



Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentren- konzeptes für die Stadt Goch

- Bericht -

BBE Standort- und
Kommunalberatung
Münster

Von-Esmarch-Straße 175 ■ 48149 Münster
Tel. (02 51) 87 119-0 ■ Fax (02 51) 87 119-19
Internet: www.bbe-standort.de
E-Mail: info@bbe-muenster.de

Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader
Dipl.-Geogr. Ann-Kathrin Kusch
M. Sc. Geogr. Lena Terpelle

Münster, im Juni 2017

Inhaltsverzeichnis

1 Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung.....	1
1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung der Untersuchung.....	1
1.2 Rechtliche Einordnung des Einzelhandelskonzeptes	3
1.3 Methodische Vorgehensweise	4
2 Analyse der Angebotsstrukturen & nachfrageseitigen Rahmenbedingungen	6
2.1 Wirtschaftsräumliche Rahmenbedingungen	6
2.1.1 Räumliche Lage und verkehrliche Erreichbarkeit.....	6
2.1.2 Zentralörtliche Bedeutung & Stellung in der Region	8
2.1.3 Siedlungsstruktur und Bevölkerung.....	9
2.2 Analyse der quantitativen Angebotsstrukturen.....	12
2.2.1 Betriebe und Sortimente	14
2.2.2 Verkaufsflächen	16
2.3 Analyse der räumlichen Strukturen	18
2.3.1 Hauptzentrum Innenstadt Goch.....	19
2.3.2 Nebenzentrum Pfalzdorf	21
2.3.3 Nahversorgungszentrum Klever Straße	22
2.3.4 Standortbereich Pfalzdorfer Straße	23
2.3.5 Nahversorgungssituation in Goch	24
2.3.6 Fachmarktstandorte in Goch	30
2.4 Analyse der nachfrageseitigen Rahmenbedingungen	31
2.4.1 Kaufkraftpotenzial in Goch.....	32
2.4.2 Kaufkraftbindungsquoten.....	35
2.5 Fazit: Stärken und Schwächen des Einzelhandels in Goch.....	38
3 Zentren- und Sortimentskonzept.....	41
3.1 Rechtliche Rahmenbedingungen	41
3.2 Standortstruktur & Zentrenhierarchie	42

3.3 Zentrale Versorgungsbereiche und sonstige Einzelhandelsstandorte	45
3.3.1 Hauptzentrum Goch.....	47
3.3.2 Nebenzentrum Pfalzdorf	51
3.3.3 Nahversorgungszentren	53
3.3.4 Nahversorgungsstandorte	55
3.3.5 Sonder- / Fachmarktstandorte	57
3.3.6 Zusammenfassung: Zentren- und Standortstruktur im Überblick	59
3.4 Sortimentsliste	60
3.4.1 Einordnung und Herleitung einer örtlichen Sortimentsliste	61
3.4.2 Gocher Sortimentsliste	64
3.5 Grundsätze zur räumlich-funktionalen Einzelhandelsentwicklung.....	70
3.5.1 Exkurs: Steuerung des nicht großflächigen Handels	71
3.5.2 Ansiedlungsregeln des zentrenrelevanten Einzelhandels	72
3.5.3 Ansiedlungsregeln des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels	77
3.5.4 Ansiedlungsregeln des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels.....	81
3.5.5 Zusammenfassung: Ansiedlungsregeln im Überblick	84
4 Schlusswort	86
5 Abbildungsverzeichnis	87

Der Bericht fällt unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Der Auftraggeber kann den vorliegenden Bericht innerhalb sowie außerhalb seiner Organisation unter Angabe der Quelle, d. h. Nennung der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster als Urheber, verwenden und verbreiten, soweit dies mit dem Zweck der Untersuchung in unmittelbarem Zusammenhang steht. Darüber hinaus ist die Weitergabe, Vervielfältigung, Veröffentlichung oder Ähnliches insbesondere auch durch andere als den Auftraggeber (auch auszugsweise) nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Urhebers gestattet. Sämtliche Rechte verbleiben bei der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster.

1 Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung der Untersuchung

Die Stadt Goch hat im Jahr 2012 ihr aktuelles Einzelhandelskonzept durch den Rat der Stadt Goch als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB beschlossen. Neben den in nahezu allen Städten und Gemeinden stattfindenden Veränderungen der Einzelhandelsstrukturen sowie rechtlicher Rahmenbedingungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels hat die Stadt Goch aktuelle Planungen zum Anlass für eine Aktualisierung ihres Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes genommen.

Mittlerweile wird im Gebiet der ehemaligen Reichswaldkaserne ein großes Wohngebiet entwickelt, für dessen ersten Teilabschnitt ein Bebauungsplan beschlossen worden ist. Um den zukünftigen BürgerInnen in diesem neuen Stadtviertel eine attraktive Versorgung anbieten zu können und somit zu einer nachhaltigen Qualität des neuen Wohngebietes beizutragen, erwägt die Stadt, dort ein modernes Versorgungszentrum zu etablieren bzw. die hierfür notwendigen planerischen Voraussetzungen zu schaffen.

Im Rahmen einer städtebaulichen Untersuchung soll daher nun geklärt werden, inwieweit die planerischen Grundlagen zur Etablierung eines zentralen Versorgungsbereiches innerhalb des Neubaugebietes geschaffen werden können und wie sich dies in das Gesamtgefüge des Zentrums einfügt. Das aktuelle Einzelhandelskonzept soll daher in dem dafür notwendigen Umfang überprüft und entsprechend angepasst werden.

Außerdem wird die Einzelhandelsentwicklung in Deutschland seit Jahren durch anhaltende strukturelle Veränderungsprozesse geprägt. Sowohl die konzeptionelle Ausrichtung und das Erscheinungsbild als auch die räumliche Struktur dieses Wirtschaftssektors haben sich in den vergangenen Jahrzehnten nachhaltig gewandelt. Aufgrund veränderter Standort- und Objektanforderungen sind zahlreiche Einzelhandelsstandorte außerhalb der gewachsenen Zentren entstanden, wodurch die Innenstädte in ihrer Funktionalität und Attraktivität oftmals an Bedeutung eingebüßt haben. Auch ist die Zielvorstellung einer wohnortnahen und dezentralen Grundversorgung der Bevölkerung aufgrund der Konzentrationsprozesse im Einzelhandel zunehmend schwieriger zu erhalten bzw. zu realisieren.

Für die Funktionalität sowie Attraktivität gewachsener Zentren mit ihrem vielfältigen Angebot an Versorgungsstrukturen, Dienstleistungs- und

Neubaugebiet
„Reichswaldkaserne“

Strukturelle Veränderungen
im deutschen
Einzelhandel

Öffentliches Interesse
zur Steuerung

Gastronomieangeboten sowie öffentlichen Einrichtungen kommt dem Einzelhandel eine zentrale Bedeutung zu. Die Zentren sind oftmals nicht nur Versorgungsschwerpunkt einer Gemeinde, sondern auch Kommunikations- und Identifikationspunkt für viele Bürger. Es besteht daher ein öffentliches sowie privates Interesse am Erhalt sowie der Förderung der Funktionsfähigkeit und der Nutzungsvielfalt der Zentren mit ihren örtlichen Besonderheiten. Dies bedeutet, dass städtebauliche Fehlentwicklungen wie Leerstände, Trading-down-Prozesse oder Mindernutzungen und damit einhergehend ein Attraktivitätsverlust der Zentren vermieden werden sollen. Die Einzelhandelsentwicklung ist daher auf geeignete Standortbereiche zu lenken, ohne zugleich über Gebühr in den marktwirtschaftlichen Standortwettbewerb eingreifen zu wollen.

Die Notwendigkeit eines solchen städtebaulichen Konzeptes im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist in entsprechenden Urteilen des OVG NRW hervorgehoben worden, da „erst solche konzeptionellen Festlegungen, die dann (...) auch bei der weiteren Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind, in aller Regel die Feststellung zulassen, ob das Angebot bestimmter Warensortimente an bestimmten Standorten in das städtebauliche Ordnungssystem der jeweiligen Gemeinde funktionsgerecht eingebunden ist“.¹

Städtebauliches Konzept

Grundlage der Konzeptaktualisierung ist eine aktualisierte Bestandsaufnahme der örtlichen Angebotsstrukturen sowie eine Analyse der Nachfragesituation wie auch der städtebaulichen und bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen. Die Analyse bildet die Basis für räumlich-funktionale Steuerungsinstrumente im Hinblick auf stadtverträgliche und zugleich wirtschaftlich tragfähige Einzelhandelsentwicklungen. Hierbei steht insbesondere die Entwicklung attraktiver Versorgungsstrukturen im Neubaugebiet „Reichswaldkaserne“ im Vordergrund der konzeptionellen Empfehlungen. Bestandteile der vorliegenden Konzeptaktualisierung sind:

Bestandteile des Konzeptes

- eine aktualisierende Analyse der städtebaulichen und einzelhandels-spezifischen Ausgangssituation,
- eine Analyse und Bewertung der gegenwärtigen Angebots- und Nachfragesituation im Einzelhandel,
- die Überprüfung und ggf. Anpassung
 - eines räumlichen hierarchischen Zentrenmodells mit Zuweisung von Versorgungsfunktionen für die jeweiligen Standorte,
 - zentraler Versorgungsbereiche hinsichtlich ihrer exakten räumlichen Lage und Ausdehnung (parzellenscharf) sowie ihrer Versorgungsfunktion (ggf. inkl. etwaiger Potenzialflächen),

¹ OVG NRW, Urteil vom 30. Januar 2006 – 7 D 8/04 NE

- sonstiger Standorte und Agglomerationen des Einzelhandels (insb. großflächige Sonderstandorte),
- der ortstypischen Sortimentsliste („Gocher Liste“),
- rechts- und planungssicherer Grundlagen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels („Ansiedlungsregeln“).

Für die Projektbearbeitung und -durchführung sind als Projektleiter Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader, Dipl.-Geogr. Ann-Kathrin Kusch und M. Sc. Geogr. Lena Terpelle von der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster verantwortlich.

1.2 Rechtliche Einordnung des Einzelhandelskonzeptes

Die (planungsrechtliche) Steuerung des Einzelhandels ist Gegenstand der kommunalen Planungshoheit. Die öffentliche Hand kann durch das Bau- und Planungsrecht sowie die kommunale Genehmigungspraxis aktiv Einfluss auf die räumlich-funktionale Entwicklung des örtlichen Einzelhandels nehmen und bestimmte Entwicklungen auf städtebaulich gewünschte Standorte lenken. Für die Steuerung von Einzelhandelsvorhaben im Zuge von Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung ist jedoch eine sorgfältig erarbeitete städtebauliche Begründung unerlässlich. Dies gilt für mögliche Ausschlüsse, Untersagungen und Einschränkungen, welche frei von willkürlichen Festsetzungen sein müssen. Eine fundierte Untersuchung der örtlichen Verhältnisse und hierauf basierend die hinreichend konkrete Ableitung der Planungsziele sind für eine rechtssichere Steuerung grundlegende Voraussetzung. Hierzu ist in aller Regel ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erforderlich. Die Inhalte des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als Grundlage der Bauleitplanung müssen sowohl hinreichend bestimmt, schlüssig und nachvollziehbar als auch auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmt sein.

EHK =
Steuerungsinstrument

Ein kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt ein städtebauliches Konzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als Instrument zur Festlegung der künftigen Stadt- und Einzelhandelsentwicklung dar. Es ist Grundlage für eine sachgerechte Planung und Steuerung des Einzelhandels sowie zur Beurteilung und Abwägung (großflächiger) Einzelhandelsvorhaben. Das Konzept entwickelt Rechtskraft durch einen politischen Beschluss, i. d. R. einen Ratsbeschluss und ist dann im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Grundlage für sachgerechte Abwägung

Einem Einzelhandels- und Zentrenkonzept kommt als informelle städtebauliche Planung nicht die Funktion von bindenden Vorentscheidungen zu. Ein derartiges Konzept erzeugt zwar eine interne Bindungswirkung innerhalb der Verwaltung, nicht jedoch unmittelbare Rechtswirkung nach

Schaffung einer städtebaulichen Begründung

außen. Weder wird bestehendes Baurecht aufgehoben noch neu geschaffen. Ein Konzept schafft vielmehr die notwendigen Abwägungsgrundlagen und konzeptionellen Grundsätze wie Empfehlungen, die im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sowie der Baugenehmigungsverfahren zu konkretisieren sind. Anders ausgedrückt bedeutet dies, dass die Empfehlungen des Konzeptes einer konkreten Umsetzung z. B. durch geeignete Bebauungspläne bedürfen.² Bebauungspläne ohne eine entsprechende fachlich fundierte Grundlage leiden hingegen an Begründungsmängeln.

Die Steuerung des örtlichen Einzelhandels im Rahmen der kommunalen Planungshoheit unterliegt rechtlichen Grundlagen und Zielvorgaben des Bundes bzw. des jeweiligen Landes. So werden im Rahmen

- des Baugesetzbuches (BauGB),
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- des Landesentwicklungsplans NRW (LEP NRW), Kapitel 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“ sowie
- der aktuellen Rechtsprechung (diverse Urteile des Bundes- und Oberverwaltungsgerichtes)

Rechtliche Grundlagen
des Konzeptes

klare und eindeutige Anforderungen formuliert.

1.3 Methodische Vorgehensweise

Grundlage gemeindlicher Einzelhandelskonzepte ist eine fundierte und differenzierte Untersuchung der örtlichen Gegebenheiten. Sie bildet die Basis für die hieraus abgeleiteten konzeptionellen Empfehlungen wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist.

Wesentliche
Leistungsbausteine

² Der Zeitpunkt der jeweiligen Planung / Planumsetzung richtet sich nach ihrer Erforderlichkeit, d. h. die Gemeinde kann sich darauf beschränken, zunächst nur dort bauleitplanerisch aktiv zu werden, wo ein konkreter Handlungsbedarf besteht.

Abb. 1: Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzeptes



Quelle: eigene Darstellung

Die Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes basiert auf einer städtebaulichen und einzelhandelsrelevanten Analyse der Angebotsstrukturen sowie der Nachfragesituation in der Stadt Goch. Hierfür sind die nachfolgenden Analyseschritte vorgenommen worden, die eine funktionale (nach Sortimenten) sowie räumliche (nach Standortlagen) Differenzierung erlauben:

- Aktualisierung der Bestandsaufnahme sämtlicher Einzelhandelsunternehmen im Stadtgebiet von Goch
- Qualitative Bewertung des Angebotes des örtlichen Einzelhandels
- Städtebauliche Bewertung der Lagen oder Standorte
- Analyse der örtlichen Nachfragesituation

Mit den vorgenannten methodischen Analysebausteinen erfüllt das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept die rechtlichen Anforderungen zur Verabschiedung als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

Vor dem Hintergrund der verwaltungsinternen Bindungswirkung wurde im Zusammenhang mit der Aktualisierung des Konzeptes fand am 24.05.2017 eine Präsentation im Fachausschuss statt. Eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und eine öffentliche Auslegung sind geplant.

Notwendige
Analyseschnitte

Kommunikations- /
Abstimmungsprozess

2 Analyse der Angebotsstrukturen & nachfrageseitigen Rahmenbedingungen

Zur Einordnung der Stadt in ihrer einzelhandelsspezifischen und städtebaulichen Ausgangssituation erfolgt zunächst eine Darstellung der wirtschaftsräumlichen und standortrelevanten Rahmenbedingungen sowie die Analyse der Angebots- sowie Nachfragestrukturen in der Stadt Goch als Grundlage für das Zentren- und Standortkonzept.

2.1 Wirtschaftsräumliche Rahmenbedingungen

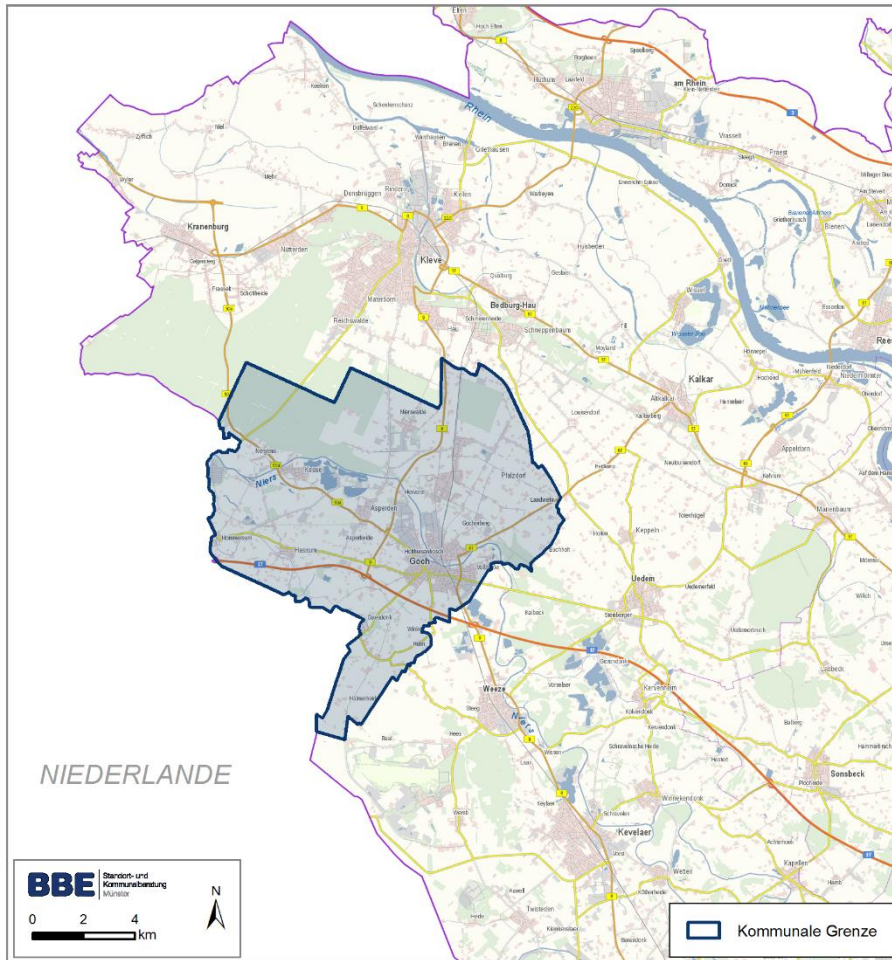
Im Nachfolgenden werden die wesentlichen Rahmenbedingungen und Standortfaktoren, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Nachfrage und das Einzelhandelsangebot in Goch auswirken können, dargestellt. Hierbei werden geographische, verkehrliche sowie siedlungs- und infrastrukturelle Gegebenheiten untersucht.

2.1.1 Räumliche Lage und verkehrliche Erreichbarkeit

Die Stadt Goch liegt im Westen des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen und grenzt unmittelbar an die Niederlande. Nachbargemeinden sind im Norden die Stadt Kleve sowie die Gemeinden Bedburg-Hau und Kranenburg, im Südosten die Gemeinde Uedem sowie im Süden die Gemeinde Weeze (alle Kreis Kleve). Westlich der Stadt Goch schließen sich die Gemeinden Bergen und Gennep aus der Provinz Limburg in den Niederlanden an.

Lage im Raum

Abb. 2: Räumliche Lage



Quelle: eigene Darstellung; ArcGIS Online; © Geo-Basis-DE / BKG 2017

Die Stadt Goch verfügt über eine günstige Einbindung in das überregionale Verkehrsnetz. So besteht ein direkter Anschluss an die Bundesautobahn A 57, die von der niederländischen Grenze parallel zum Rhein Richtung Köln führt. Darüber hinaus verlaufen die Bundesstraßen B 9, die Richtung Süden über Rheinland-Pfalz bis zur französischen Grenze führt, und B 67, die als Anschluss an das Münsterland dient und B 504 durch Goch. Über dieses Verkehrsnetz sind insbesondere die benachbarten Grund- und Mittelzentren unmittelbar erreichbar.

Die Integration der Stadt Goch an das Schienenverkehrsnetz stellt sich mit dem örtlichen Bahnhof ebenfalls günstig dar. Durch die Regionalbahnlinie besteht eine Anbindung an die Stadt Kleve sowie den Raum Düsseldorf. Neben den innerorts verkehrenden Buslinien verfügt die Stadt über Regionalbuslinien in die umliegenden Städte und Gemeinden. In der südlichen Nachbargemeinde Weeze befindet sich der Regionalflughafen Airport Weeze, der lediglich in 16 km Entfernung liegt. In 75 km ist darüber hinaus der Flughafen Düsseldorf erreichbar.

Günstige Einbindung in
das überregionale
Verkehrsnetz

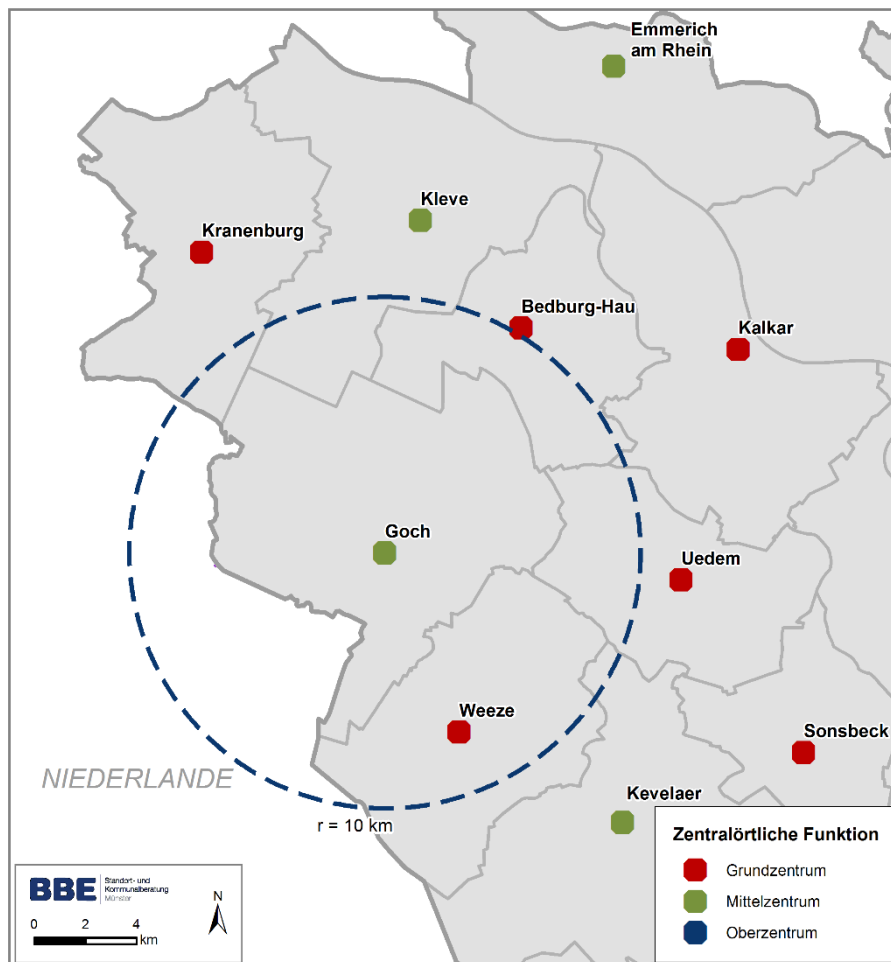
Anbindung Bus, Schie-
nen- und Flugverkehr

2.1.2 Zentralörtliche Bedeutung & Stellung in der Region

Aus Sicht der Landes- und Regionalplanung sind die Städte und Gemeinden in ein hierarchisches, zentralörtliches Gliederungssystem eingeordnet. Der Stadt Goch wird die zentralörtliche Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Aus raumordnerischer Sicht obliegt der Stadt Goch damit nicht nur die Aufgabe, die eigene Wohnbevölkerung, sondern auch die Bevölkerung innerhalb des mittelzentralen Verflechtungsbereichs zu versorgen.

Ausgewiesenes
Mittelzentrum

Abb. 3: Zentralörtliche Funktion in der Region



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2017

Die nächstgelegene Stadt gleicher Zentralität ist die Stadt Kleve. Durch die räumliche Lage befindet sich der Einzelhandelsstandort Goch zudem im Wettbewerb mit den weiteren nahegelegenen Mittelzentren Emmerich am Rhein sowie Geldern (beide ca. 25 km). Die nächsten Oberzentren sind Krefeld und Duisburg (beide ca. 60 km).

Regionale
Wettbewerbsstandorte

Abb. 4: Regionale Wettbewerbsstandorte



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2017

2.1.3 Siedlungsstruktur und Bevölkerung

Das Stadtgebiet von Goch setzt sich aus den Ortsteilen Asperden, Hassum, Hommersum, Hülm, Kessel, Nierswalde, Pfalzdorf sowie der Kernstadt zusammen.

Siedlungsstruktur

Abb. 5: Siedlungsstruktur der Stadt Goch

Quelle: eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Kleve; Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

Das Stadtgebiet Goch weist im Jahr 2016 rd. 34.800 Einwohner auf. Die Siedlungsstruktur konzentriert sich dabei relativ stark auf die Kernstadt (rd. 60 %). Daneben ist der Ortsteil Pfalzdorf mit rd. 6.800 Einwohner der bevölkerungsstärkste. Bei einer Fläche von ca. 115 km² liegt die Einwohnerdichte in Goch bei etwa 302 Einwohner / km².

