussmitteln** erzielt. Prägend sind die Lebensmärkte Rewe, Aldi und Netto in Repelen, Edeka in Rheinkamp-Mitte, Aldi und Mix-Markt in Eick sowie Netto in Uftort und Meerbeck. Eine kleinteilige Grundversorgung, vor allem durch das Lebensmittelhandwerk sowie den kleinteiligen Lebensmitteleinzelhandel (u. a. Getränkehandel/ Kiosk, Obst & Gemüse-, Reformhandel), ergänzt die Nahversorgung.

Abbildung 11: Verkaufsflächen und Umsätze in Moers-Nordost nach Sortimenten



* Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Haus- und Heimtextilien/ Gardinen, Bettwaren, Leuchten, Lampen
 ** Bücher, Zeitschriften, Schreib- und Spielwaren, Optik, Uhren, Schmuck, Fahrräder, Autozubehör, Kinderwagen, Kunst
 Quelle: BBE-Erhebungen (Rundungsdifferenzen möglich)

Das Ausstattungsniveau bei Lebensmittel-SB-Märkten/ -Geschäften liegt in Moers-Nord aktuell mit rd. 0,19 m² Verkaufsfläche je Einwohner deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (ca. 0,43 m² Verkaufsfläche je Einwohner; vgl. Abbildung 12),¹¹ so dass Lebensmittelmärkten an Standorten außerhalb des Untersuchungsraumes (u. a. Klever Straße, Hülsdonk, Franz-Haniel-Straße) aktuell eine hohe Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung im nordöstlichen Stadtgebiet zukommt.

Betriebstypenbezogen ist ein großes Angebotsdefizit bei Lebensmittelvollsortimentern (Supermarkt/ SB-Warenhaus) festzustellen, während die Discounterausstattung den deutschen Durchschnittswert fast erreicht.

¹¹ Ohne Ladenhandwerk, Fachgeschäfte, Getränkemärkte

Abbildung 12: Lebensmittelangebot in Moers-Nordost nach Betriebsformen

Vertriebstypen	Moers-Nordost (38.783 EW)		Bundesdurchschnitt (80.523.750 EW)	
	Verkaufsfläche in m ²	Arealität in VKF m ² /EW	Verkaufsfläche in Mio. m ²	Arealität in VKF m ² /EW
SB-Warenhäuser (> 5.000 m ² VKF)	-	-	6,25	0,08
Große Supermärkte (2.500 – 5.000 m ² VKF)	-	-	3,61	0,04
Supermärkte (400 – 2.500 m ² VKF)	2.200	0,06	10,16	0,13
Discounter	4.700	0,12	12,09	0,15
sonstige LE-Geschäfte (SB-Läden, SB-Märkte)	280	0,01	2,80	0,03
Summe	7.180	0,19	34,98	0,43

(*) marginal

Quelle: EHI Handelsdaten (Stand: 2013), BBE-Berechnungen (Rundungsdifferenzen möglich)

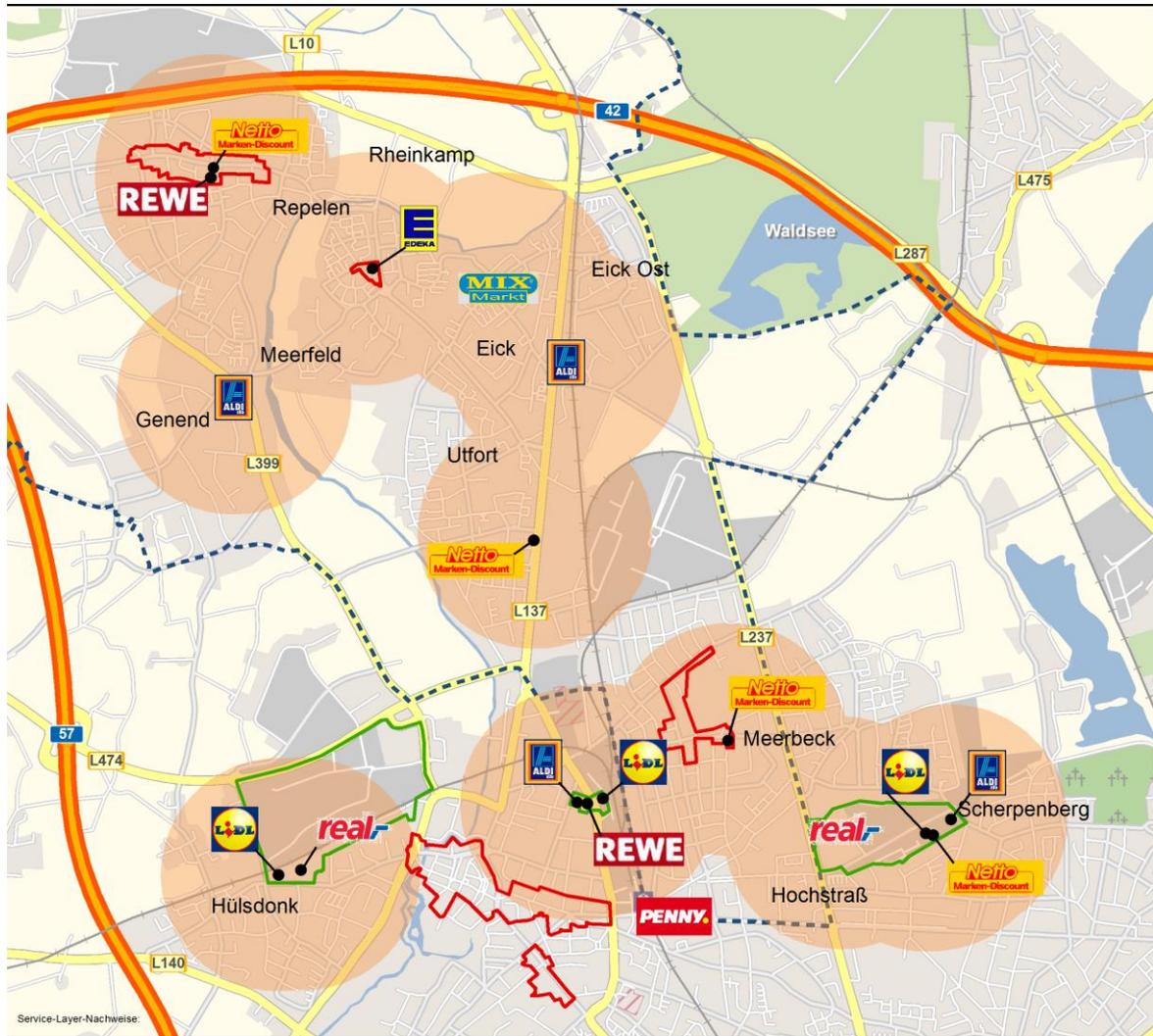
Die räumliche Verteilung der Lebensmittelmärkte als wichtigste Träger der Nahversorgung zeigt im Untersuchungsraum, dass eine differenzierte wohnortnahe Ausstattung vorhanden ist.¹² Aus fast jedem Siedlungsbereich im Untersuchungsraum ist ein Lebensmittelmarkt innerhalb eines 700 m-Radius zu erreichen. Einzig im nördlichen, ländlich strukturierten Bereich von Repelen sowie im dicht besiedelten Bereich von „Meerbeek-Nord“ ist keine wohnungsnah Versorgung eines Lebensmittelmarktes in fußläufiger Entfernung erreichbar (vgl. Abbildung 13).

Darüber hinaus ist ein differenzierter Besatz mit kleinteiligen Nahrungs- und Genussmittelangeboten (u. a. Bäckereien, Metzgereien, Obst- und Gemüsegeschäften/ Hofläden, Getränkehandel/ Kiosk) gegeben; insgesamt sind 53 Betriebe mit ca. 8.400 m² Lebensmittelverkaufsfläche im nordöstlichen Stadtgebiet ansässig.

Der Nahversorgung dienen darüber hinaus die Angebote aus den Bereichen **Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik sowie Pharmazie**. Der Drogeriebereich ist aktuell nur durch einen Drogeriemarkt in Repelen sowie die Drogerieabteilungen der Lebensmittelmärkte - und damit nicht bedarfsgerecht - ausgestattet.

¹² Als wohnungsnah Grundversorgung wird die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen Bedarfs verstanden, die möglichst in räumlicher Nähe zum Konsumenten (im fußläufigen Radius von ca. 700 – 1.000 m) erfolgen soll. Diese Distanz wird von Fußgängern in durchschnittlich 10 - 12 Minuten zurückgelegt und ist damit als maximal akzeptierte fußläufige Entfernung zu betrachten.

Abbildung 13: Nahversorgung in Moers-Nordost und ergänzende Versorgungsstandorte



Lebensmittel-Märkte

- 700-m-Radius
- zentrale Versorgungsbereiche
- Untersuchungsraum
- Sonderstandort



Kartengrundlage: Nexiga GmbH, 2006-2012

Quelle: BBE-Erhebungen

Abbildung 14: Verkaufsflächen und Umsätze in Moers-Nordost nach Sortimenten

Sortiment	Verkaufsfläche		Umsatz	
	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	8.400	50,6	49,4	61,8
Drogerie-, Parfümerie, Kosmetikwaren	860	5,2	4,8	6,0
Apothekenwaren, Sanitätsbedarf, orthopädische Artikel, Hörgeräte	400	2,4	10,8	13,5
Blumen	260	1,6	0,6	0,8
Tierfutter, Heimtierzubehör, lebende Tiere	60	0,4	0,2	0,3
Bekleidung, Wäsche	2.110	12,7	3,8	4,8
Schuhe, Lederwaren	130	0,8	0,3	0,4
Sport-, Campingartikel	10	0,1	0,0	0,0
Bücher, Zeitschriften	160	1,0	0,6	0,8
Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	220	1,3	0,5	0,6
Spielwaren, Hobby, Musikinstrumente	140	0,8	0,3	0,4
Möbel, Küchen	730	4,4	1,3	1,6
GPK*, Haushaltswaren, Geschenkartikel	920	5,5	1,4	1,8
Haus-, Tisch-, Bettwäsche	80	0,5	0,1	0,1
Heimtextilien, Gardinen	300	1,8	0,4	0,5
Bettwaren	40	0,2	0,1	0,1
Lampen und Leuchten	70	0,4	0,3	0,4
Elektrohaushaltsgeräte	230	1,4	0,9	1,1
Unterhaltungselektronik, Computer, Telekom., Foto	120	0,7	0,5	0,6
Optik, Uhren, Schmuck	130	0,8	0,5	0,6
Bau- und Gartenbedarf, Bodenbeläge, Teppiche	510	3,1	0,9	1,1
Fahrräder, Fahrradzubehör	430	2,6	0,7	0,9
Autozubehör	250	1,5	1,5	1,9
Baby- und Kinderausstattung**	10	0,1	0,0	0,0
Sonstiger Einzelhandel***	30	0,2	0,1	0,1
Gesamt	16.600	100,0	80,0	100,0

* Glas, Porzellan, Keramik

** u. a. Kinderwagen, Autositze

** u. a. Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilderrahmen

Quelle: BBE-Erhebungen (Rundungsdifferenzen möglich)

Die Apothekenausstattung liegt mit 5 Betrieben deutlich unter dem Bundesdurchschnitt¹³ und zeigt eine sehr geringe Versorgungsbedeutung im pharmazeutischen Bereich.

Außerhalb der Nahversorgungssortimente weist das nordöstliche Moerser Stadtgebiet ein begrenztes, sehr kleinteiliges Angebot im Segment Bekleidung, Schuhe und Sport auf. Die einzigen größeren Bekleidungsanbieter Kik, NKD und Ernsting's Family in Repelen sowie Kik, Gradisar Textil Moden und Ernsting's Family in Meerbeck können in nur eingeschränktem Maße Magnetfunktionen für die Geschäftsbereiche übernehmen. Bestimmt wird der Mode-Einzelhandel von Angeboten im niedrigen Preissegment.

Ein geringer Verkaufsflächenanteil entfällt auf Blumen, Zooartikel und den Bau- und Gartenbedarf (ca. 5 % der Verkaufsfläche), da das Angebot überwiegend durch kleinteilige Fachgeschäfte (vor allem Blumengeschäfte) geprägt ist.

Im Bereich Möbel und Einrichtungsbedarf wird das Angebot durch einen neu eröffneten Möbel-Groß- und Einzelhandel (Firma Saray) in Meerbeck bestimmt. Darüber hinaus sind spezialisierte Fachhändler im Bereich Küchen, Leuchten, Raumausstattung sowie Glas, Porzellan, Keramik (GPK) ansässig, die ein auf bestimmte Zielgruppen spezialisiertes Angebot aufweisen. Mit den Filialisten Kodi und Tedi sind jeweils in Repelen und Meerbeck u. a. Fachmärkte mit preisorientierten Angeboten von Haushaltswaren und Einrichtungsbedarf ansässig.

Im Bereich Elektrowaren/ Unterhaltungselektronik finden sich zwei Elektrofachgeschäfte in Eick und Meerbeck. Die Sortimente Computer, Kommunikation und Foto werden nicht durch Fachgeschäfte angeboten.

Die **sonstigen Sortimente** beziehen sich vor allem auf kleinteilige Betriebe in den Sortimentsbereichen Optik, Uhren/ Schmuck, Fahrräder und Kunst in Repelen sowie Autozubehör in Meerbeck, die eine ausschnittsweise Versorgung der Bevölkerung im nordöstlichen Stadtgebiet von Moers sicherstellen können.

Zusammenfassend ist hervorzuheben, dass sich der Einzelhandel im nordöstlichen Stadtgebiet vor allem durch ein kleinteiliges Angebot auszeichnet. Die dort ansässigen Lebensmittelmärkte haben vor allem eine lokale Versorgungsbedeutung. Insgesamt sind jedoch erhebliche Angebotsdefizite auf der Ebene der wohnungsnahen Versorgung abzulesen, so dass die nahversorgungsbezogene Kaufkraft der Bevölkerung im Untersuchungsraum an andere Versorgungsstandorte im sonstigen

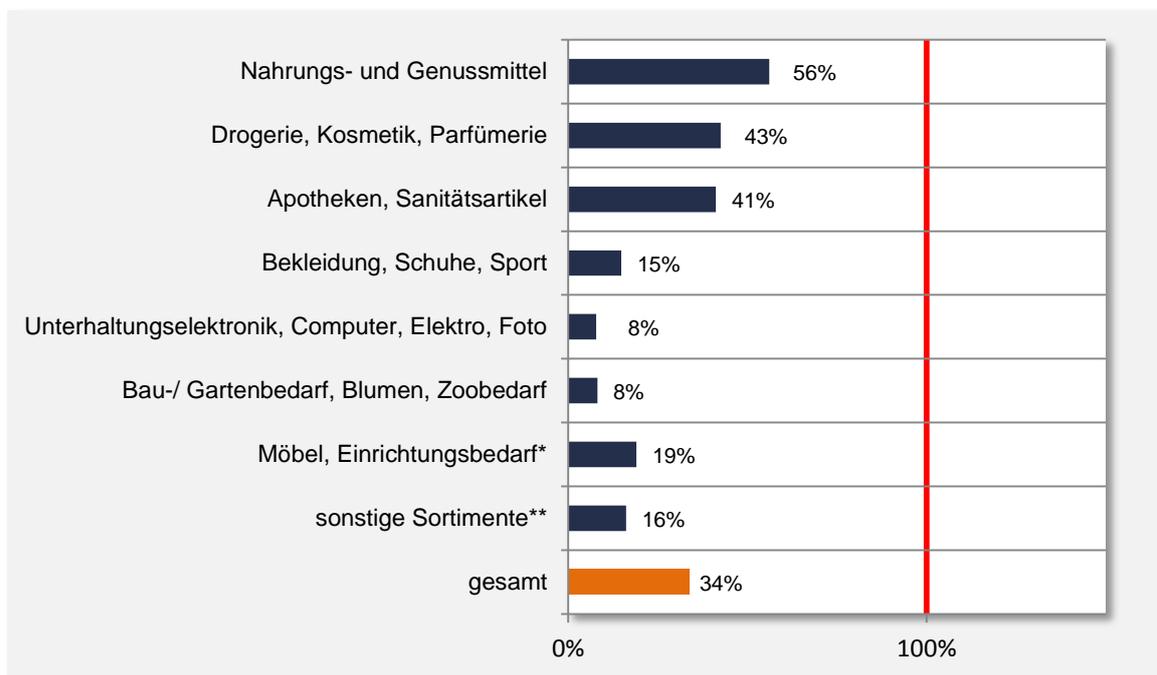
¹³ In Moers-Nordost liegt die Apothekendichte bei einer Apotheke für 7.800 Einwohner. Im NRW-Durchschnitt wird ein Wert von ca. 4.000 Einwohnern je Apotheke erreicht (Quelle: APDA-Statistik 2015). Die Apothekendichte hängt jedoch auch wesentlich von der Anzahl der ortsansässigen Ärzte ab.

Moerser Stadtgebietes abfließt. Dies sind vor allem die städtebaulich nicht-integrierten Bereiche: Gewerbegebiet Hülsdonk (u. a. Real und Lidl) und Gewerbegebiet Franz-Haniel-Straße (u. a. Real, Aldi, Lidl und Netto).

3.3 Einzelhandelszentralität und Kaufkraftbewegungen

Aufbauend auf den Ergebnissen der Angebots- und Nachfrageanalyse lässt sich die funktionale Bedeutung des Einzelhandels mit Hilfe der Einzelhandelszentralität bewerten, die auch Aussagen zur Versorgungsbedeutung des Einzelhandels zulässt. Die Umsatz-Kaufkraft-Relation stellt das Verhältnis zwischen den erwirtschafteten Umsätzen des örtlichen Einzelhandels und dem Kaufkraftpotenzial der Wohnbevölkerung im Untersuchungsraum dar. Für das nordöstliche Stadtgebiet von Moers liegt die Umsatz-Kaufkraft-Relation bei ca. 34 %, so dass der erwirtschaftete Gesamtumsatz das vorhandene Kaufkraftpotenzial um ca. 66 %-Punkte unterschreitet und somit per Saldo ca. 157 Mio. € Kaufkraft im sonstigen Stadtgebiet gebunden werden bzw. in das Umland abfließen.

Abbildung 15: Umsatz-Kaufkraft-Relation im Überblick



* Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Haus- und Heimtextilien/ Gardinen, Bettwaren, Leuchten, Lampen
 ** Bücher, Zeitschriften, Schreib- und Spielwaren, Optik, Uhren, Schmuck, Fahrräder, Autozubehör, Kinderwagen, Kunst
 Quelle: BBE-Berechnungen

Die Umsatz-Kaufkraft-Relationen nach Sortimenten lassen Rückschlüsse auf die Stärken und Schwächen des Einzelhandelsangebotes im Untersuchungsraum zu (vgl. Abbildung 15 und Abbildung 16).