Rd. 34.800 Einwohner

Abb. 6: Bevölkerungsverteilung in Goch

Stadt / Gemeinde	2016	Bev.-anteil
Goch	20.279	58,2%
Pfalzdorf	6.817	19,6%
Asperden	2.309	6,6%
Kessel	2.099	6,0%
Hassum	1.147	3,3%
Nierswalde	1.009	2,9%
Hülm	691	2,0%
Hommersum	489	1,4%
Gesamt	34.840	100,0%

Quelle: Einwohnerstatistik der Stadt Goch, Stand: 31.12.2016

Quelle: eigene Berechnung; eigene Darstellung; Einwohnerstatistik der Stadt Goch, Stand: 31.12.2016

Prognostiziert wird für Goch in der Perspektive bis 2040 entgegen der allgemeinen demografischen Entwicklung eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung mit einem Wert von 1,9 %, so dass insgesamt eine stabile Bevölkerungssituation konstatiert werden kann.

Leicht positive
Bevölkerungs-
entwicklung

Abb. 7: Bevölkerungsvorausberechnung³

Jahr	Einwohner	Veränderung ggü. Basisjahr
2014 (Basisjahr)	33.063	---
2025	33.952	2,7%
2040	33.695	1,9%
Saldo Basisjahr - 2040	632	---

Quelle: eigene Darstellung; IT.NRW Kommunalprofil der Stadt Goch

Hieraus allein lassen sich keine möglichen Entwicklungsspielräume für die Kaufkraftentwicklung bzw. die zukünftige Einzelhandelsentwicklung ableiten. Vielmehr entstehen neue Anforderungen an den Einzelhandel und an seine Standortwahl. Im Zuge des demographischen Wandels wird vor allem die Alterung der Gesellschaft bzw. der örtlichen Bevölkerung in Goch eine zunehmende Bedeutung erhalten.

Demografischer Wandel

³ Hier nur Hauptwohnsitz

2.2 Analyse der quantitativen Angebotsstrukturen

Die Aktualisierung des Einzelhandelsbestandes ist im März 2017 durchgeführt worden.⁴ Gemäß der nachfolgenden Warengruppensystematik wurden die Verkaufsflächen insgesamt sowie nach Teilflächen pro Warensortiment differenziert erhoben, um so – mit Blick auf die Identifizierung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente – die örtliche Sortimentsliste ableiten zu können:

Warengruppen-
systematik

Abb. 8: Erhebungssystematik⁵

Warengruppe	Sortimentsgruppe
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Tabakwaren, Bäckerei- / Konditorei- / Metzgereiwaren, Reformwaren)
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken, Optik/Akustik/Sanitätsbed.	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerie- / Parfümerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel Arzneimittel, pharmazeutischer Bedarf medizinische und orthopädische Artikel, Sanitätsartikel Augenoptik (inkl. Brillen, Kontaktlinsen, Pflegemittel) Akustische Erzeugnisse und Hörgeräte
Papier- /Büro-/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel Zeitschriften und Zeitungen Bücher Antiquariate
Bekleidung/Wäsche	Damen- / Herren- / Kinderoberbekleidung und -wäsche (inkl. Miederwaren) Pelz- und Kürschnerwaren Gürtel, Hosenträger, Handschuhe, Krawatten, Schals, Tücher
Schuhe, Lederwaren	Schuhe (ohne Sportschuhe) Lederwaren und Reisegepäck (inkl. Taschen, Koffer, Regenschirme, Geldbörsen)
Baumarktsortimente, Blumen/Pflanzen/Gartenbedarf, Zoo-/Heimtierbedarf	Bau- und Heimwerkerbedarf (inkl. Metallkurzwaren, Kleisenwaren, Werkzeuge und Maschinen, Anstrichmittel, Elektroinstallationsmaterial) Fußbodenbeläge, Tapeten Rolläden, Rollos, Markisen Sicherheitssysteme (inkl. Verriegelungseinrichtungen, Tresore) Block- und Gartenhäuser, Wintergärten, Zäune Herde, Öfen, Kamine Sauna Blumen (ohne Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen), Pflanzen, Sämereien und Düngemittel, Torfe und Erden, Pflanzgefäße Gartengeräte und -artikel (inkl. Grillgeräte und -zubehör, Teichzubehör) Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen, Floristik zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Hygiene- und Pflegemittel; ohne Tiernahrung) Tiernahrung (mit Heim- und Kleintierfutter) Tiernahrung (ohne Heim- und Kleintierfutter)
Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat	keramische Erzeugnisse und Glaswaren (Glas, Porzellan, Keramik, inkl. Zimmerkeramik) Hausrat, Haushaltswaren und -artikel, Schneidwaren, Bestecke Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren

⁴ Nicht erhoben wurden aus systematischen Gründen Betriebsstätten des atypischen Handels wie Baustoffhändler oder Autohäuser. Nicht erfasst werden können einige Angebotsformen wie mobiler Handel, Automatenverkauf, Hofverkauf / Wochenmärkte, Streuanbieter. Diesen Angebotsformen wird durch Einbeziehung marktüblicher Anteilswerte bei der Ermittlung freier Potenziale im Weiteren Rechnung getragen.

⁵ Die Zuordnung der Sortimente und Betriebe erfolgt nach der gleichen Systematik wie bei der Ermittlung der sortimentspezifischen Kaufkraft, um letztendlich eine vergleichbare Zuordnung zu ermöglichen.

Spielw., Sport, Fahrrad/Freizeit/Camping, Hobby/Basteln/Musikinstr.	Spielwaren (inkl. Spiele, Bastelsätze für den Modellbau; ohne Videospielkonsolen)
	Außenspielgroßgeräte (inkl. Sandkästen, Schaukeln, Kletterstangen und -gerüste, Außentrampolin, Fahrgeräte)
	Sportartikel und -geräte (ohne Sportgroßgeräte)
	Sportbekleidung und -schuhe
	Sportgroßgeräte (inkl. Fitnessgeräte, Hantelbank)
	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (ohne Bekleidung und Schuhe)
	Campingartikel (ohne Campingmöbel, Bekleidung und Schuhe)
	Anglerbedarf (ohne Bekleidung und Schuhe)
	Boote und Zubehör
	Reitsportartikel und -zubehör (ohne Bekleidung und Schuhe)
	Waffen, Munition und Jagdbedarf (ohne Bekleidung und Schuhe)
	Künstler- und Bastelbedarf
	Musikinstrumente und Musikalien
	Pokale, Vereinsbedarf
Möbel, Wohneinrichtung, Heim-/Haustextilien	Wohnmöbel (inkl. Büro- / Küchen- / Badmöbel)
	Garten- und Campingmöbel (inkl. Polsterauflagen)
	Matratzen und Lattenroste
	Wohneinrichtungsartikel (inkl. Kerzen, Aufbewahrungsutensilien, Spiegel)
	Teppiche (Einzelware), Brücken, Läufer
	Bilder und Bilderrahmen, Kunstgegenstände / kunstgewerbliche Erzeugnisse
	Antiquitäten und antike Teppiche
	Heim- und Haushaltstextilien (inkl. Kurzwaren, Haus- und Tischwäsche / Bettwäsche, Schneidereibedarf, Handarbeitswaren, Stoffe, Dekorations- / Möbelstoffe, Meterwaren, Wolle)
	Bettwaren (ohne Bettwäsche)
	Vorhänge und Gardinen
Elektrische Haushaltsgeräte, Leuchten	elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
	elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte; ohne Einbaugeräte)
	elektrische Haushaltsgeräte (Einbaugeräte)
	Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
Unterhaltungselektronik, Musik, PC/-zubehör, Kommunikation, Foto/Video	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte, Zubehör und Software
	Telekommunikationsgeräte, Mobiltelefone und Zubehör
	Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (inkl. Videospielkonsolen)
	bespielte Ton- und Bildträger
Uhren/Schmuck	Foto- / Videokameras, Ferngläser, Mikroskope und Zubehör (ohne Augenoptik)
	Uhren und Schmuck
Sonstiges	Kinderwagen
	Sammlerbriefmarken, -münzen
	Erotikartikel

Quelle: eigene Darstellung

Im Rahmen der Betriebsstättenbegehungen wurden die Verkaufsflächen der örtlichen Anbieter sowohl differenziert nach innen und außen liegender Verkaufsfläche⁶ als auch hinsichtlich ihrer städtebaulichen Lage⁷ detailliert erfasst. Auf Basis dieser Flächenerhebungen und unter Verwendung aktueller branchenbezogener Flächenproduktivitäten⁸, qualitativer Faktoren wie Erscheinungsbild, Marktauftritt oder Sortimentsgenre der Betriebsstätten wurde für das Jahr 2017 eine Umsatzprognose für den gesamten Einzelhandel in Goch vorgenommen.⁹

Differenzierte Erhebung
des Einzelhandels

⁶ Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.2005 (BVerwG, Urteil 4 C 10.04) findet Anwendung. Bei der Ermittlung und Berechnung der Verkaufsfläche ist die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich bzw. die Fläche, die im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Verkaufsvorgang steht, d. h. einschließlich Kassenzonen, Kassenvorraum, Windfang, Pfandrücknahmerraum, Schaufenster etc. (siehe Einzelhandelserlass NRW vom 22.09.2008).

⁷ Differenzierung nach schützenswerten Lagen (zentrale Versorgungsbereiche wie Hauptzentrum, Nebenzentrum, Nahversorgungszentrum), integrierte Standortlagen, nicht integrierte Standortlagen

⁸ EHI Retail Institute, Köln 2016

⁹ Die Ergebnisse dieser Berechnungen weisen gegenüber sekundärstatistischen Verfahren wie z. B. der Zentralitätskennziffer der Gesellschaft für Konsumforschung

Intensivbegehungen der Innenstadt von Goch sowie der sonstigen Standorte wurden zur Analyse der Detailstrukturen und Identifizierung möglicher Entwicklungspotenziale durchgeführt. Zusätzlich berücksichtigt wurden zur Einschätzung wesentlicher Einkaufs- und Wettbewerbsverflechtungen überörtlich bedeutsame Wettbewerbsstandorte außerhalb von Goch.

2.2.1 Betriebe und Sortimente

Im Stadtgebiet von Goch sind 189 Einzelhandelsbetriebe mit Ladenlokal ansässig. Betriebe mit Nahrungs- und Genussmitteln nehmen mit knapp einem Viertel aller Betriebe dabei erwartungsgemäß den größten Anteil ein.

189 Einzelhandelsbetriebe

Abb. 9: Betriebe und Sortimente

Warengruppe	Betriebe 2017	Betriebe 2012	Sortimente 2017
	nach Kernsortimenten	nach Kernsortimenten	nach Teilsortimenten
Nahrungs- und Genussmittel	48	58	58
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken, Optik/Akustik/Sanitätsbed.	23	26	65
Papier- /Büro- /Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	8	8	50
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	79	92	173
Bekleidung/Wäsche	32	34	56
Schuhe, Lederwaren	5	6	19
Baumarktsortimente, Blumen/Pflanzen/Gartenbedarf, Zoo-/Heimtierbedarf	14	13	64
Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat	10	10	33
Spielw., Sport, Fahrrad/Freizeit/Camping, Hobby/Basteln/Musikinstr.	9	10	40
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	70	73	212
Möbel, Wohneinrichtung, Heim-/Haustextilien	17	17	59
Elektrische Haushaltsgeräte, Leuchten	2	2	34
Unterhaltungselektronik, Musik, PC/-zubehör, Kommunikation, Foto/Video	13	17	26
Uhren/Schmuck	6	6	8
Sonstiges	2	3	4
Überwiegend langfristiger Bedarf	40	45	131
Gesamt (ohne Leerstände)	189	210	516

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen, 2017

(GfK) Abweichungen auf. Ursachen liegen in der Methodik der Ermittlung (Fort-schreibung der GfK-Daten auf Basis der Handels- und Gaststättenzählung aus dem Jahr 1993; Problematik der Zuordnung bei Filialbetrieben, da diese in aller Regel ihre Umsatzsteuer nicht am Ort ihrer Betriebsstätten, sondern am Unternehmens-sitz melden).

Bei den Teilsortimenten konnten insgesamt 516 Sortimente (Fachabteilungen) festgestellt werden. Somit sind auf Abteilungsebene alle Angebotsstrukturen mehrfach besetzt.

516 Teilsortimente

Gegenüber der letzten Primärerhebung im Jahr 2012 hat sich mit damals 210 erhobenen Betriebsstätten ein leichter Rückgang ergeben. Dies spiegelt den bundesweit zu beobachteten Konzentrationsprozess im Einzelhandel mit immer größeren Betriebseinheiten bei gleichzeitig rückläufiger Betriebsstättenanzahl wider. Soweit nachvollziehbar ist der Rückgang insbesondere auf kleinteilige Betriebsschließungen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel (z. B. Ladenhandwerksbetriebe) zurückzuführen.

Rückläufige Anzahl
ggü. 2012

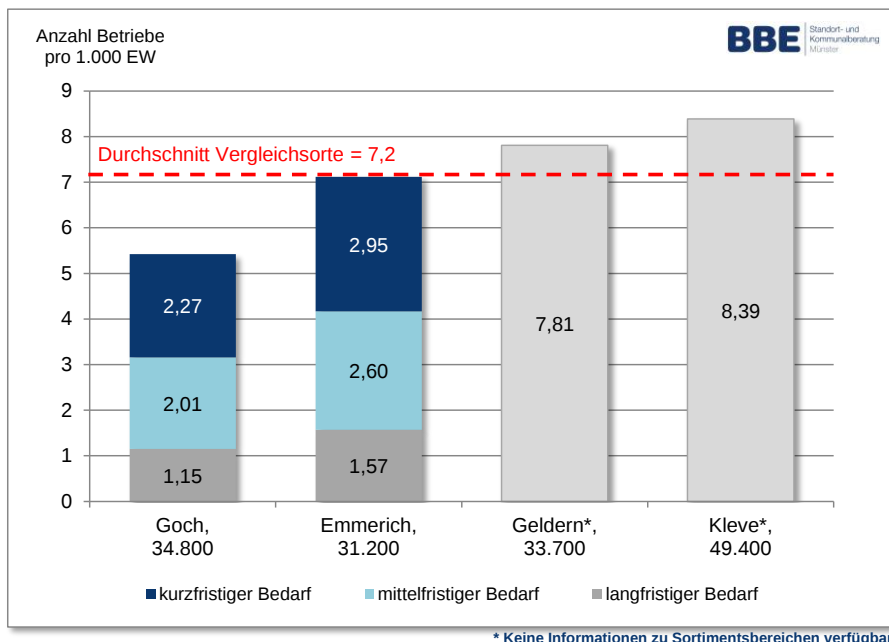
Während 174 Betriebsstätten (92 %) auf den Kernstadtbereich entfallen, verteilen sich die weiteren 15 Betriebe auf die übrigen Ortsteile im Stadtgebiet. Dort sind neben zwei prägenden Lebensmittelbetrieben überwiegend kleinteilige Angebote im nahversorgungsrelevanten Bereich anzutreffen.

Räumliche Verteilung
der Betriebsstätten

Im Verhältnis zu ähnlich gelagerten Städten und Gemeinden in der Region liegt die Angebotsdichte – gemessen in Betriebsstätten je 1.000 Einwohner – mit 5,4 Betriebsstätten unter dem Durchschnitt. Allerdings handelt es sich hierbei zunächst um eine rein quantitative Betrachtung, die noch keine Aussage zur Qualität des örtlichen Einzelhandels beinhaltet.

Regionaler Vergleich

Abb. 10: Betriebsstättendichte im Vergleich



Quelle: eigene Erhebungen; eigene Darstellung; Konzepte der Städte

2.2.2 Verkaufsflächen

Zum Erhebungszeitpunkt summiert sich die Gesamtfläche auf etwa 68.600 qm Verkaufsfläche. Bei der Bewertung des Verkaufsflächenbestandes fällt der hohe Besatz der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel auf. Darüber hinaus ist die Flächenausstattung vor allem durch die hohen Ausstattungen bei Möbeln, hier u. a. durch POCO, sowie bei Baumarktsortimenten mit z. B. HAGEBAU SWERTZ geprägt. Demgegenüber nehmen beispielsweise die Warengruppen Uhren / Schmuck und Schuhe / Lederwaren flächenmäßig einen deutlich geringeren Anteil ein.

Rd. 68.600 qm
Verkaufsfläche

Abb. 11: Verkaufsflächen in Goch

Warengruppe	Verkaufsfläche 2017	Verkaufsfläche 2012	Flächen- ausstattung 2017	Flächen- ausstattung 2012
	in qm	in qm	in qm je Einwohner	in qm je Einwohner
Nahrungs- und Genussmittel	15.940	15.054	0,46	0,44
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken, Optik/Akustik/Sanitätsbed.	4.171	4.347	0,12	0,13
Papier- /Büro- /Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	1.763	1.846	0,05	0,05
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	21.874	21.247	0,63	0,62
Bekleidung/Wäsche	6.508	6.607	0,19	0,17
Schuhe, Lederwaren	1.252	1.321	0,04	0,04
Baumarktsortimente, Blumen/Pflanzen/Gartenbedarf, Zoo-/Heimtierbedarf	12.335	11.434	0,35	0,34
Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat	3.207	2.273	0,09	0,07
Spielw., Sport, Fahrrad/Freizeit/Camping, Hobby/Basteln/Musikinstr.	2.765	2.843	0,08	0,08
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	26.067	24.479	0,75	0,72
Möbel, Wohneinrichtung, Heim-/Haustextilien	15.936	11.651	0,46	0,34
Elektrische Haushaltsgeräte, Leuchten	1.642	1.560	0,05	0,05
Unterhaltungselektronik, Musik, PC/-zubehör, Kommunikation, Foto/Video	1.769	2.149	0,05	0,06
Uhren/Schmuck	281	313	0,01	0,01
Sonstiges	1.011	1.774	0,03	0,05
Überwiegend langfristiger Bedarf	20.639	17.448	0,60	0,51
Gesamt (ohne Leerstände)	68.580	63.174	1,98	1,85

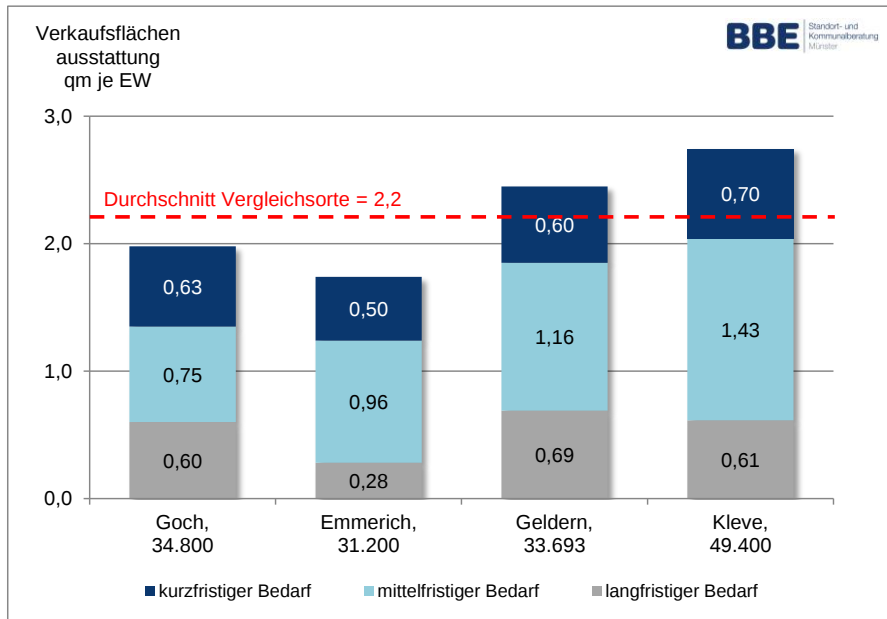
Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen, 2017

Die vorstehende Abbildung zeigt die Entwicklung seit der letztmaligen Primärerhebung anlässlich der Konzepterstellung in 2012. Es wird deutlich, dass über nahezu alle Sortimentsgruppen die quantitative Verkaufsflächenausstattung zugenommen hat bzw. gleich geblieben ist. Neben kleinteiligen Entwicklungen sind insbesondere die Neuentwicklungen im Gewerbegebiet Süd (u. a. EDEKA, POCO, FRESSNAPF) für den Anstieg der Verkaufsflächenentwicklung in der Stadt Goch verantwortlich.

Entwicklung seit 2012

Der Verkaufsflächenbesatz im Verhältnis zur Einwohnerzahl entspricht einer Flächenausstattung von 1,98 qm Verkaufsfläche je Einwohner. Damit liegt die quantitative Flächenausstattung deutlich oberhalb des Bundesdurchschnitts, der sich in etwa auf 1,46 qm Verkaufsfläche je Einwohner beläuft. Mit rd. 1,98 qm liegt die Ausstattung in Goch leicht unterhalb der vergleichbarer Mittelzentren in der Region, wobei zumindest Kleve auch über eine deutlich höhere Einwohnerzahl verfügt.

Verkaufsflächenaus-
stattung: 1,98 qm / EW

Abb. 12: Verkaufsflächenausstattung im Vergleich

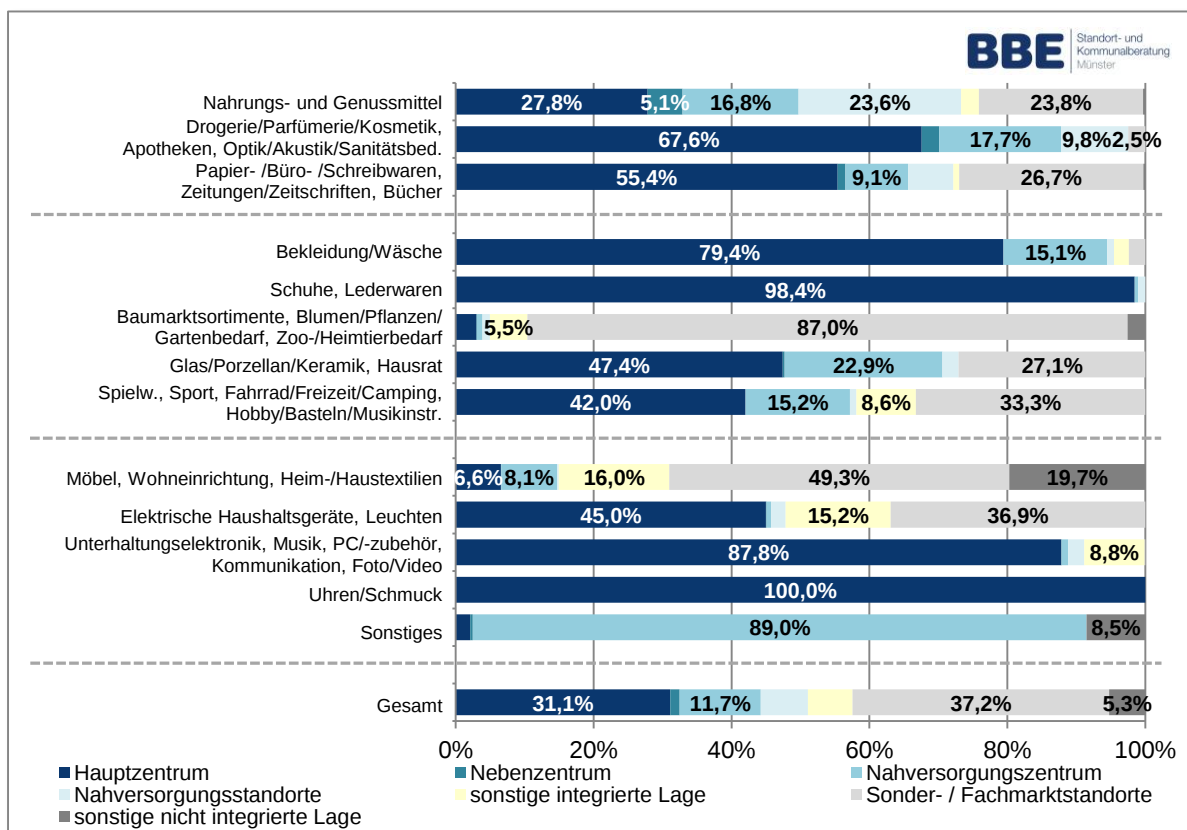
Quelle: eigene Erhebungen; eigene Darstellung; Konzepte der Städte

Der Verkaufsflächenanteil des Innenstadtzentrums liegt bei 31,1 %, während auf das Nebenzentrum Pfalzdorf lediglich rd. 1,4 % entfallen. Demzufolge befinden sich etwa 67,5 % der weiteren Verkaufsflächen in sonstigen Standortlagen. Hierzu zählen neben den siedlungsintegrierten Nahversorgungsstandortlagen auch die nicht integrierten Standortbereiche sowie die Sonder- und Fachmarktstandorte.

Bei einer Ausdifferenzierung der Sortimente nach Standortlagen wird deutlich, dass die innenstadtrelevanten Sortimente wie Schreibwaren / Bücher, Bekleidung, Schuhe, Unterhaltungselektronik und Uhren / Schmuck größtenteils innerhalb des Innenstadtzentrums angeboten werden, während die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie) auch an o. g. siedlungsintegrierten Standortlagen und damit dezentral und wohnungsnah vorzufinden sind. Die nicht zentrenrelevanten Sortimentsgruppen wie Baumarkt- und Gartenbedarf oder Möbel haben ihren Schwerpunkt an den Sonder- und Fachmarktstandorten oder in anderen nicht integrierten Lagen.

Verkaufsflächen
nach Lagen

Ausdifferenzierung nach
Sortimenten und Lagen

Abb. 13: Verkaufsflächenausstattung nach Standortlagen¹⁰

Quelle: eigene Erhebungen; eigene Berechnungen

2.3 Analyse der räumlichen Strukturen

Neben quantitativen Betrachtungen, wie Anzahl der Betriebsstätten oder Verkaufsflächenausstattungen, spielt die räumliche Verteilung dieser Flächen eine erhebliche Rolle bei der Beurteilung des Einzelhandelsangebotes.

Räumliche Verteilung

Die Siedlungsstruktur der Stadt Goch konzentriert sich relativ stark auf die Kernstadt, wenngleich sich einige Ortsteile (u. a. Kessel, Hommersum, Hassum) in räumlich deutlich abgesetzter Lage zum Siedlungsschwerpunkt befinden. Nennenswerte Einzelhandelsstrukturen sind hier nicht bzw. nur rudimentär vorhanden, so dass sich der Einzelhandelbesatz auf den Kernsiedlungsbereich der Stadt Goch konzentriert. Ausnahme sind die Ortsteile Pfalzdorf und Asperden, die aufgrund ihrer Bevölkerungsgröße eine Tragfähigkeit für örtliche Angebotsstrukturen aufweisen und diese entsprechend auch dort verortet sind.

¹⁰ Abgrenzung gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Goch, 2012

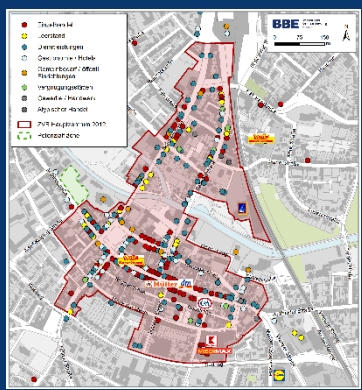
In Goch sind neben dem Hauptzentrum Innenstadt das Nebenzentrum im Ortsteil Pfalzdorf, das Nahversorgungszentrum nördlich der Innenstadt, Nahversorgungsstandorte sowie Fachmarktstandorte von strukturprägender Bedeutung für die gesamtstädtische Einzelhandelsstruktur. Diese Standorte wurden bereits im Einzelhandelskonzept 2012 entsprechend ausgewiesen. Die Standorte unterscheiden sich in ihrer augenblicklichen Struktur, aber auch in Hinblick auf ihre zukünftige Eignung als Standorte des Einzelhandels sowie handelsaffiner Nutzungen.

Versorgungsschwerpunkte
gem. EHK 2012

2.3.1 Hauptzentrum Innenstadt Goch

Der größte Einzelhandelsschwerpunkt von Goch ist das Hauptzentrum Innenstadt, das sich entlang der gewachsenen Lagen nördlich und südlich der Niers im Zentrum der Stadt erstreckt.

Abb. 14: Profil Hauptzentrum Innenstadt¹¹

	
Versorgungsfunktion	Mittelzentrale Versorgungsfunktion für die Stadt Goch sowie angrenzende Grundzentren
Anzahl Betriebsstätten	121 Einzelhandelsbetriebe
Verkaufsfläche	ca. 21.300 qm
VKF-Anteil ggü. Gesamtstadt	31,0 %
Sortimentsschwerpunkt	Persönliche Ausstattung (Bekleidung, Schuhe), Unterhaltungselektronik
Magnetbetriebe	z. B. KAUF LAND, MEDIMAX, MÜLLER, ALDI, C&A
Betriebsstruktur	28,0 % filialisierte Betriebe
Haupteinkaufslage	Voßstraße zwischen Markt und Auf dem Wall
Räumliche Ausdehnung	rd. 1 km (Nord-Süd), max. 600 m (Ost-West)
Leerstände / Leerstandsquote	29 Leerstände; durchschnittliche Größe: ca. 55 qm 19 % am Gesamtbesatz

¹¹ Abgrenzung gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Goch, 2012

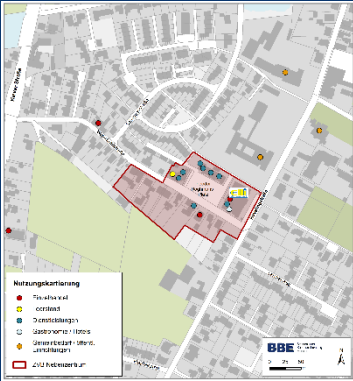
Veränderungen seit 2012	Kleinteilige Arrondierungen und Veränderungen, insb. nördlich der Niers	
Nutzungsstruktur / Einzelhandelsbesatz	Verdichtetes Nutzungs- und Angebotsgefüge mit überwiegender Einzelhandelsnutzung in den Erdgeschosslagen Durchgängiger, innenstadtypischer Einzelhandelsbesatz im Teilbereich südlich der Niers (insb. Voßstraße sowie angrenzende Lagen) Abnehmende Einzelhandelsdichte in den Nebelagen mit starker Durchmischung durch Gastronomie, Dienstleistungen und Gemeinbedarfseinrichtungen Nördlich der Niers deutliche Friktionen im Besatz, vermehrt Leerstände, geringe Austauschbeziehungen mit Hauptlage, fehlende Magnetbetriebe	
Städtebauliche Situation	Überwiegend modernes Stadtbild mit teilweise historischer Gebäudesubstanz Ausgewiesene Fußgängerzone im Bereich Voßstraße Überwiegende Nutzung des Marktplatzes als Parkplatz Städtebaulich attraktive Einbindung der Niers, wenngleich der Fluss eine deutliche räumliche Barriere darstellt Insgesamt ansprechende Gestaltung des öffentlichen Raumes	
Zusammenfassende Bewertung	+ Vitales Innenstadtzentrum Attraktiver und vielfältiger Einzelhandelsbesatz Verdichtetes Nutzungs- und Angebotsgefüge Gute Einbindung der Magnetbetriebe Ausgewogene Mischung größerer Magnetbetriebe sowie kleinteiliger, teilweise auch filialisierter Betriebe Gute Aufenthalts-/Verweilqualität	- Strukturelle Probleme in den Randbereichen Deutlicher Bedeutungsverlust der nördlichen Innenstadt (Leerstände) Weitläufige Ausdehnung des Einkaufsbereichs

Quelle: eigene Fotos; eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Kleve;
Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

2.3.2 Nebenzentrum Pfalzdorf

Neben dem Hauptzentrum Innenstadt handelt es sich mit dem Nebenzentrum im Ortsteil Pfalzdorf um einen weiteren zusammenhängenden Geschäftsbereich mit Zentrencharakter.

Abb. 15: Profil Nebenzentrum Pfalzdorf¹²

			
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Ortsteil Pfalzdorf		
Anzahl Betriebsstätten	3 Einzelhandelsbetriebe		
Verkaufsfläche	ca. 1.000 qm		
VKF-Anteil ggü. Gesamtstadt	1,4 %		
Sortimentsschwerpunkt	Kurzfristiger Bedarfsbereich (insb. Nahrungs- und Genussmittel)		
Magnetbetriebe	Vollsortimenter ELLI		
Leerstände / Leerstandsquote	1 Leerstand		
Veränderungen seit 2012	Geringfügige Veränderungen, Betreiberwechsel Supermarkt		
Nutzungsstruktur / Einzelhandelsbesatz	Geringe Einzelhandelsdichte Magnetbetrieb sowie weitere kleinteilige Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebote (u. a. Apotheke, Bank, Imbiss)		
Städtebauliche Situation	Ansiedelung der Nutzungen rund um eine moderne Platzsituation inkl. angemessen dimensionierter Parkplatzanlage		
Zusammenfassende Bewertung	+		-
	Versorgungsfunktion für den Ortsteil Vollsortimenter als Magnetbetrieb Ergänzende Nutzungen ergeben kleinräumige Nutzungsmischung		Sensible versorgungsstrukturelle und städtebauliche Ausgangssituation

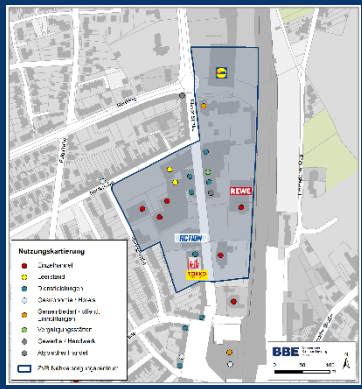
Quelle: eigene Fotos; eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Kleve;
Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

¹² Abgrenzung gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Goch, 2012

2.3.3 Nahversorgungszentrum Klever Straße

Nördlich der Gocher Innenstadt und des Bahnhofs schließt sich entlang der Klever Straße ein Nahversorgungszentrum als weiterer Einzelhandelschwerpunkt der Stadt an.

Abb. 16: Profil Nahversorgungszentrum Klever Straße¹³

	
Versorgungsfunktion	Nahversorgungsfunktion
Anzahl Betriebsstätten	10 Einzelhandelsbetriebe
Verkaufsfläche	ca. 8.100 qm
VKF-Anteil ggü. Gesamtstadt	11,8 %
Sortimentsschwerpunkt	Kurzfristiger Bedarfsbereich (Nahrungs- und Genussmittel), Bekleidung, Sonstige Sortimente
Magnetbetriebe	REWE, LIDL, KIK, TAKKO, DÄNISCHES BETTENLAGER, THOMAS PHILIPPS, ACTION
Leerstände / Leerstandsquote	2 Leerstände (ehem. Getränkemarkt und ehem. LIDL-Markt)
Veränderungen seit 2012	Ehem. PENNY ist jetzt ACTION-Sonderpostenmarkt; Verlagerung LIDL innerhalb NVZ auf nördliche Potenzialfläche
Nutzungsstruktur / Einzelhandelsbesatz	Gewachsene Agglomerationslage mehrerer, leistungsfähiger Fachmärkte aus unterschiedlichen Warengruppen Ergänzung um kleinteiligen Einzelhandel, Gemeinbedarfseinrichtungen (z. B. Stadtwerke) und Dienstleistungen Kürzlich realisierter LIDL-Neubau Räumliche Nähe zur Innenstadt, dennoch deutliche Friktionen im Besatz und entsprechend nur geringe Austauschbeziehungen
Städtebauliche Situation	Klever Straße als Hauptverkehrsachse bietet gute Anbindung für MIV Verkehr mindert jedoch Aufenthaltsqualität deutlich ÖPNV-Anbindung durch Bahnhof Bahntrasse als städtebauliche Barriere Richtung Osten Ungleiches Erscheinungsbild aufgrund nicht einheitlicher Entwicklung

¹³ Abgrenzung gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Goch, 2012

Zusammenfassende Bewertung		
	+	-
	Umfassendes Angebotsspektrum mehrerer Fachmärkte aus ver- schiedenen Warengruppen Verkehrszentrale Lage Zukünftiges Kundenpotenzial auch durch Planungen im Be- reich Reichswaldkaserne	Uneinheitliches Erscheinungsbild des Zentrums Mangelnde Aufenthaltsqualität Keine Anbindung an die bzw. Austausch mit der Innenstadt

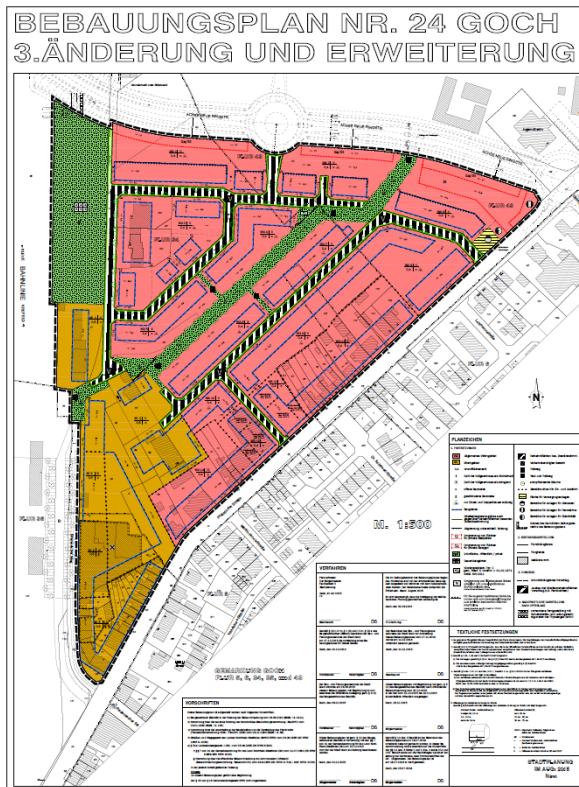
Quelle: eigene Fotos; eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Kleve;
 Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

2.3.4 Standortbereich Pfalzdorfer Straße

Durch die Schließung der Reichswaldkaserne soll auf dem Gelände eine zivile Nachnutzung stattfinden. Die Planungen der Stadt Goch sehen für das rd. 27 ha große Gelände die Neuentwicklung eines Wohnquartiers vor. Neben Ein- und Zweifamilienhäusern sollen auch Geschosswohnungen sowie seniorengerechtes Wohnen ermöglicht werden. Wohnqualität soll das Gebiet u. a. durch die Schaffung umfassender Grünflächen sowie eines eigenen Sees erhalten. Um die verkehrliche Erreichbarkeit des Quartiers zu gewährleisten, ist ein Lückenschluss zwischen Nord- und Ostring geplant.

Insgesamt sehen die Planungen rund 200 bis 400 neue Wohneinheiten vor, sodass ein erhebliches zusätzliches Einwohnerpotenzial ansiedelt wird. Um für die Bewohner ein attraktives Wohnumfeld zu schaffen, sind ergänzende Nutzungen, wie z. B. die Versorgung der Bevölkerung mit Nahversorgungsangeboten und infrastrukturellen Einrichtungen, erforderlich. Die kommunalen Planungen sehen die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums in dem Teilbereich entlang der geplanten Ringschließung vor. Hier sollen unter anderem großflächige Lebensmittelanbieter und weitere Nutzungen zur Versorgung u.a. der im Quartier ansässigen Bewohner etabliert werden.

Abb. 17: Karte Standortbereich Pfalzdorfer Straße



Quelle: Bebauungsplan Nr. 24 (3. Änderung) der Stadt Goch

2.3.5 Nahversorgungssituation in Goch

Einen besonderen Stellenwert im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge nimmt die Grund- bzw. Nahversorgung ein. Unter Nahversorgung oder wohnungsnaher Grundversorgung wird die Versorgung der Bürger mit Gütern des täglichen Bedarfs verstanden, die sich in räumlicher Nähe zum Wohnstandort des Bürgers befindet. Zu den Gütern der kurzfristigen Bedarfsdeckung zählen die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie / Parfümerie / Kosmetik.

Insgesamt stellt sich die quantitative Verkaufsflächenausstattung der Stadt Goch mit 0,46 qm Verkaufsfläche je Einwohner für Nahrungs- und Genussmittel zum Zeitpunkt der Erhebung als leicht über dem Durchschnitt dar. Das Angebot ist durch zahlreiche, auf das Stadtgebiet verteilte Verbraucher- und Supermärkte sowie Discountfilialen unterschiedlichster Betreiber gekennzeichnet. Darüber hinaus sind weitere Angebote bei Fachmärkten sowie kleineren Anbietern, Ladenhandwerkern und Fachgeschäften etc. zu finden.

Neben der quantitativen Bewertung ist die fußläufige Erreichbarkeit im Sinne einer dezentralen Versorgung der Wohnquartiere ein wesentliches

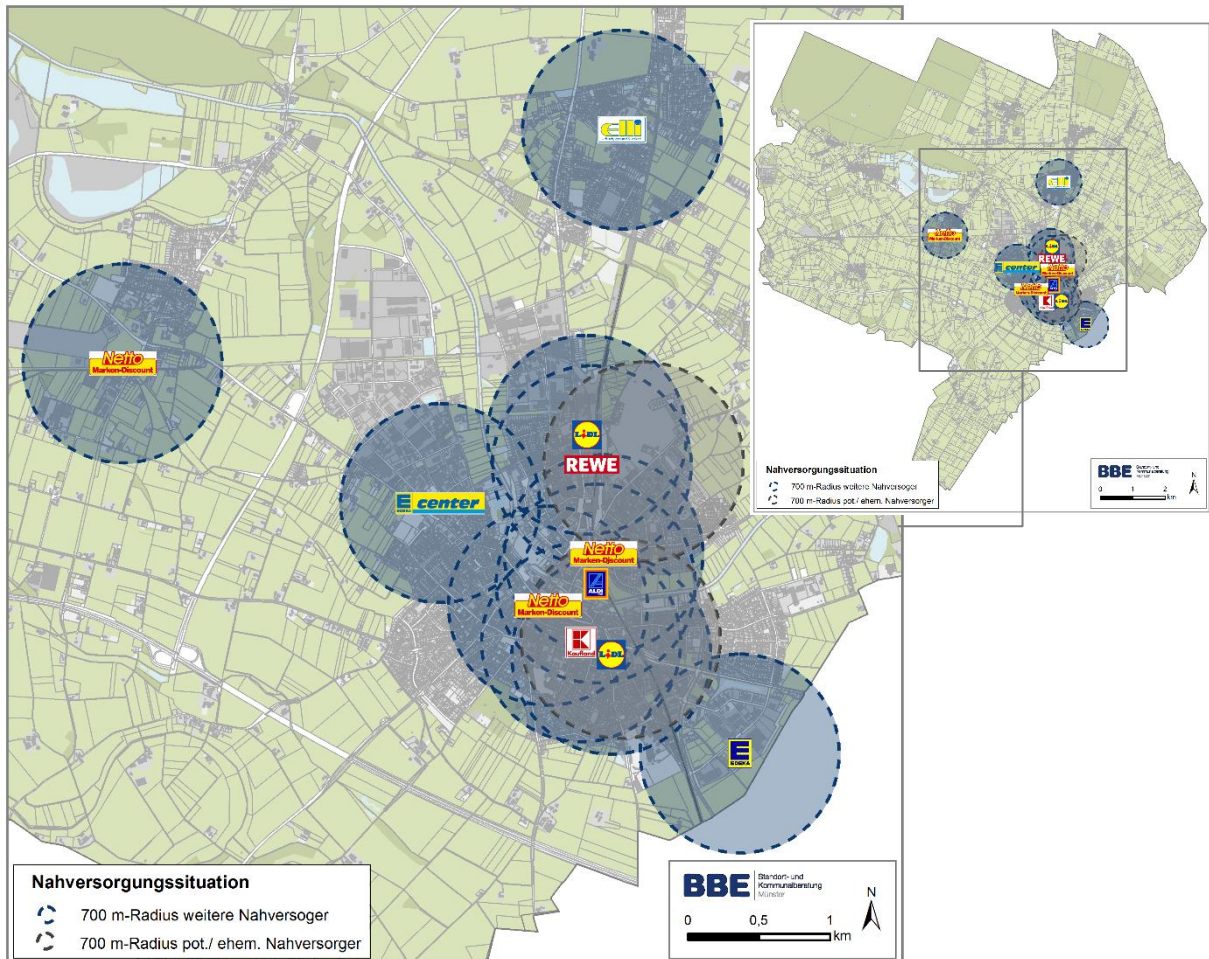
Definition

Gute quantitative
Ausstattung

Qualitative Ausstattung

Merkmal der Qualität des Nahversorgungsangebotes. Der nachfolgenden Abbildung kann die räumliche Verteilung der wesentlichen Angebotsstätten der Nahversorgung entnommen werden. Um die Standorte ist jeweils ein 700 m-Radius¹⁴ gezogen worden.

Abb. 18: Nahversorgungssituation in Goch



Quelle: eigene Erhebungen; eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Kleve; Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

Für die Bewohner innerhalb der farblich dargestellten Radien ist eine ausreichende Nahversorgung zu unterstellen. Aufgrund der Angebotsdichte im Kernsiedlungsbereich von Goch ist eine weitestgehend flächendeckende Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs gegeben, wenngleich einige wenige Siedlungsquartiere nicht in einer Gehzeit von 10 Minuten (= ca. 700 m) abgedeckt werden können. Hierzu zählen u. a. solche im östlichen sowie im südwestlichen Kernstadtgebiet.

Räumliche
Konzentration

¹⁴ Es ist davon auszugehen, dass die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs i. d. R. noch in einer Gehzeit von 10 Minuten möglich sein soll. Dies entspricht in etwa einer fußläufigen Entfernung von max. 700 m.

Festzustellen ist ein fehlendes Angebot in den räumlich vom Kernsiedlungsbereich abgerückten, peripher gelegenen Ortsteilen Kessel, Hommersum, Hassum und Nierswalde. Aufgrund der dort geringen Einwohnerdichte haben sich mit Ausnahme einzelner kleinteiliger Angebotsstrukturen keine eigenständigen Versorgungsstrukturen herausgebildet. Durch die geringe Bevölkerungszahl und die damit einhergehende fehlende wirtschaftliche Tragfähigkeit sind größere Entwicklungen hier i. d. R. auch nicht zu erwarten. Hingegen konnten sich, wie bereits erwähnt, in Pfalzdorf und Asperden eigene Nahversorgungsstrukturen etablieren.

Fehlende Tragfähigkeit
in den Ortschaften

Grundsätzlich besteht eine gute und flächendeckende Versorgung, wenngleich sich die örtlichen Angebotsstätten in ihrer Standort- und Lagequalität und der damit einhergehenden Versorgungsfunktion unterscheiden. Nachfolgend werden zunächst die Standorte der Nahversorgung innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sowie darauf folgend die solitären Nahversorgungsstandorte kurz dargestellt.

Unterschiedliche
Standortqualitäten

Im Hauptzentrum Innenstadt befinden sich drei Nahversorger. Während mit KAUF LAND der einzige Verbrauchermarkt der Stadt Goch ansässig ist und ein entsprechendes Einzugsgebiet generiert, ist die Discountfiliale von NETTO aufgrund ihrer geringen Dimensionierung sowie fehlenden Parkplatzanlage eher auf den Nahbereich und den Kundenverkehr durch Innenstadtbesucher ausgerichtet. Die ALDI-Filiale an der Gartenstraße ist aufgrund der Lage zwischen Bahntrasse und Niers nicht optimal an die Lauflagen der Innenstadt angebunden und generiert ihre Umsätze neben ihrem Nahbereich als einzige ALDI-Filiale aus dem gesamten Stadtgebiet.

Hauptzentrum
Innenstadt
(KAUF LAND, ALDI,
NETTO)

Das Nebenzentrum im Ortsteil Pfalzdorf beherbergt einen ELLI-Markt, der aufgrund seiner Dimensionierung und Lage eine Versorgungsfunktion innehat, die sich auf den Ortsteil und die dortige Bevölkerung begrenzt. Zukünftig will der Betreiber diesen Markt am Standort erweitern und modernisieren.

Nebenzentrum Pfalzdorf
(ELLI)

Mit den modernen Betriebsanlagen von LIDL, die sich erst vor kurzem durch einen Neubau neu positioniert hat, und REWE¹⁵ weist das Nahversorgungszentrum an der Klever Straße eine attraktive Betriebstypenmischung auf. Zusammen mit den weiteren Fachmärkten hat das Zentrum eine Anziehungskraft für Kunden aus dem Norden der Stadt sowie darüber hinaus.

Nahversorgungszentrum
Klever Str.
(LIDL, REWE)

¹⁵ Aufgrund eines Großbrandes im Mai 2017, bei dem der REWE-Supermarkt im Nahversorgungszentrum Klever Straße vollständig abgebrannt ist, ist der Anbieter derzeit nicht funktionsfähig, wenngleich das bestehende Baurecht und entsprechend der Standort hiervon unangetastet bleiben.

Im Süden des Gewerbegebiets Goch-West befindet sich ein E-CENTER inklusive Bäckerei und Lottoannahmestelle an der Daimlerstraße. Trotz seines gewerblich geprägten Umfeldes hat der Vollsortimenter aufgrund seiner räumlichen Nähe zu den Wohngebieten entlang des Nordrings eine Nahversorgungsfunktion. Die attraktive Betriebsanlage und großzügige Dimensionierung des Marktes erfüllen die Anforderungen an einen modernen, leistungsfähigen Vollsortimenter.

E-CENTER,
Daimlerstraße

Abb. 19: E-CENTER, Daimlerstraße



Quelle: eigene Erhebungen; eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Kleve; Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

Im Kernstadtgebiet befindet sich im Kreuzungsbereich Weezer Straße / Südring eine LIDL-Filiale, die aufgrund der siedlungsintegrierten Lage eine Versorgungsfunktion für den südlichen Siedlungsbereich übernimmt. Der Markt weist eine betreibertypische Betriebsanlage mit angemessener Verkaufsflächendimensionierung auf, sodass kein weiterer Anpassungsbedarf abzusehen ist.