Abbildung 16: Umsatz-Kaufkraft-Relation nach Sortimenten

Sortiment	Kaufkraft in Mio. €	Umsatz in Mio. €	Umsatz- Kaufkraft- Relation in %	Kaufkraft- saldo in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	88,0	49,4	56	-38,6
Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikwaren	11,3	4,8	42	-6,5
Apothekenwaren, Sanitätsbedarf, medizinische, orthopädische Artikel, Hörgeräte	26,2	10,8	41	-15,4
Blumen	2,6	0,6	23	-2,0
Tierfutter, Heimtierzubehör, Tiere	1,7	0,2	12	-1,5
Bekleidung, Wäsche	19,6	3,8	19	-15,8
Schuhe, Lederwaren	4,8	0,3	6	-4,5
Sport-, Campingartikel	3,3	0,0	0	-3,3
Bücher, Zeitschriften	3,7	0,6	16	-3,1
Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	4,8	0,5	10	-4,3
Spielwaren, Hobby, Musikinstrum.	1,8	0,3	17	-1,5
Möbel, Küchen (inkl. Lampen)	12,3	1,6	13	-10,7
GPK*, Haushaltswaren, Geschenke	3,5	1,4	40	-2,1
Haus- und Heimtextilien, Bettwaren	3,1	0,6	19	-2,5
Elektrohausgeräte	4,8	0,9	19	-3,9
Unterhaltungselektronik, Computer, Telekom., Foto	13,1	0,5	4	-12,6
Optik, Uhren, Schmuck	4,7	0,5	11	-4,2
Bau-/ Gartenbedarf, Bodenbeläge, Teppiche, Pflanzen	16,8	0,9	5	-15,9
Fahrräder, Fahrradzubehör	1,4	0,7	50	-0,7
Sonstiger Einzelhandel**	9,7	1,6	16	-8,1
Gesamt	237,2	80,0	34	-157,2

* Glas, Porzellan, Keramik

** u. a. Autozubehör, Kinderwagen, Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilderrahmen

(*) marginal

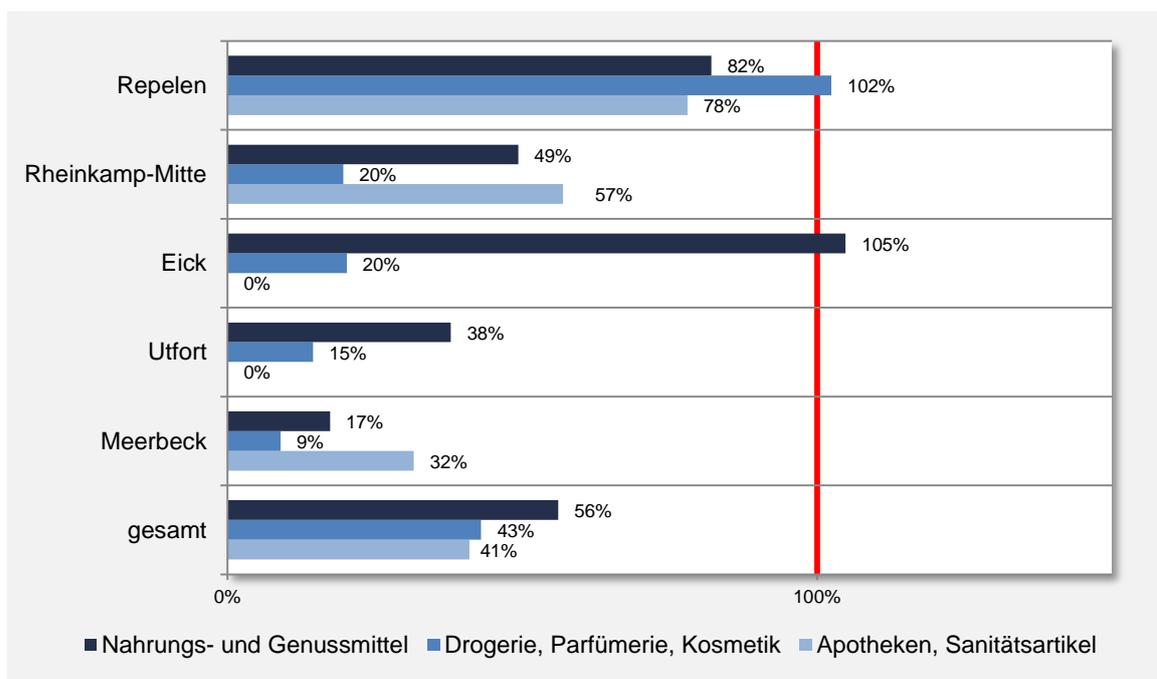
Quelle: BBE-Berechnungen (Rundungsdifferenzen möglich)

Das nordöstliche Stadtgebiet ist durch Angebote des periodischen Bedarfs geprägt, während vor allem bei den zentrenrelevanten Sortimenten Bekleidung, Schuhe, Sport, Elektro und sonstigem persönlichen Bedarf (Bücher, Optik, Uhren/ Schmuck) die Innenstadt die höchste Bedeutung als Einkaufsort übernimmt. Demgemäß liegen die Zentralitätswerte des nordöstlichen Moerser Stadtgebietes in diesen Sortimenten bei ca. 8 – 15 %. Damit ist das Einzelhandelsangebot im Untersuchungsraum geeignet, eine ausschnittsweise Versorgung mit überwiegend preisorientierten Ange-

boten sicherzustellen. Auch in den Segmenten Möbel bzw. Einrichtungsbedarf sowie Bau- und Gartenbedarf kann ein geringer Anteil der Kaufkraft durch das örtliche Angebot gebunden werden; hier sind vor allem Abflüsse an Standorte zu verzeichnen, die durch den großen bzw. großflächigen Einzelhandel geprägt sind.

Den Versorgungsstrukturen des nordöstlichen Stadtgebietes kommt somit vor allem eine wohnungsnaher Versorgungsfunktion mit Angeboten des periodischen Bedarfs zu (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Apothekenwaren, Blumen, Zeitschriften). Dabei kann das örtliche Einzelhandelsangebot jedoch auch bei Nahrungs- und Genussmitteln nur ca. 56 % der vorhandenen Kaufkraft per Saldo binden. Bei Drogeriewaren ist das Angebotsdefizit an einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von ca. 43 % noch deutlicher abzulesen. Auch im Apothekenangebot (Umsatz-Kaufkraft-Relation ca. 41 %) ist eine ausgeprägtes Defizit feststellbar.

Abbildung 17: Umsatz-Kaufkraft-Relation im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente nach Sozialatlasbezirken



Quelle: BBE-Berechnungen

Standortbezogen ist die Versorgungsausstattung der Bevölkerung im Sozialatlasbezirk Meerbeck mit einer Umsatz-Kaufkraft-Relation bei Nahrungs- und Genussmitteln von ca. 17 % am geringsten ausgeprägt, gefolgt von Uftorf mit einem Wert von ca. 37 % (vgl. Abbildung 17). Trotz der Neuansiedlung des Netto-Marktes an der Rheinberger Straße kann somit nur ein Teil der im Sozialatlasbezirk Uftorf vorhandenen Lebensmittel-Kaufkraft vor Ort gebunden werden.

Auch in Rheinkamp-Mitte wird durch den Edeka Supermarkt und die ergänzenden Betriebe nur knapp die Hälfte der verfügbaren Lebensmittel-Kaufkraft gebunden. Einzig im Sozialatlasbezirk Eick überschreitet der örtliche Lebensmittelumsatz die entsprechende Kaufkraft der Bevölkerung, so dass vor allem dem ansässigen Aldi-Markt eine Ausstrahlungskraft auf die benachbarten Sozialatlasbezirke beizumessen ist.

In den Angebotssegmenten Drogerie- und Apothekenwaren wird nur im Sozialatlasbezirk Repelen ein Umsatz erzielt, der der sortimentsbezogenen Kaufkraft der Wohnbevölkerung (annähernd) entspricht.

Im Fazit ist somit festzuhalten, dass im nordöstlichen Moerser Stadtgebiet keine angemessene Einzelhandelsversorgung bereitgestellt wird. Angebotsergänzungen sind vor allem in der Nahversorgung notwendig. Hierzu zählen gleichermaßen die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Apothekenwaren. Das Angebot bei Büchern, Schreib- und Spielwaren ist nicht optimal aufgestellt, steht jedoch in starkem Wettbewerb mit dem Online-Handel, so dass Entwicklungspotenziale vor allem dann bestehen, wenn die „Grundfrequenz“ an Geschäftsstandorten durch Nutzungsergänzungen erhöht werden kann.

3.4 Quantifizierung des lebensmittelbezogenen Entwicklungspotenzials im Untersuchungsraum

Die Analyse der Versorgungssituation im nordöstlichen Stadtgebiet belegt, dass die vorhandenen wohnungsnahen Einzelhandelsbetriebe nur eine ausschnittsweise Versorgung der Bevölkerung sicherstellen können. Die dezentralen Einzelhandelsagglomerationen Klever Straße, Hülsdonk und Franz-Haniel-Straße übernehmen nach wie vor wesentliche Versorgungsfunktionen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten für die Bevölkerung im Untersuchungsraum, obwohl sie sich in nicht-integrierten Standortlagen ohne zufriedenstellenden Wohngebietsbezug befinden.

Das Entwicklungspotenzial zur Ergänzung der Nahversorgung lässt sich an der abfließenden Kaufkraft der örtlichen Bevölkerung ablesen. So wäre es unter Berücksichtigung der Siedlungsstruktur und der Wettbewerbssituation erstrebenswert, mindestens 75 - 80 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft im nordöstlichen Stadtgebiet zu binden. Bei einem lebensmittelbezogenen Kaufkraftabfluss von aktuell ca. 39 Mio. € wäre somit ein zusätzlicher Einzelhandelsumsatz im Untersuchungsraum von ca. 29 - 31 Mio. € möglich. Bei einer Flächenleistung von ca. 4.500 – 5.500 € je m² Verkaufsfläche ergibt sich rechnerisch ein zusätzliches Verkaufsflächenpotenzial von ca. 5.000 – 7.000 m².

Im Hinblick auf die Entwicklung einer gleichwertigen wohnungsnahen Versorgungsausstattung in den Sozialatlasbezirken ist räumlich das größte Angebotsdefizit im Lebensmitteleinzelhandel des Sozialatlasbezirks Meerbeck festzustellen (ca. 2.800 – 3.800 m² Verkaufsfläche), gefolgt von den Bezirken Uftort (ca. 900 – 1.300 m²) und Rheinkamp-Mitte (ca. 800 – 1.000 m² Verkaufsfläche). Für Repelen wäre eine zusätzliche Lebensmittelverkaufsfläche von ca. 800 m² wünschenswert.

4 Fazit der Angebots- und Nachfrageanalyse sowie Empfehlungen zur Verkaufsflächenentwicklung

Die Ergebnisse der Situationsanalyse belegen, dass im nordöstlichen Moerser Stadtgebiet ein erhebliches Angebotsdefizit besteht. Es resultieren hohe Kaufkraftabflüsse aus dem Sozialraum Nord und aus Meerbeck, die sich vor allem auf die Einzelhandelsstandorte mit günstiger Pkw-Erreichbarkeit in Hülsdonk, Moers-Mitte und Moers-Ost beziehen. Damit profitieren vor allem die dezentralen Agglomerationsstandorte Klever Straße, Hülsdonk und Franz-Haniel-Straße von der geringen Nahversorgungsausstattung im Nordosten der Stadt Moers. Kaufkraftabflüsse in Nachbarkommunen erfolgen hingegen nur in geringem Maße und beziehen sich vor allem auf die östlich angrenzende Stadt Duisburg.

Die wohnungsnaher Versorgung erfolgt insbesondere über Nahversorgungsstandorte in Rheinkamp-Mitte, Eick und Meerbeck. Das Nebenzentrum Repelen kann aufgrund seiner Randlage innerhalb des Untersuchungsraumes und der geringen lebensmittelbezogenen Ausstattung nur eine eingeschränkte Ausstrahlungskraft als Nahversorgungsstandort für den Sozialraum Nord entfalten.

Die Einzelhandelsstrukturen im nordöstlichen Stadtgebiet stellen insgesamt nur eine eingeschränkte Nahversorgung sicher. So kann durch die ansässigen Nahversorgungsbetriebe (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Apotheken) nur knapp die Hälfte der für diese Sortimente vorhandenen Kaufkraft im Untersuchungsraum gebunden werden.

Trotz der Angebotsdefizite ist das Einzelhandelsangebot im Untersuchungsraum in den letzten Jahren weiter zurückgegangen. Insbesondere kleinere Geschäfte sind aus dem Markt ausgeschieden, für die angesichts der Marktanforderungen keine rentable Betriebsführung mehr möglich ist.

Die Weiterentwicklung der Versorgungsstrukturen sollte somit darauf ausgerichtet sein, die Voraussetzungen für eine marktgerechte und wohnungsnaher Versorgung herzustellen. Dabei sind unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation relativ große Entwicklungsflächen abzuleiten.

Wie in Kapitel 3.4 bereits dargelegt, lässt sich für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel unter Berücksichtigung der aus dem Untersuchungsraum abfließenden Kaufkraft von knapp 39 Mio. € ein Entwicklungsbedarf von ca. 5.000 - 7.000 m² zusätzlicher Verkaufsfläche zur Ergänzung der wohnungsnaher Versorgung an verschiedenen Standorten ableiten. Auch im Bereich der Drogeriewaren sind bis zu 1.000 m² zusätzliche Verkaufsfläche zur Sicherung der Nahversorgung angemessen, der Kaufkraftabfluss beläuft sich hier auf ca. 6,5 Mio. €. Im Gesundheitsbereich wären mindestens zwei weitere Apotheken im Untersuchungsraum tragfähig, die einer Verbesserung der Versorgung im nordöstlichen Stadtgebiet dienen.

5 Zentrenkonzept Moers

5.1 Einordnung der Teilfortschreibung in das Zentrenkonzept der Stadt Moers

Den Orientierungsrahmen für die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Moers für das nordöstliche Stadtgebiet stellen die mit dem CIMA-Einzelhandelskonzept vorgeschlagenen Grundsätze für die Einzelhandelsentwicklung dar. Im Hinblick auf die Nahversorgung heißt es im Grundsatz 2 des CIMA-Konzeptes, dass die Nahversorgung möglichst in den zentralen Versorgungsbereichen konzentriert werden soll. Die Dimensionierung der Nahversorgungsbetriebe soll sich an der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches orientieren und darf keine negativen Auswirkungen auf andere Versorgungszentren haben.¹⁴

Wie die Situationsanalyse belegen konnte, ergeben sich im nordöstlichen Moerser Stadtgebiet deutliche Versorgungsdefizite und es lässt sich allein für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ein Entwicklungsbedarf von ca. 5.000 - 7.000 m² zusätzlicher Verkaufsfläche ableiten (vgl. Kapitel 3.4).

Im Folgenden ist somit zu prüfen, ob eine Weiterentwicklung der Versorgungsstrukturen im nordöstlichen Moerser Stadtgebiet innerhalb der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche möglich ist und diese somit auch die ihnen zugewiesenen Versorgungsfunktionen übernehmen können.

Fehlen innerhalb der ausgewiesenen Zentren aufgrund der gegebenen baulichen Strukturen dafür die Voraussetzungen, wird eine Ergänzung des Versorgungsnetzes erforderlich.

Folgendes Prüfraster liegt somit den nachfolgenden Analysen und Bewertungen zugrunde:

1. Schritt: Prüfung, ob Entwicklungsstandorte zur Ansiedlung/ Erweiterung marktüblicher Betriebstypen¹⁵ innerhalb der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche Repelen, Rheinkamp-Mitte und Meerbeck oder ihrem direkten Umfeld vorhanden sind. Dabei wird auch untersucht, ob die Geschäftsbereiche den Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche gerecht werden (vgl. hierzu im Anhang Kap. 8.2)

¹⁴ Vgl. CIMA, Einzelhandelskonzept für die Stadt Moers, 2010, Seite 148

¹⁵ Die Empfehlung der bestandssichernden Weiterentwicklung orientiert sich an marktüblichen Betriebsgrößen. So belegen moderne Supermärkte üblicherweise Verkaufsflächen von 1.200 – 1.600 m², die großen Supermärkte/ Verbrauchermärkte liegen in einer Größenordnung von 2.000 – 3.500 m² Verkaufsfläche, die zeitgemäßen Discounter verfügen über 800 – 1.400 m² Verkaufsfläche.

Sollten Entwicklungen innerhalb der bestehenden Zentren nicht möglich sein, wird im zweiten Schritt eine Analyse von wohnungsnahen Standorten durchgeführt, die aufgrund ihrer Lagebeziehungen zu den umliegenden Wohnquartieren eine Verbesserung der Nahversorgung bewirken können. Hierbei wird gleichermaßen auf die Weiterentwicklung bestehender Standorte als auch auf eine Ergänzung des Standortnetzes durch neue Nahversorgungsstandorte abgestellt.

Das beschlossene Einzelhandelskonzept sieht solche Ergänzungsstandorte im Ausnahmefall vor, wenn zentrale Versorgungsbereiche nicht gefährdet werden. Die Ausnahme zu Ziel 6.5-2 LEP NRW besagt, dass großflächige Lebensmittelmärkte ausnahmsweise außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen realisiert werden können, wenn eine Lage im zentralen Versorgungsbereich nicht möglich ist, der Betrieb der Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung dient¹⁶ und zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Kommt diese Analyse zu dem Ergebnis, dass es aus standortstrukturellen Gründen sinnvoller ist, die notwendigen Ergänzungsangebote an einem Standort zu bündeln, wird geprüft, ob im nordöstlichen Stadtgebiet eine Potenzialfläche für einen neu zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereich identifiziert werden kann (Schritt 3). Voraussetzung für die Standorteignung ist dabei, dass das potenzielle Nahversorgungszentrum hinsichtlich seiner Lage und seiner Funktionsreichweite die Nahversorgung im Stadtquartier stabilisieren kann, ohne die bereits bestehenden zentralen Versorgungsbereiche zu beeinträchtigen. Kann ein geeigneter Standort identifiziert werden, ist das potenzielle Nahversorgungszentrum räumlich abzugrenzen und seine Versorgungsbedeutung (Abgrenzung eines Verflechtungsbereiches) zu bestimmen.

5.2 Standortanalyse der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche

5.2.1 Standortanalyse Nebenzentrum Repelen

Die Angebotsanalyse für den Sozialatlasbezirk Repelen hat ergeben, dass zur Schaffung einer bedarfsgerechten Lebensmittel(markt)-Versorgung ein Entwicklungspotenzial von ca. 800 m² Ver-

¹⁶ Der zu erwartende nahversorgungsrelevante Umsatz eines Betriebes sollte im Regelfall einem Anteil von ca. 50 % der Kaufkraft im Nahbereich nicht überschreiten. Ggf. kann für einen Lebensmittelmarkt auch eine Atypik geltend gemacht werden. Der Einzelhandelserlass NRW sieht eine Atypik aus städtebaulichen Gründen als gegeben an, wenn ein Lebensmittelmarkt (min. 90 % nahversorgungsrelevante Sortimente) an einem integrierten Standort der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung dient. Eine solche Nahversorgungsfunktion ist demnach anzunehmen, wenn der Umsatz einen Anteil von 35 % der im Nahbereich vorhandenen sortimentspezifischen Kaufkraft nicht überschreitet. In diesem Fall sei ein großflächiger Lebensmittelmarkt auch außerhalb eines Kern- oder Sondergebietes genehmigungsfähig.

kaufsfläche besteht (vgl. Kapitel 3.4), das möglichst innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Repelen untergebracht werden sollte.

In Repelen erstreckt sich der Hauptgeschäftsbereich entlang der Lintforter Straße. Mit den Lebensmittelmärkten Rewe und Netto sind die größten Einzelhandelsbetriebe im zentralen Bereich des Marktes ansässig. Entlang der Lintforter Straße, östlich des Marktes, sind vor allem Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen prägend. In diesem Abschnitt sind darüber hinaus spezialisierte Einzelhandelsbetriebe (u. a. Getränke, Raumausstattung, Fahrräder) vorhanden. Dagegen ist im westlichen Abschnitt der Lintforter Straße u. a. mit einem Drogeriemarkt, Apotheken, Ladenhandwerk und Bekleidungsanbietern eine nahversorgungsbezogener Branchenmix von Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und öffentlichen Einrichtungen vorhanden.



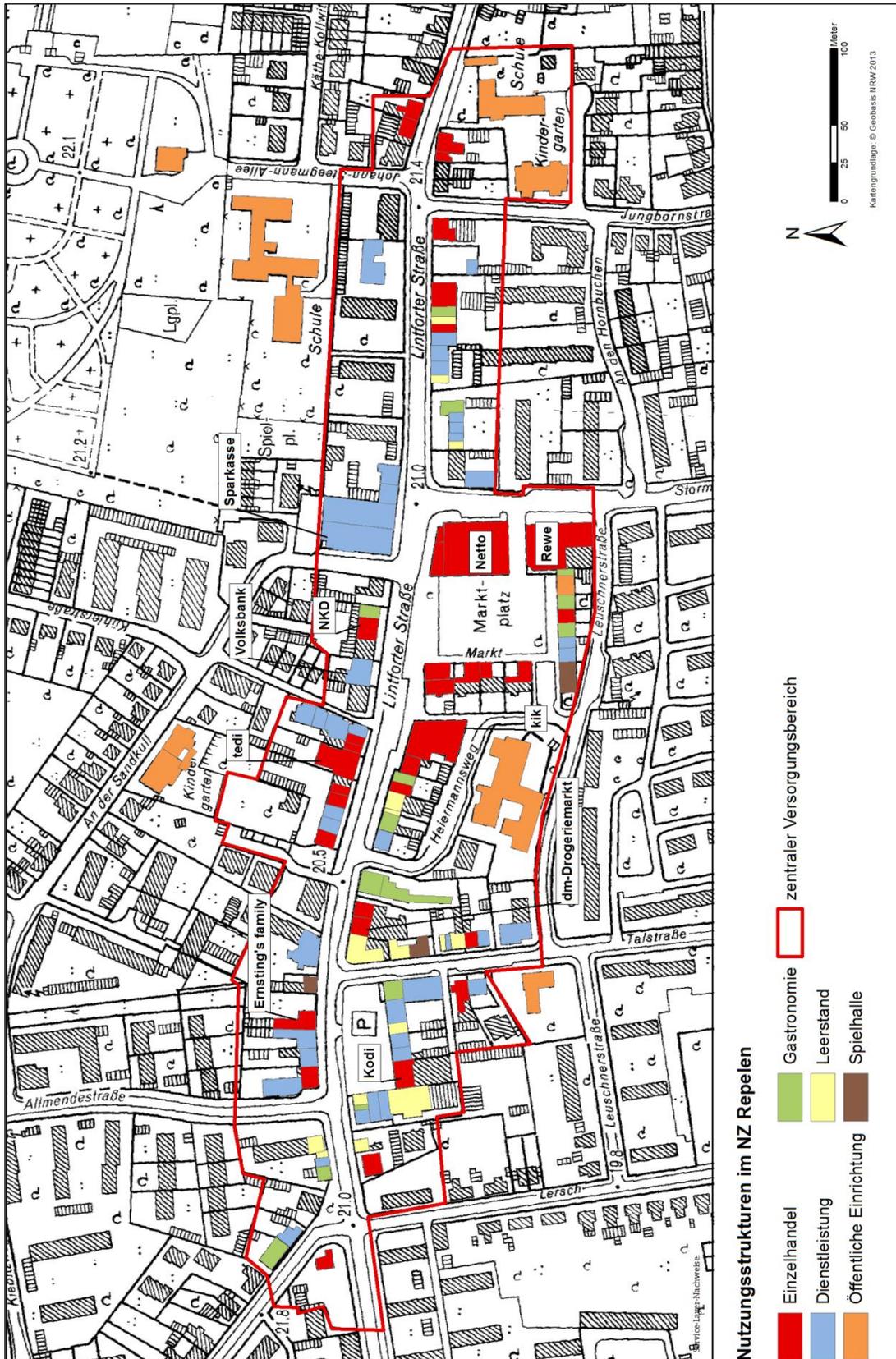
Lebensmittelmärkte am Markt



Lintforter Straße

Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich zwischen dem Kreuzungsbereich Windmühlenstraße im Westen und Johann-Steegmann-Allee bzw. Jungbornstraße im Osten. Der Geschäftsbereich ist durch einen annähernd durchgehenden Besatz publikumsintensiver Nutzungen geprägt. Im Umfeld sind dagegen Wohnnutzungen prägend, so dass sich deutliche Zäsuren in der Nutzungsstruktur ablesen lassen, die eine eindeutige räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ermöglichen.

Abbildung 18: Nebenzentrum Repelen



Unter Berücksichtigung der Rechtsprechung zur räumlichen Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen¹⁷ wird damit - gegenüber der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches im CIMA-Einzelhandelskonzept - empfohlen, aufgrund des durchgehenden Geschäftsbesatzes und des Vorhandenseins wichtiger Gemeinbedarfseinrichtungen, auch den Bereich östlich der Kreuzung Lintforter Straße/ Johann-Steegmann-Allee bzw. Jungbornstraße dem Nebenzentrum zuzuordnen. Dagegen ist die Freifläche nördlich der Sparkasse und südlich des Friedhofs - in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt - aufgrund der Lagebeziehungen nicht für die Aufnahme weiterer EH geeignet, so dass keine Zuordnung zum zentralen Versorgungsbereich vorgeschlagen wird.

Das Einzelhandelsangebot ist wesentlich durch nahversorgungsbezogene Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Apotheken, Blumen) geprägt (ca. 3.430 m² Verkaufsfläche, ca. 56 %). Auf Bekleidung und den sonstigen persönlichen Bedarf (u. a. Optik, Uhren/ Schmuck) entfallen ca. 1.330 m² Verkaufsfläche (ca. 22 %). Auf den Einrichtungsbedarf, Fahrräder u. a. entfallen weitere 1.420 m² Verkaufsfläche.

Ein deutlicher Verkaufsflächenrückgang ist u. a. auf die Schließung einer Lidl-Filiale und des Polster & Matratzen Discount-Outlets zurückzuführen. Trotz der aktuell 15 leerstehenden Ladenlokale ist eine gefestigte Einzelhandelsstruktur festzustellen.

Die Ausstrahlung des zentralen Versorgungszentrums bezieht sich vor allem auf den Sozialatlasbezirk Repelen mit ca. 12.220 Einwohnern.

Aufgrund der hohen Bebauungsdichte mit einem annähernd durchgehenden Besatz publikumsintensiver Nutzungen sind keine größeren Potenzialflächen zur Ansiedlung von weiteren größeren Einzelhandelsbetrieben gegeben. Auch eine Erweiterung der ansässigen Lebensmittelmärkte ist aufgrund der baustrukturellen Gegebenheiten nicht realisierbar, so dass zwar die größeren Ladenleerstände die Möglichkeit zur Ansiedlung weiterer kleinteiliger Versorgungseinrichtungen bieten, die wünschenswerte Flächenentwicklung um ca. 800 m² zusätzlicher Verkaufsfläche für Lebensmittelmärkte lässt sich jedoch aufgrund des Flächenanspruchs der Betriebstypen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches nicht realisieren. In diesem Zusammenhang lässt auch die Einzelanalyse der Ladenleerstände keine geeigneten Entwicklungsflächen erkennen, die sich durch Zusammenlegung von (leerstehenden) Ladenlokalen ergeben würden.

¹⁷ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 12.02.2009 (Az. 4 B 5.09), sog. „Wickrath-Urteil“: „Die Gemeinde kann einen tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereich durch ein städtebauliches Entwicklungskonzept nicht (...) räumlich eingrenzen, wenn die von ihr gezogene Grenze in der Örtlichkeit keine Bestätigung findet und dadurch Grundstücke von dem zentralen Versorgungsbereich abgetrennt werden, die mit diesem durch vorhandene Nutzungen unmittelbar verknüpft sind.“

5.2.2 Standortanalyse Nahversorgungszentrum Rheinkamp-Mitte

Für den Sozialatlasbezirk Rheinkamp-Mitte beläuft sich das rechnerische Verkaufsflächenpotenzial auf ca. 800 – 1.000 m² zur Behebung des lebensmittelmarktbezogenen Angebotsdefizits (vgl. Kapitel 3.4).

Das Nahversorgungszentrum Rheinkamp-Mitte wird durch den Edeka Supermarkt gebildet, der als Frequenzbringer für die benachbarten kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen fungiert. Neben einer Sparkassenfiliale und einem medizinischen Angebot beziehen sich auch die sonstigen Nutzungen überwiegend auf eine Versorgung mit Artikeln des kurz- und mittelfristigen Bedarfs (u. a. Lebensmittel, Bäckerei, Kiosk, Apotheke, Blumen, Heißmangel, Friseur).



Parkplatz vor Edeka Gerdes



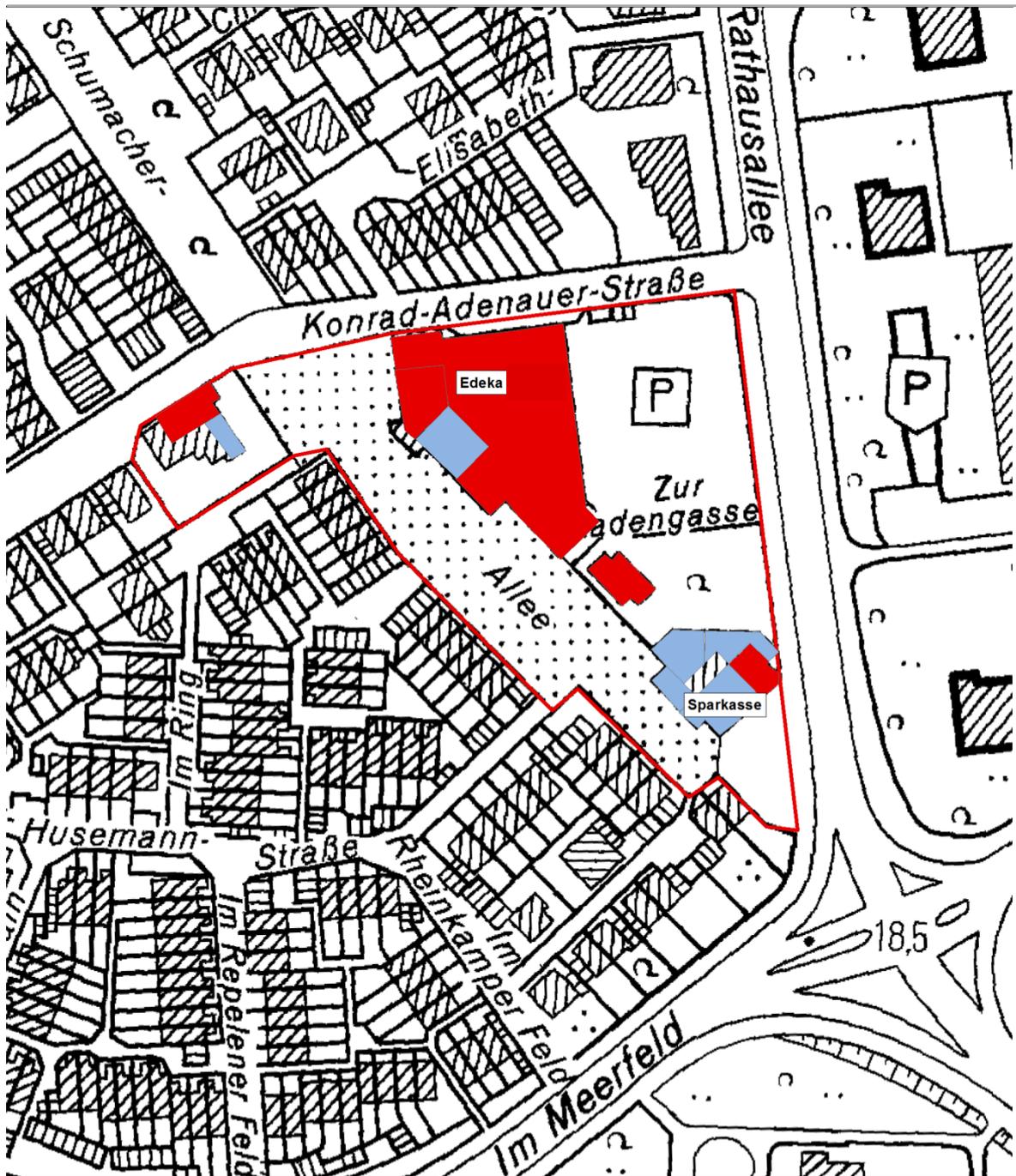
Kurt-Schumacher-Allee

Die Nutzungen sind räumlich um den Parkplatz an der Konrad-Adenauer Straße sowie entlang der Kurt-Schumacher-Allee ausgerichtet. Im Umfeld sind reine Wohngebiete mit einer Mischung aus Geschosswohnungsbau und Einfamilienhäusern prägend.

Aktuell ist kein Ladenlokal ungenutzt. Damit ist eine relativ stabile Standortstruktur ablesbar. Eine Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches ist jedoch aufgrund fehlender Entwicklungsflächen im räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Geschäfts- und Dienstleistungsbesatz nicht möglich. Damit kommt vor allem dem Erhalt des Magnetbetriebes, einem Lebensmittelmarkt, eine große Bedeutung für die zukünftige Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums zu.

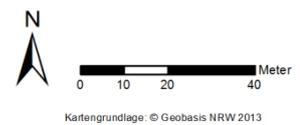
Die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums bezieht sich auf den Sozialatlasbezirk Rheinkamp-Mitte mit ca. 5.000 Einwohnern.

Abbildung 19: Nahversorgungszentrum Rheinkamp-Mitte



Nutzungsstrukturen im NVZ Rheinkamp-Mitte

- Einzelhandel
- Dienstleistung
- zentraler Versorgungsbereich



5.2.3 Standortanalyse Nahversorgungszentrum Meerbeck

Zur Weiterentwicklung einer für die Bevölkerung des Sozialatlasbezirks Meerbeck angemessenen Lebensmittelversorgung wurde ein zusätzliches Verkaufsflächenpotenzial von ca. 2.800 – 3.800 m² ermittelt (vgl. Kapitel 3.4), das vorrangig im zentralen Versorgungsbereich Meerbeck untergebracht werden sollte.

Im Bezirk Meerbeck bestehen entlang der Bismarckstraße sowie im Kreuzungsbereich Jahnstraße/ Zwickauer Straße gewachsene Geschäftsbereiche in einer zentralen Lage zu den Wohnsiedlungsgebieten.

Die Nutzungsstruktur entlang der **Bismarckstraße** ist durch eine Mischung von kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben, Dienstleistungen, Gaststätten und eine Spielhalle geprägt. Es handelt sich um eine typische Mischgebietsnutzung. In den Obergeschossen sind Wohnnutzungen prägend. Zwar besteht ein nahezu durchgehender Besitz mit Ladenlokalen in dem Abschnitt zwischen Barbarastraße und Jahnstraße, jedoch ist die Zahl der Leerstände (6 Ladenlokale) und mindergenutzten Geschäftseinheiten (u. a. Spielkasino, Veranstaltungsraum) relativ hoch.



Bismarckstraße (Blick von der Jahnstraße)

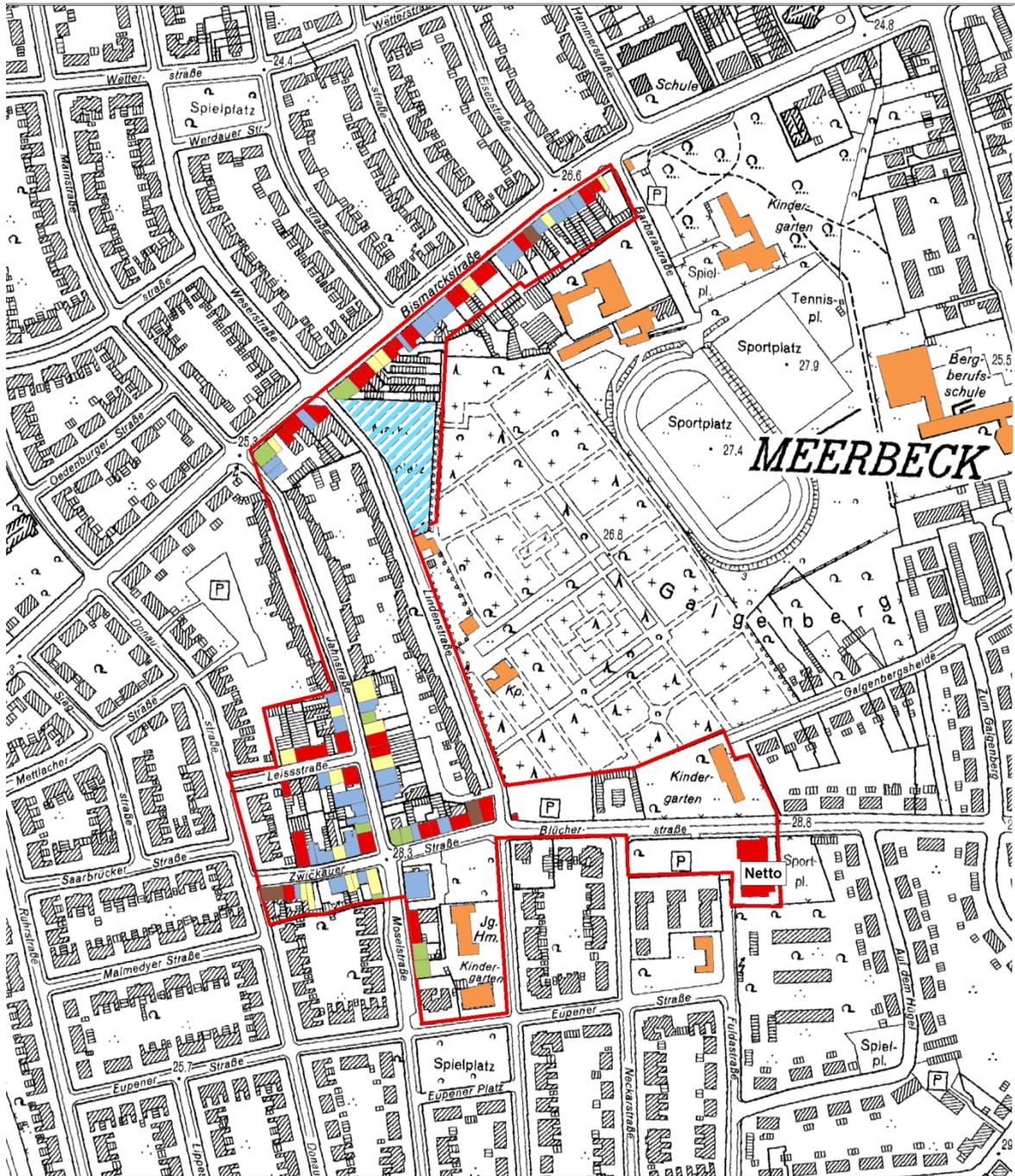


Zwickauer Straße (Blick von der Jahnstraße)



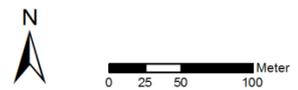
Netto, Blücherstraße (Blick von der Zwickauer Straße)

Abbildung 20: Nahversorgungszentrum Meerbeck



Nutzungsstrukturen im NVZ Meerbeck

- | | |
|-------------------------|------------------------------|
| Einzelhandel | Gastronomie |
| Dienstleistung | Leerstand |
| Öffentliche Einrichtung | Spielhalle |
| Potenzialflächen | zentraler Versorgungsbereich |



Kartengrundlage: © Geobasis NRW 2013

Im Kreuzungsbereich **Zwickauer Straße/ Jahnstraße** ist ein ehemals verdichteter Geschäftsbereich vorhanden, der vor allem entlang der Jahnstraße und im westlichen Abschnitt der Zwickauer Straße eine hohe Zahl an Leerständen (12 Ladenlokale) aufweist. Einzig an der Zwickauer Straße zwischen Jahnstraße und Lindenstraße besteht (noch) ein stabiler Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz mit kleinteiligen Einzelhandelsangeboten (u. a. Kiosk, Blumen, Bekleidung, Elektrowaren, Gardinen). Die größten Betriebe sind u. a. Kodi, Ernstings's Family, Kik und Saray Möbel. Die sonstigen Nutzungen beziehen sich auf überwiegend kleinteilige Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebote.