LIDL,
Weezer Str. / Südring

Abb. 20: LIDL, Weezer Straße / Südring



Quelle: eigene Erhebungen; eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Kleve; Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

Östlich der Bahntrasse liegt an der Gartenstraße eine weitere Discountfiliale des Betreibers NETTO in wohnsiedlungsintegrierter Lage. Aufgrund seiner Dimensionierung und begrenzten Parkplatzanlage zielt der Markt vorrangig auf die Versorgung der Bevölkerung des umliegenden Nahbereichs ab, der insbesondere die Wohnsiedlungsgebiete im Nordosten der Kernstadt umfasst.

NETTO,
Gartenstraße

Abb. 21: NETTO, Gartenstraße



Quelle: eigene Erhebungen; eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Kleve; Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

Ein weiterer Nahversorgungsstandort befindet sich unweit der LIDL-Filiale an der Ecke Weezer Straße / Voßheider Straße. Dort war ehemals ein NETTO-Markt angesiedelt, dessen Objekt aktuell leer steht. Jedoch gibt

Ehem. NETTO,
Weezer Str. / Voßheider
Str.

es Bestrebungen, die Versorgungsfunktion des Standortes durch die adäquate Nachnutzung eines anderen Lebensmittelanbieters langfristig aufrechtzuerhalten.

Abb. 22: Ehem. NETTO, Weezer Straße / Voßheider Straße

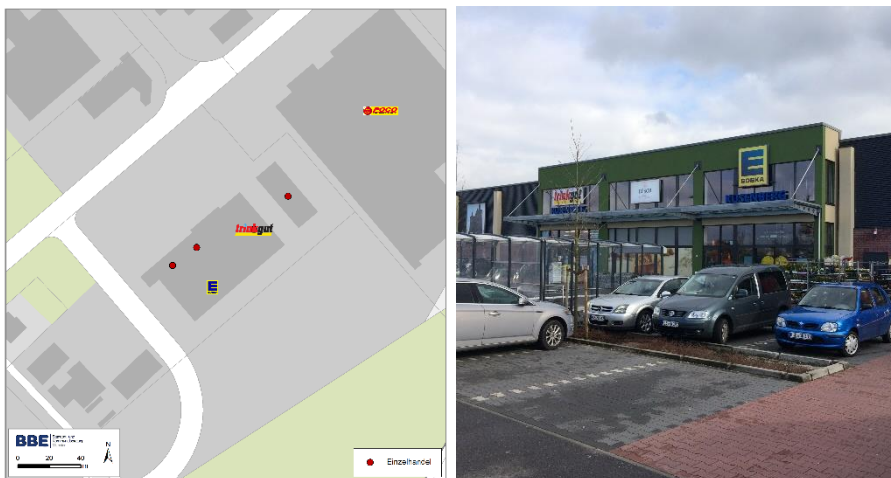


Quelle: eigene Erhebungen; eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Kleve; Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

Im Gewerbepark Goch-Süd befindet sich ein EDEKA-Markt in gewerblich geprägtem Umfeld in Agglomerationslage zu weiteren Fachmärkten unterschiedlicher Sortimentsbereiche. Anders als das E-CENTER an der Daimlerstraße weist der EDEKA-Markt hingegen keine fußläufige Anbindung an umliegende Wohngebiete auf. Der Standort ist verkehrszentral und innerhalb eines Gewerbegebietes als autokundenorientiert zu bewerten, sodass ihm keine Nahversorgungsfunktion im Sinne einer fußläufigen Erreichbarkeit zugestanden werden kann.

EDEKA, Am Sandthof

Abb. 23: EDEKA, Am Sandthof



Quelle: eigene Erhebungen; eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Kleve; Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

Im Ortsteil Asperden befindet sich mit der NETTO-Filiale ein weiterer strukturprägender Lebensmittelmarkt außerhalb der Kernstadt. Der Markt liegt südlich des Siedlungsbereiches von Asperden in einem von Mischnutzung (u. a. Wohnbebauung, RAIFFEISEN-Markt, landwirtschaftliche Freifläche) geprägten Umfeld. Über die Triftstraße ist der Markt fußläufig für die Bewohner Asperdens zu erreichen, sodass er als alleiniger Anbieter eine Nahversorgungsfunktion für den Ortsteil übernimmt.

NETTO,
Triftstraße

Abb. 24: NETTO, Triftstraße



Quelle: eigene Erhebungen; eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Kleve; Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

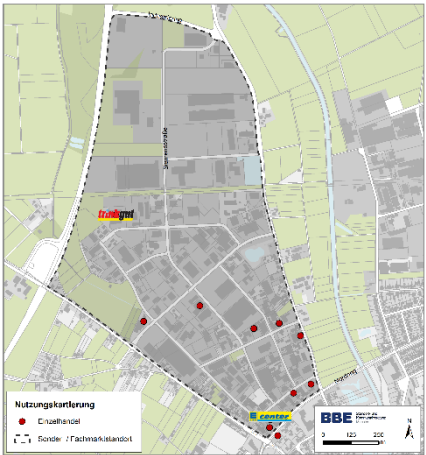
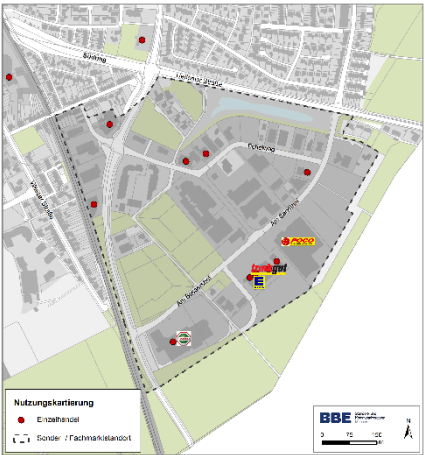
Für die Standorte der Nahversorgung sind gemäß den Bewertungskriterien im Rahmen der konzeptionellen Überlegungen entsprechende Standortkategorien abzuleiten.

2.3.6 Fachmarktstandorte in Goch

Neben den Standortbereichen mit Zentrencharakter sowie den Standorten der Nahversorgung wird der Einzelhandelsbesatz innerhalb der Stadt Goch durch weitere Standortlagen geprägt. Hierbei handelt es sich um Standorte in zumeist nicht integrierten Siedlungslagen, die den Charakter von Fachmarktstandorten haben. Nachfolgend genannte Standorte sind im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes 2012 als Fachmarktstandorte identifiziert worden.

Weitere Angebots-
standorte in
nicht integrierten Lagen

Abb. 25: Kurzprofil der Fachmarktstandorte

	GO Goch-West	GE / SO Gewerbepark Goch-Süd
		
Standortcharakteristika	Gewerblich geprägtes Umfeld mit vereinzelt Fachmärkten unterschiedlicher Sortimentsschwerpunkte Keine eindeutige Agglomerationslage Wohnortbezug lediglich im Süden nahe Nordring	Agglomerationslage zahlreicher Fachmärkte unterschiedlicher Angebotschwerpunkte ohne Funktionsmischung bzw. Nutzungsverdichtung in verkehrsgünstiger Lage am südlichen Stadtrand Gewerblich geprägtes Umfeld Kein direkter Wohngebietsbezug
Anzahl EH-Betriebe	9 Betriebe	13 Betriebe
Verkaufsfläche	rd. 5.800 qm	rd. 19.800 qm
Anteil VKF an Gesamtstadt	rd. 8,5 %	rd. 28,9 %
Magnetbetriebe	E-CENTER, Fahrrad LÖRPER, VIOLA Gartencenter	EDEKA, HAGEBAU SWERTZ, POCO
Veränderungen seit 2012	Geringfügige Veränderungen (z. B. Schließung Trödelhalle)	Neuentwicklung Fachmarktzentrum im Süden (u. a. EDEKA, TRINKGUT, FRESSNAPF, POCO)

Quelle: eigene Erhebungen; eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Kleve; Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

2.4 Analyse der nachfrageseitigen Rahmenbedingungen

Zur Beurteilung nachfrageseitiger Rahmenbedingungen ist auf Grundlage vorliegender Marktforschungsergebnisse eine Analyse der Nachfragesituation vorgenommen worden. Als Ergebnis werden die Kaufkraftpotenziale und -bindungen innerhalb der kommunalen Grenzen der Stadt Goch ermittelt.

2.4.1 Kaufkraftpotenzial in Goch

Die Analyse der örtlichen Nachfragesituation wird auf Basis sekundärstatistischer Verfahren wie dem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveau, den Verbrauchsausgaben sowie der Elastizität der Nachfrage in den jeweiligen Sortimenten bzw. Warengruppen vorgenommen.

Die Daten und Statistiken der nachfolgenden Institute stellen hierfür die Grundlagen dar:

- IFH Retail Consultants, Köln 2016
- Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Düsseldorf 2016

Für die Ermittlung des Kaufkraftpotenziales im Stadtgebiet werden neben der Zahl der Einwohner (= Bedarfsträger) die privaten jährlichen Verbrauchsausgaben hinzugezogen.¹⁶ Grundlage sind die sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants aus dem Jahre 2016. Von den privaten Verbrauchsausgaben im gesamten Bundesgebiet sind 6.777 € einzelhandelsrelevant.¹⁷

Die Verbrauchsausgaben werden mit einem Faktor gewichtet, der einen Index für die Ausgabefähigkeit im örtlichen Einzelhandel darstellt. Dieser Faktor wird bei der Gewichtung der Verbrauchsausgaben mit der örtlichen Kaufkraftkennziffer einbezogen. Die IFH Retail Consultants Köln, weisen in der Stadt Goch eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 93,36 % aus. Die einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben liegen somit um 6,64 %-Punkte unter dem Bundesdurchschnitt.

Das Kaufkraftniveau der Stadt Goch ist vergleichbar mit der Region, wie der nachfolgenden Karte zu entnehmen ist.

Auswertung sekundärstatistischer Quellen

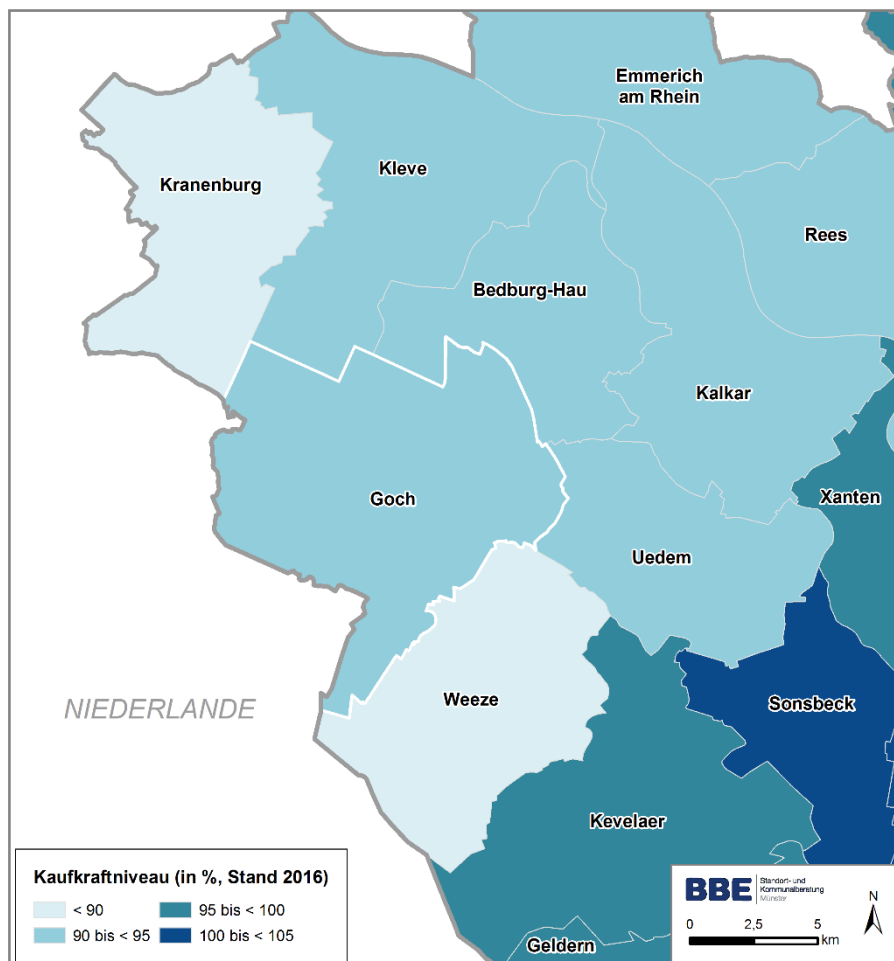
Verbrauchsausgaben

Kaufkraftkennziffer
Goch: 93,36 %

¹⁶ Unter den einzelhandelsrelevanten Ausgaben ist derjenige Ausgabenteil zu verstehen, der pro Kopf der Bevölkerung dem Einzelhandel zufließt. Um zu diesem Wert zu gelangen, werden von der Gesamtkaufkraft (= Summe aller Nettoeinkünfte aus selbstständiger und nicht selbstständiger Arbeit einschließlich Kapitaleinkünften und staatlichen Transferzahlungen, wie Arbeitslosengeld, Kindergeld und Renten), die pro Gebiet unterschiedlichen Ausgaben für u. a. Dienstleistungen, Versicherungen, Wohnung, Reisen und Altersvorsorge abgezogen. Unberücksichtigt bleiben u. a. auch die Ausgaben für Kraftfahrzeuge, Brennstoffe und Reparaturen.

¹⁷ Inkl. Versandhandel und e-Commerce

Abb. 26: Kaufkraft in der Region



Quelle: eigene Darstellung; IFH Retail Consultants, Köln 2016; © GeoBasis-DE / BKG 2017

Die Verbrauchsausgaben werden mit der Elastizität der Nachfrage gewichtet, da die Ausgabenbereitschaft für einzelne Sortimente durchaus differieren kann. Dies bedeutet, dass bei einem höheren Kaufkraftniveau die Ausgabenbereitschaft beispielsweise bei Gütern des mittelfristigen Bedarfes nicht im gleichen Verhältnis wie z. B. bei Gütern des langfristigen Bedarfes ansteigt.

Hieraus ergibt sich für die Stadt Goch eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf in Höhe von 5.775 €¹⁸ im Jahr.

Elastizitätsfaktor

¹⁸ Verbrauchsausgaben korrigiert um die Ausgaben, die im Baumarktsegment über das Handwerk abgedeckt werden.

Abb. 27: Kaufkraftpotenzial in Goch¹⁹

Warengruppe		Ausgaben je Warengruppe pro Kopf der Bevölkerung		Einzelhandels-Kaufkraftpotenziale je Warengruppe
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau:	93,36	im Bundesdurchschnitt	im Gebiet	im Gebiet
Einwohner:	34.840	in € zu Endverbraucherpreisen inkl. MwSt.	in € zu Endverbraucherpreisen inkl. MwSt.	in T€ zu Endverbraucherpreisen inkl. MwSt.
Nahrungs- und Genussmittel		2.355	2.207	76.901
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken, Optik/Akustik/Sanitätsbed.		1.018	980	34.130
Papier- /Büro- /Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher		182	164	5.729
Überwiegend kurzfristiger Bedarf		3.555	3.351	116.761
Bekleidung/Wäsche		551	493	17.187
Schuhe, Lederwaren		148	133	4.645
Baumarktsortimente*, Blumen/Pflanzen/Gartenbedarf, Zoo-/Heimtierbedarf		491	475	16.537
Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat		73	65	2.253
Spielw., Sport, Fahrrad/Freizeit/Camping, Hobby/Basteln/Musikinstr.		248	223	7.757
Überwiegend mittelfristiger Bedarf		1.510	1.389	48.380
Möbel, Wohneinrichtung, Heim-/Haustextilien		441	398	13.860
Elektrische Haushaltsgeräte, Leuchten		176	159	5.536
Unterhaltungselektronik, Musik, PC/-zubehör, Kommunikation, Foto/Video		412	379	13.219
Uhren/Schmuck		79	68	2.377
Sonstiges		33	30	1.052
Überwiegend langfristiger Bedarf		1.141	1.035	36.043
Gesamt		6.206	5.775	201.184

* Verbrauchsausgaben im Baumarktsegment abzüglich der Ausgaben, die über das Handwerk abgedeckt werden

Quelle: eigene Darstellung; IFH Retail Consultants, Köln 2016

Gewichtet mit der Einwohnerzahl lässt sich ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Höhe von rd. 201,2 Mio. € für das Jahr 2016 ermitteln.

Kaufkraftpotenzial:
rd. 201,2 Mio. €

Neben dem einzelhandelsspezifischen Kaufkraftpotenzial, das sich aus der ortsansässigen Bevölkerung ableiten lässt, sind weitere touristische Potenziale vorhanden. Diese resultieren aus den Übernachtungen in der örtlichen Hotellerie, Ferienhäusern und -wohnungen sowie privaten Pensionen im Stadtgebiet. Statistisch schwierig zu erfassen ist jedoch das Ausgabeverhalten im Tourismussegment, zumal das Ausgabeverhalten der Gäste auch mit der Verweildauer am Ort (Tages- vs. Übernachtungstouristen) sowie der Art der Übernachtung (Selbstversorger vs. Hotelgäste) zusammenhängt. Über die Höhe des touristischen Potenzials kann somit mangels eindeutiger Zahlen keine verlässliche Aussage getroffen werden.

Touristisches Potenzial

¹⁹ Es sind ausschließlich Einwohner mit gemeldeten Erstwohnsitz berücksichtigt worden.

2.4.2 Kaufkraftbindungsquoten

Auf Grundlage der Betriebsstättenerhebungen sowie der Kaufkraftdaten wird eine Analyse der örtlichen Kaufkraftbindungsquoten vorgenommen. Hierbei werden die vor Ort gebundenen Umsätze der sortimentsspezifischen Kaufkraft gegenübergestellt.²⁰ Die Umsatz-Kaufkraft-Relation stellt eine Kenngröße für die Versorgungssituation innerhalb der Warengruppen eines Teilraumes dar.

Umsatz-Kaufkraft-
Relation

Liegt der Wert unter 100 %, so sind die Abflüsse (im Saldo) stärker als die Zuflüsse, bei einem Wert über 100 % erwirtschaftet der Einzelhandel mehr als Kaufkraft vor Ort vorhanden ist. Die vollständige Kaufkraftbindung von 100 % ist allerdings zunächst eine rechnerische Größe, die in den einzelnen Sortimenten teilweise deutlich nach oben oder nach unten abweichen kann, weil die Bindungsfähigkeit einer Stadt oder eines Standortes auch mit der Wettbewerbsfähigkeit einzelner Betriebe oder Betriebsformen des Handels in Verbindung steht.

Zur Ermittlung der Umsätze werden aktuelle branchenbezogene und betriebsspezifische Flächenproduktivitäten²¹, d. h. sortimentsspezifische Umsätze je qm Verkaufsfläche differenziert für einzelne Vertriebsformen, angesetzt, die hinsichtlich der standortbezogenen und betrieblichen Qualitäten der Einzelhandelsbetriebe angepasst werden. Bezogen auf den Verkaufsflächenbestand ergeben sich für die Warengruppen die branchenspezifischen Umsätze.

In der Stadt Goch wird zum Erhebungszeitpunkt ein einzelhandelsrelevanter Umsatz von rd. 193,7 Mio. € realisiert. In Relation zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft vor Ort besteht für die Stadt Goch so insgesamt eine Kaufkraftbindung von 96,6 % über alle Sortimente.

Einzelhandelsumsatz
ca. 193,7 Mio. €

²⁰ = Umsatz-Kaufkraft-Relationen (Relation zwischen örtlichem einzelhandelsrelevanten Umsatz zu lokalem einzelhandelsrelevanten Nachfragepotenzial)

²¹ EHI Retail Institute, Köln 2016

Abb. 28: Bindungsquoten

Warengruppe	erzielte Umsätze	einzelhandelsrelevante Kaufkraft	Umsatz-Kaufkraft-Relation 2017	Umsatz-Kaufkraft-Relation 2012
	in 1.000 € zu Endverbraucherpreisen inkl. MwSt.	in 1.000 € zu Endverbraucherpreisen inkl. MwSt.	in Prozent zur Kaufkraft	in Prozent zur Kaufkraft
Nahrungs- und Genussmittel	71.477	76.901	92,9%	89,0%
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken, Optik/Akustik/Sanitätsbed.	30.374	34.130	89,0%	95,1%
Papier- /Büro- /Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	6.102	5.729	106,5%	100,6%
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	107.953	116.761	92,5%	91,4%
Bekleidung/Wäsche	18.599	17.187	108,2%	128,3%
Schuhe, Lederwaren	4.023	4.645	86,6%	99,5%
Baumarktsortimente, Blumen/Pflanzen/Gartenbedarf, Zoo-/Heimtierbedarf	16.308	16.537	98,6%	63,7%
Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat	3.419	2.253	151,7%	148,9%
Spielw., Sport, Fahrrad/Freizeit/Camping, Hobby/Basteln/Musikinstr.	6.389	7.757	82,4%	111,0%
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	48.738	48.380	100,7%	95,6%
Möbel, Wohneinrichtung, Heim-/Haustextilien	19.976	13.860	144,1%	71,6%
Elektrische Haushaltsgeräte, Leuchten	5.323	5.536	96,2%	115,2%
Unterhaltungselektronik, Musik, PC/-zubehör, Kommunikation, Foto/Video	9.559	13.219	72,3%	88,3%
Uhren/Schmuck	1.693	2.377	71,2%	112,0%
Sonstiges	482	1.052	---	---
Überwiegend langfristiger Bedarf	37.032	36.043	104,5%	86,7%
Gesamt (ohne Leerstände)	193.722	201.184	96,6%	91,7%

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen, 2017; IFH Retail Consultants, Köln 2016

Quelle: eigene Berechnung; eigene Darstellung; EHI Retail Institute, Köln 2016

Hinsichtlich der Angebots- und Nachfragestrukturen haben sich nicht nur in der Stadt Goch in den letzten Jahren teilweise deutlich Veränderungen ergeben. Die Versorgungssituation in Goch sowie deren Entwicklung ist wie folgt zu bewerten:

- Es sind quantitativ keine nennenswerten Versorgungsdefizite in den einzelnen Sortimentsgruppen festzustellen. Die Stadt Goch kann ihrer zentralörtlichen Einordnung als Mittelzentrum in allen Fristigkeitsbereichen gerecht werden.
- Über alle Sortimente hinweg kann gegenüber der letzten Primärerhebung 2012 ein Anstieg der örtlich gebundenen Umsätze um ca. 24,7 Mio. € festgestellt werden, wenngleich die Entwicklung innerhalb der einzelnen Warengruppen durchaus unterschiedlich ist.
- Die quantitative Versorgung der Bevölkerung mit Nahversorgungsangeboten ist hinsichtlich der Verkaufsflächenausstattung bei einem ausgewogenen Betriebstypenmix als gut anzusehen, wenngleich in Randbereichen bzw. in einigen Ortsteillagen räumliche Versorgungslücken vorhanden sind. In einigen Ortsteilen ist dies auf eine fehlende wirtschaftliche Tragfähigkeit zurückzuführen.
- Mit der Eröffnung des EDEKA-Marktes im Gewerbegebiet Süd hat sich die Umsatz-Kaufkraft-Relation im Bereich Nahrungs- und Genussmittel erhöht.