Der größte Einzelhandelsbetrieb ist ein ca. 300 m östlich an der Blücherstraße gelegener **Netto-Markt**, der eingeschränkte Verbundeffekte für den kleinteiligen Geschäftsbesatz in den beiden anderen Teilbereichen generiert. Nördlich der Blücherstraße ist geplant, Gemeinbedarfseinrichtungen neu aufzustellen bzw. zu ergänzen (Kindergarten/ Betreutes Wohnen).

Die Jahnstraße als Verbindungsachse zwischen dem nördlichen und südlichen Geschäftsbereich weist keine publikumsintensiven Nutzungen auf. Die Nutzungsstruktur ist hier durch Wohngebäude der Kolonie Meerbeck, die sich in einem sehr guten baulichen Erhaltungszustand befinden, geprägt. Kopplungseffekte zwischen den beiden Geschäftslagen im Rahmen des fußläufigen Einkaufs sind aufgrund der Fußwegedistanz von ca. 250 m weitgehend auszuschließen.

Auch eine „Verzahnung“ der Geschäftslagen, wie im CIMA-Einzelhandelskonzept empfohlen, ist aufgrund der vorgegebenen Nutzungsstrukturen nicht zu realisieren. Dies würde voraussetzen, dass die historischen Wohngebäude der Kolonie Meerbeck entlang der Jahnstraße entfernt und durch Geschäftsgebäude ersetzt werden, die in den Erdgeschossen marktfähige Ladenformate aufnehmen können. Da es nicht gelingen wird, in diesem Bereich eine verdichtete Ladenzone zu entwickeln, werden Bismarckstraße und Zwickauer Straße nicht zu einem zusammenhängenden Geschäftsbereich zusammenwachsen können.

Im Fazit ist festzuhalten, dass die drei Geschäftsbereiche keinen räumlich-funktionalen Zusammenhang bilden und deshalb nur geringe Verbundeffekte generieren. Auch ein „Zusammenwachsen“ der Bereiche ist vor dem Hintergrund der gefestigten Nutzungsstrukturen der Verbindungsachsen (vor allem Wohnnutzungen und östlich der Lindenstraße mit einem Friedhof) nicht zu erwarten.

Damit erreicht der Traditionsstandort nur noch bedingt die für einen zentralen Versorgungsbereich notwendige Angebotsvielfalt und Nutzungsdichte mit einem zentrentypischen Angebot unterschiedlicher Betriebstypen und -größen sowie Sortimente. Es handelt sich um mischgebietstypische Nutzungen entlang der Bismarckstraße und im Bereich der Zwickauer Straße/ Jahnstraße. Der Netto-Markt ist als wichtiger, jedoch isolierter Nahversorgungsstandort zu bewerten, der überwiegend der wohnungsnahen Lebensmittelversorgung der im Umfeld wohnhaften Bevölkerung dient.

Die Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches durch Ergänzung eines umfassenden Nahversorgungsangebotes (z. B. Lebensmittelsupermarkt) für den Bezirk Meerbeck ist aufgrund des Fehlens geeigneter Entwicklungsflächen und der verkehrlichen Rahmenbedingungen nicht zu erwarten bzw. zu empfehlen. Die einzigen größeren Freiflächen, die für eine Aufnahme weiterer Versorgungsangebote grundsätzlich geeignet wären, sind die als öffentliche Parkplätze genutzten Areale des Marktplatzes (östlich der Lindenstraße) und nördlich der Blücherstraße. Eine Einbindung von größeren Einzelhandelsbetrieben erscheint jedoch aufgrund der Größe und des Zuschnitts der Areale, der heutigen Funktion als Marktplatz bzw. Stellplatzanlage des Friedhofes und der durch Wohnnutzung geprägten Umfeldstrukturen nicht möglich.

Damit bestehen in Meerbeck zwar Versorgungsstrukturen der Nahversorgung für die Stadtteilbevölkerung; diese können jedoch nur noch bedingt eine über den unmittelbaren Nahbereich hinausreichende Versorgung gewährleisten. Zum Erhalt des zentralen Versorgungsbereiches sind vor allem Maßnahmen einzuleiten, die Vielzahl der leerstehenden Ladenlokale durch Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Gastronomie und öffentliche Nutzungen wieder zu belegen.

In diesem Zusammenhang ist auf das derzeit in Bearbeitung befindliche Integrierte Handlungskonzept (iHK) Neu: Meerbeck zu verweisen. Im Hinblick auf den Handelsstandort Meerbeck soll mit Maßnahmen in den nächsten 10 Jahren die Nahversorgung erhalten und bedarfsgerecht erweitert werden. Im Einzelnen heißt es: „Das Nahversorgungsgebiet Jahnstraße/ Zwickauer Straße/ Blücherstraße sowie die Bismarckstraße sollen aufgewertet werden. Leerstand soll durch Ansiedlung neuer überregional tätiger Kleinbetriebe oder Handwerkerläden sowie durch Umnutzung in Wohnraum vermieden werden.“¹⁸

Eine umfassende Lebensmittelversorgung wird der zentrale Versorgungsbereich jedoch auch zukünftig nicht mehr übernehmen können, da Entwicklungsflächen zur Ansiedlung marktüblicher Lebensmittelmärkte fehlen.¹⁹

Demgemäß kommt dem Erhalt des ansässigen Lebensmitteldiscounters zur Sicherung der wohnungsnahen Versorgung der im direkten Standortumfeld wohnhaften Bevölkerung eine hohe Bedeutung zu. Unter quantitativen Gesichtspunkten ist der ansässige Betrieb jedoch nicht in der Lage, eine umfassende Lebensmittelversorgung für den Sozialatlasbezirk Meerbeck mit ca. 11.385 Einwohnern zu übernehmen.

¹⁸ Vgl. <http://www.neu-meerbeck.de/xd/public/content/index.html?pid=476>

¹⁹ Zu den marktüblichen Betriebsgrößen der Lebensmittelmärkte vgl. Fußnote 15

5.2.4 Fazit der Standortanalyse von zentralen Versorgungszentren

Die Standortanalyse der zentralen Versorgungsbereiche wurde durchgeführt, um deren Flächenpotenziale zur Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen zu überprüfen. Die vorrangige Zielsetzung, eine Entwicklung der Zentren prioritär zu verfolgen, folgt den Vorgaben des kommunalen Einzelhandelskonzepts und auch den Zielen der Landesplanung.

Die vorliegende Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im nordöstlichen Stadtgebiet von Moers zeigt zusammenfassend folgende Ergebnisse:

- Die zentralen Versorgungsbereiche weisen eine differenzierte Angebotsstruktur mit Einzelhandels-, Dienstleistungsbetrieben, gastronomischen und öffentlichen Nutzungen auf.
- Zur Deckung des täglichen Bedarfs sind Lebensmittelmärkte sowie ergänzende kleinteilige Angebotsstrukturen vorhanden. In den letzten Jahren konnten jedoch keine positiven Entwicklungsimpulse durch neue frequenzstarke Angebotsformen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche geschaffen werden. Im Gegenteil sind vermehrt Betriebsschließungen festzustellen, da die Einzelhandelsbetriebe keine Standorte bzw. Ladenlokale finden, die den betrieblichen Anforderungen entsprechen (u. a. Lidl-Schließung im zentralen Versorgungsbereich Repelen).
- Die untersuchten zentralen Versorgungsbereiche weisen keine Potenzialflächen zur Ansiedlung weiterer größerer Einzelhandelsbetriebe²⁰ auf. Somit ist die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche auf die betriebliche Bestandssicherung der ansässigen Betriebe und auf kleinteilige Ergänzungsangebote beschränkt. Das festgestellte nahversorgungsbezogene Angebotsdefizit im Untersuchungsraum lässt sich mangels geeigneter Entwicklungsflächen nicht durch Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche beheben.

²⁰ Die marktüblichen Mindestbetriebsgrößen liegen aktuell bei Discountern bei ca. 800 – 1.400 m², bei Supermärkten bei ca. 1.200 – 1.600 m² und bei großen Supermärkten/ Verbrauchermärkten bei ca. 2.000 – 3.500 m² Verkaufsfläche.

5.3 Prüfung wohnungsnaher Versorgungsstandorte außerhalb bestehender zentraler Versorgungsbereiche

Wie bereits dargelegt, bezieht sich das Angebotsdefizit im nordöstlichen Moerser Stadtgebiet vor allem auf eine bedarfsgerechte Versorgung mit Lebensmittelmärkten, die für die Nahversorgung strukturprägend sind. Marktübliche Lebensmittelsupermärkte weisen aktuell eine Mindestgröße von 1.200 - 1.600 m² Verkaufsfläche auf, Lebensmitteldiscountmärkte mit einem eingeschränkten Sortiment umfassen bei Neuansiedlung i. d. R. ca. 800 - 1.400 m² Verkaufsfläche.²¹ Im Zusammenhang mit dem Stellplatzbedarf belegen Lebensmittelmärkte damit üblicherweise eine Grundstücksfläche von ca. 8.000 m². Darüber hinaus bestehen Anforderungen vor allem im Hinblick auf die verkehrliche Erschließung und den Emissionsschutz benachbarter Wohngebiete. Zur wirtschaftlichen Auslastung eines Lebensmittelmarktes ist i. d. R. ein Einwohnerpotenzial von 5.000 Personen im Nahbereich notwendig.

Die bestehenden isoliert gelegenen Lebensmittelmärkten (vor allem Aldi in Eick und Genend) belegen Standorte, die wesentlich vom Durchgangsverkehr profitieren. Damit übernehmen diese Betriebe nur teilweise Nahversorgungsfunktionen für die Bevölkerung im Nahbereich, so dass eine Weiterentwicklung im Sinne eines flächendeckenden Nahversorgungsnetzes nicht sinnvoll ist.

Die Einwohnerverteilung im nordöstlichen Stadtgebiet von Moers zeigt hohe Einwohnerkonzentrationen im Zentrum von Repelen, in Rheinkamp-Mitte sowie in Meerbeck. Diese drei Siedlungsbereiche verfügen mit zentral gelegenen Neben- bzw. Nahversorgungszentren bereits über entwickelte Versorgungsstrukturen. Eine mittlere Bevölkerungsdichte ist in den Bereichen Eick-West und -Ost sowie in Ufort abzulesen, während im sonstigen Untersuchungsraum nur eine geringe Bevölkerungsdichte zu verzeichnen ist.

Untersucht werden im Folgenden die Bevölkerungsschwerpunkte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, die über eine nennenswerte Bevölkerungsdichte verfügen. Somit sind Potenziale für eine flächenhafte Weiterentwicklung der Nahversorgung vor allem im Siedlungsbereich Ufort/Eick, in Genend und in Meerbeck-Süd vorhanden. Im Folgenden werden für fünf mögliche Versorgungsräume die Einwohnerpotenziale im Nahbereich ermittelt. Dabei wird der Nahbereich als 700 m-Wegentfernung definiert.

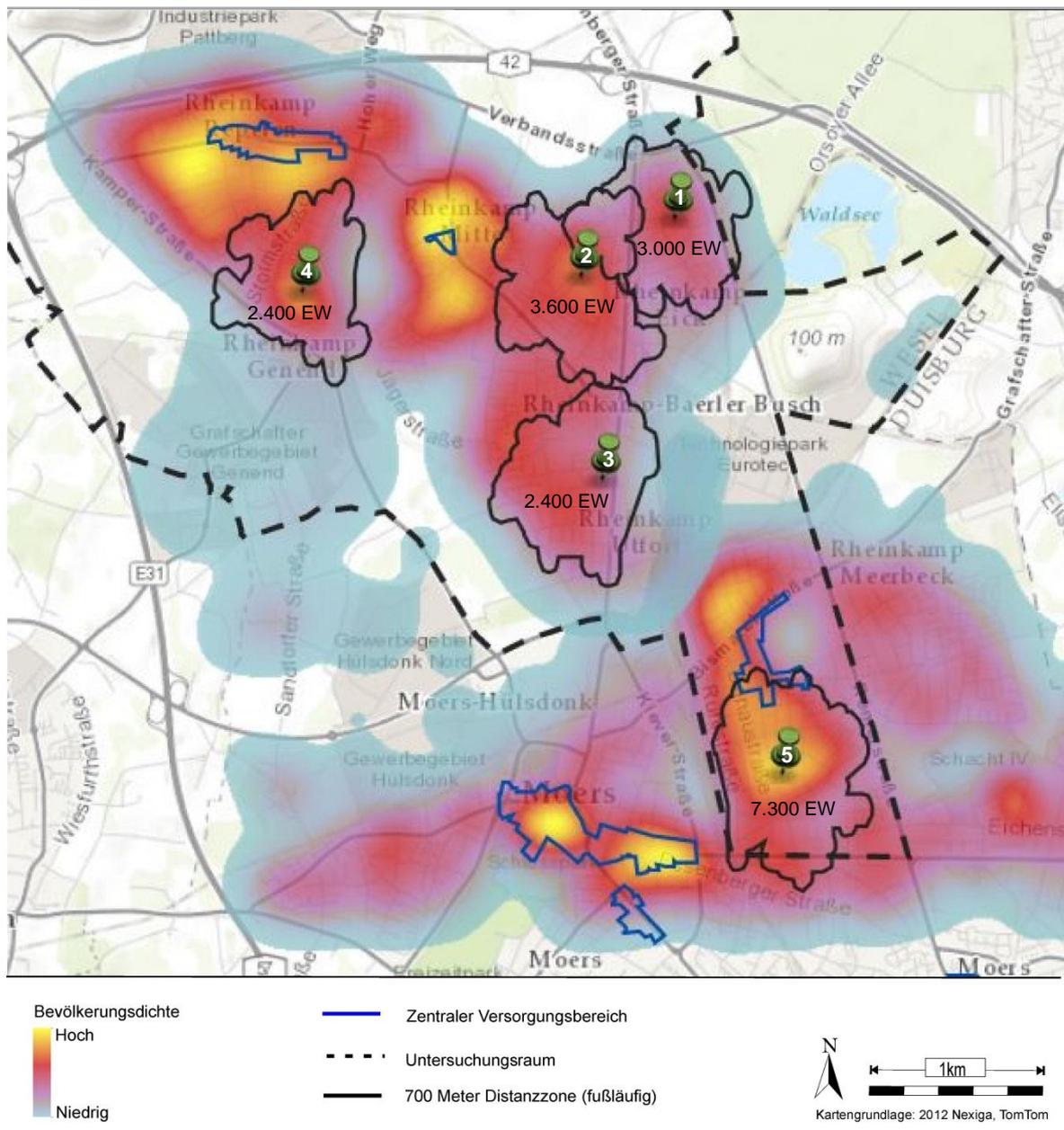
Die Analyse zeigt auf, dass das Bevölkerungspotenzial in vier der fünf betrachteten Suchräume nicht ausreicht, um die Tragfähigkeit eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes zu begründen: So könnten in Eick-Ost von einem zentral gelegenen Nahversorgungsstandort nur ca. 3.000 Einwoh-

²¹ Das durchschnittliche Sortiment eines Lebensmittelmarktes umfasst ca. 12.000 Artikel, bei den Discountmärkten beläuft sich das Angebot je nach Betreiber auf ca. 1.000 - 3.500 Artikel.

Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept für Moers-Nordost

ner im Nahbereich versorgt werden (Bevölkerungsschwerpunkt Nr. 1). In Eick-West (Eicker Grund; Bevölkerungsschwerpunkt Nr. 2) leben ca. 3.600 Einwohner im Nahbereich, am Bevölkerungsschwerpunkt Ufort (Kampstraße, Standort Nr. 3) beläuft sich die zu versorgende Bevölkerung im 700 m-Radius auf ca. 2.400 Einwohner. In Genend (Bevölkerungsschwerpunkt Nr. 4) könnten durch einen zentral gelegenen Lebensmittelmarkt ca. 2.400 Einwohner fußläufig versorgt werden.

Abbildung 21: Einwohnerdichte im Untersuchungsraum und Einwohnerzahl in den Nahbereichen exemplarischer Standorte



Einzig der südliche Bereich von Meerbeck (Bevölkerungsschwerpunkt Nr. 5: ca. 7.300 Einwohner im Nahbereich) verfügt trotz des im letzten Jahr an der Homburger Straße bereits angesiedelten Penny-Marktes über ein so hohes Bevölkerungspotenzial, dass hier die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes denkbar erscheint.

Für den sonstigen Untersuchungsraum ergibt sich dagegen der Befund, dass selbst in den Wohnsiedlungsbereichen mit einer relativ hohen Einwohnerdichte kein so hohes Nachfragepotenzial in den jeweiligen Versorgungsräumen zur Verfügung steht, das die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines marktüblichen Lebensmittelmarktes gewährleistet wäre.

Im **Fazit** ist somit festzustellen, dass - unabhängig von der konkreten Verfügbarkeit geeigneter Grundstücke – die Entwicklung solitärer Nahversorgungsstandorte zur Ergänzung der in den zentralen Versorgungsbereichen bereits vorhandenen Angebote aufgrund zu geringer Bevölkerungspotenziale nicht zielführend ist.

Eine Ausnahme bildet der Siedlungsbereich Meerbeck-Süd, der aber nach Ansiedlung eines Penny-Marktes heute bereits zumindest über eine Basisversorgung im Wohnungsnahbereich verfügt.

Im heute unterversorgten Siedlungsbereich Ufort/ Eick fehlen dagegen die potenziellseitigen Voraussetzungen zur Etablierung weiterer dezentraler, wohngebietsintegrierter Nahversorgungsstrukturen. Denn Lebensmittelmärkte in wohngebietsintegrierten Lagen sind darauf angewiesen, den Großteil ihres Umsatzes aus dem Nahbereich zu generieren. Ist hier das Kaufkraftpotenzial zu gering, kann der Markt nicht tragfähig betrieben werden.

Eine Verbesserung der Nahversorgung in Moers-Nordost durch ein Ergänzungsnetz zusätzlicher Solitärstandorte zu erreichen, ist somit nicht umsetzbar. Im Folgenden wird daher geprüft, ob im Bereich Ufort/ Eick, der eine Mittelpunktlage zwischen den Nahversorgungszentren Rheinkamp-Mitte und Meerbeck einnimmt, ein weiterer zentraler Versorgungsbereich entwickelt werden kann, der die auf der Stadtteilebene zusätzlich erforderlichen Angebote bündelt und somit über den Nahbereich hinausgehende Versorgungsfunktionen übernehmen kann.

5.4 Ansatzpunkte zur Entwicklung weiterer Nahversorgungszentren

Wie in Kapitel 5.3 dargelegt, sind räumliche Ansatzpunkte für die Entwicklung weiterer Nahversorgungszentren vor allem in den Siedlungsbereichen Eick und Ufort vorhanden, die aktuell über keine zentralen Versorgungsbereiche verfügen und sich zudem aufgrund der Mittelpunktlage zwischen Repelen und Meerbeck auch in einer relativ großen räumlichen Entfernung zu bestehenden zentralen Versorgungsbereichen befinden. Das nächstgelegene Nahversorgungszentrum liegt in Rheinkamp-Mitte, das aufgrund von Größe und Ausstattung auch nur ergänzende Versorgungsfunktionen für die benachbarten Sozialatlasbezirke übernehmen kann.

Im Folgenden wird somit geprüft, ob sich in den Siedlungsbereichen Eick und Uftort eine geeignete Potenzialfläche findet, die aus städtebaulicher Sicht geeignet ist, auf ihr einen weiteren zentralen Versorgungsbereich zu entwickeln.

5.4.1 Standortanalyse Sozialatlasbezirk Eick

Im Sozialatlasbezirk Eick findet sich eine kleinere Geschäftslage im Bereich Eicker Grund/ Riesengebirgsstraße. Den größten Lebensmittelmarkt stellt der Aldi Markt an der Orsoyer Allee dar, der sich jedoch außerhalb des fußläufig erlebbaren Geschäftsbereichs befindet. Darüber hinaus besteht ein weiteres Geschäftshaus an der Oderstraße. Die Einzelhandelsausstattung in der Ortsmitte beläuft sich u. a. auf einen kleineren Lebensmittelmarkt (Mix Markt) sowie Bäckereien, Metzgerei, Blumen, Schreibwaren, Elektrowaren, Kiosk. Ergänzend sind Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe sowie eine Schule, ein Kindergarten und eine Kirche vorzufinden.



Eicker Grund



Oderstraße



Aldi, Orsoyer Allee/
nördlich angrenzende Potenzialfläche



Mangelnde Anbindung des Aldi-Standortes an den
Siedlungsbereich

Mit 10 Betrieben und ca. 560 m² Verkaufsfläche entspricht die Einzelhandelsausstattung der Geschäftslage Eicker Grund/ Riesengebirgsstraße (ohne Aldi) nicht den Kriterien eines zentralen Versorgungsbereiches, da sowohl die Angebotsvielfalt als auch der Angebotsumfang keine umfassenden

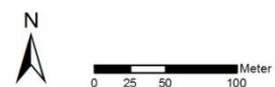
de Nahversorgung sicherstellen können und der Geschäftsbereich damit keine Ausstrahlung über den Nahbereich hinaus entwickeln kann.

Abbildung 22: Einzelhandelsstandorte und Potenzialflächen in Eick



Nutzungsstrukturen in Eick

- | | |
|-------------------------|------------------|
| Einzelhandel | Gastronomie |
| Dienstleistung | Leerstand |
| Öffentliche Einrichtung | Potenzialflächen |



Kartengrundlage: © Geobasis NRW 2013

Potenzialflächen bestehen im nördlichen Standortumfeld des Aldi-Marktes an der Orsoyer Allee sowie an der Theodor-Heuss-Straße (siehe Abbildungen 22 und 23).

Abbildung 23: Bewertung der untersuchten Potenzialstandorte in Eick

Kriterium	Entwicklungsfläche	Orsoyer Allee	Theodor-Heuss-Straße
■ Grundstücksgröße		8.500 m ² ; grundsätzlich geeignet zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes, jedoch Einschränkung durch Grundstückszuschnitt	9.000 m ² ; grundsätzlich geeignet zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes, jedoch Einschränkung durch Höchstspannungsleitung
■ Lage		Pkw-orientierter Standort im Umfeld von Aldi; ohne direkte Anbindung an die Rheinberger Straße	Siedlungsrandlage von Eick, gleichzeitig Nähe zu Nahversorgungszentrum Rheinkamp-Mitte erhaltenswerter Grünzug zwischen Rheinkamp-Mitte und Eick
■ Verkehrserschließung		Rückwärtige Erschließung über die Orsoyer Allee	Erschließung über die durch Wohnnutzung geprägte Oderstraße, eingeschränkte Erreichbarkeit aus Uftort
■ Städtebaulich integrierter Standort		Isolierter, dezentraler Standort, aufgrund der Barrierewirkung der Rheinberger Straße und der Entfernung zur Kreuzung Eicker Grund/ Rheinberger Straße ist nur östlich gelegener Siedlungsbereich von Eick-Ost mit rd. 2.000 Einwohnern in einem fußläufig erreichbaren Umfeld	wohnungsnaher Standort mit ca. 3.600 Einwohnern im Nahbereich
■ Ergänzungsfläche zur Schaffung eines zentralen Versorgungsbereiches		Barrierewirkung der Rheinberger Straße, Entfernung zum Geschäftsbereich entlang dem Straßenzug Eicker Grund und rückwärtige Erschließung über die Orsoyer Allee stehen städtebaulicher Einbindung entgegen	Geringe Einzelhandelsausstattung im Umfeld, keine direkte Einbindung, so dass nur begrenzte Wechselwirkungen mit dem bestehenden Geschäftsbereich zu erwarten sind
■ Empfehlung		keine Weiterentwicklung des Standortes mit nahversorgungsrelevanten Angeboten aufgrund der Randlage zu den Siedlungsbereichen, der rückwärtigen Erschließung über die Orsoyer Allee, der Entfernung zum Geschäftsbe- reich Eicker Grund und der Barrierewirkung der Rheinberger Straße.	Keine Weiterentwicklung des Standortes mit großflächigem Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, da an diesem Standort kein so hohes Marktpotenzial angesprochen werden kann, das die Tragfähigkeit eines Nahversorgungszentrums gewähr- leistet.

Quelle: BBE-Bewertung

Beide Standortoptionen sind jedoch nicht mit dem Standortbereich Eicker Grund/ Riesengebirgsstraße fußläufig verbunden, so dass sie nicht zur Weiterentwicklung der Geschäftslage zu einem zentralen Versorgungsbereich beitragen können. Die zu prüfende Entwicklungsfläche im Aldi-Umfeld profitiert vor allem von der verkehrsorientierten Lage an der Rheinberger Straße. Gleichzeitig stellt die Landesstraße eine städtebauliche Zäsur dar. Auch die indirekte Verkehrsanbindung über die Orsoyer Allee, die Entfernung zum Kreuzungsbereich Rheinberger Straße/ Eicker Grund und der städtebauliche Charakter der Umfeldnutzungen lassen es nicht zu, den Standort als wohngebietsintegriert zu bewerten. Damit ist die Potenzialfläche nicht für die Weiterentwicklung der Nahversorgungsausstattung in Eick geeignet.

Dabei ist auch auf die städtebaulichen Aspekte der Grundstücksgröße, des schmalen Zuschnitts und der Umfeldstrukturen (Rheinberger Straße und Bahntrasse begrenzen als Nord-Süd-Achsen die Entwicklungsfläche) zu verweisen, die einer Entwicklungsoption zu einem multifunktionalen zentralen Versorgungsbereich durch Ansiedlung zusätzlicher Nutzungen entgegenstehen, da neben dem ansässigen Aldi-Markt voraussichtlich nur noch ein weiterer Anbieter realisiert werden kann, so dass eine Geschäftsstruktur mit Aufenthaltsqualität nicht erreicht werden kann und der Standort unverändert als Pkw-orientierter Solitärstandort zu bewerten ist. Darüber hinaus schränkt auch die ungünstige Verkehrserschließung des Grundstücks von der Rheinberger Straße über die Orsoyer Allee die Nutzungsmöglichkeiten und die städtebauliche Einbindung deutlich ein.

Die mögliche Entwicklungsfläche an der Theodor-Heuss-Straße befindet sich in einer Siedlungsrandlage und ist verkehrlich über die durch Wohnnutzung geprägte Oderstraße erschlossen. Gleichzeitig besteht eine räumliche Nähe zum Nahversorgungszentrum Rheinkamp-Mitte, so dass Überschneidungen in der Versorgungsbedeutung zu erwarten wären. Auch die Grundstücksgröße in Verbindung mit der Hochspannungsleitung lassen das Grundstück ebenfalls nur eingeschränkt zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes geeignet erscheinen.

Eine Weiterentwicklung des Geschäftsbereiches scheitert damit an der Verfügbarkeit von geeigneten Entwicklungsflächen, so dass im Sozialatlasbezirk mit ca. 5.150 Einwohnern die Ansatzpunkte zur Entwicklung eines Nahversorgungszentrums fehlen.

5.4.2 Standortanalyse Sozialatlasbezirk Uftort

Wie bereits mit der Angebotsanalyse aufgezeigt, verfügt der Sozialatlasbezirk Uftort nur über ein geringes Einzelhandelsangebot, das sich im Wesentlichen auf den kürzlich angesiedelten Netto-Markt an der Rheinberger Straße sowie auf ein Café in der Marktstraße und einen Kiosk in Wohngebietslage bezieht. Der Ortsmittelpunkt wird durch ergänzende Dienstleistungsnutzungen und einen Kindergarten im Bereich Kampstraße, Buschstraße und Marktstraße geprägt.

Auch nach Errichtung des Netto-Marktes ist somit in Uffort ein deutliches Versorgungsdefizit auf der Ebene der wohnungsnahen Lebensmittelversorgung zu verzeichnen.

Anzustreben ist die Ansiedlung zusätzlicher Lebensmittelverkaufsflächen in möglichst integrierter Lage. Untersucht man allerdings den Standortbereich Buschstraße/ Marktstraße auf seine Eignung zur Aufnahme weiterer Einzelhandelsnutzungen, so ist zu konstatieren, dass hier aufgrund der verdichteten baulichen Strukturen keine Entwicklungsflächen zur Ergänzung einer marktfähigen wohnungsnahen Versorgung zur Verfügung stehen.



Netto, Kampstraße



Kampstraße



Entwicklungsfläche Rheinberger Straße



Rheinberger Straße

Dagegen stellt die Freifläche an der Einmündung der Kampstraße in die Rheinberger Straße eine Potenzialfläche zur Weiterentwicklung der Versorgungsstrukturen dar.²² Wesentliche Kriterien für

²²

Dieser Standort wurde bereits im Rahmen einer Standortalternativen-Prüfung für einen Edeka-Mustermarkt hinsichtlich der städtebaulichen Verträglichkeit untersucht. Insgesamt wurden 12 Potenzialstandorte auf die mögliche Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Stadt Moers geprüft. Für das nordöstliche Stadtgebiet wurde nur für die Standortoption Rheinberger Straße eine grundsätzli-

eine positive Bewertung der Standortoption sind die Grundstückgröße, die Möglichkeiten einer siedlungsstrukturellen Einbindung, die Verbundeffekte mit dem benachbarten Netto-Markt und die Aspekte der Erreichbarkeit (Verkehrsachsen Rheinberger Straße und Kampstraße, direkt angrenzende Bushaltestelle, Fuß- und Radweganbindung).

In diesem Zusammenhang ist von Bedeutung, dass über die Kampstraße, die in ihrer Funktion als Sammelstraße den Ziel- und Quellverkehr des Siedlungsbereiches Ufort bündelt und auf die Rheinberger Straße abführt, eine leistungsfähige Anbindung des Standorts an die Uforter Wohngebiete gegeben ist.²³ Voraussetzung ist allerdings, dass die Barrierewirkung der Rheinberger Straße gegenüber dem Fußgänger- und Radverkehr beispielsweise durch Querungshilfen im Bereich des Knotenpunktes Rheinberger Straße/ Kampstraße abgemildert wird.

Durch die Ansiedlung des Netto-Marktes ist eine Vorprägung zur Weiterentwicklung der wohnungsnahen Versorgung am Standort Rheinberger Straße/ Kampstraße eingeleitet worden.

Dem Standort Rheinberger Straße ist damit – anders als dem Standort Orsoyer Allee in Eick – eine städtebauliche Integrierbarkeit zuzuschreiben. Gleichzeitig weist jedoch auch der Siedlungsbereich Ufort eine relativ geringe Bevölkerungsdichte auf, so dass die Kriterien der Ausnahmeregelung von Ziel 6.5-2 LEP NRW für einen wohnungsnahen Standort nicht erfüllt werden können.²⁴

Dagegen kann der Versorgungsstandort an der Rheinberger Straße auch dazu beitragen, die Versorgung der Wohnbevölkerung des nördlich benachbarten Siedlungsbereiches Eick zu verbessern, der ebenfalls – wie bereits dargelegt - über keine umfassende „eigene“ wohnungsnaher Versorgungsausstattung verfügt und - trotz der Entfernung von max. 2 km - über die Rheinberger Straße gut an den Nahversorgungsstandort angebunden ist. Im Vergleich zu den Potenzialstandorten in Eick verfügt der Entwicklungsstandort Rheinberger Straße in Ufort über die Möglichkeit einer direkten Einbindung in die Siedlungsstruktur westlich der Rheinberger Straße. Hierbei stellt der Netto-Markt im Kreuzungsbereich Kampstraße/ Rheinberger Straße einen wichtigen „Trittstein“ dar. Darüber hinaus bietet das Grundstück aufgrund seiner Größe und des Zuschnitts die Entwick-

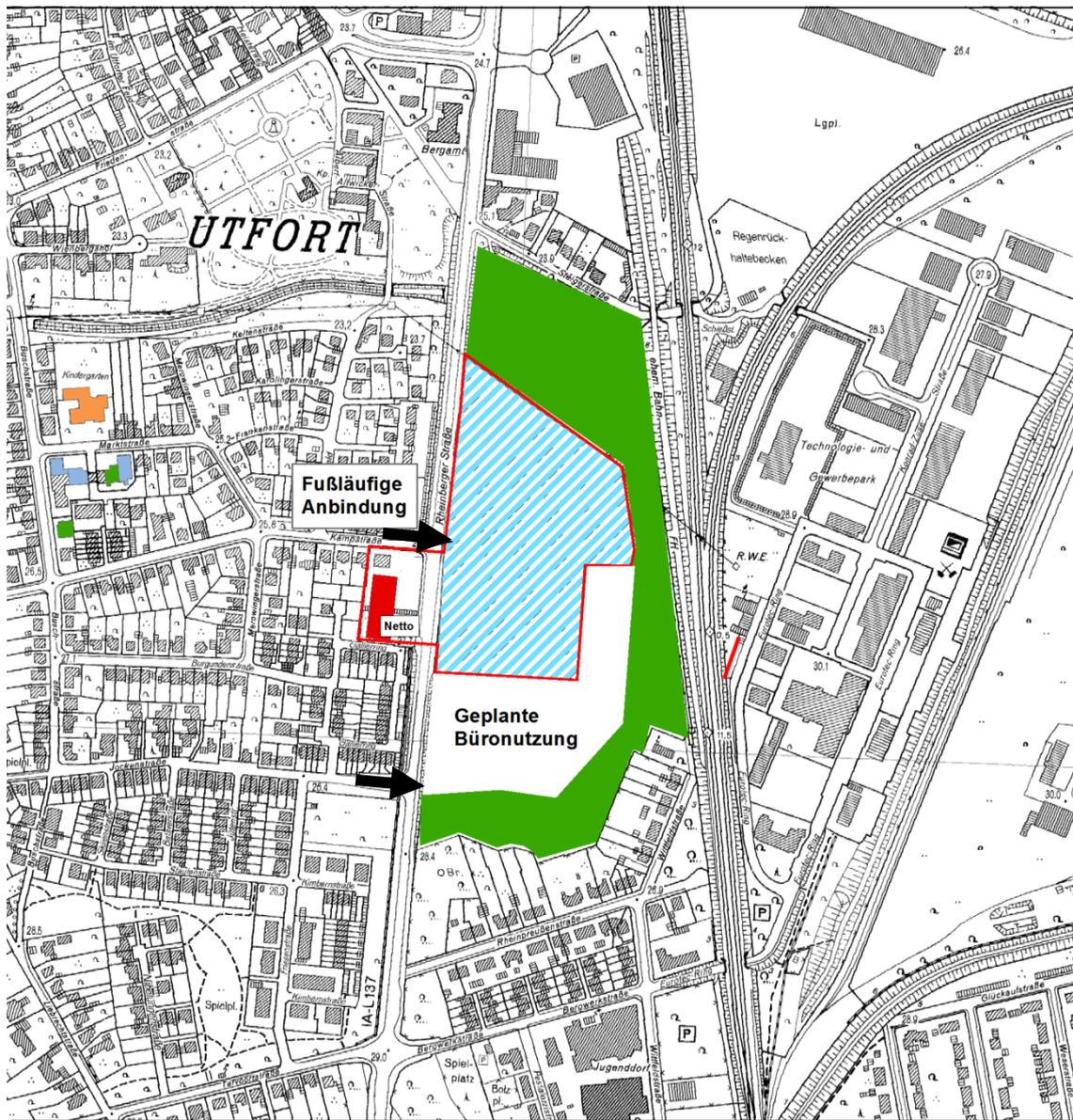
che Standorteignung ausgesprochen. Vgl. CIMA, Gutachterliche Stellungnahme zur Ermittlung von ‚stadtverträglichen‘ Standortpotenzialen zur Realisierung eines EDEKA Verbrauchermarktes (‚Mustermarkt‘) in Moers, 2013;

²³ Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens sind die Anforderungen an die verkehrliche Erschließung (inkl. der Maßnahmen zur fußläufigen Anbindung) zu konkretisieren.

²⁴ Wie bereits in der vorgenommenen Prüfung von Ergänzungsstandorten zur wohnungsnahen Versorgung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen (vgl. Kapitel 5.3) dargestellt, ist in Ufort mit ca. 2.400 Einwohnern im Nahbereich (700 m-Fußwegentfernung) keine wirtschaftliche Auslastung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im Sinne der Ausnahmeregelung von Ziel 6.5-2 LEP NRW gegeben.

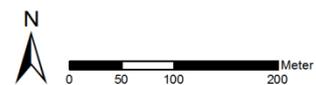
lungsoptionen für ein multifunktionales Geschäfts- und Dienstleistungszentrum, das sich auch hinsichtlich der Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität von einem Pkw-orientierten Fachmarkt unterscheiden lässt.

Abbildung 24: (Zu entwickelndes) Nahversorgungszentrum Utfort



Nutzungsstrukturen im (zu entwickelnden) NVZ Utfort

- Einzelhandel
- Öffentliche Einrichtung
- Dienstleistung
- Gastronomie
- Zentraler Versorgungsbereich
- Potenzialfläche zur Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs



Kartengrundlage: © Geobasis NRW 2013

Angesichts des ausgeprägten Angebotsdefizits im nordöstlichen Stadtgebiet und mangels geeigneter Entwicklungsflächen in den gewachsenen zentralen Versorgungsbereichen wird vorgeschlagen, am Standort Rheinberger Straße einen zusätzlichen zentralen Versorgungsbereich als „zu entwickelndes Nahversorgungszentrum Ufort“ in das Zentrenkonzept aufzunehmen.

Der zentrale Versorgungsbereich sollte sich räumlich auf den Standortbereich Rheinberger Straße/Kampstraße und das östlich angrenzende Grundstück beziehen. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist die Schaffung einer Einbindung des auf dem Nachbargrundstück westlich der Rheinberger Straße ansässigen Netto-Marktes, die Anbindung an die benachbarte Wohnbebauung und die Verkehrserschließung - auch für den fußläufigen Kundenverkehr - als Planungsanforderung von besonderer Bedeutung. Innerhalb des zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiches ist eine fußläufige Kontinuität zu schaffen. Damit muss das zu entwickelnde Nahversorgungszentrum neben einer zentrentypischen Nutzungsvielfalt von Einzelhandels- und ergänzenden Nutzungen auch eine entsprechende städtebauliche Gestaltung und Aufenthaltsqualität aufweisen.

Der Versorgungsbereich des zu entwickelnden Nahversorgungszentrums kann sich auf die Sozialatlasbezirke Ufort und Eick mit zusammen ca. 10.170 Einwohnern beziehen. Damit stellt der zentrale Versorgungsbereich eine Ergänzung im Versorgungsnetz dar. Da keine wesentliche Überschneidung der Verflechtungsbereiche mit den benachbarten Nahversorgungszentren Rheinkamp-Mitte und Meerbeck besteht, wird eine Angebotsergänzung an der Rheinberger Straße auch nur eingeschränkte Wettbewerbswirkungen auf die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche entfalten. Voraussetzung ist dabei, dass sich die Art und der Umfang der zu entwickelnden Nutzungen in die Nachfragestrukturen der Sozialatlasbezirke Ufort und Eick einpassen.