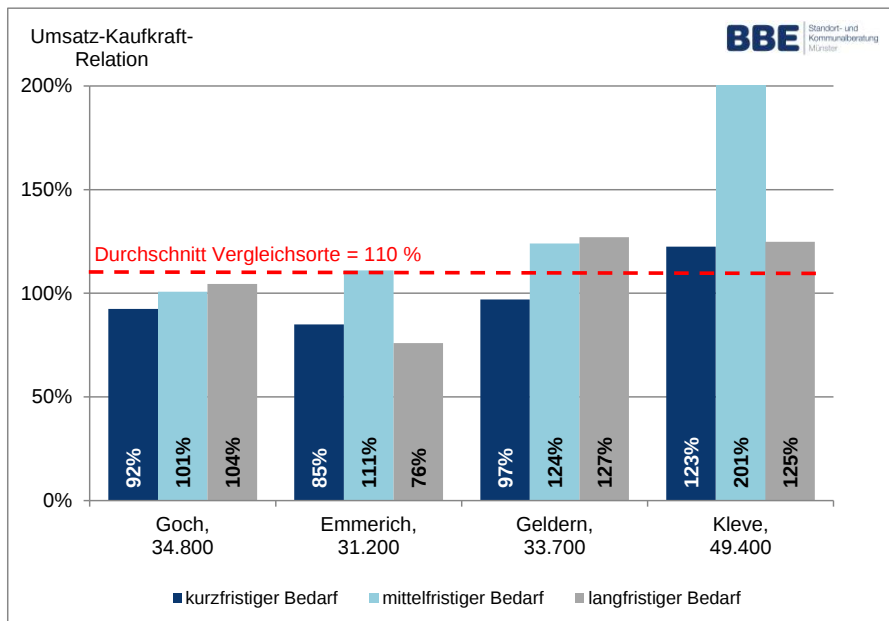
Versorgungssituation

- Der Rückgang der Kaufkraftbindung in der Warengruppe Drogerie / Parfümerie / Kosmetik ist auf gestiegene Verbrauchsausgaben in dieser Warengruppe trotz einer Ausweitung des Angebotes zurückzuführen. Faktisch sind hier aber keine quantitativen Versorgungslücken festzustellen.
- In den typisch innenstadtrelevanten Sortimenten eines Mittelzentrums (u. a. Bekleidung, Schuhe, Spielwaren, Elektronik, Unterhaltungselektronik) verfügt die Stadt Goch über gute bis sehr gute Bindungsquoten. Zwar ist die Kaufkraftbindung auch hier im Vergleich zu 2012 gesunken, doch sind auch für diese Warengruppen die Verbrauchsausgaben gestiegen.
- Hohe Bindungsquoten bestehen zudem bei Glas / Porzellan / Keramik und Hausrat, wenngleich bei sehr niedrigen Verbrauchsausgaben.
- Bei den mittelfristigen Sortimenten ist insbesondere bei den Bau- und Gartenmarktsortimenten aufgrund der örtlichen Angebotsstrukturen, die überwiegend durch den HAGEBAU SWERTZ geprägt werden, eine sehr hohe Bindungsquote zu konstatieren.
- Im langfristigen Bedarfsbereich ist das Sortiment Möbel hervorzuheben. Aufgrund der Ansiedlung des Möbeldiscounters POCO hat sich die Kaufkraftbindung in diesem Sortiment (144,1 %) mehr als verdoppelt, sodass hier eine über das Stadtgebiet hinausgehende Versorgungsfunktion abgeleitet werden kann.

Der interkommunale Vergleich mit anderen Mittelzentren macht deutlich, dass sich die Bindungsfähigkeit der Stadt in allen Bedarfsbereichen in einem durchschnittlichen, wenngleich insgesamt dennoch hohen Bereich bewegt.

Bindungsquoten
im Vergleich

Abb. 29: Bindungsquoten im Vergleich



Quelle: eigene Erhebungen; eigene Darstellung; Konzepte der Städte

2.5 Fazit: Stärken und Schwächen des Einzelhandels in Goch

Der Einzelhandelsstandort Goch weist in der Struktur seines Angebotes spezifische Stärken und Unverwechselbarkeiten auf. Als Stärken können folgende Punkte benannt werden, die es zukünftig weiter auszubauen und zu entwickeln gilt:

Stärken

- eine attraktive städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangssituation,
- ein attraktives Stadtzentrum mit einem vielfältigen und teilweise unverwechselbaren Erscheinungsbild,
- eine sehr gute Angebotssituation, geprägt durch wettbewerbsfähige und leistungsstarke örtliche Anbieter,
- eine große Sortimentsdichte und Angebotsvielfalt auch aufgrund kleinteiliger Fachgeschäfte, welche durch großflächige Anbieter als Magnetbetriebe adäquat erweitert wird,
- eine im Vergleich zu 2012 positive Entwicklung der Verkaufsfläche,
- eine quantitativ gute und flächendeckende, zumeist wohnungsnah Ausstattung im Bereich der Nahversorgung,

- ein ausgewogener Betriebstypenmix aus Verbrauchermarkt, Supermärkten, Discountern sowie Ladenhandwerk,
- grundlegende Nahversorgungsangebote auch in einigen Ortsteilen (z. B. Pfalzdorf, Asperden),
- eine gute Angebotsausstattung und Kaufkraftbindung in typischerweise zentrenrelevanten Sortimentsgruppen sowie eine gute Integration in die Innenstadt,
- ein großer Verbrauchermarkt als frequenzerzeugender Magnetbetrieb innerhalb der Innenstadt,
- sehr gute Bindungsquoten im Baumarktsegment,
- auch im langfristigen Bedarfsbereich hohe Kaufkraftbindungsquoten mit teilweise über das Stadtgebiet hinausgehender Versorgungsfunktion sowie

Neben den obigen Stärken gibt es aber auch einige Schwächen. Dies sind:

Schwächen

- eine abnehmende Angebots- und Nutzungsverdichtung in den Randbereichen der Innenstadt und ein erkennbarer Bedeutungsverlust des Bereichs nördlich der Niers,
- eine erhöhte Leerstandsquote in der Innenstadt, konzentriert auf die Randbereiche des Zentrums
- derzeit geringe erkennbare Flächenpotenziale in der gewachsenen Innenstadt,
- Verbesserungspotenzial bei der Einbindung des Standortbereichs KAUFLAND und MEDIMAX,
- ein hoher Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente auch in nicht integrierten Lagen,
- eine eher sensible städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangssituation des Nebenzentrums Pfalzdorf sowie
- fehlende Angebote in den räumlich vom Kernsiedlungsbereich abgerückten, peripher gelegenen Ortsteilen.

Die Schwächen gilt es im Rahmen der Stärkung der örtlichen Einzelhandelsstrukturen, wenn möglich, zu beheben. Mögliche Handlungsansätze sind diesbezüglich:

Handlungsansätze

- die Sicherung und Entwicklung der bestehenden Angebotsstrukturen bei Nahversorgung durch Erweiterung sowie ggf. Verlagerung, auch

im Hinblick auf zukünftig Einwohnerpotenziale im Bereich der Pfalzdorfer Straße

- eine Entwicklung der Nahversorgung mit Fokus auf die Zentren sowie auf wohnortnahe Versorgungsstrukturen (inkl. Sicherung der Grundversorgung in den Ortsteilen),
- Sicherung des flächendeckenden wohnortnahen Versorgungsnetzes unter Berücksichtigung der Zentrenverträglichkeit,
- die Identifizierung möglicher weiterer Potenzialflächen in der Innenstadt zur Ergänzung des innerstädtischen Angebotes,
- gezielte (kleinteilige) Ergänzungen in zentrenrelevanten Sortimentsgruppen zur Stärkung des Zentrums, u. a. durch Nachnutzung von Leerständen,
- Schutz der bestehenden Magnetbetriebe und Frequenzbringer im Zentrum und entsprechende Weiterentwicklung,
- eine Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Strukturen bei den Angebotsstrukturen des langfristigen Bedarfsbereichs sowie bei Angeboten mit nicht zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkten sowie
- die Steuerung zentren- und nahversorgungsrelevanter Randsortimente an nicht integrierten Standortlagen.

3 Zentren- und Sortimentskonzept

Die nachfolgenden konzeptionellen Empfehlungen basieren sowohl auf den Untersuchungen und Analysen als auch den bereits im Einzelhandelskonzept 2012 definierten räumlichen Leitlinien und Entwicklungszielen.

3.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist von der Landesregierung mit Zustimmung des Landtags als Rechtsverordnung beschlossen worden. Die Veröffentlichung der Rechtsverordnung ist im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen am 25. Januar 2017 erfolgt. Damit ist der LEP NRW am 08. Februar 2017 in Kraft getreten. Dieser stellt in Kapitel 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“ mit den nachfolgend dargestellten Regelungen konkrete Anforderungen bezüglich der Standortwahl des großflächigen Einzelhandels.

LEP NRW

Gemäß Ziel 1 sind Kern- oder Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsvorhaben nur im regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zulässig.

Ziel 1: Lage im ASB

Gemäß Ziel 2 sind Vorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten²² nur in zentralen Versorgungsbereichen möglich. Hinsichtlich der Lage großflächiger Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt stellt der LEP NRW allerdings auch fest, dass diese ausnahmsweise auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche möglich sind, sofern

Ziel 2: Lage in ZVB

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist,
- das Vorhaben der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt sind.

Ausnahmeregelungen für Betriebsstätten nahversorgungsrelevanter Kernsortimente außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind gemäß Ziel 2 in Goch bei fehlenden Ansiedlungsstandorten innerhalb des Zentrums zu prüfen.

²² Entsprechend den Leitsortimenten bzw. der ortstypischen Sortimentsliste

Zur Sicherung und Entwicklung einer wohnortnahen Versorgung insbesondere unterversorgter Bereiche können nach Auffassung der Gutachter auch siedlungsintegrierte Solitärstandorte ohne Einbindung in zentrale Versorgungsbereiche einen wichtigen Beitrag zur Erreichung dieser Zielvorstellung darstellen, zumal der EHE NRW dies ausdrücklich vorsieht.

Gemäß Beeinträchtigungsverbot aus Ziel 3 dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden durch die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Ziel 3: Beeinträchtigungsverbot

Etwaige Auswirkungen neuer großflächiger Einzelhandelsvorhaben auf die schützenswerten Standorte in Goch selbst sowie auf schützenswerte Bereiche in betroffenen Nachbarkommunen wären in diesem Zusammenhang im Sinne einer Untersuchung nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu prüfen.

Für Vorhaben mit nicht zentrenrelevantem Sortimentsschwerpunkt im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO darf der zu erwartende Gesamtumsatz der geplanten Sortimentsgruppen die jeweilige sortimentspezifische Kaufkraft der Gemeinde nicht überschreiten.

Grundsatz 4: Kongruenz

Bei großflächigen Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist sicherzustellen, dass, sofern sie außerhalb zentraler Versorgungsbereiche festgesetzt werden, der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und dass es sich um Randsortimente (funktionaler Zusammenhang) handelt.

Grundsatz 6: Anteil Randsortimente

Im Rahmen von Ziel 7 dürfen vorhandene Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt und festgesetzt werden. Hierbei sind Verkaufsflächen allerdings in der Regel auf den genehmigten Bestand zu begrenzen. Ausnahmsweise können jedoch geringfügige Erweiterungen der Verkaufsflächen in Betracht kommen, sofern hierdurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

Ziel 7: Überplanung vorhandener Standorte

Gemäß Ziel 8 ist dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung sowohl bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche als auch bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken.

Ziel 8: Einzelhandelsagglomerationen

3.2 Standortstruktur & Zentrenhierarchie

Die Entwicklung der Einzelhandels- und Zentrenstruktur in Goch hängt von der Anwendung des städtebaulichen und baurechtlichen Instrumentariums ab. Hierfür spielen die kommunalen Vorstellungen der Stadtentwicklung sowie der politische Wille zur Umsetzung eine zentrale Rolle.

Auf Grundlage der Situationsanalyse zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Goch wurde ein Zentrenkonzept im Sinne einer räumlich-funktionalen „Arbeitsteilung“ angewendet bzw. wird dieses überprüft und aktualisiert. In diesem sind die räumlichen Versorgungsschwerpunkte in ein hierarchisches Zentrenmodell gegliedert worden und den Einzelhandelsstandorten räumlich-funktionale Versorgungsfunktionen zugewiesen worden. In Goch ist dies ein hierarchisch abgestuftes Standortsystem, bestehend aus dem Hauptzentrum, dem Nebenzentrum, zukünftig zwei Nahversorgungszentren, Nahversorgungsstandorten sowie den Fachmarktstandorten.

Räumlich-funktionale
Arbeitsteilung

Maßgebliches Kriterium für die Einstufung und Abgrenzung eines Einzelhandelsstandortes im Rahmen der Zentrenhierarchie ist die Einzelhandelsdichte sowie die Durchmischung mit weiteren Nutzungen. Hierbei sind u. a. die Anzahl und Dichte der Einzelhandelsbetriebe, die Sortimentschwerpunkte, die Verkaufsfläche und die städtebauliche Integration in die Beurteilung einzubeziehen.

Kriterien zur Festlegung
der zentralen Versorgungs-
bereiche

Neben der Orientierung am Bestand sind mögliche Entwicklungsperspektiven und geeignete Flächen zu berücksichtigen.

Entwicklungs-
perspektiven

Auf Grundlage dieser Bewertungskriterien lassen sich die Einzelhandelsstandorte der Stadt Goch folgendermaßen idealtypisch definieren:

- Hauptzentrum

Der bedeutendste Einzelhandelsstandort in der Stadt Goch ist die Innenstadt, in dem sich zahlreiche Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie öffentliche Einrichtungen und gastronomische Betriebe konzentrieren. Die Angebotsschwerpunkte liegen im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich. Der Stadtkern übernimmt eine Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet sowie darüber hinaus.

Hauptzentrum

- Nebenzentrum

Neben dem Hauptzentrum der Stadt Goch hat sich das Nebenzentrum Pfalzdorf etabliert, in dem sich Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe konzentrieren. Anders als das Hauptzentrum hat dieses eine nachrangige Versorgungsfunktion und umfasst einen räumlich stärker begrenzten Versorgungsbereich. Entsprechend sind Angebotsart und -umfang deutlich begrenzter.

Nebenzentrum

- Nahversorgungszentren

Die beiden Nahversorgungszentren stehen im unmittelbaren Siedlungszusammenhang mit angrenzenden Wohnquartieren (= Nahversorgungslage innerhalb von Wohngebieten). Die Angebotsstrukturen in den Nahversorgungszentren sind gekennzeichnet durch mindes-

Nahversorgungszentren

tens einen größeren nahversorgungsrelevanten Anbieter (Supermarkt, Discounter) sowie weitere Angebotsstrukturen des kurz- sowie auch des mittelfristigen Bedarfsdeckungsbereichs. Einzelne Dienstleistungs- und gastronomische Angebote runden den Besatz ab. Die Nahversorgungszentren übernehmen hiermit eine Versorgungsfunktion für den näheren Einzugsbereich.

- Nahversorgungsstandorte

Diese Nahversorgungsstandorte zeichnen sich durch größere Lebensmittelbetriebe im Voll- und / oder Discountsortiment, ergänzt in der Regel um kleinteilige Ladenhandwerker und / oder Dienstleistungen (häufig in der Vorkassenzonen), aus. Städtebaulich sind sie aufgrund fehlender Angebotsdichte und -vielfalt nicht als zentrale Versorgungsbereiche, sondern als solitäre Versorgungsstandorte einzuordnen. Ihnen obliegt die Nahversorgungsfunktion für Wohngebiete innerhalb eines (möglichst barrierefrei angebundenen) fußläufigen Einzugsbereiches. Die Standorte weisen eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Wohnsiedlungsbereiches auf.

Nahversorgungs-
standorte

- Sonstige Standortlagen

Neben den angesprochenen Standorten finden sich weitere nicht großflächige Angebotsstrukturen, die teilweise durch ihre räumliche Lage innerhalb von Wohnsiedlungsbereichen, umgeben von angrenzender Mantelbevölkerung, die Funktion einer wohnungsnahen Versorgung wahrnehmen können, aber aufgrund der nicht vorliegenden Nutzungsvielfalt keine Zentrenfunktion ausüben.

Sonstige Standortlagen

- Sonder- und Fachmarktstandorte

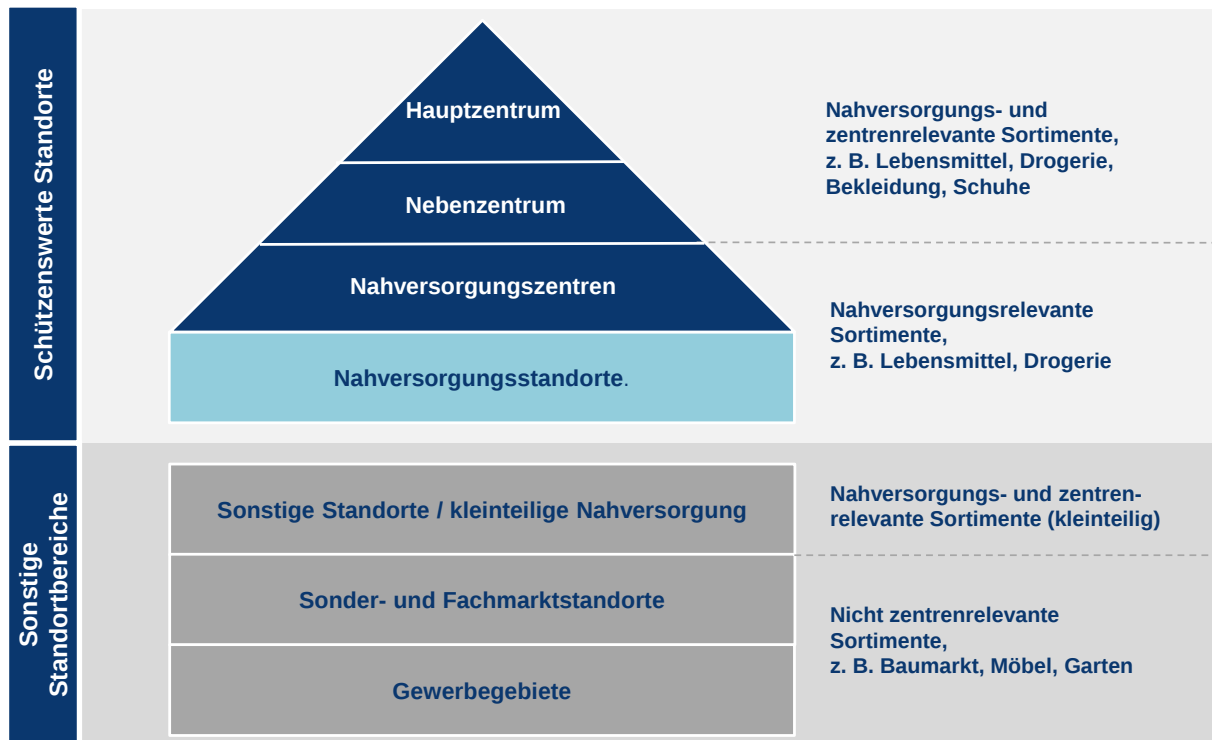
Ergänzend zu den räumlichen Schwerpunkten für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente werden im Sinne einer räumlich-funktionalen „Arbeitsteilung“ der Standorte und Sortimente auch Standorte für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel benannt: die Sonder- und Fachmarktstandorte. Als Agglomeration einzelner Fachmärkte oder Fachgeschäfte lassen sie sich durch ihren nicht zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkt bei fehlender Dichte und Mischung mit anderen ortskernrelevanten Nutzungen charakterisieren. Prägend ist darüber hinaus ihre städtebaulich nicht integrierte Lage, oftmals in Industrie- und Gewerbegebieten.

Sonder- und
Fachmarktstandorte

Ausgehend von dieser Typisierung und Definition der Kriterien ergibt sich unter Berücksichtigung städtebaulicher Zielvorstellungen für die Stadt Goch nachfolgende Zentrenhierarchie:

Zentrenhierarchie

Abb. 30: Zentrenhierarchie der Stadt Goch



Quelle: eigene Darstellung

Gemäß den anzuwendenden Rechtsgrundlagen²³ sind das Hauptzentrum, das Nebenzentrum, die Nahversorgungszentren sowie die Nahversorgungsstandorte²⁴ als schützenswerte und zu entwickelnde Bereiche einzustufen. Dem gegenüber haben Sonder- und Fachmarktstandorte²⁵ keinen solchen Schutzanspruch.

3.3 Zentrale Versorgungsbereiche und sonstige Einzelhandelsstandorte

Die zentralen Versorgungsbereiche stellen die zukünftig zu schützenden und zu entwickelnden Bereiche insbesondere mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb des Zentrengefüges dar. Das Hauptzentrum, das Nebenzentren, die Nahversorgungszentren sowie die Nahversorgungsstandorte sind städtebaurechtlich und landesplanerisch

²³ u. a. i. S. V. § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB

²⁴ Die Einordnung solitärer Nahversorgungsstandorte basiert auf der Einordnung wohnortnaher Versorgungsstrukturen als Schutzgüter im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, wenngleich sie keine zentralen Versorgungsbereiche darstellen.

²⁵ Die Entwicklung solcher Standortlagen ist aufgrund fehlender Standortqualitäten aus städtebaulicher Sicht nicht empfehlenswert.

schützenswert im Sinne des BauGB, der BauNVO sowie der Landesplanung.²⁶ Deren räumliche Abgrenzung sowie funktionale Zuordnung ist die wesentliche Grundlage zur Steuerung des Einzelhandels in der Bauleitplanung.

Dabei können sich zentrale Versorgungsbereiche aus entsprechenden Darstellungen und Festsetzungen in Bauleitplänen bzw. in Raumordnungsplänen ergeben. Sie können aber auch aus sonstigen raumordnerischen oder städtebaulichen Konzeptionen abgeleitet werden, nicht zuletzt aus den örtlichen Verhältnissen.²⁷

Die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche in Hinblick auf ihre konkrete Lage und räumliche Abgrenzung ist unter Einbeziehung funktionaler und städtebaulicher Kriterien vorzunehmen und erfolgt auf der Grundlage der städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Goch sowie der Standortstruktur und Zentrenhierarchie.

Festlegung durch die
Stadt Goch

Als Kriterien für die Festlegung bzw. Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche lassen sich u. a. anführen:

Kriterien ZVB

- eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Gemeindegebiets,
- Struktur und Ausdehnung der Einzelhandelslagen,
- ein vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels,
- die Lage der strukturprägenden Magnetbetriebe, räumliche Verteilung und Besatzdichte weiterer Angebotsstrukturen sowie Branchenmix,
- eine funktionale oder in sich geschlossene, kompakte städtebauliche Einheit / Bebauungsstruktur,
- die Gestaltung des öffentlichen Raumes,
- die Einkaufsatmosphäre und Aufenthaltsqualität,
- die Gestaltung, Einbindung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur,

²⁶ Der Begriff der zentralen Versorgungsbereiche ist Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO), der bundesrechtlichen Leitsätze zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB), der planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich (§ 34 Abs. 3 BauGB) sowie der zu berücksichtigenden Belange der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Zudem berechtigt das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche die Aufstellung vereinfachter Bebauungspläne (§ 9 Abs. 2a BauGB).

²⁷ Begründung des Regierungsentwurfs zum Europarechtsanpassungsgesetz, BT-Drs. 15/2250

- die verkehrliche Erreichbarkeit und Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz,
- mögliche Barrieren und Zäsuren, z. B. Verkehrsstraßen und Bahn-
gleise sowie
- die Passantenfrequenzen und –ströme.

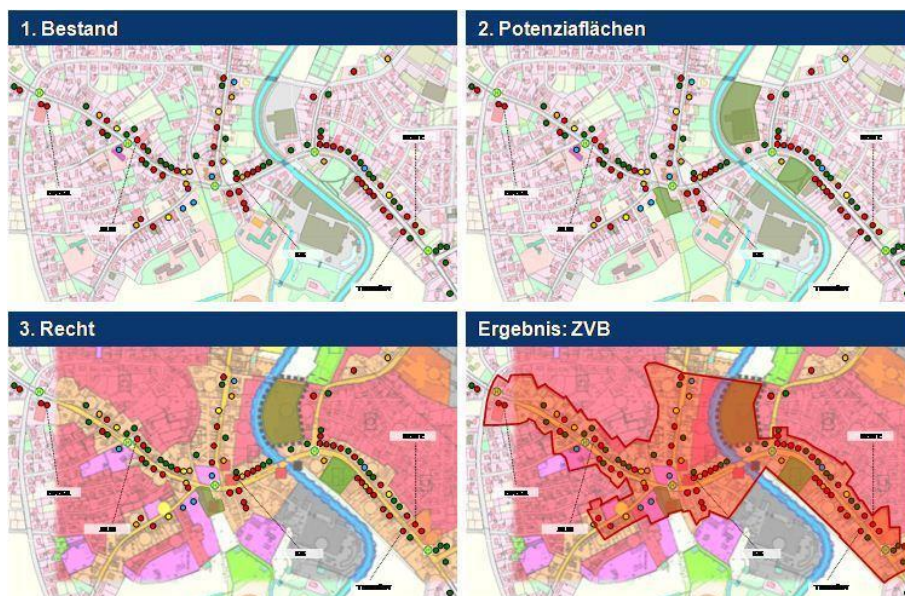
Die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgt mehrstufig. Auf Grundlage der örtlichen Situationsanalyse sowie obiger Kriterien wird zunächst eine parzellenscharfe Abgrenzung des tatsächlichen Bestandes von öffentlichen und privaten Einrichtungen vorgenommen.

Methodik zur
Abgrenzung zentraler
Versorgungsbereiche

Da künftige Entwicklungsperspektiven (brachliegende Flächen; leer stehende Objekte etc.) zu berücksichtigen sind, ist neben dem tatsächlichen Bestand die Einbeziehung geeigneter Flächen geboten.

Letztlich soll eine Orientierung an den planungsrechtlichen Vorgaben erfolgen (z. B. Regionalplan, Flächennutzungsplan), wenngleich ein zentraler Versorgungsbereich nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (im Bebauungsplan) übereinstimmen muss.

Abb. 31: Methodik zur Abgrenzung (Beispiel)



Quelle: eigene Darstellung

3.3.1 Hauptzentrum Goch

Wie angeführt ist die Innenstadt der bedeutendste Einzelhandelsstandort in der Stadt Goch. Diese übernimmt nicht nur eine Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet, sondern darüber hinaus für die angrenzende

1. Ebene:
Hauptzentrum

Region mit ihren Städten und Gemeinden. Das Hauptzentrum ist damit das aus städtebaulicher Sicht höchste „schützenswerte Gut“ der Stadt.