Die zu erwartenden Wettbewerbswirkungen lassen sich wie folgt skizzieren:²⁵

- Das Nahversorgungszentrum Rheinkamp-Mitte versorgt vor allem die Bevölkerung im direkten Umfeld (ca. 5.000 EW). Darüber hinaus besitzt der ansässige Einzelhandel nur eine geringe Ausstrahlungskraft. Trotz der räumlichen Nähe sind damit nur geringe Überschneidungen mit dem vorgeschlagenen Nahversorgungszentrum Ufort zu erwarten.
- Das Nahversorgungszentrum Meerbeck versorgt die Bevölkerung in dem direkt angrenzenden Siedlungsbereich. Standort und Größe des einzigen hier ansässigen Lebensmittelmarktes Netto lassen keine angemessene Versorgung des bevölkerungs-

²⁵ Die Wettbewerbswirkungen eines konkreten Planvorhabens werden in einer separaten Auswirkungsanalyse untersucht und hinsichtlich der städtebaulichen Auswirkungen bewertet.

reichen Wohnplatzes Meerbeck (ca. 11.000 EW) erkennen, so dass ein erheblicher Kaufkraftabfluss in Richtung des dezentralen Fachmarktstandortes Franz-Haniel-Straße festzustellen ist. Die Nahversorgungsfunktionen werden durch das vorgeschlagene Nahversorgungszentrum aufgrund der Entfernung und der siedlungsstrukturellen und wettbewerbsbezogenen Rahmenbedingungen nicht wesentlich tangiert.

- Da die Lebensmittelmärkte im Einzugsgebiet nur einen Teil der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft binden können, übernehmen vor allem die Wettbewerber an den Sonderstandorten Hülsdonk, Franz-Haniel-Straße und Klever Straße einen wesentlichen Teil der Grundversorgung. Das Nahversorgungszentrum Uftort kann somit dazu beitragen, bisher an dezentrale Standorte abfließende Kaufkraft künftig auf einen integrierten Standort umzulenken.
- Abweichend von den Zielvorgaben des beschlossenen Einzelhandelskonzepts kann das Nebenzentrum Repelen den ihm zugewiesenen Verflechtungsbereich (Repelen, Rheinkamp-Mitte, Eick und Uftort) im Lebensmittelbereich nur absolut unzureichend versorgen. Ein zusätzliches Nahversorgungszentrum wird insbesondere Kunden aus Uftort und Eick und damit Zielgruppen ansprechen, die außerhalb des Naheinzugsgebiets des in Repelen ansässigen Einzelhandels wohnen. Die Marktgebiete werden sich somit nur in geringem Maße überschneiden.
- In der Innenstadt werden nahversorgungsrelevante Sortimente nur in geringem Maße angeboten, so dass sich zusätzliche Anbieter in Uftort nur in eingeschränkten Wettbewerbsbeziehungen zum Innenstadteinzelhandel befinden werden bzw. die Entwicklungsfähigkeit der Innenstadt (z. B geplante Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes in der Grafen-Galerie) nicht wesentlich beeinträchtigen werden. Auch die sonstigen zentralen Versorgungsbereiche werden aufgrund der gegebenen Distanzbezüge von einem neuen Angebotsstandort in Uftort nur gering tangiert werden.

Damit können wesentliche Einschätzungen der CIMA-Standortpotenzialprüfung²⁶ widerlegt werden. Im Einzelnen sind die Aussagen der CIMA-Wirkungsanalyse wie folgt zu bewerten:

- Die CIMA-Analyse geht davon aus, dass „der in Uftort vorhandene rudimentäre Nahversorgungsansatz letztendlich komplett aufgegeben wird“. Dagegen sind aus BBE-Sicht für den Sozialatlasbezirk Uftort außerhalb des vorgeschlagenen zentralen Ver-

²⁶

CIMA, Gutachterliche Stellungnahme zur Ermittlung von ‚stadtverträglichen‘ Standortpotenzialen zur Realisierung eines EDEKA Verbrauchermarktes („Mustermarkt“) in Moers, 2013, S. 41 ff

sorgungsbereiches keine Wettbewerbswirkungen zu erwarten, da kein relevanter Einzelhandel (mehr) vorhanden ist.

- Für Eick werden sich die möglichen Wettbewerbswirkungen vor allem auf den Aldi-Markt beziehen, der eine Randlage zu den Wohnsiedlungsbereichen einnimmt. Damit wird die CIMA-Einschätzung grundsätzlich geteilt. Ob sich aus den Wettbewerbswirkungen jedoch eine Betriebsgefährdung ergibt, ist im Rahmen einer weiterführenden Auswirkungsanalyse noch zu untersuchen. Bei der Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen ist die nicht-integrierte Lage des Wettbewerbers zu berücksichtigen.
- Eine übereinstimmende Bewertung liegt auch dabei vor, dass der Geschäftsbereich Rheinkamp-Mitte als nächst gelegener zentraler Versorgungsbereich von Umsatzumverteilung betroffen sein wird, da er u. a. auch Kaufkraft aus Eick auf sich ziehen kann.
- Dagegen sind die Wettbewerbswirkungen für das Nebenzentrum Repelen aus BBE-Sicht als relativ gering einzuschätzen, da sich die Nahversorgungsfunktion des Zentrums vor allem auf die Bevölkerung von Repelen bezieht und nur unwesentlich auf die Sozialatlasbezirke Ufort und Eick ausstrahlt.
- Die Wettbewerbswirkungen für die Streulagen im Sozialatlasbezirk Repelen werden sich vor allem auf einen städtebaulich nicht-integrierten Aldi-Markt beziehen, so dass aus BBE-Sicht städtebaulich negative Auswirkungen hier ausgeschlossen werden können.
- Da in der Innenstadt kein relevanter Wettbewerb vorhanden ist, sind entgegen der CIMA-Prognose auch keine signifikanten Umsatzverluste zu erwarten. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse ist auch zu untersuchen, ob eine Beeinträchtigung der Entwicklung der Innenstadt (u. a. Grafen-Galerie) ausgeschlossen werden kann.
- Den wichtigsten Versorgungsstandort in Streulage des Sozialatlasbezirks Moers-Mitte stellt die städtebaulich nicht-integrierte Standortagglomeration Klever Straße dar. Da dieser Standort wesentliche Versorgungsfunktionen auch für die angrenzenden Siedlungsbereiche des nördlichen Stadtgebietes übernimmt, sind hier nach BBE-Einschätzung auch ausgeprägte Wettbewerbswirkungen zu erwarten, so dass deutlich höhere Umsatzverluste prognostiziert werden als in der CIMA-Voruntersuchung veranschlagt wurden.
- Für den zentralen Versorgungsbereich Meerbeck wird von der CIMA ein „Erosionsprozess“ geltend gemacht, der durch Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an der Rheinberger Straße beschleunigt würde. Der bereits eingetretene „Erosionsprozess“

resultiert aus BBE-Sicht u. a. aus der Kleinteiligkeit der Ladenlokale, so dass eine funktionsfähige Lebensmittelversorgung nicht integriert werden kann. Da abgesehen von einem Netto-Markt keine Lebensmittelmarktversorgung in Meerbeck gegeben ist, fließt die örtliche Kaufkraft an andere Versorgungsstandorte ab. In räumlicher Nähe befindet sich die städtebaulich nicht-integrierte Fachmarkttagglomeration Franz-Haniel-Straße, die einen Großteil der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft der Meerbecker Bevölkerung auf sich zieht. Der Netto-Markt in der Ortsmitte von Meerbeck dient dagegen vor allem der fußläufigen Versorgung der Bevölkerung, kann jedoch keine umfassende Versorgung der Bevölkerung sicherstellen.²⁷ Die Angebotsüberschneidung eines weiteren Lebensmittelmarktes im zu entwickelnden Nahversorgungszentrum Utfort wird damit für die Betriebe an Pkw-orientierten Standorten deutlich größer sein als für den wohngebietsorientierten Nahversorger, da die Pkw-orientierten Anbieter einen Großteil der Versorgung sicherstellen.

- Durch die Schaffung eines Nahversorgungszentrums in Utfort können aus BBE-Sicht die Kaufkraftabflüsse an die dezentralen Standorte der Fachmarkttagglomerationen Hülsdonk und Franz-Haniel-Straße reduziert werden. Aufgrund der geringen „eigenen“ Nahversorgungsstrukturen im nordöstlichen Stadtgebiet von Moers und der hohen Bedeutung dieser Fachmarktstandorte für die Versorgung der örtlichen Bevölkerung werden sich die maßgeblichen Wettbewerbswirkungen auf die städtebaulich nicht-integrierten Versorgungsstandorte beziehen. Damit können gleichzeitig jedoch die von der CIMA thematisierten „erheblichen Verwerfungen in den Nahversorgungsstrukturen“ ausgeschlossen werden, da diese nur eine eingeschränkte Versorgung sicherstellen können. Vielmehr kann der Ausbau der Nahversorgung im nordöstlichen Stadtgebiet zu einer Umlenkung von heute an nicht-integrierten Standorten gebundener Kaufkraft beitragen.
- Für den Stadtteil Meerbeck, der einen siedlungsräumlich eigenständigen Siedlungsbereich darstellt, wird zusätzlich ein endogen ausgerichtetes Nahversorgungskonzept erforderlich (vgl. Kapitel 5.2.3). Wichtig ist, dass die Entwicklungen in Utfort/ Eick so dimensioniert werden, dass die Entwicklungspotenziale auf der Ebene der wohnungsnahen Versorgung im Stadtteil Meerbeck nicht eingeschränkt werden. In Meerbeck selbst sollte weiterhin - ggf. im Zuge des Soziale-Stadt-Projektes Neu:Meerbeck - versucht werden, Potenzialflächen für attraktive Lebensmittelmärkte in möglichst wohngebietsintegrierter Lagen zu schaffen, die sich im Standortwettbewerb mit den Groß-

²⁷

Der Umsatz des Netto-Marktes liegt bei unter 4 Mio. €. Die nahversorgungsrelevante Kaufkraft der Bevölkerung in Sozialatlasbezirk Meerbeck beträgt jedoch ca. 29 Mio. €.

betrieben am Standort Franz-Haniel-Straße und anderen Wettbewerbern in nicht-integrierten Lagen behaupten können.

- Die konkrete Prognose der Wettbewerbswirkungen eines zusätzlichen Nahversorgungszentrums in Uftort bleibt einer gesonderten Auswirkungsanalyse vorbehalten.

Die CIMA-Aussagen können insofern widerlegt werden, dass auch die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums mit zusätzlichen Lebensmittelangeboten die vorhandenen Nahversorgungsstrukturen nicht erheblich tangiert, wenn die vorgeschlagene Dimensionierung unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktionen für Uftort und Eick (vgl. nachfolgendes Kap. 6) eingehalten werden. Das gilt vor allem für das Nahversorgungszentrum Meerbeck, das nur eine ausschnittsweise Versorgung der Wohnbevölkerung im direkten Siedlungsumfeld sicherstellen kann, so dass für die ansässigen Versorgungsstrukturen keine erheblichen Wettbewerbswirkungen zu erwarten sind. Die Entwicklungsfähigkeit des Nahversorgungszentrums in Meerbeck wird vielmehr durch die benachbarten Fachmarktstrukturen, u. a. am Standort Franz-Haniel-Straße, eingeschränkt

Für das Nahversorgungszentrum Uftort an der Rheinberger Straße ist somit ein Nutzungskonzept zu entwickeln, das einerseits die Anforderungen des Gesetzgebers an die Funktionsdichte und die städtebauliche Struktur zentraler Versorgungsbereiche erfüllt (siehe Kap. 8.2 im Anhang), andererseits ist das Gesamtvorhaben aber so zu bemessen, dass Beeinträchtigungen anderer zentraler Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden können.

5.5 Fazit der Standortanalyse

Das nordöstliche Stadtgebiet von Moers verfügt über gewachsene Versorgungsstrukturen, gleichwohl ist durch die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Ergänzungsstandorte keine bedarfsgerechte Nahversorgung für die ansässige Bevölkerung sicherzustellen. Hierbei ist auch von Bedeutung, dass die bestehenden Nahversorgungszentren aufgrund der stark verdichteten Siedlungsstrukturen keine größere Entwicklungsflächen aufweisen, so dass keine Flächen zur Ansiedlung marktgängiger Lebensmittelmärkte in zentralen Versorgungsbereichen zur Verfügung stehen. Die Entwicklungsmöglichkeiten der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche beziehen sich damit vor allem auf die Nachnutzung vorhandener Leerstände, die vor allem kleinteilige Nutzungen aufnehmen können.

Die Prüfung potenzieller wohnungsnaher Versorgungsstandorte außerhalb bestehender zentraler Versorgungsbereiche hat ergeben, dass - unabhängig von der konkreten Verfügbarkeit geeigneter Grundstücke – die Entwicklung solitärer Nahversorgungszentren zur Ergänzung der in den zentralen Versorgungsbereichen bereits vorhandenen Angebote aufgrund zu geringer Bevölkerungspotenziale nicht zielführend ist.

Eine Ausnahme bildet der Siedlungsbereich Meerbeck-Süd, der aber nach Ansiedlung eines Penny-Marktes heute bereits zumindest über eine Basisversorgung im Wohnungsnahbereich verfügt.

Im heute unterversorgten Siedlungsbereich Ufort/ Eick fehlen dagegen die potenziellseitigen Voraussetzungen zur Etablierung weiterer dezentraler, wohngebietsintegrierter Nahversorgungsstrukturen. Denn Lebensmittelmärkte in wohngebietsintegrierten Lagen sind darauf angewiesen, den Großteil ihres Umsatzes aus dem Nahbereich zu generieren. Ist hier das Kaufkraftpotenzial zu gering, kann der Markt nicht tragfähig betrieben werden.

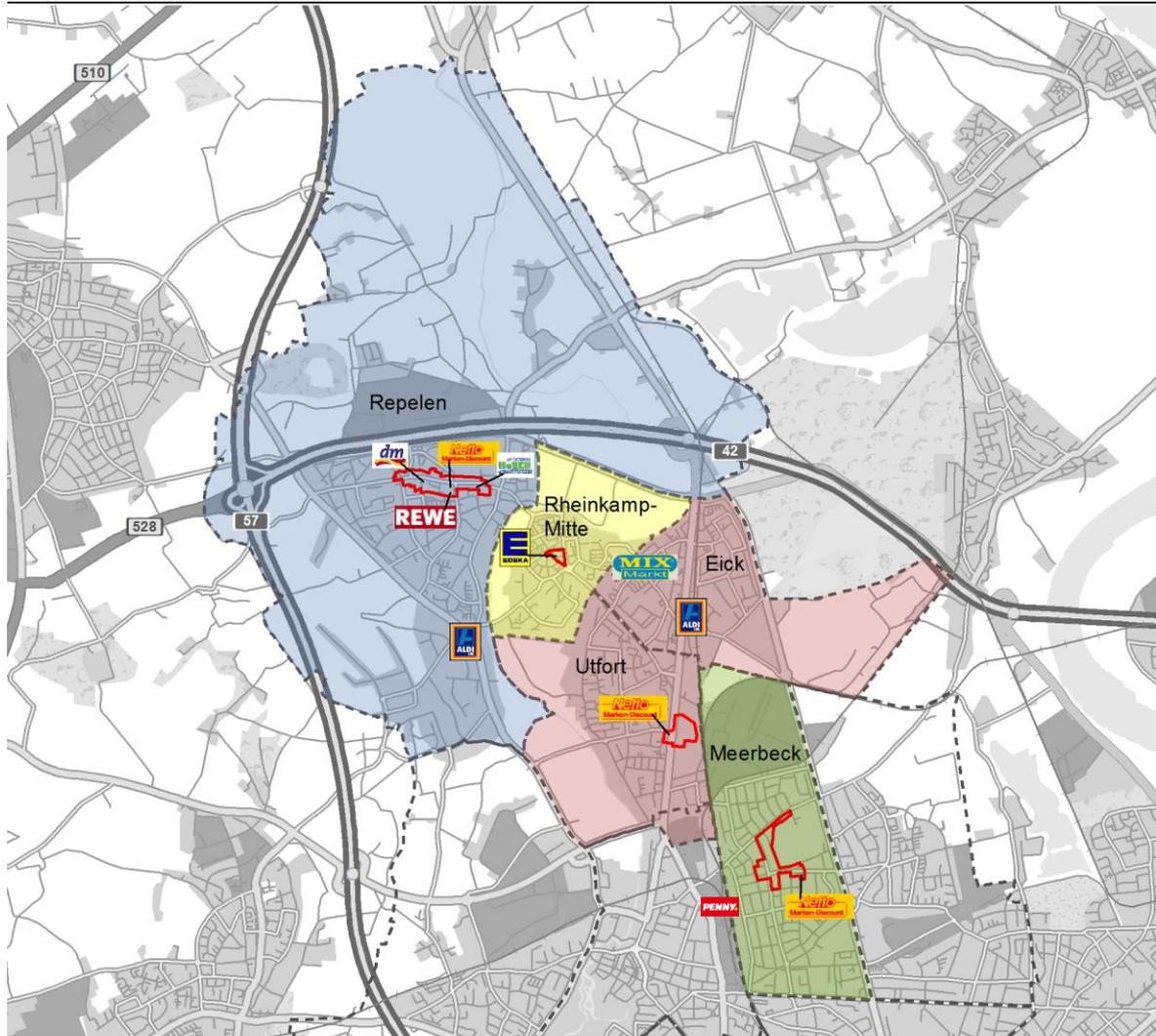
Eine Verbesserung der Nahversorgung in Moers-Nordost durch ein Ergänzungsnetz von solitär gelegenen Lebensmittelmärkten ist somit nicht umsetzbar. Somit ist in diesen Siedlungsbereichen des nordöstlichen Moerser Stadtgebietes die Konzentration der Nahversorgungseinrichtungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu empfehlen. Um eine gleichwertige Versorgungsqualität zu gewährleisten, wird dabei die Schaffung eines zusätzlichen Nahversorgungszentrums für die Siedlungsbereiche Ufort und Eick vorgeschlagen, die aktuell über keinen „eigenen“ zentralen Versorgungsbereich verfügen und im Bereich der lebensmittelbezogenen Grundversorgung nicht angemessen von den Neben- bzw. Nahversorgungszentren Repelen und Rheinkamp-Mitte versorgt werden.

Die Entwicklung eines zusätzlichen Nahversorgungszentrums erscheint deshalb sowohl unter quantitativen als auch unter raumstrukturellen Gesichtspunkten sinnvoll, um die wohnungsnah Versorgung zu verbessern. Der in Ufort ansässige Netto-Markt kann alleine eine bedarfsgerechte Nahversorgung der Bevölkerung in den benachbarten Siedlungsbereichen nicht gewährleisten. Gleichwohl wird in Verbindung mit diesem Anbieter eine „Zwischenraumlage“ zwischen den bestehenden Nahversorgungszentren Meerbeck und Rheinkamp-Mitte vorgeschlagen. Denn so wird das Standortnetz für die Nahversorgung ergänzt, ohne die engeren Marktgebiete der bestehenden Betriebe/ zentralen Versorgungsbereiche erheblich zu tangieren.

In diesem Zusammenhang ist von Bedeutung, dass die in den Nahversorgungszentren Meerbeck und Rheinkamp-Mitte ansässigen Lebensmittelmärkte Netto und Edeka ihre Umsätze überwiegend mit Kunden aus dem näheren Standortumfeld generieren, so dass die Überschneidungen zwischen dem Einzugsgebiet des vorgeschlagenen Nahversorgungszentrums Ufort und den Verflechtungsbereichen der benachbarten zentralen Versorgungsbereiche Rheinkamp-Mitte und Meerbeck relativ gering sind.

Der Standort Rheinberger Straße nimmt - in Zusammenhang mit dem bereits vorhandenen Netto-Markt - eine geeignete Lage zur Entwicklung eines weiteren zentralen Versorgungsbereiches ein. Im Westen grenzt er an Wohnsiedlungsbereiche, die bisher – mit dem Netto-Markt – nur über ausschnittsweise Versorgungsmöglichkeiten im Nahbereich verfügen. Auch aus dem nördlich angrenzenden Bereich Eick ist der Standort gut erreichbar und ergänzt für die dort lebende Bevölkerung das bestehende Versorgungsangebot.

Abbildung 25: Verflechtungsbereiche der Versorgungszentren in Moers-Nordost



Verflechtungsbereiche

- Repelen
- Rheinkamp-Mitte
- Ufort / Eick
- Meerbeck
- zentrale Versorgungsbereiche
- Sozialatlasbezirke



Die Verflechtungsräume lassen sich aus der räumlichen Verteilung der zentralen Versorgungsbe-
reiche ableiten. So übernimmt das Nebenzentrum Repelen bei den nahversorgungsrelevanten An-

geboten Versorgungsfunktionen für den eigenen Sozialatlasbezirk (ca. 12.220 Einwohner).²⁸ Auch bei den Nahversorgungszentren Rheinkamp-Mitte und Meerbeck beziehen sich die Nahversorgungsfunktionen auf die Bevölkerung des jeweils eigenen Siedlungsbereiches (ca. 5.000 Einwohner in Rheinkamp-Mitte und ca. 11.390 Einwohner in Meerbeck).

Das vorgeschlagene Nahversorgungszentrum Ufort kann aufgrund der Mittelpunktlage die Sozialatlasbezirke Ufort und Eick (ca. 10.170 Einwohner) versorgen.

Zusammenfassend sind somit folgende Aspekte von Bedeutung:

- Das nahversorgungsbezogene Angebotsdefizit im nordöstlichen Stadtgebiet kann durch Angebotsausweitungen innerhalb der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche nicht behoben werden, da geeignete Entwicklungsflächen fehlen.
- Die Prüfung potenzieller wohnungsnaher Versorgungsstandorte außerhalb bestehender zentraler Versorgungsbereiche hat ergeben, dass die Entwicklung solitärer Nahversorgungsstandorte zur Ergänzung der in den zentralen Versorgungsbereichen bereits vorhandenen Angebote aufgrund zu geringer Bevölkerungspotenziale nicht zielführend ist.
- Es wird daher die Schaffung eines neuen Nahversorgungszentrums in Mittelpunktlage empfohlen, das eine Versorgung über den Nahbereich hinaus ermöglicht, aber die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche nicht wesentlich in ihren Versorgungsfunktionen tangiert.
- Um dies zu gewährleisten, ist sicherzustellen, dass die Ausstattung des neu zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiches Ufort sich an der Kaufkraft der zu versorgenden Bevölkerung orientiert.
- Das vorgeschlagene Nahversorgungszentrum Ufort kann aufgrund der Mittelpunktlage die Sozialatlasbezirke Ufort und Eick (ca. 10.170 Einwohner) versorgen.

²⁸ Als Nebenzentrum kommt dem zentralen Versorgungsbereich Repelen in den ergänzenden (nicht-nahversorgungsbezogenen) Angebotsbereichen eine Versorgungsfunktion für den gesamten Bezirk Nord zu.

6 Vorschlag zur Ausstattung des Nahversorgungszentrums Ufort

6.1 Entwicklung des Nahversorgungszentrums Ufort

Das Nahversorgungszentrum Ufort stellt eine Ergänzung zu den bestehenden zentralen Versorgungsbereichen des nordöstlichen Moerser Stadtgebietes dar, wenn sich die zukünftigen Nutzungen hinsichtlich Art und Größe an der Kaufkraft der zu versorgenden Bevölkerung im Verflechtungsbereich orientieren.

Für ein Nahversorgungszentrum ist die Schaffung eines zentrentypischen Einzelhandelsangebotes mit unterschiedlichen Betriebstypen und -größen sowie Sortimenten und eine Ergänzung durch private Dienstleitungen und/ oder öffentliche Einrichtungen erforderlich.

Auch sind neben den funktionalen Kriterien der Angebotsdichte und -vielfalt städtebauliche Anforderungen an die Bebauungsstruktur, die Gestaltung und Integration von Parkieranlagen, die Gestaltung des öffentlichen Raumes (Pflasterung, Begrünung, Aufenthaltsqualität etc.) und die Landgestaltung zur Schaffung eines zentralen Versorgungsbereiches mit dem Ziel zu berücksichtigen, einen multifunktionalen Versorgungsstandort mit Aufenthaltsqualität zu entwickeln.

Bei dem Nahversorgungszentrum sollte der Angebotsschwerpunkt entsprechend der Funktionszuweisungen des Zentrenkonzeptes im Bereich des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels und bei ergänzenden Dienstleistungen liegen.

Als nahversorgungsrelevant definiert das Einzelhandelskonzept der Stadt Moers die Sortimente Lebensmittel, Getränke, Reformwaren, Tabakwaren, Drogerieartikel, Hygieneartikel einschließlich haushaltsüblicher Putz- und Reinigungsmittel, Apotheken, Schnittblumen, Zeitschriften, Zeitungen und Tierfutter.²⁹

Grundsätzlich sind folgende Kriterien an die Ausstattung eines Nahversorgungszentrums zu legen:

- Marktfähiger Lebensmittelmarkt (ggf. Kombination von Supermarkt und Discountmarkt) als Magnetbetrieb(e) und Ankerbetrieb(e) für eine umfassende Nahversorgung
- Ergänzende Einzelhandelsbetriebe der Grundversorgung (u. a. Bäckerei, Metzgerei, Obst- und Gemüsegeschäft/ Reformhaus, Drogeriemarkt, Getränkemarkt, Apotheke, Blumengeschäft, Kiosk)

²⁹ Vgl. CIMA, Einzelhandelskonzept für die Stadt Moers, 2010, Seite 141

- Haushaltsorientierte Dienstleistungsbetriebe (u. a. Postagentur, Friseur, Servicestelle einer Bank)
- Gastronomie (u. a. Café, Imbiss, Gaststätte) und
- Gesundheitsdienstleistungen (u. a. Arzt, Krankengymnastik).

Um der angestrebten Funktion eines Nahversorgungszentrums gerecht zu werden, wird empfohlen, den Angebotsschwerpunkt auf nahversorgungsbezogene Angebote zu legen und zentrenrelevante Sortimente nur als untergeordnete Angebote zuzulassen. Hinsichtlich der Dimensionierung des Angebotes im Nahversorgungszentrum stellt der zugewiesene Verflechtungsbereich für das Nahversorgungszentrum Ufort mit ca. 10.170 Einwohnern den limitierenden Faktor dar. So ist unter Berücksichtigung des vorhandenen Kaufkraftpotenzials die Ansiedlung ergänzender, überwiegend nicht-großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit einem erweiterten Nahversorgungsbezug zu empfehlen.

Zur Sicherung der adäquaten Nahversorgung werden folgende Nutzungen empfohlen:

- Lebensmittelsupermarkt mit Vollsortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und leistungsfähiger Drogeriewarenabteilung
- Getränkemarkt
- Ergänzende nahversorgungsbezogene Angebote/ Sortimente: Bäckerei, Metzgerei, ggf. Feinkost/ Reformwaren/ Bioartikel, Kiosk/ Schreibwaren, Apotheke, Blumen, Zooartikel
- Sortimente des „persönlichen Bedarfs“: Basisangebote an Bekleidung und Wäsche, Optik, Bücher, Geschenkartikel (kleinteiliger Einzelhandel/ Randsortimente)
- Ergänzende kleinteilige nahversorgungsbezogene Dienstleistungen/ Gastronomie: u. a. Kreditinstitut, Post(shop), Friseur, Reinigung, Schneiderei, Schuster, Café/ Restaurant/ Imbiss und Gesundheitsdienstleistungen.

Die Mindestgröße der vorgeschlagenen Fachgeschäfte liegt i. d. R. bei ca. 100 - 150 m² Verkaufsfläche je Betrieb.³⁰ Insgesamt sollten neben dem Lebensmittelmarktangebot mindestens 6 - 10 weitere Nutzungseinheiten realisiert werden, um eine umfassende Nutzungsmischung zu gewährleisten.

³⁰ Vgl. hierzu auch BBE-Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013, im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie

Das vorgeschlagene Nutzungskonzept entspricht den Anforderungen an ein Nahversorgungszentrum und stellt einen zukunftsfähigen Nutzungsmix dar, so dass für das nordöstliche Stadtgebiet von Moers eine langfristige Sicherung der Nahversorgung gewährleistet werden kann.

Unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation kann für das Nahversorgungszentrum Uftort eine maximale Kaufkraftbindung bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 80 % im Verflechtungsgebiet Uftort/ Eick unterstellt werden. Damit könnte ein nahversorgungsrelevanter Umsatz von knapp 21 Mio. € erzielt werden. Unter Berücksichtigung des Umsatzes des bereits ansässigen Netto-Marktes (ca. 4,6 Mio. €) entspricht dies einem nahversorgungsrelevanten Zusatzumsatz von gut 16 Mio. €, so dass ein größerer Supermarkt (nahversorgungsrelevanter Umsatz ca. 13,6 Mio. € zzgl. Nonfood-Umsatz) und ein Getränkemarkt (nahversorgungsrelevanter Umsatz ca. 2,5 Mio. €) als Magnetbetriebe für das Nahversorgungszentrum in Frage kommen (vgl. Abbildung 26).

Die Gegenüberstellung von möglichem Umsatz und relevanter Kaufkraft im Verflechtungsgebiet Uftort/ Eick zeigt, dass mit der Realisierung des vorgeschlagenen Nahversorgungszentrums eine umfassende wohnungsnahе Versorgung geschaffen werden kann, ohne dass per Saldo Kaufkraftumlenkungen aus anderen Siedlungsbereichen ausgelöst werden.

Abbildung 26: Bewertung der Nahversorgungsfunktion ausgewählter Einzelhandelsbetriebe

Sortiment	Kaufkraft Uftort/ Eick in Mio. €	Umsatz-Kaufkraft-Relation in %	Erwarteter Umsatz in Mio. €	Verkaufsfläche in m ²
Lebensmittelsupermarkt	26,1 ¹	52	13,6 (15,0) ²	3.500
davon:				
Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel	23,1	52	12,1	3.000
Drogeriewaren	3,0	50	1,5	300
Nonfood-Artikel	./.	./.	1,4	200
Lebensmitteldiscountmarkt ³	26,1 ¹	18	4,6 (4,8)	1.100
Getränkemarkt	26,1 ¹	10	2,5	1.000
Apotheke	6,9	32	2,2	100 – 350 ⁴

¹ nahversorgungsrelevante Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren)
² nahversorgungsrelevanter Umsatz, in Klammern: Gesamtumsatz inkl. Nonfood-Sortimente
³ bereits ansässiger Netto-Markt
⁴ marktübliche Größe einer Apotheke
 Quelle: BBE-Berechnungen

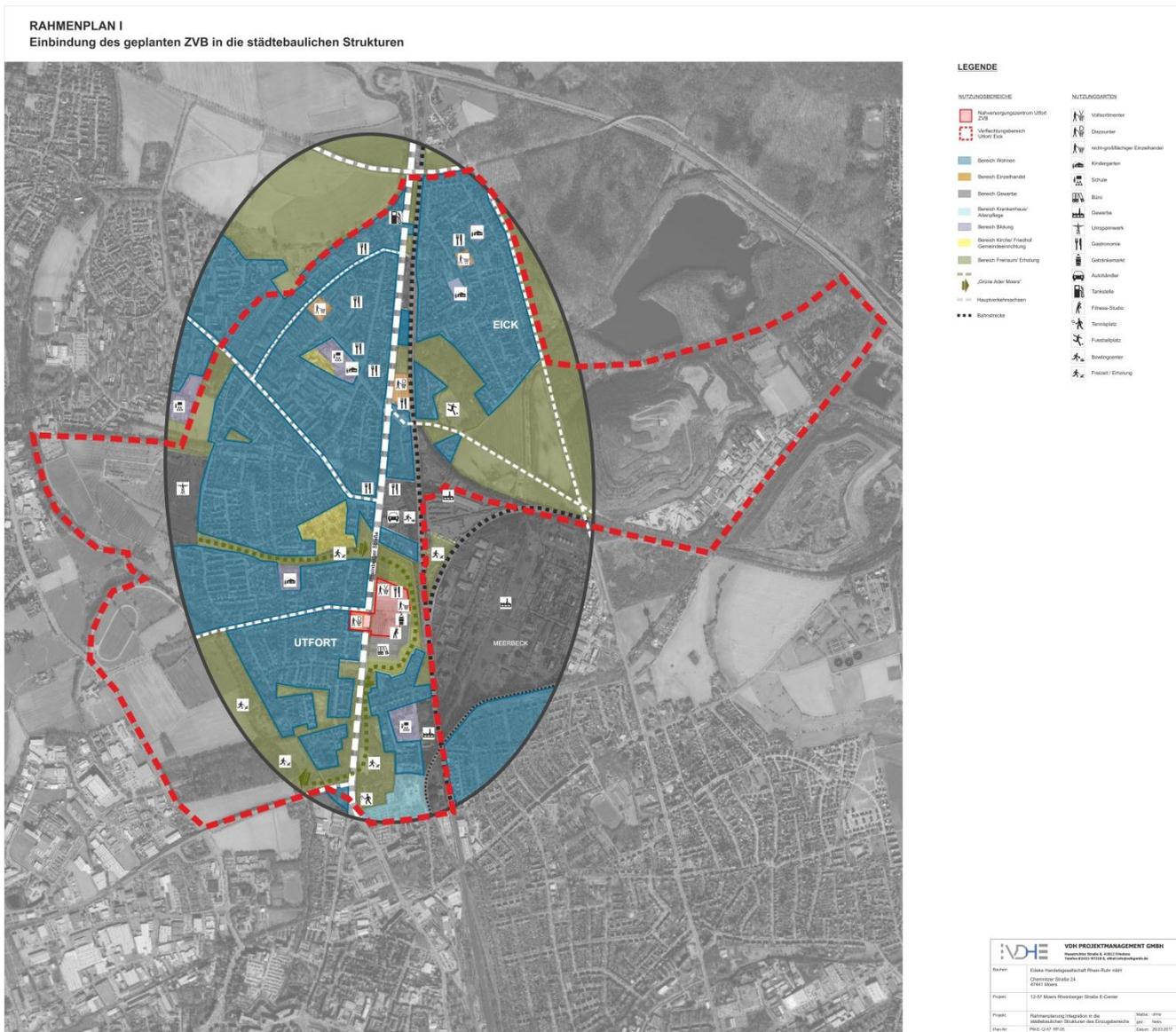
6.2 Bewertung vorliegender Planung

Unter Berücksichtigung der mit der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes vorgeschlagenen Nutzungsempfehlungen wurde zwischenzeitlich ein konkretes Nutzungskonzept entwickelt, das für den nördlichen Teil des Planareals Rheinberger Straße die Entwicklung des zentralen Ver-

sorgungsbereiches Ufort vorsieht. Konkret werden Einzelhandelsnutzungen mit max. 5.900 m² Verkaufsfläche (zzgl. ergänzende Nutzflächen für Dienstleistung und Gastronomie) projiziert, darunter max. 3.400 m² für einen Lebensmittelsupermarkt, max. 1.000 qm für einen Getränkemarkt, max. 500 m² für weitere nahversorgungsbezogene Anbieter (Bäckerei, Kiosk, Blumen, Apotheke) und max. 1.000 m² für sonstige nicht-großflächige Einzelhandelsnutzungen. Die projizierte Mall wird als Verkehrsfläche festgesetzt, so dass kein Umsatz auf dieser Fläche erzielt werden wird.

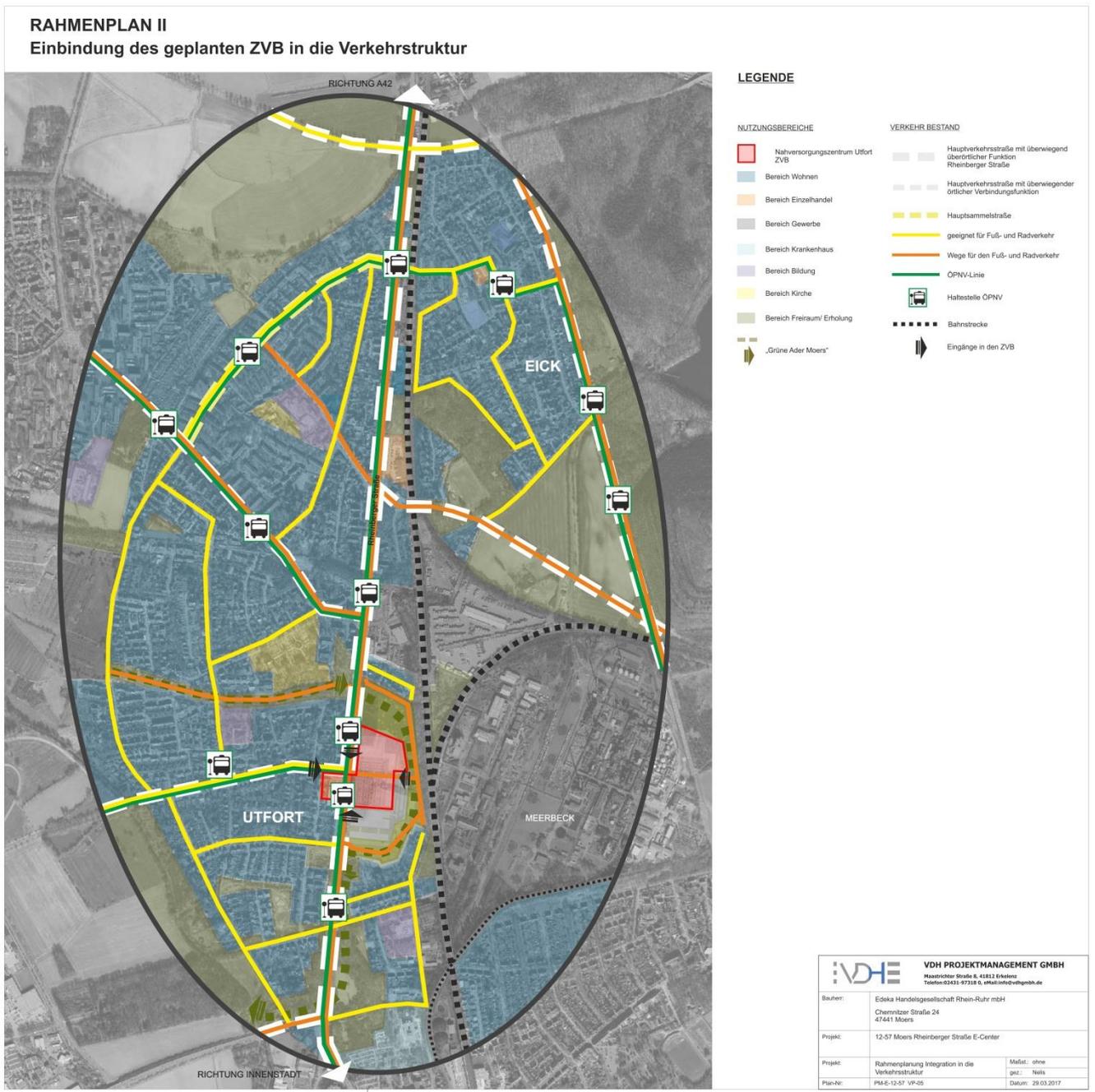
Für den zentralen Versorgungsbereich wurde zwischenzeitlich ein städtebauliches und Erschließungskonzept in drei Rahmenplänen entwickelt. Die Barrierewirkung der Rheinberger Straße wird durch die Einrichtung von Querungshilfen im Bereich der Kreuzungen weitgehend reduziert. Die Bushaltestelle befindet sich direkt neben dem Malleingang. Auch die Wegeführung innerhalb des Areals ist für Fußgänger und Radfahrer großzügig gestaltet, so dass das Nahversorgungszentrum gleichermaßen für nicht-motorisierte Kunden aus den umliegenden Wohnquartieren wie für ÖPNV-Kunden gut erreichen ist.