Entsprechend der Siedlungs- und Versorgungsstruktur der Stadt Goch wird die Funktion des Hauptzentrums vom zentralen Versorgungsbereich im Stadtkern übernommen. Dieser ist somit für die Aufnahme großflächiger Einzelhandelsbetriebe sowohl zentren- als auch nahversorgungsrelevanter Kernsortimente geeignet.

Großflächiger Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich

Der im Hauptzentrum ansässige Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten dient der gesamtstädtischen Versorgung. Zum Schutz und zur Stärkung der Versorgungsfunktionen sind zukünftige zentrenrelevante Entwicklungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu konzentrieren.

Für das Hauptzentrum werden folgende Zielvorstellungen definiert:

Zielvorstellungen

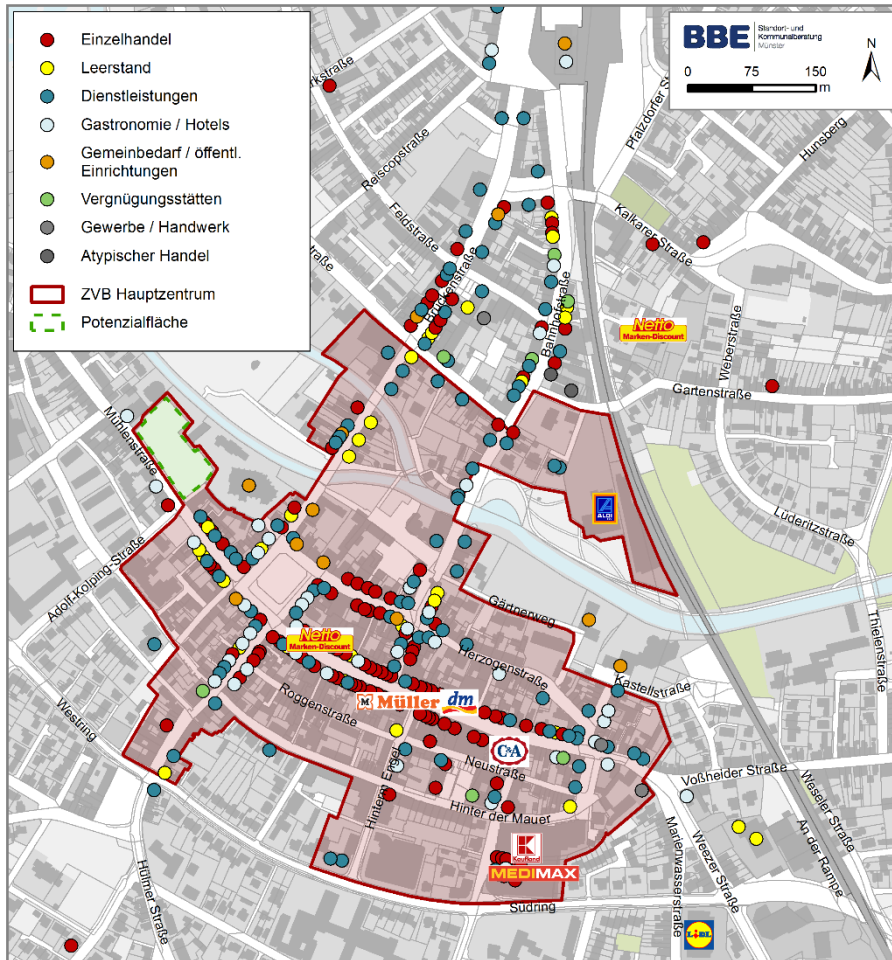
- Sicherung, Stärkung und Entwicklung der Versorgungsfunktion des Hauptzentrums gemäß den Zielvorstellungen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes,
- Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt als bedeutendster Einzelhandelsstandort
- Konzentration und Bündelung insbesondere von zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (klein- / großflächig) auf diesen Bereich.

Der planerisch festgelegte Bereich genießt neben seiner Eignung als Standort auch des großflächigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels eine besondere Schutzwürdigkeit.

Auf Grundlage der genannten Kriterien sowie der unterschiedlichen Lagequalitäten lässt sich der zentrale Versorgungsbereich „Hauptzentrum“ der Stadt Goch parzellenscharf abgrenzen.

Parzellenscharfe Abgrenzung des Hauptzentrums

Abb. 32: Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum



Quelle: eigene Erhebungen; eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Kleve; Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

Die Abgrenzung konzentriert sich stark auf den gewachsenen Stadtkern. Sie erstreckt sich südlich der Niers im Wesentlichen auf die Voßstraße, den Markt, die Steinstraße sowie die angrenzenden Nebenlagen. Im Osten begrenzt die Adolph-Kolping-Straße, im Westen der Kreuzungsbereich Weezer Straße / Voßheider Straße sowie im Süden der Südring das Zentrum. Der Standortbereich am Südring mit KAUF LAND und MEDIMAX ist Bestandteil des Zentrums. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich Richtung Norden über die Niers und umfasst dort die Bereiche der Bahnhof- und Brückenstraße. Der Verlauf der Gartenstraße zeichnet die nördliche Begrenzung des Hauptzentrums.

Im Vergleich zur Abgrenzung aus dem Konzept von 2012 wurde der zentrale Versorgungsbereich im nördlichen Bereich eingekürzt. Dies geschieht vor dem Hintergrund eines deutlichen Rückgangs der Besatzstrukturen und Nutzungsdichte und eines hieraus resultierenden Bedeutungsverlustes.

Räumliche Ausdehnung

Einbezogen wurde in den zentralen Versorgungsbereich, wie auch in 2012 weiterhin die potenzielle Entwicklungsfläche im Bereich des Klosterplatzes. Durch die unmittelbare Anbindung der Potenzialfläche an den „gewachsenen“ zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum ist diese Fläche grundsätzlich auch für großflächige Einzelhandelsvorhaben geeignet, die in den eher kleinteiligen Strikturen der Innenstadt nur schwerlich zu realisieren wären. Über konkrete Optionen oder Nutzungen ist allerdings im Weiteren im Rahmen der Bauleitplanung zu entscheiden.

Schützenswerter Bereich im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches ist der gesamte rot umrandete Raum. Betriebe aller Branchen und Größenordnungen sind innerhalb dieses Bereichs zulässig, d. h. neben der Konzentration strukturprägender Magnetbetriebe ist eine gezielte Neuansiedlung (großflächiger) Einzelhandelsbetriebe insbesondere zentrenrelevanter Art anzustreben. Ziel ist die Sicherung und Weiterentwicklung dieses für die Stadt Goch als Einkaufsstadt so wichtigen Standortbereichs.

Eine Überschreitung der Abgrenzung zum zentralen Versorgungsbereich ist im Regelfall nicht zulässig. Ob und inwieweit Abweichungen unter Berücksichtigung der Zielvorstellungen und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes möglich sind, kann nur einzelfallbezogen unter Nachweis städtebaulicher Gründe erfolgen.

Aus der dargestellten Abgrenzung und Differenzierung ergeben sich nachfolgende Konsequenzen:

- Bestehendes Baurecht wird durch das Konzept zunächst nicht berührt.
- Die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs schafft die städtebauliche Grundlage für eine gezielte und nach Lagequalitäten differenzierte Entwicklung des Einzelhandels und zur planerischen Steuerung insbesondere des großflächigen Einzelhandels. Über die mögliche Zulässigkeit der Planungen ist im Rahmen der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen zu entscheiden.
- Der abgegrenzte „zentrale Versorgungsbereich“ stellt den Bereich der Stadt Goch mit der höchsten Schutzwürdigkeit dar und ist wie auch die weiteren zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen möglicher Auswirkungs- und Verträglichkeitsuntersuchungen als wesentlicher städtebaulicher Belang bei der Bewertung von (großflächigen) Vorhaben im Bereich der Stadt Goch selbst oder auch bei (großflächigen) Vorhaben oder Planungen benachbarter Gemeinden zu beachten (§ 2 Abs. 2 BauGB und § 34 Abs. 3 BauGB).

3.3.2 Nebenzentrum Pfalzdorf

Anders als das Hauptzentrum hat das Nebenzentrum in Pfalzdorf eine ortsteilbezogene Versorgungsfunktion und umfasst einen räumlich stärker begrenzten Versorgungsbereich, der sich auf die unmittelbar angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche im Ortsteil Pfalzdorf erstreckt.

Bei dem Nebenzentrum handelt es sich um einen städtebaulich schützenswerten Standortbereich im Sinne eines zentralen Versorgungsbereichs, den es zu sichern, zu stärken und zu entwickeln gilt, ohne dass jedoch städtebaulich schädliche Auswirkungen auf das Hauptzentrum von Goch zulässig sind.

Für das Nebenzentrum werden folgende Ziele und Handlungsempfehlungen definiert:

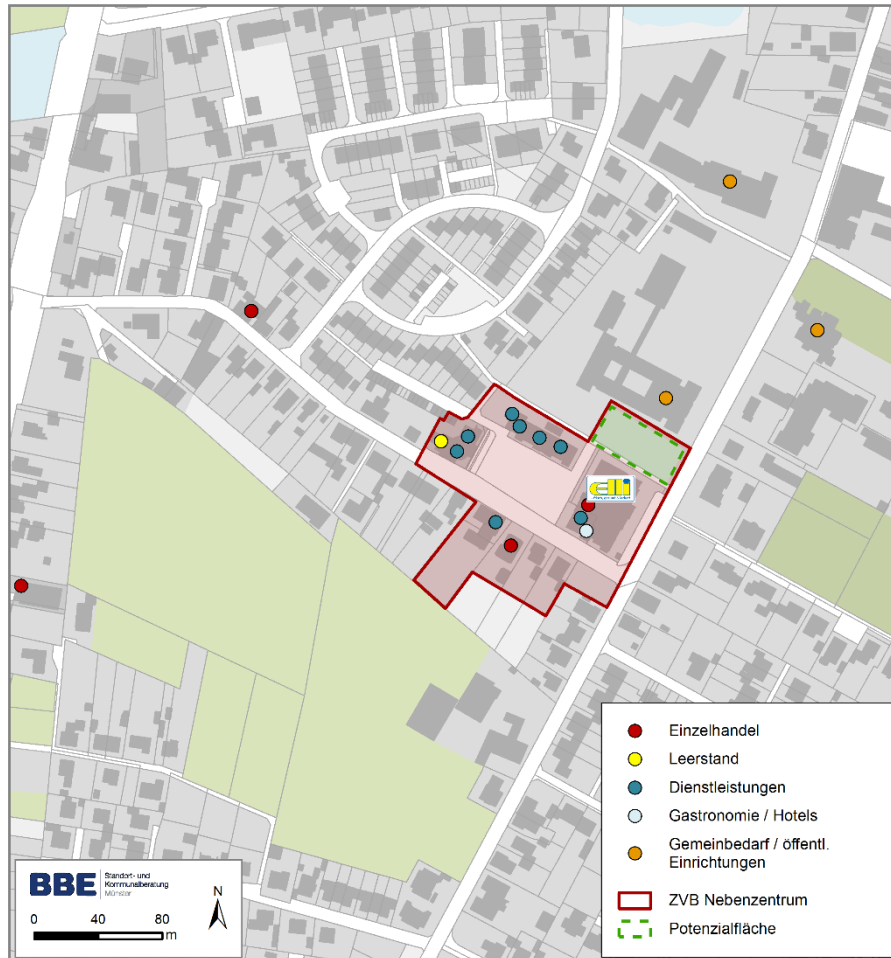
- Stärkung und Attraktivitätssteigerung des Nebenzentrums gemäß seiner ortsteilbezogenen Versorgungsfunktion
- Konzentration und Bündelung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (klein- / großflächig) auf diesen Bereich

Bei der parzellenscharfen Abgrenzung des Nebenzentrums sind auch hier die Ergebnisse der Situationsanalyse sowie konkrete Entwicklungsbereiche herangezogen worden.

2. Ebene:
Nahversorgungszentren

Zielvorstellungen für
das Nebenzentrum

Abb. 33: Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Pfalzdorf



Quelle: eigene Erhebungen; eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Kleve; Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

Der Einzelhandelsbesatz im Nebenzentrum Pfalzdorf erstreckt sich im Wesentlichen rund um eine Platzsituation an der Waterkuhlstraße. Im Osten ist die Hevelingstraße hinter dem ELLI-Markt, im Norden die örtliche Grundschule begrenzend und im Westen endet der zentrale Versorgungsbereich mit dem Gebäudeensemble der Sparkasse.

Entwicklungsfokus der Einzelhandelsentwicklung ist der rot markierte Bereich, d. h. Betriebe aller Branchen und standortangepasster Größenordnungen gemäß dem zugeordneten Versorgungsbereich Pfalzdorf sind zulässig. Die hier ansässigen Betriebe dienen der Versorgung der Bevölkerung in Pfalzdorf.

Räumliche Abgrenzung
Nebenzentrum Pfalzdorf

Potenzialfläche

Der (rot) abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich enthält eine Potenzialfläche (grün) zur Weiterentwicklung des Nebenzentrums unter Beachtung der Zielvorstellungen dieses Konzeptes. Hierbei handelt es sich um eine Flächenoption insbesondere für großflächige Betriebsstätten, die aufgrund der Kleinteiligkeit in der Parzellierung des Nebenzentrums kaum realisierbar sind. Über deren mögliche Nutzung und Ausgestaltung ist im Rahmen der Bauleitplanung abzuwägen.

Prüfkriterien für die Ansiedlung (großflächiger) Einzelhandelsvorhaben sind:

Prüfkriterien

- Keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche „höherer Hierarchie“ (= Hauptzentrum)
- Die Flächendimensionierung sowie der Sortimentsschwerpunkt zukünftiger Vorhaben sind an die Versorgungsfunktion des Ortsteils Pfalzdorf anzupassen

3.3.3 Nahversorgungszentren

Innerhalb des hierarchisch abgestuften Standortsystems der Stadt Goch befinden sich auf der dritten Hierarchieebene die Nahversorgungszentren. Dies sind Standorte, an denen eine Bündelung mehrere Anbieter stattfindet, wobei der Schwerpunkt bei den nachversorgungsrelevanten Sortimenten liegt. Dieser Angebotsschwerpunkt wird ergänzt durch weitere Einzelhandelsbetriebe z. T. auch zentrenrelevanter Art sowie auch handelsaffine Nutzungen, so dass sich ein konzentriertes Versorgungsangebot für die Bevölkerung in den angrenzenden Stadtquartieren darstellt.

3. Ebene:

Nahversorgungszentren

Bei den Nahversorgungszentren handelt es sich um städtebaulich schützenswerte Standortbereiche im Sinne eines zentralen Versorgungsbereichs, die es zu sichern, zu stärken und zu entwickeln gilt, ohne dass jedoch städtebaulich schädliche Auswirkungen auf das Hauptzentrum von Goch zulässig sind.

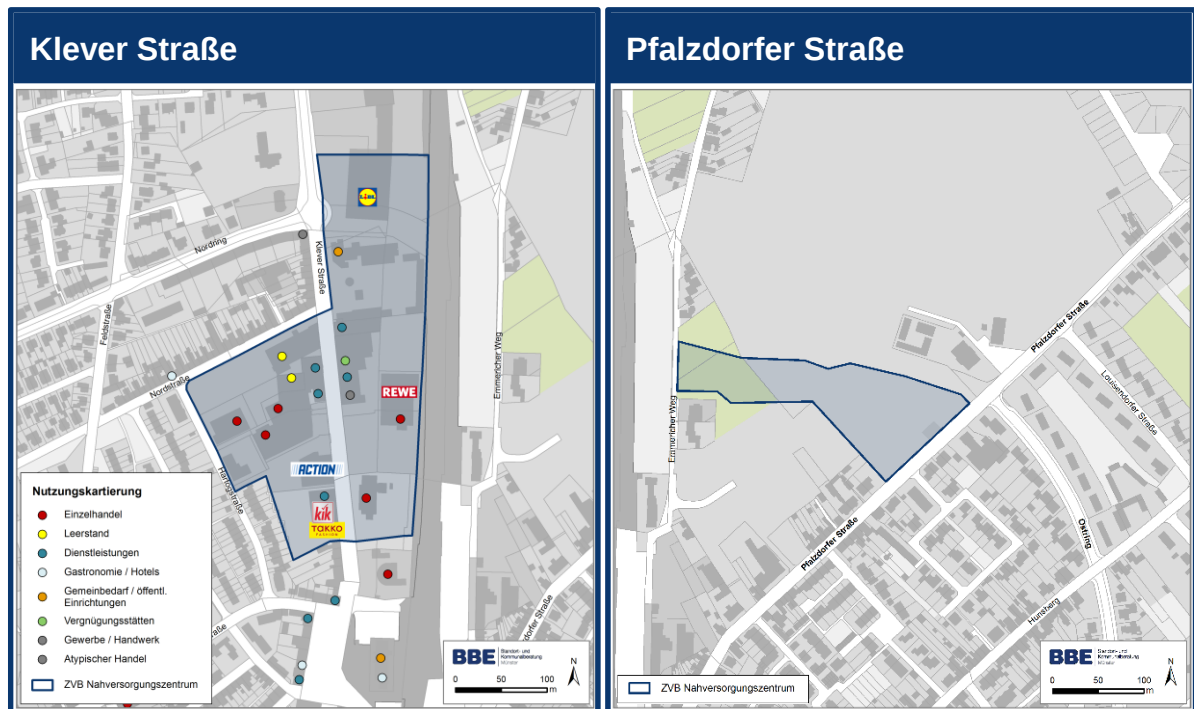
Für die Nahversorgungszentren werden folgende Ziele und Handlungsempfehlungen definiert:

Zielvorstellungen für die Nahversorgungszentren

- Stärkung und Attraktivitätssteigerung der Nahversorgungszentren gemäß ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion
- Konzentration und Bündelung von nachversorgungsrelevanten Kernsortimenten (klein- / großflächig) auf diese Bereiche

Entsprechend der Bewertung ihrer Standort- und Lagequalitäten kann das bereits im Einzelhandelskonzept 2012 ausgewiesene Nahversorgungszentrum Klever Straße sowie der perspektivisch noch zu entwickelnde Standortbereich Pfalzdorfer Straße auf dem ehemaligen Kasernengelände als Nahversorgungszentren identifiziert werden.

Abb. 34: Zentrale Versorgungsbereiche Nahversorgungszentren



Quelle: eigene Erhebungen; eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Kleve; Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

Der Schwerpunkt des Einzelhandelsbesatzes im Nahversorgungszentrum Klever Straße erstreckt sich nördlich des Bahnhofs entlang der Klever Straße zwischen Kreuzungsbereich Nordring im Norden und der Parkstraße im Süden.

Klever Straße

Im Zusammenhang mit der Wohnbauentwicklung auf dem Gelände der ehemaligen Reichswaldkaserne an der Pfalzdorfer Straße will die Stadt Goch die planerischen Voraussetzungen dafür schaffen, dass sich hier perspektivisch ein Nahversorgungszentrum für die Versorgung der ansässigen Bevölkerung etablieren kann. Es wird sich zwischen Pfalzdorfer Straße und Emmericher Weg entlang der geplanten Lückenschließung des Ringes erstrecken.

Pfalzdorfer Straße

Entwicklungsfokus der Einzelhandelsentwicklung ist jeweils der blau markierte Bereich, d. h. Betriebe aller Branchen und standortangepasster Grö-

Benordnungen gemäß dem zugeordneten Versorgungsbereich sind zulässig. Die hier ansässigen Betriebe dienen der Versorgung der Bevölkerung der angrenzenden Ortsteile.

Prüfkriterien für die Ansiedlung (großflächiger) Einzelhandelsvorhaben sind:

Prüfkriterien

- Keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche „höherer Hierarchie“ (= Hauptzentrum, Nebenzentrum)
- Die Flächendimensionierung sowie der Sortimentsschwerpunkt zukünftiger Vorhaben sind an die Versorgungsfunktion des Ortsteils Blanke anzupassen

3.3.4 Nahversorgungsstandorte

Die Sicherung und Entwicklung wohnortnaher und dezentraler Nahversorgungsstrukturen ist nicht nur ein wesentlicher Beitrag zur Daseinsvorsorge, sondern auch wesentlicher Aspekt der Wohn- und Lebensqualität. Um eine Angebotsvielfalt gewährleisten zu können, sollten mögliche Entwicklungspotenziale nicht auf einzelne Anbieter oder Betriebsstätten gebündelt werden.

Die Errichtung und Erweiterung großflächiger Nahversorgungsbetriebe ist innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche möglich. Außerhalb dieser Bereiche sind ausnahmsweise Errichtungen auch großflächiger Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt möglich, sofern sie die Voraussetzungen u. a. des LEP NRW – Kapitel 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“ erfüllen:

Ziele der Landesplanung

- Eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen ist aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich.
- Das Vorhaben muss der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung dienen.
- Das Vorhaben darf zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigen.

Kriterien /
Standortanforderungen

Daneben empfiehlt sich aus städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Gründen eine Neuerrichtung insbesondere dort, wo Versorgungsdefizite vorliegen. Auch sollte eine dem Versorgungsbereich angemessene und maßstabsgerechte Dimensionierung gewahrt bleiben. Wünschenswert ist zudem eine Einbindung in das ÖPNV-Netz.

Dies dient der Sicherstellung einer möglichst flächendeckenden, dezentralen und wohnungsnahen Nahversorgung, so dass eine fußläufige Erreichbarkeit für möglichst alle Bewohner der Stadt möglich ist. Neben Standortlagen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind auch integrierte Solitärstandorte der Nahversorgung möglich, sofern von ihnen keine schädlichen Auswirkungen auf Zentren- oder Versorgungsstrukturen ausgehen (Einzelfallprüfung).²⁸

Die bestehenden Standorte der Nahversorgung wurden anhand ihrer Standort- und Lagequalitäten in das künftige räumlich-funktionale Zentrenmodell eingeordnet.

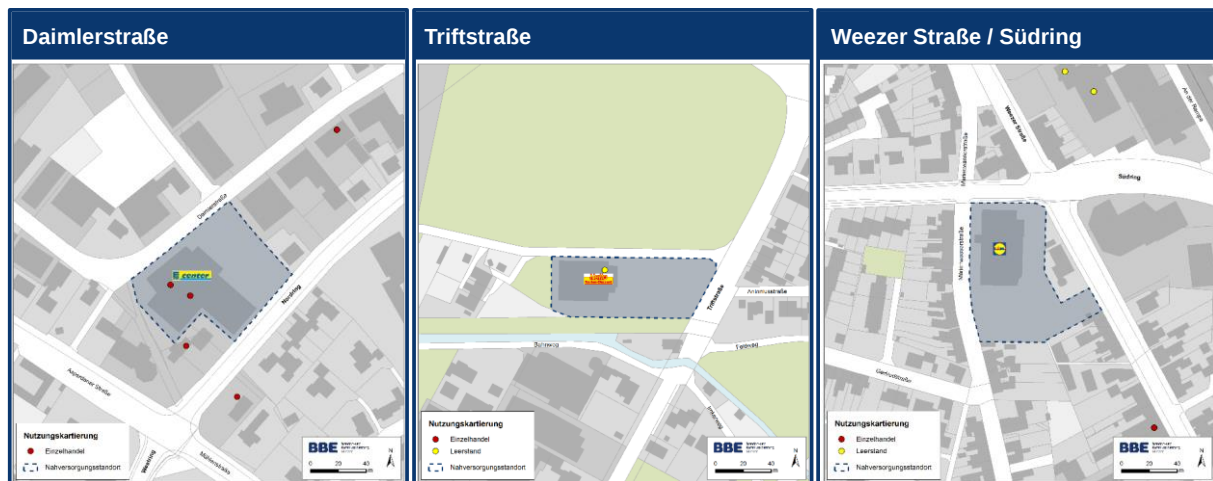
Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind in Goch derzeit fünf integrierte Nahversorgungsstandorte zu finden. Aufgrund ihrer Lage als Solitärstandorte der Nahversorgung, der fehlenden Durchmischung bzw. Anbindung an andere Nutzungen und damit des fehlenden Zentrencharakters erfüllen diese Standortbereiche nicht die Voraussetzungen zur Ausweisung als zentrale Versorgungsbereiche. Gleichwohl stellen sie einen wichtigen Bestandteil des Versorgungsnetzes innerhalb der Stadt dar und übernehmen neben den zentralen Versorgungsbereichen als integrierte Nahversorgungsstandorte eine schützenswerte Versorgungsfunktion im Rahmen der räumlich-funktionalen Arbeitsteilung.

Die integrierten Nahversorgungsstandorte sind folgendermaßen räumlich abgegrenzt worden.

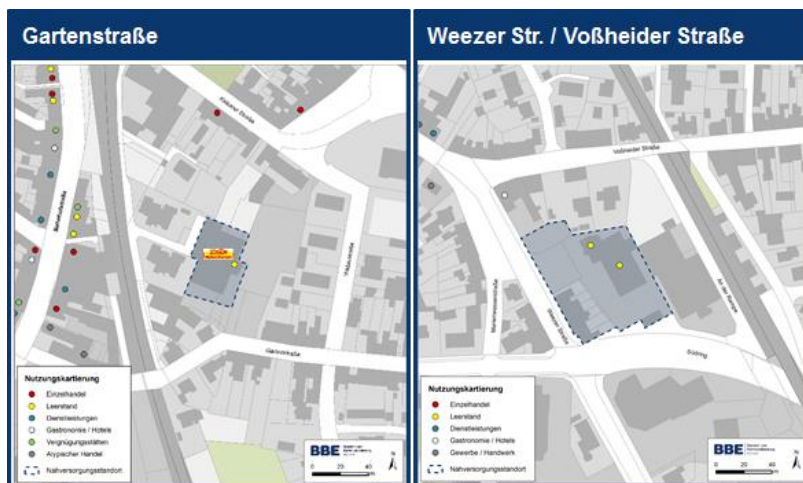
Empfehlungen für die
Standortkategorien

Nahversorgungs-
standorte

Abb. 35: Nahversorgungsstandorte



²⁸ Allerdings würde die mögliche Frequenzwirkung eines solchen Betriebes nicht mehr als Magnetfunktion für den Ortskern genutzt werden können.



Quelle: eigene Erhebungen; eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Kleve; Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

Unter Berücksichtigung der Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes werden für diese Nahversorgungsstandorte nachfolgende Ziele definiert:

- Sicherung des bestehenden integrierten Nahversorgungsangebotes
- Verträgliche Entwicklungsmöglichkeiten bestehender Standorte zur Neuausrichtung und Beibehaltung marktfähiger Formate²⁹
- Steuerung etwaiger Verlagerungsabsichten auf integrierte Standortlagen

Ziele der Nahversorgungsstandorte

3.3.5 Sonder- / Fachmarktstandorte

Neben den Standortbereichen für zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen sind im Stadtgebiet von Goch Standorte für die (vorrangige) Ansiedlungen von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zulässig

Anders als bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentschwerpunkten sind Ansiedlungen des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevantem Sortimentsschwerpunkt auch außerhalb schützenswerter Bereiche zulässig. Voraussetzung ist allerdings die Lage in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) sowie die Beschränkung der Randsortimente. Neben der Zulässigkeit solcher Vorhaben z. B. in Gewerbe- oder Industriegebieten empfiehlt sich eine Bündelung entspre-

Standorte für
nicht zentrenrelevanten
Handel

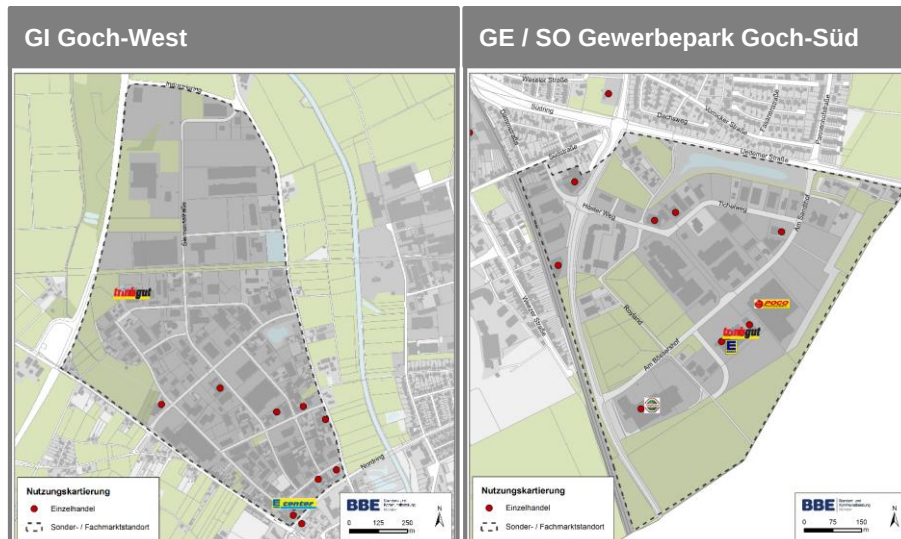
Bündelung auf
Sonder- und
Fachmarktstandorte

²⁹ Kernsortiment Nahversorgung; Beachtung eines eingeschränkten Anteils zentrenrelevanter Randsortimente auf 10 % der Gesamtfläche

chender Vorhaben auf definierte Bereiche, um zumindest mittelbar zu einem reduzierten Ressourcenverbrauch und einer besseren Auslastung örtlicher Infrastrukturen beizutragen.

In der Stadt Goch finden sich großflächige Fachmärkte im Bereich des GI Goch-West sowie des GE Gewerbepark Goch-Süd.

Abb. 36: Sonder- und Fachmarktstandorte



Quelle: eigene Erhebungen; eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Kleve; Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

Für die angeführten Sonder- und Fachmarktstandorte wird Folgendes empfohlen:

Empfehlungen

- Zulässig ist die Ansiedlung von (großflächigen) Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkten, sofern die Verträglichkeit der Planungen mit den gemeindlichen Strukturen und einer etwaig zugewiesenen Versorgungsfunktion gegeben ist.
- Bei großflächigen Betriebsstätten ist der Anteil der (zentren- und nahversorgungsrelevanten) Randsortimente auf maximal 10 % (insgesamt maximal 2.500 qm) zu beschränken³⁰ und sollte dem Kernsortiment deutlich untergeordnet sein. Die maximale Verkaufsflächenobergrenze ist durch das raumordnerische Kongruenzgebot (Grundsatz 4 LEP) beschränkt. Zudem sollte die Gesamtfläche der Randsortimente nicht von einem Teilsortiment allein eingenommen werden, sondern eine Aufteilung auf unterschiedliche Teilsortimente erfolgen.

³⁰ In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass bestehende Betriebsstätten mit Anteilen zentrenrelevanter Randsortimente > 10 % entsprechend unter den Bestandsschutz auf die ausgeübte Nutzung bzw. auf den durch den BPlan gesicherten Bestand fallen.

- Entwicklungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkten sind an diesen Standorten auszuschließen.³¹

Der Ausschluss nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente verfolgt die zuvor definierten städtebaulichen Zielvorstellungen einer Stärkung des Zentrums sowie der Gewährleistung möglichst flächendeckender, wohnungsnaher Versorgungsstrukturen.

Städtebauliche
Zielvorstellungen

Die Zielvorstellung entspricht zugleich den Vorgaben der landesplanerischen Regelungen durch den LEP NRW. So ist gemäß Ziel 2 großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortimentsschwerpunkt nur innerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig.

Ziel 2 der
Landesplanung

Im Regionalplan ist der Standort GI Goch-West derzeit als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) ausgewiesen, so dass gemäß den landesplanerischen Regelungen durch den LEP NRW über die durch den Bebauungsplan genehmigten Flächen kein großflächiger Einzelhandel zulässig wäre (Ziel 1). Darüber hinaus ist gemäß Ziel 8 dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken.

3.3.6 Zusammenfassung: Zentren- und Standortstruktur im Überblick

Basierend auf der Zentrenhierarchie sowie der räumlichen Abgrenzungen zentraler Versorgungsbereiche und sonstiger Standortbereiche lassen sich nachfolgende Standorte für die Stadt Goch definieren und räumlich verorten:

Zentren- und Standort-
struktur in Goch

³¹ Bestandsschutz auf zentren- / nahversorgungsrelevante Kern- / Randsortimente

Abb. 37: Zentren- und Standortstruktur der Stadt Goch



Quelle: eigene Erhebungen; eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Kleve; Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

3.4 Sortimentsliste

Neben der Standortstruktur und Zentrenhierarchie sowie der Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche stellt die Gocher Sortimentsliste ein unverzichtbares Instrument zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Rahmen der Bauleitplanung dar. In der Bauleitplanung ist die örtliche Sortimentsliste für Bindungen des Sortiments bei der Festsetzung von SO-Gebieten für den großflächigen Einzelhandel sowie bei der Zulässigkeit bzw. dem Ausschluss von Einzelhandel in den Baugebieten der BauNVO (§§ 1 – 11) maßgeblich.

3.4.1 Einordnung und Herleitung einer örtlichen Sortimentsliste

Die Städte und Gemeinden sind aufgefordert, eine örtliche Sortimentsliste auf Grundlage der örtlichen Verhältnisse zu definieren. Eine allgemeingültige Aufstellung oder Übernahme sonstiger Listen z. B. anderer Kommunen ist nicht zulässig und keine rechtssichere Grundlage für die Festsetzungen in Bebauungsplänen.

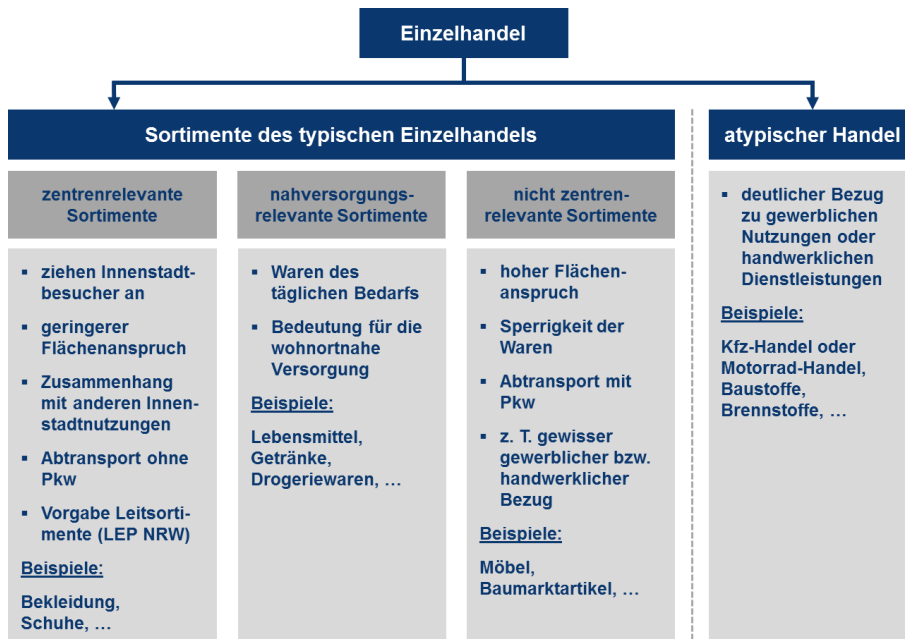
Diesbezüglich urteilte das Oberverwaltungsgericht Münster, dass eine allgemeine Liste rechtswidrig sei und zu Abwägungsfehlern führe.³² In dem Urteil wird u. a. ausgeführt, dass es keine Legaldefinition für die Einordnung eines nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimentes gibt. Sollen vielmehr zum Schutz sowie zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche bestimmte Warensortimente an nicht integrierten Standorten ausgeschlossen werden, muss die Liste den örtlichen Gegebenheiten entsprechen und im gesamtstädtischen Kontext entstehen.

Notwendigkeit einer
örtlichen Liste

Zur Einordnung der Sortimentstypen im Rahmen einer örtlichen Sortimentsliste erfolgt eine Differenzierung nach ihrer Relevanz, d. h. eine Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie der nicht zentrenrelevanten Sortimente. Die Zuordnung der Sortimente hinsichtlich ihrer Relevanz kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden, wobei zunächst zwischen typischem und atypischem Handel unterschieden werden muss. Während beim typischen Einzelhandel der Verkauf von Waren und Produkten an den Endverbraucher erfolgt, steht der atypische Handel in Beziehung zu einer gewerblichen Nutzung bzw. handwerklichen Dienstleistung (z. B. Baustoffe, Kfz-Handel mit Werkstatt, Brennstoffe).

³² OVG Münster (22.04.2004); Az: 7a D 142/02.NE

Abb. 38: Sortimente nach Relevanz



Quelle: eigene Darstellung

Bei der Erstellung der ortstypischen Sortimentsliste für die Stadt Goch sind die zentrenrelevanten Leitsortimente als Ziel der Landesplanung zwingend zu beachten. Diese Leitsortimente prägen in besonderem Maße die Angebotsstruktur nordrhein-westfälischer Innenstädte. In ihrem Zusammenspiel leisten sie einen wichtigen Beitrag zur Vielfalt des innerstädtischen Einzelhandelsangebotes. Nicht zuletzt aufgrund ihrer Magnetfunktion tragen sie wesentlich zur Belebung sowie Attraktivität der Innenstädte bei.³³

Leitsortimente in NRW

Abb. 39: Liste der Leitsortimente in NRW

Sortimentsgruppe
Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
Bücher
Bekleidung, Wäsche
Schuhe, Lederwaren
medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik
Spielwaren
Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel
Elektrogeräte, Medien (UE, Kommunikation, Computer, Foto)
Uhren, Schmuck
Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)

Quelle: eigene Darstellung; LEP NRW

³³ Siehe Erläuterungen zum LEP NRW

Bei der Erarbeitung einer örtlichen Sortimentsliste empfiehlt sich folgende Vorgehensweise³⁴:

Vorgehensweise örtliche
Sortimentsliste

- Zunächst sind die Sortimente in den zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstandorten zu ermitteln, die durch Bauleitplanung geschützt und gesichert werden sollen (Kriterium: Bestand). Diese Sortimente sind dann im Weiteren in die örtliche zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimentsliste zu übertragen, auch wenn diese darüber hinaus an städtebaulich nicht integrierten Standorten angeboten werden.
- Darüber hinaus können solche Sortimente in die Liste aufgenommen werden, die sich heute gar nicht oder nur in einem geringen Umfang in den schützenswerten Standorten wiederfinden (Kriterium: Entwicklungsperspektive). So können „zentrenbildende“ Nutzungsarten, die in den Zentren nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Gemeindegebieten mit dem Ziel ausgeschlossen werden, um mögliche Neuansiedlungen zur Attraktivitätssteigerung im Zentrum zu nutzen.
- Die landesplanerischen Vorgaben und Zielsetzungen für die Einordnung der Sortimentsgruppen sind zwingend zu berücksichtigen.

Bei der Zuordnung der örtlichen Sortimentsliste in Goch wird darüber hinaus eine detaillierte Differenzierung der gängigen Sortimentsgruppen vorgenommen, wie die nachfolgende Gliederung des Sortiments „Elektrogeräte“ beispielhaft verdeutlichen soll. So ist beim genannten Beispiel „Elektrogeräte“ eine Ausdifferenzierung u. a. in nachfolgende Untergruppen möglich:

- elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
- elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte; ohne Einbaugeräte)
- elektrische Haushaltsgeräte (Einbaugeräte)
- ...

Die genannten Sortimentsuntergruppen können je nach den örtlichen Gegebenheiten der jeweiligen Gemeinde dann sowohl als zentren- als auch als nicht zentrenrelevant eingeordnet werden. Ein besonderes Augenmerk ist gemäß aktueller Rechtsprechungen des Oberverwaltungsgerichts Münster allerdings darauf zu legen, dass die differenzierten Untergruppen hinreichend bestimmt sind.³⁵

³⁴ U. Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 2007

³⁵ OVG Münster (15.03.2013); Az: 10 D 9/11.NE

Im Ergebnis kann eine örtliche Sortimentsliste durchaus mit einer allgemeinen Auflistung übereinstimmen, es kann allerdings auch zu Abweichungen kommen. Entscheidend ist letztendlich, dass die Liste auf die örtlichen Verhältnisse abgestellt wird.

Herleitung aufgrund
örtlicher Verhältnisse

3.4.2 Gocher Sortimentsliste

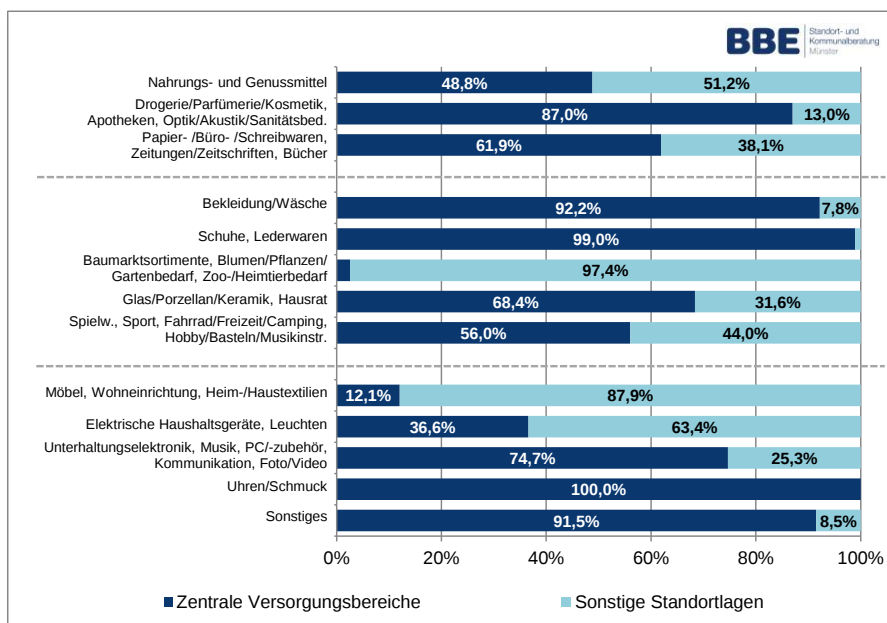
Bei der Herleitung der Gocher Sortimentsliste sind die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente anhand der örtlichen Gegebenheiten (Kriterien: Bestand, städtebauliche Zielvorstellung / Entwicklungsperspektiven) festzulegen.

Festlegung
durch die Stadt

Die nachfolgende Abbildung gibt die Verteilung der Sortimentsgruppen im zentralen Versorgungsbereich bzw. in sonstigen Standortlagen der Stadt Goch wieder:

Bestandssituation der
Sortimentsgruppen

Abb. 40: Verkaufsflächenanteile nach Standortlagen



Quelle: eigene Erhebungen; eigene Berechnungen

Unter Beachtung der zentrenrelevanten Leitsortimente³⁶ als Ziel der Landesplanung des Landes Nordrhein-Westfalen und der Bestandssituation innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches werden diejenigen Sortimente identifiziert, die einen wesentlichen Beitrag zum Zentrencharakter leisten und deren Bestand in den Zentren es damit zu sichern gilt.

³⁶ Die im LEP NRW festgelegten Leitsortimente werden unabhängig von ihrem tatsächlichen Bestand in der Innenstadt von Goch per se als zentrenrelevant eingeordnet.

Bei einigen Sortimenten kann eine Differenzierung einzelner Sortimente abweichend von der Bestandssituation in den Zentren erfolgen, wie am Beispiel für Elektrogeräte aufgezeigt worden ist. Abweichende Einordnungen betreffender Sortimente werden im Folgenden einer vertiefenden orts-spezifischen Betrachtung unterzogen.

Zur Sicherung und Entwicklung einer wohnortnahen Grundversorgung können nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerieartikel etc.) auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche unter o. g. Anforderungen ausnahmsweise möglich sein, so dass diese unabhängig von ihrem innerstädtischen Flächenanteil bzw. Anteil in sonstigen Standortlagen entsprechend eingeordnet werden.

Nahversorgungs-
relevante Sortimente

Trotz einer nur untergeordneten Bestandssituation innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches erfolgt in der Gocher Sortimentsliste zudem eine Einordnung des nachfolgenden Sortiments als zentren- bzw. als nahversorgungsrelevant.

- Tiernahrung (mit Heim- und Kleintierfutter)

Dieses Sortiment wird als typisches Randsortiment in Lebensmittel- und Drogeriemärkten angeboten und dient damit neben einem Angebot in einem Fachmarkt auch der wohnortnahen Versorgung.

Trotz eines zum heutigen Zeitpunkt nur geringen bzw. nicht vorhandenen Bestands innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche erfolgt in der Gocher Sortimentsliste eine Einordnung der nachfolgend genannten Sortimente als zentrenrelevant.

Zentrenrelevante
Sortimente

- Antiquariate
- Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen, Floristik
- Waffen, Munition und Jagdbedarf (ohne Bekleidung und Schuhe)
- Musikinstrumente und Musikalien
- Pokale, Vereinsbedarf
- Sammlerbriefmarken, -münzen

Deren Flächenanteile liegen aktuell zwar, sofern überhaupt vorhanden, größtenteils außerhalb des Zentrums, stellen aber gemäß der städtebaulichen Zielvorstellung einer möglichst vielfältigen Angebotsmischung im Zentrum (künftig) zentrenprägende Sortimente dar.

Die nachfolgenden Sortimente als Teilsortimente der LEP NRW definierten Leitsortimente sollen aufgrund der örtlichen Strukturen sowie nicht erkennbarer Entwicklungschancen innerhalb der Zentren in der Gocher Sortimentsliste als nicht zentrenrelevant eingeordnet werden:

Ausdifferenzierte
Leitsortimente =
nicht zentrenrelevant

- Außenspielgroßgeräte (inkl. Sandkästen, Schaukeln, Kletterstangen und -gerüste, Außentrampolin, Fahrgeräte)
- Sportgroßgeräte (inkl. Fitnessgeräte, Hantelbank)
- elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte; ohne Einbaugeräte)
- elektrische Haushaltsgeräte (Einbaugeräte)

Abweichend von der örtlichen Bestandssituation in den zentralen Versorgungsbereichen bzw. des (derzeit) nicht vorhandenen Bestandes erfolgt in der Gocher Sortimentsliste zudem eine Einordnung der nachfolgend genannten Sortimente als nicht zentrenrelevant.

Weitere nicht zentren-
relevante Sortimente

- Boote und Zubehör
- Reitsportartikel und -zubehör (ohne Bekleidung und Schuhe)
- Kinderwagen
- Erotikartikel

Aufgrund ihres Sortimentscharakters (Warenbeschaffenheit, Flächenanspruch, Transportbedürftigkeit) und dem damit geringen bzw. fehlenden Beitrag zum Zentrencharakter können die vorgenannten ausdifferenzierten Leitsortimente sowie die sonstigen Sortimente als nicht zentrenprägend für Goch eingeordnet werden.

Weitere, nicht explizit aufgeführte Sortimentsgruppen können aufgrund ihres tatsächlichen Angebotsschwerpunktes an Standorten außerhalb der Zentren und ihrer dementsprechenden Eigenschaften ebenfalls als nicht zentrenrelevant eingestuft werden.

Zusammenfassend ergeben sich aufgrund vorgenannter Ausführungen folgende Einordnungen der einzelnen Sortimentsgruppen. Die Bezeichnung der Warengruppen in der nachfolgenden Auflistung stützt sich auf die vom Statistischen Bundesamt herausgegebene Systematik der Wirtschaftszweige³⁷:

³⁷ Grundlage der Gocher Sortimentsliste ist die Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008) des Statistischen Bundesamtes.

Abb. 41: Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente

Sortimentsgruppe
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Tabakwaren, Bäckerei- / Konditorei- / Metzgereiwaren, Reformwaren)
kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerie- / Parfümerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
Tiernahrung (nur Heim- und Kleintierfutter)

Quelle: eigene Darstellung; Statistisches Bundesamt, Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008

Abb. 42: Liste der zentrenrelevanten Sortimente

Sortimentsgruppe
Arzneimittel, pharmazeutischer Bedarf
medizinische und orthopädische Artikel, Sanitätsartikel
Augenoptik (inkl. Brillen, Kontaktlinsen, Pflegemittel)
Akustische Erzeugnisse und Hörgeräte
Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
Zeitschriften und Zeitungen
Bücher
Antiquariate
Damen- / Herren- / Kinderoberbekleidung und -wäsche (inkl. Miederwaren)
Pelz- und Kürschnerwaren
Gürtel, Hosenträger, Handschuhe, Krawatten, Schals, Tücher
Schuhe (ohne Sportschuhe)
Lederwaren und Reisegepäck (inkl. Taschen, Koffer, Regenschirme, Geldbörsen)
Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen, Floristik
keramische Erzeugnisse und Glaswaren (Glas, Porzellan, Keramik, inkl. Zimmerkeramik)
Hausrat, Haushaltswaren und -artikel, Schneidwaren, Bestecke
Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
Spielwaren (inkl. Spiele, Bastelsätze für den Modellbau; ohne Videospielkonsolen)
Sportartikel und -geräte (ohne Sportgroßgeräte)
Sportbekleidung und -schuhe
Waffen, Munition und Jagdbedarf (ohne Bekleidung und Schuhe)
Künstler- und Bastelbedarf
Musikinstrumente und Musikalien
Pokale, Vereinsbedarf
elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte, Zubehör und Software
Telekommunikationsgeräte, Mobiltelefone und Zubehör
Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (inkl. Videospielkonsolen)
bespielte Ton- und Bildträger
Foto- / Videokameras, Ferngläser, Mikroskope und Zubehör (ohne Augenoptik)
Uhren und Schmuck
Sammlerbriefmarken, -münzen

Quelle: eigene Darstellung; Statistisches Bundesamt, Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008

Die beiden zuvor aufgeführten Sortimentslisten legen fest, welche Sortimente den nahversorgungsrelevanten bzw. zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet werden. Hierbei verbleiben alle in den Listen nicht aufgeführten Sortimente als nicht zentrenrelevant. Allerdings kann eine nicht zentrenrelevante Sortimentsliste nicht abschließend oder vollständig sein.