Abbildung 27: Rahmenpläne zur städtebaulichen Einbindung und zur Erschließung des zentralen Versorgungsbereiches Utfort



Fortsetzung nächste Seite

Fortsetzung: Rahmenpläne zur städtebaulichen Einbindung und zur Erschließung des zentralen Versorgungsbereiches Utfoot



Fortsetzung nächste Seite

Fortsetzung: Rahmenpläne zur städtebaulichen Einbindung und zur Erschließung des zentralen Versorgungsbereiches Uftort



Quelle: VDH Projektmanagement GmbH, Stand: 29.03.2017

Abbildung 28: Ansichten der Planung für den zentralen Versorgungsbereich Uftort



Fortsetzung nächste Seite

Fortsetzung: Ansichten der Planung für den zentralen Versorgungsbereich Uftort



Quelle: Phase 5 GmbH

7 Fazit und abschließende Empfehlungen

Ziel der Einzelhandels- und Stadtentwicklung der Stadt Moers ist es, ausgeglichene Versorgungsstrukturen sicherzustellen. Heute übernehmen vor allem im nördlichen und östlichen Stadtgebiet die Lebensmittelmärkte in den Gewerbegebieten Franz-Haniel-Straße (u. a. für Meerbeck) und Hülsdonk sowie der Sonderstandort Klever Straße (u. a. für Ufort/ Eick) wesentliche Grundversorgungsfunktionen.

Die ausgeprägte Konzentration der nahversorgungsrelevanten Angebote auf nicht-integrierte Standorte in Gewerbegebietslagen widerspricht den Zielen der Stadtentwicklungsplanung. Ziel soll es sein, in Meerbeck wie auch im Siedlungsraum Ufort/ Eick eine Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung mit Artikeln des täglichen Bedarfs zu schaffen. Erforderlich werden Ansiedlungen weiterer Lebensmittelmärkte in wettbewerbsfähigen Größenordnungen als Träger der Grundversorgung in städtebaulich integrierten Lagen.

Aufgrund der siedlungsstrukturellen und verkehrlichen Rahmenbedingungen würde ein Ausbau des Versorgungsangebots in Meerbeck zwar die Nahversorgung in diesem Stadtteil verbessern, nicht jedoch positive Effekte auf die Grundversorgung im Sozialraum Nord (= Sozialatlasbezirke Repele, Rheinkamp-Mitte, Eick und Ufort) bewirken können. Denn Einzelhandelsstandorte in Meerbeck haben nur einen eingeschränkten räumlichen Bezug zu den Wohngebieten im Siedlungsraum Ufort/ Eick und würden deshalb nur von wenigen Kunden aus dem nordöstlichen Stadtgebiet aufgesucht.

Eine Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung in den bisher unterversorgten Stadtteilen erfordert somit einerseits einen Ausbau des Angebotes in Meerbeck (z. B. durch die aktuelle Erweiterung des ansässigen Netto-Marktes, Aktivierung von Entwicklungsflächen im zentralen Versorgungsbereich und/ oder im südlichen Siedlungsbereich von Meerbeck). Darüber hinaus werden aber auch Angebotsausweitungen im Siedlungsraum Ufort/ Eick erforderlich.

Die von der BBE durchgeführte Standortalternativen-Prüfung zeigt, dass

1. keine geeigneten Entwicklungsstandorte im Umkreis bereits bestehender zentraler Versorgungsbereiche bestehen und
2. in keinem der Wohngebiete von Ufort/ Eick die standort- und potenzielseitigen Voraussetzungen gegeben sind, die bestehenden Versorgungsdefizite im Rahmen eines dezentralen Entwicklungsansatzes durch Ansiedlung mehrerer kleinerer Lebensmittelmärkte abzumildern. Denn einerseits fehlen auch für kleinere Betriebe geeignete Entwicklungsflächen und andererseits sind die Bevölkerungspotenziale in den verschiedenen Wohnquartieren zu gering, um eine ausreichende Nachfragepotenzialbasis sicherstellen zu können.

Ein Standortkonzept, das unter Inanspruchnahme der mit Ziel 6.5-2 des LEP NRW definierten Ausnahmeregelung zusätzliche Solitärstandorte zur Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung vorsieht, ist im Siedlungsraum Ufort/ Eick somit nicht umsetzbar. Deshalb wird die Entwicklung

eines weiteren zentralen Versorgungsbereiches vorgeschlagen, der eine Versorgung über den Nahbereich hinaus und zwar auf Stadtteilebene für den gesamten Siedlungsraum Uftort/ Eick übernehmen kann.

Die für den zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereich Rheinberger Straße/ Kampstraße projektierten Nutzungen verfügen - bezogen auf den vorgesehenen Verflechtungsbereich Uftort/ Eick - über angemessene Größenordnung und Versorgungsreichweite. Der empfohlene Lebensmittel-supermarkt ergänzt als großer Vollsortimenter die Angebote des bereits ansässigen Netto Discountmarktes. Ergänzt wird diese Nutzung durch einen Getränkemarkt mit ebenfalls nahversorgungsrelevantem Kernsortiment. Die weiteren Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen dienen der Abrundung der Nahversorgungsfunktionen und entfalten auch bei Berücksichtigung ihrer Agglomerationswirkungen keine über den vorgesehenen Verflechtungsbereich hinausgehenden Versorgungsreichweiten.

Für den Stadtteil Meerbeck, der einen siedlungsräumlich eigenständigen Siedlungsbereich darstellt, wird ein endogen ausgerichtetes Nahversorgungskonzept erforderlich. Wichtig ist, dass die Entwicklungen in Uftort/ Eick so dimensioniert werden, dass die Entwicklungspotenziale auf der Ebene der wohnungsnahen Versorgung im Stadtteil Meerbeck nicht eingeschränkt werden. In Meerbeck selbst sollte weiterhin - ggf. im Zuge des Soziale-Stadt-Projektes Neu:Meerbeck - versucht werden, Potenzialflächen für attraktive Lebensmittelmärkte in möglichst wohngebietsintegrierter Lagen zu schaffen, die sich im Standortwettbewerb mit den Großbetrieben am Standort Franz-Haniel-Straße und anderen Wettbewerbern in nicht-integrierten Lagen behaupten können.

Zusammenfassend lässt sich der Handlungsbedarf zur Weiterentwicklung der Versorgungsstrukturen im nordöstlichen Stadtgebiet von Moers wie folgt darstellen:

- Im Untersuchungsraum des nordöstlichen Moerser Stadtgebietes bestehen drei zentrale Versorgungsbereiche in Repelen, Rheinkamp-Mitte sowie Meerbeck, die jeweils für die Bevölkerung des „eigenen“ Sozialatlasbezirkes eine ausschnittsweise Nahversorgung sicherstellen können.
- Unter Berücksichtigung auch der Einzelhandelsangebote außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche sind im Untersuchungsraum jedoch nach wie vor erhebliche Angebotsdefizite in der wohnungsnahen Versorgung festzustellen. Die abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche weisen keine Entwicklungsflächen auf, um eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Versorgungsstrukturen sicherzustellen.
- Demgemäß wird empfohlen, ein weiteres, zu entwickelndes Nahversorgungszentrum in das Zentrenkonzept der Stadt Moers aufzunehmen, um vor allem die wohnungsnah Versorgung im Sozialraum Nord zu verbessern.
- Die Sozialatlasbezirke Uftort und Eick verfügen aktuell über keine Geschäftsbereiche, die als zentraler Versorgungsbereich zu klassifizieren sind. Gleichzeitig sind die nächsten zentralen Versorgungsbereiche Rheinkamp-Mitte und Meerbeck vom Standort Uftort jeweils ca. 2 km entfernt, so dass mit einem zu entwickelnden Nahver-

sorgungszentrum Ufort eine Mittelpunktlage zwischen den bestehenden Nahversorgungszentren eingenommen werden kann.

- Dem Standort Rheinberger Straße/ Kampstraße kann ein Verflechtungsbereich zugeordnet werden, der die Sozialatlasbezirke Ufort und Eick umfasst, ohne die Versorgungsbereiche der benachbarten Nahversorgungszentren erheblich einzuschränken.
- Gemeinsam mit dem ansässigen Netto-Markt soll das zu entwickelnde Nahversorgungszentrum ein Angebot aufweisen, das den Kunden eine umfassende Nahversorgung ermöglicht. Demgemäß sind neben der Ansiedlung eines Lebensmittel-/ Getränkemarktes kleinteilige Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen sowie ggf. öffentliche Einrichtungen notwendig.

Der wohnungsnahen Versorgung können u. a. ergänzende nahversorgungsbezogene Angebote/ Sortimente: Bäckerei, Metzgerei, ggf. Feinkost/ Reformwaren/ Bioartikel, Kiosk/ Schreibwaren, Apotheke, Blumen, Zooartikel, Sortimente des „persönlichen Bedarfs“: Optik, Bekleidung, Bücher, Geschenkartikel sowie nahversorgungsbezogene Dienstleistungen: u. a. Kreditinstitut, Post-Shop, Friseur, Reinigung, Schneiderei, Schuster, Café/ Restaurant/ Imbiss und Gesundheitsdienstleistungen dienen.

Köln, im August 2016/ Mai 2017
BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Corinna Küpper



i. V. Rainer Schmidt-Illguth

8 Anhang

8.1 Bedeutung kommunaler Einzelhandelskonzepte aus Sicht der Landesplanung

Aus Sicht der Landesplanung soll ein kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept in erster Linie Vorschläge für die Ausgestaltung des landesplanerischen Steuerungsansatzes unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Besonderheiten entwickeln. Mit dem Beschluss des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen am 14.12.2016 bestehen folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen der Bauleitplanverfahren in der Abwägung beachtet (Ziele) bzw. berücksichtigt (Grundsätze) werden müssen und somit auch den Rahmen für das kommunale Einzelhandelskonzept bilden:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe dürfen nur innerhalb der in den Regionalplänen dargestellten „Allgemeinen Siedlungsbereichen“ errichtet werden.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur in zentralen Versorgungsbereichen errichtet werden.
- Welche Sortimente als zentrenrelevant gelten, regeln die Gemeinden über ortstypische Sortimentslisten. Bei der Festlegung der Liste sind so genannte „zentrenrelevante Leitsortimente“ zu beachten.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) dürfen ausnahmsweise auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen realisiert werden. Dazu ist nachzuweisen, dass eine Errichtung in integrierter Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches aus städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist, die Bauleitplanung der Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung dient und zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigen.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen so dimensioniert werden, dass der zu erwartende Gesamtumsatz die sortimentsbezogene Kaufkraft in der Gemeinde nicht überschreitet (Grundsatz).
- Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen dann außerhalb zentraler Versorgungsbereiche angesiedelt werden, wenn die zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 10 % der Verkaufsfläche beschränkt werden (Ziel). Der Umfang der zen-

trenrelevanten Randsortimente soll 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten (Grundsatz).

- Die Gemeinden werden veranlasst, vorhandene Standorte großflächiger Betriebe außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen über Bebauungspläne auf den Bestand zu begrenzen, der baurechtlichen Bestandsschutz genießt. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche erfolgt.
- Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche und Agglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ist auf der Ebene der Bauleitplanung entgegenzuwirken. Dabei ist eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche zu vermeiden.
- Zwischen Kommunen durch förmliche Beschlüsse vereinbarte Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen zu berücksichtigen.
- Die Regelungen gelten auch für vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO.

Der „**Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen**“ in der Fassung vom 22. September 2008 fasst als Verwaltungsvorschrift wesentliche Punkte der gesetzlichen Rahmenbedingungen zusammen und erläutert diese. Dieser Erlass soll³¹

„ (...) den Trägern der Regionalplanung, den Bezirksregierungen, den Gemeinden als Trägern der Bauleitplanung und den Bauaufsichtsbehörden als Grundlage für die Beurteilung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben i. S. v. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen und für Investitionswillige, Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer und den Einzelhandel Planungs- und Investitionssicherheit schaffen.“

Unter Punkt 4.1 „Gemeindliche Einzelhandelskonzepte“ führt der Einzelhandelserlass NRW einleitend aus:

³¹ Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass NRW). Gem. RdErl. D. Ministeriums für Bauen und Verkehr - V.4/VI A 1 - 16.21 - u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie - 322/323 - 30.28.17. vom 22.09.2008.

„Mit der Aufstellung von gemeindlichen Einzelhandelskonzepten und der planungsrechtlichen Umsetzung dieser Konzepte durch Bauleitpläne unterstützen die Gemeinden die Entwicklung ihrer Zentren und Nebenzentren und sorgen für eine ausgewogene Versorgungsstruktur. Einzelhandelskonzepte schaffen einerseits eine Orientierungs- und Beurteilungsgrundlage für die Bauleitplanung und die Beurteilung von Vorhaben, andererseits Planungs- und Investitionssicherheit für Einzelhandel, Investoren und Grundstückseigentümer.

In den Einzelhandelskonzepten legen die Gemeinden ihre Entwicklungsziele für den Einzelhandel fest. Dies beinhaltet neben dem angestrebten Zentrengefüge über die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche auch die Bestimmung der Sonderstandorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sowie sonstige Sonderstandorte. Dabei werden auf der Grundlage einer konkreten Bestandserhebung und -analyse der Einzelhandelsituation sowie der städtebaulichen Konzeption für die Einzelhandelsentwicklung die bestehenden tatsächlichen zentralen Versorgungsbereiche sowie die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche räumlich und funktional festgelegt. Zu einem Einzelhandelskonzept gehört auch die ortsspezifisch zu entwickelnde Liste zentrenrelevanter Sortimente“.

Mit einem Bundesverwaltungsgerichtsurteil von 2013 wurde nochmals die Bedeutung von Einzelhandelskonzepten für die Bauleitplanung klargestellt. Demnach kann sich die Kommune bei der Rechtfertigung eines Bebauungsplans zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung allein auf das beschlossene Einzelhandelskonzept berufen.

8.2 Begriff des zentralen Versorgungsbereiches

Bei einem stadtplanerischen Konzept zur Steuerung des Einzelhandels handelt es sich - nach entsprechender Beschlussfassung durch den Rat der Stadt - um ein städtebauliches Entwicklungskonzept, das nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung der Bebauungspläne zu berücksichtigen ist.

Bei der Erarbeitung derartiger informeller Planungen liegt der Schwerpunkt darin, städtebauliche Belange zu konkretisieren, die in die Abwägung einzustellen sind. Insbesondere die in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB genannten Belange der Erhaltung und Entwicklung **zentraler Versorgungsbereiche** spielen dabei eine wichtige Rolle. Dieser Begriff findet im Übrigen Erwähnung in den Vorschriften der §§ 2 Abs. 2, 9 Abs. 2a, 34 Abs. 3, 34 Abs. 3a BauGB, 11 Abs. 3 BauNVO. Es handelt sich um einen Begriff des durch den Bundesgesetzgeber geregelten Bauplanungsrechts.

Ziel eines Einzelhandelskonzeptes ist, auf Gemeindeebene die konkreten **Abgrenzungen und Funktionen** der zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte zu bestimmen.

Für den einfachen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB hat der Bundesgesetzgeber die Bedeutung von Einzelhandelskonzepten im Satz 2 ausdrücklich betont. Diese Regelung lautet wie folgt:

„Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält“.

Zentrale Versorgungsbereiche sind nach der hierzu mittlerweile vorliegenden Rechtsprechung, insbesondere des OVG NRW sowie des Bundesverwaltungsgerichts, räumlich abgrenzbare Bereiche, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.

Diese Kernaussage seiner früheren Rechtsprechung hat das Bundesverwaltungsgericht in einem Urteil vom 17.12.2009 (4C 2.08) weitergehend konkretisiert: Entscheidend ist danach, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff „zentral“ ist nicht geographisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. Ein zentraler Versorgungsbereich setzt auch keinen übergemeindlichen Einzugsbereich voraus.

Auch ein Bereich, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlichen Bereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnehmen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherstellung einer wohnortnahen Grundversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung. In dem OVG NRW-Urteil vom 15.02.2012 (10 D 32/11.NE bzw. 10 A 1770/09) wurden die Kriterien konkretisiert. Demgemäß muss die ansässige Einzelhandelsausstattung geeignet sein, „den allgemeinen Anforderungen an ein Nahversorgungszentrum“ zu entsprechen. Als Grundvoraussetzung sollte im Allgemeinen mindestens ein moderner und zukunftsfähiger Anbieter aus dem Nahrungs- und Genussmittelsektor ansässig sein. Bei einem zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereich muss die städtebauliche Begründung auch belegen, dass die Entwicklung in einem überschaubaren Zeitraum wahrscheinlich ist bzw. durch den Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums realisierbar erscheint.

Betont hat das Bundesverwaltungsgericht in der genannten Entscheidung auch, dass ein zentraler Versorgungsbereich eine „**integrierte Lage**“ voraussetzt. Dies hatte das OVG NRW in seinem Urteil vom 19.06.2008 (7 A 1392/07) dahingehend beschrieben, dass der Standort für die zu versor-

gende Bevölkerung nicht nur mit dem PKW günstig zu erreichen sein muss. Das Bundesverwaltungsgericht hat dies dahingehend ergänzt, dass isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben keinen zentralen Versorgungsbereich bilden können, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen.

Grundsätzlich lassen sich nach Versorgungsfunktion und Einzugsbereich unterschiedliche Typen zentraler Versorgungsbereiche (Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren) unterscheiden.

Die Definition des zentralen Versorgungsbereiches beruht auf den Vorschriften des § 1 Abs.6 i. V. m. § 34 Abs. 3 BauGB und dem Landesentwicklungsplan NRW. Zentrale Versorgungsbereiche genießen demnach einen besonderen städtebaulichen Schutz aufgrund der stadträumlichen und funktionalen Einbindung von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in einem kompakten, fußläufig erlebbaren Bereich einer Innenstadt bzw. eines Stadtteils. Für die räumliche Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches gelten nach allgemeingültigen Bewertungskriterien folgende Anforderungen:

- Verdichtete Bebauung
- städtebaulich identifizierbarer Bereich mit charakteristischer baulicher Ausprägung
- vergleichsweise hohe Nutzungsdichte und Vielfalt im Geschäfts- und Dienstleistungsbesatz
- Mischung der zentralörtlich bedeutsam öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen in einem fußläufig erlebbaren Bereich
- Schwerpunktfunktion des Einzelhandels unter den Aspekten des Betriebsbesatzes, der Verkaufsflächenausstattung und der Umsatztätigkeit
- funktionsfähige Verkehrserschließung für den Fußgänger- und Fahrradverkehr, den motorisierten Individualverkehr sowie den öffentlichen Personennahverkehr.

Die Definition der zentralen Versorgungsbereiche beruht auf den Standortmerkmalen einer Angebotsverdichtung und -mischung. Diese führt aufgrund einer engen räumlichen Nachbarschaft von Einzelhandelsbetrieben unterschiedlicher Größen, Betriebstypen und Sortimente zu einer starken Besucherfrequenz und zu Koppelungseffekten, bei denen Einkäufe und andere Erledigungen miteinander kombiniert werden. Die ausgelösten Synergieeffekte verschaffen insbesondere kleinflächigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben Frequenzvorteile und eine Belebung der Umsatztätigkeit.

Die vorgenannten Kriterien für die Bestimmung zentraler Versorgungsbereiche bilden einen wichtigen Orientierungsrahmen für die vorgenommene Standortanalyse.