Nicht zentrenrelevante
Sortimentsliste =
nicht abschließend

Die nachfolgende Auflistung gibt die wesentlichen bzw. gebräuchlichsten Sortimente wieder.

Abb. 43: Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente (Beispiele)

Sortimentsgruppe
Bau- und Heimwerkerbedarf (inkl. Metallkurzwaren, Kleineisenwaren, Werkzeuge und Maschinen, Anstrichmittel, Elektroinstallationsmaterial)
Fußbodenbeläge, Tapeten
Rolläden, Rollos, Markisen
Sicherheitssysteme (inkl. Verriegelungseinrichtungen, Tresore)
Block- und Gartenhäuser, Wintergärten, Zäune
Herde, Öfen, Kamine
Sauna
Blumen (ohne Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen), Pflanzen, Sämereien und Düngemittel, Torfe und Erden, Pflanzgefäße
Gartengeräte und -artikel (inkl. Grillgeräte und -zubehör, Teichzubehör)
zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Hygiene- und Pflegemittel; ohne Tiernahrung)
Tiernahrung (ohne Heim- und Kleintierfutter)
Außenspielgroßgeräte (inkl. Sandkästen, Schaukeln, Kletterstangen und -gerüste, Außentrampolin, Fahrgeräte)
Sportgroßgeräte (inkl. Fitnessgeräte, Hantelbank)
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (ohne Bekleidung und Schuhe)
Campingartikel (ohne Campingmöbel, Bekleidung und Schuhe)
Anglerbedarf (ohne Bekleidung und Schuhe)
Boote und Zubehör
Reisportartikel und -zubehör (ohne Bekleidung und Schuhe)
Wohnmöbel (inkl. Büro- / Küchen- / Badmöbel)
Garten- und Campingmöbel (inkl. Polsterauflagen)
Matratzen und Lattenroste
Wohneinrichtungsartikel (inkl. Kerzen, Aufbewahrungsutensilien, Spiegel)
Teppiche (Einzelware), Brücken, Läufer
Bilder und Bilderrahmen, Kunstgegenstände / kunstgewerbliche Erzeugnisse
Antiquitäten und antike Teppiche
Heim- und Haushaltstextilien (inkl. Kurzwaren, Haus- und Tischwäsche / Bettwäsche, Schneidereibedarf, Handarbeitswaren, Stoffe, Dekorations- / Möbelstoffe, Meterwaren, Wolle)
Bettwaren (ohne Bettwäsche)
Vorhänge und Gardinen
elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte; ohne Einbaugeräte)
elektrische Haushaltsgeräte (Einbaugeräte)
Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
Kinderwagen
Erotikartikel

Quelle: eigene Darstellung; Statistisches Bundesamt, Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008

3.5 Grundsätze zur räumlich-funktionalen Einzelhandelsentwicklung

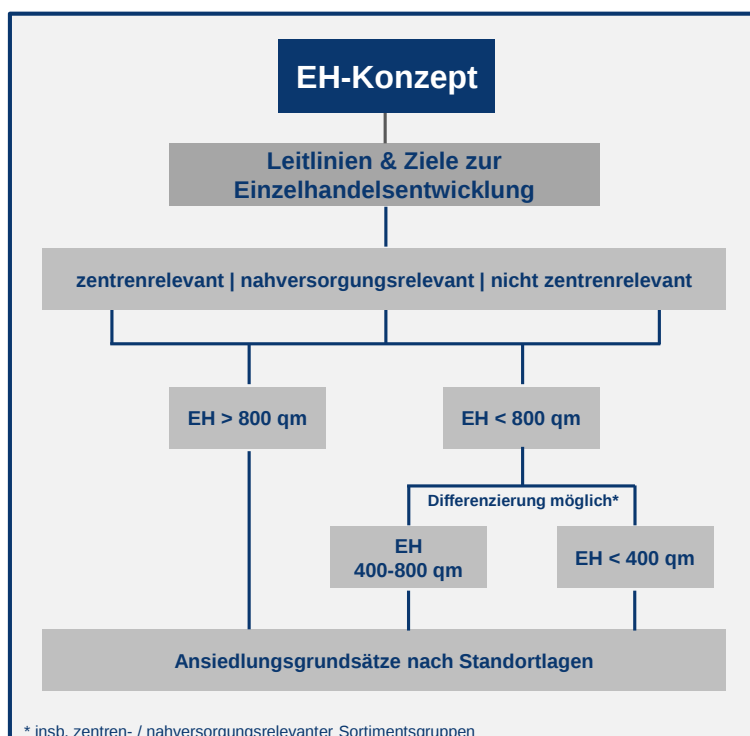
Zur Umsetzung der Leitlinien und Ziele sind Ansiedlungsregeln und Grundsätze für die künftige räumliche Entwicklung der Versorgungsstrukturen und die Steuerung des Einzelhandels auf städtebaulich gewünschte Standorte erforderlich. Die Ansiedlungsregeln und Grundsätze konkretisieren die Ziele und bilden die Grundlage für die Bewertung der Standorte in ihrer Eignung als Einzelhandelsstandort im Rahmen bauleitplanerischer Abwägungen.

Aus städtebaulicher Sicht sind Neuansiedlungen oder Erweiterungen sinnvoll, wenn sie zur Stärkung zentraler Versorgungsbereiche, zur Sicherung wohnortnaher Versorgung sowie zur räumlichen Konzentration des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels an Sonderstandorten beitragen. Die Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erfordert letztlich einen maßvollen Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums.

Im Folgenden werden Empfehlungen zur planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels ausgesprochen. Die Grundstruktur der Steuerungsregeln kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

Grundstruktur der Einzelhandelssteuerung

Abb. 44: Grundstruktur der Einzelhandelssteuerung in Goch



Quelle: eigene Darstellung

Die Leitlinien und Grundsätze differenzieren Einzelhandelsnutzungen nach ihrer Sortimentsrelevanz (zentrenrelevant, nahversorgungsrelevant, nicht zentrenrelevant), nach Haupt- und Randsortimenten, ihrem Verkaufsflächenumfang sowie ihrer städtebaulichen Lage.

Die nachfolgenden Ansiedlungsregeln und Grundsätze gelten für Neuansiedlungen, Erweiterungen und Verlagerungen, wobei für die Zulässigkeit von Vorhaben die jeweilige bauplanungsrechtliche Situation maßgebend ist. Bestehende Baurechte bleiben im genehmigten Bestand von den formulierten Regeln unberührt (Bestandsschutz).

Bauplanungsrechtliche
Situation maßgeblich

Allerdings ergibt sich nicht nur für den großflächigen Einzelhandel, sondern auch für Einzelhandelsbetriebe mit Betriebsstätten unterhalb der Großflächigkeit ein Steuerungserfordernis, dem die Empfehlungen Rechnung tragen sollen.

3.5.1 Exkurs: Steuerung des nicht großflächigen Handels

Einzelhandels- und Zentrenkonzepte dienen zunächst der räumlich-funktionalen Steuerung des großflächigen Handels (> 800 qm Verkaufsfläche). Diese orientieren sich an den landesplanerischen und baurechtlichen Vorgaben (LEP NRW, BauGB, BauNVO etc.), die hierzu differenzierte und teilweise auch dezidierte Vorgaben liefern. In der Fachpraxis ist jedoch unstrittig, dass auch Vorhaben unterhalb der Großflächigkeitsgrenze insbesondere im Zusammenhang mehrerer Nutzungen (Agglomerationen) durchaus städtebauliche Auswirkungen generieren und der Zielvorstellung einer Stärkung der Zentren zuwiderlaufen können.³⁸

Auswirkungen auch
unterhalb der
Großflächigkeit

Unterhalb dieser Schwelle sieht jedoch der Gesetzgeber mit Ausnahme der Regelvermutung nach § 34 Abs. 3 BauGB keinen Prüf- und damit auch keinen expliziten Regelungsbedarf, wenngleich z. B. ein Lebensmitteldiscountmarkt mit 799 qm Verkaufsfläche möglicherweise höhere Umsätze und auch potenzielle städtebauliche Auswirkungen generiert als ein großflächiger Supermarkt mit Vollsortiment. Ähnliches gilt im Besonderen für zentrenprägende Leitsortimente wie Bekleidung oder Schuhe, da z. B. ein Textilfachmarkt mit 500 qm Größe relativ schnell hohe Verkaufsflächenanteile im Verhältnis zum örtlichen Besatz in den zentralen Lagen erreichen kann. Zugleich ist ein vollständiger Ausschluss außerhalb ausgewiesener Zentren weder gewünscht noch städtebaulich begründbar und lediglich in definierten Tabubereichen wie z. B. Gewerbe- oder Industriegebieten planerische Praxis.

Rechtliche Grundlagen

³⁸ Siehe z. B. BVerwG, Urteil vom 10.11.2011 – 4 CN 9.10 (Agglomerationsregelungen in Raumordnungsplänen); diesem Sachverhalt trägt auch der sachliche Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ im LEP NRW Rechnung, der als Ziel dem Entstehen oder der Verfestigung und Erweiterung zentrenschädlicher Einzelhandelsagglomerationen entgegenwirken soll.

Da sich zugleich ein allgemeingültiger Anlagentyp auf Grundlage der Sortimentsstruktur sowie der Verkaufsfläche nicht rechtssicher definieren lässt, erfordert dies eine Orientierung an den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten, d. h. es bedarf einer Herleitung und Begründung, warum der definierte Anlagentyp prägend für die örtliche Situation ist (Ortstypik).

Orientierung an örtlichen
Gegebenheiten

Die Situationsanalyse für die Stadt Goch hat einen Bestand von 189 Betrieben mit etwa 68.580 qm Verkaufsfläche über alle Sortimente und Betriebsformen hinweg ermittelt, so dass sich hieraus eine durchschnittliche Betriebsgröße von rechnerisch 363 qm ergibt. Bei nah- und zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkten, die im Fokus der Zielvorstellung einer Stärkung der Zentren stehen, liegt der Durchschnittswert niedriger, steht allerdings in direktem Zusammenhang mit zahlreichen kleinstflächigen Betriebstypen, wie z. B. Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Kiosken. Ein Schwellenwert zur Steuerung solcher Betriebe sollte aber die im Grundsatz auch filialfähigen Betriebsformen wie Fachmärkte o. ä. sowie deren typische Markteintrittsgrößen von mind. 300 qm bis 400 qm berücksichtigen.

Angesichts der städtebaulichen Zielvorstellungen, ohne jedoch zu stark steuernd in das Marktgeschehen eingreifen zu wollen, ergibt sich hieraus eine empfohlene Größenordnung von etwa 400 qm, die den Schwellenwert darstellt, an dem aus städtebaulicher Sicht zumindest eine Bewertung oder Prüfung eines Vorhabens erfolgen sollte.

Schwellenwert 400 qm
VKF; „Gocher Laden“

In der Konsequenz sind in der Regel keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur und zentralen Versorgungsbereiche anzunehmen, sofern ein Einzelhandelsbetrieb mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten eine Größenordnung von 400 qm nicht überschreitet und der Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. im Nahbereich dient.

Städtebauliche Wirkung

3.5.2 Ansiedlungsregeln des zentrenrelevanten Einzelhandels³⁹

ZIELE

- Sicherung und Stärkung der kommunalen Versorgungsfunktion der Stadt Goch
- Stärkung und Weiterentwicklung des Hauptzentrums Innenstadt als bedeutendster Einzelhandelsstandort
- Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des Nebenzentrums und der Nahversorgungszentren

Zielsetzung

³⁹ Ohne nahversorgungsrelevante Sortimente; siehe hierzu Kap. 3.5.3

Neben der Erhaltung und Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion der Stadt Goch als Mittelzentrum ist die Sicherung und Entwicklung eines attraktiven und vielfältigen Einzelhandelsangebotes innerhalb der Innenstadt eine wesentliche Zielvorstellung. Der Fokus zukünftiger Entwicklungen ist auf diesen Bereich zu lenken, der als schützenswerter Bereich oberste Priorität innerhalb der örtlichen Zentrenstruktur genießt. Die weiteren Neben- / Nahversorgungszentren müssen in ihrer Funktion gestärkt und weiter ausgebaut werden, ohne dass hierdurch jedoch städtebaulich negative Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten sind.

GRUNDSÄTZE

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen grundsätzlich nur innerhalb des Hauptzentrums Innenstadt sowie des Nebenzentrums Pfalzdorf angesiedelt oder erweitert werden.
- Auch nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen vorrangig innerhalb von Haupt- und Nebenzentrum angesiedelt oder erweitert werden.
- Die räumliche Konzentration mehrerer, selbständiger, für sich nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe (Agglomeration) mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb von Haupt- und Nebenzentrum, von denen zentrenschädliche Auswirkungen ausgehen, ist zu vermeiden.
- In Gewerbe- und Industriegebieten soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgeschlossen werden.

AUSNAHMEN

- Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb des Haupt- und Nebenzentrums zugelassen werden, sofern von ihnen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen (Atypische Fallgestaltung; Einzelfallprüfung).
- „Gocher Laden“: Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten mit einer Verkaufsflächengröße von bis zu 400 qm sind planungsrechtlich (sofern nicht gezielt ausgeschlossen, Bsp. Gewerbegebiete) überall zulässig.

Grundsätze &
Ausnahmen

- In Gewerbegebieten können kleinflächige Verkaufsstätten in Verbindung mit produzierenden Gewerbebetrieben („Fabrikverkauf“) oder Handwerksbetrieben zulässig sein („Handwerkerprivileg“).

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen künftig nur innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Hauptzentrum Innenstadt und Nebenzentrum Pfalzdorf in Abhängigkeit von der jeweiligen Versorgungsfunktion angesiedelt werden, um diese Standortbereiche zu sichern und zu entwickeln. In der Konsequenz sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortimentsschwerpunkt außerhalb von Haupt- und Nebenzentrum auszuschließen.

Betriebe > 800 qm

Auch nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment können gerade in kleineren Städten und Gemeinden funktionsprägend für die zentralen Versorgungsbereiche sein. Die Ansiedlung solcher Einzelhandelsbetriebe außerhalb zentraler Versorgungsbereiche kann in der Summe die Funktionsfähigkeit schützenswerter Standortbereiche beeinträchtigen. Daher sollen nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment möglichst auf die zentralen Versorgungsbereiche Haupt- und Nebenzentrum gelenkt werden.

Betriebe < 800 qm

Die Errichtung von Vorhaben mit zentrenrelevantem Kernsortiment an den Nahversorgungsstandorten soll nicht zulässig sein. Hierbei handelt es sich um Standortbereiche, die mit dem Ziel einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Versorgung für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten vorgehalten werden sollen. Bei den Betrieben der Nahversorgung sind zudem die zentrenrelevanten Randsortimente zu beschränken, um so eine Gefährdung für die Sicherung und Entwicklung schützenswerter Standortbereiche zu vermeiden.

Nahversorgungs-
standorte

Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb von Haupt- und Nebenzentrum zugelassen werden, sofern von ihnen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche ausgehen (Atypische Fallgestaltung). Städtebauliche Auswirkungen sind insbesondere dann nicht zu erwarten, sofern diese Betriebe keine zentrenprägenden Versorgungsfunktionen übernehmen. Zentrenprägende Versorgungsfunktionen sind in der Regel ab 400 qm Verkaufsfläche („Gocher Laden“) zu erwarten.

Ausnahme:
Atypik,
„Gocher Laden“

In diesem Sinne ist Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten mit einer Verkaufsflächengröße von bis zu 400 qm planungsrechtlich i. d. R. überall (sofern nicht gezielt ausgeschlossen), z. B. auch explizit innerhalb der Nahversorgungszentren, zulässig. Dies umfasst zunächst auch alle planungsrechtlich im Rahmen eines „alten“ BPlans festgesetzten Misch- und Gewerbegebiete, die für Einzelhandelsnutzungen städtebaulich eigentlich nicht geeignet sind. Zulässig kann ein solches Vorhaben auch in allen nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebieten sein, wenn die

rechtlichen Voraussetzungen erfüllt werden, d. h., wenn sich das Vorhaben „einfügt“.

Die Vermeidung von Einzelhandelsagglomerationen trägt der Erkenntnis Rechnung, dass mehrere, je für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten bei einer räumlichen Konzentration außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zu vergleichbaren negativen Auswirkungen wie großflächige Einzelhandelsbetriebe führen können. Dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung bzw. Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ist daher entgegenzuwirken.

Agglomerationen

Um das Ziel einer weitgehenden Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels zu erreichen, wird der Stadt Goch empfohlen, Ausschlussregelungen für Sonder- und Fachmarktstandorte zu treffen. Die bestehenden Entwicklungspotenziale für zentrenrelevante Sortimente sollen primär zur Sicherung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche verwendet werden. Die Sonder- und Fachmarktstandorte verfügen bereits heute über eine ausreichende Dimensionierung zentrenrelevanter Betriebe. Zudem können sie aufgrund ihrer Lage bestehende Zentrenstrukturen gefährden und ihnen Entwicklungsspielräume nehmen. Es wird daher die Bestandssicherung auf die genehmigte und ausgeübte Nutzung mit zentrenrelevanten Sortimenten empfohlen.

Sonder- und
Fachmarktstandorte

Eine Beschränkung von bestimmten in einem Baugebiet an sich zulässigen Nutzungen ist nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO dann möglich, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Nach allgemeiner Rechtsauffassung bleibt beispielsweise der Gebietscharakter bei Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen in einem Gewerbegebiet gewahrt, wie das Bayerische Verwaltungsgericht bereits 1985 im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens bestätigte.⁴⁰ In dem vorgenannten Urteil wird u. a. ausgeführt, dass der Einzelhandel nur einen schmalen Ausschnitt aus der Fülle der nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen eines Gewerbegebiets darstellt, so dass die Wahrung des Gebietscharakters auch dann gegeben ist, wenn ein Bebauungsplan diese Nutzungsart ausschließt.⁴¹ Vor diesem Hintergrund sind (sofern dies nicht bereits erfolgt ist) Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe

Ausschluss in
Gewerbegebieten

⁴⁰ Bay VGH (23.05.1985), Az: 83 A 1490

⁴¹ Es ist zu beachten, dass die Zulässigkeit von Sortimentsbeschränkungen nicht nur auf großflächige Einzelhandelsbetriebe begrenzt ist, die mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 qm der sogenannten Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegen. Zudem ist zu beachten, dass eine Feindifferenzierung der zulässigen Art der baulichen Nutzung nach § 1 Abs. 9 BauNVO eine städtebauliche Begründung erfordert, die sich aus der jeweiligen konkreten Planungssituation ergeben muss und geeignet ist, die Abweichung vom normativen Regelfall der Baugebietsausweisung zu rechtfertigen.

mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher in Gewerbe- und Industriegebieten durch geeignete Bebauungspläne auszuschließen.

Zur Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes kann es erforderlich werden, auch in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 oder Mischgebieten nach § 6 BauNVO Regelungen zum Ausschluss bestimmter Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten zu treffen. Insbesondere für Mischgebiete ist im Einzelfall zu prüfen, ob eine Zulässigkeit eines solchen Vorhabens den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes entspricht. Für Mischgebiete, die sich außerhalb zentraler Versorgungsbereiche befinden, sollten aus Sicht der Gutachter diejenigen Einzelhandelsbetriebe nicht zugelassen werden, die aufgrund ihrer Größe und ihres Warensortiments Einzugsbereiche aufweisen, die voraussichtlich deutlich über die Nahbereichsebene hinausgehen. Dies trifft beispielsweise für spezialisierte Fachmärkte für Bekleidung oder Schuhe mit Verkaufsflächengrößen ab 400 qm („Gocher Laden“) zu. Ansonsten ist im Einzelfall zu prüfen, ob ein Ausschluss den Leitlinien und Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes entspricht.

Sonstige Baugebiete

Um produzierenden Betrieben die Möglichkeit zu eröffnen, Produkte aus eigener Herstellung an Produktions- oder bedeutenden Vertriebsstandorten eines Herstellers in Gewerbegebieten zu verkaufen, können derartige Betriebe auch mit zentrenrelevanten Kernsortimenten in Gewerbegebieten zulässig sein („Fabrikverkauf“). Voraussetzung ist allerdings eine räumliche Zuordnung der Ladenfläche zum Produktions- bzw. Vertriebsstandort (äußerlich angegliedert und als Bestandteil des Produktionsbetriebes erkennbar). Die Verkaufsfläche sollte eine Größe von maximal 400 qm („Gocher Laden“) nicht überschreiten und die Verkaufsstätte dem Produktionsbetrieb der Fläche nach deutlich untergeordnet sein. Das Sortiment derartiger Fabrikverkaufsläden besteht üblicherweise aus Teilen des Markensortiments des Herstellers, welche zu erheblich reduzierten Preisen unter dem üblichen Ladenpreis verkauft werden (z. B. zweite Wahl, Überbestände, Retouren).

Ausnahme:
Fabrikverkauf

Eine weitere Ausnahme gilt für Handwerksbetriebe. So soll der Verkauf von Produkten aus eigener Herstellung bzw. Produkten, die in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang⁴² mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen, auch mit zentrenrelevanten Kernsortimenten in Gewerbegebieten möglich sein („Handwerkerprivileg“). Voraussetzung ist ein funktionaler und räumlicher Zusammenhang, womit das Ladenlokal dem Handwerksbetrieb räumlich zugeordnet ist, das Ladenlokal im räumlichen Zusammenhang errichtet ist, eine Größe von maximal

Ausnahme:
Handwerkerprivileg

⁴² Dies umfasst nicht nur Produkte, welche selbst hergestellt werden, sondern auch solche, die dem jeweiligen Betriebstyp zugeordnet werden können.

400 qm („Gocher Laden“) nicht überschritten ist⁴³ und die Verkaufsstätte dem Handwerksbetrieb von Fläche und Umsatz nach deutlich untergeordnet ist. Der Begriff „funktionaler Zusammenhang“ ist so zu verstehen, dass nicht nur im Betrieb selbst hergestellte Waren veräußert werden dürfen. Er ist im Falle des Handwerksbetriebes weiter auszulegen, dass auch mit solchen zugekauften Waren Handel getrieben werden darf, die der Kunde des jeweiligen Handwerks als branchenübliches Zubehör betrachtet und die in Zusammenhang mit der erbrachten Dienstleistung steht. Die weiteren Kriterien bleiben von dieser erweiterten Begriffsauslegung unberührt.

3.5.3 Ansiedlungsregeln des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels

ZIELE

- Stärkung und Weiterentwicklung der Zentren (Hauptzentrum, Nebenzentrum, Nahversorgungszentren) als bedeutende Einzelhandelsstandorte
- Stadtverträgliche Sicherung und Förderung der flächendeckenden, verbrauchernahen Versorgung

Zielsetzung

Ziel ist die Sicherung und Entwicklung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Versorgung durch Stärkung und Weiterentwicklung funktionsfähiger Zentren sowie durch eine stadtverträgliche Sicherung und Förderung einer wohnungsnahen Versorgung. Das bestehende Netz an integrierten Nahversorgungseinrichtungen soll unter Beachtung der hierarchisch aufgebauten Versorgungsstruktur erhalten sowie sinnvoll ergänzt werden.

GRUNDSÄTZE

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen grundsätzlich nur innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt und erweitert werden.
- Auch nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen vorrangig innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden.

Grundsätze & Ausnahmen

⁴³ Wobei gemäß der konzeptionellen Handlungsempfehlungen ab einer Verkaufsflächenengröße von 400 qm („Gocher Laden“) der Nachweis der Verträglichkeit zu erbringen ist.

- Die räumliche Konzentration mehrerer, selbständiger, für sich nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe (Agglomeration) mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen, von denen zentrenschädliche Auswirkungen ausgehen, ist zu vermeiden.
- In Gewerbe- und Industriegebieten soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimentschwerpunkten ausgeschlossen werden.

AUSNAHMEN

- Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zur Sicherung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zugelassen werden, sofern sie der Nahversorgung dienen, Versorgungslücken geschlossen werden und von ihnen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen (Einzelfallprüfung). Hierzu zählen im Besonderen die räumlich definierten Nahversorgungsstandorte.
- „Gocher Laden“: Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten mit einer Verkaufsflächengröße von bis zu 400 qm ist planungsrechtlich (sofern nicht gezielt ausgeschlossen; Bsp. Gewerbegebiete) überall zulässig.
- In Gewerbegebieten können kleinflächige Verkaufsstätten in Verbindung mit produzierenden Gewerbebetrieben („Fabrikverkauf“) oder Handwerksbetrieben zulässig sein („Handwerkerprivileg“).
- Im Einzelfall sind Tankstellen und Kioske in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen künftig grundsätzlich nur innerhalb zentraler Versorgungsbereiche angesiedelt werden. Gerade in kleineren Städten und Gemeinden stellen Nahversorgungsbetriebe nicht nur die Versorgung der örtlichen Bevölkerung sicher, sondern sind Frequenzbringer für gewachsene Ortskernlagen. Angesichts der Bedeutung dieser Betriebe kommt ihnen für die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche eine besondere Bedeutung zu.

Zudem sollen nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment, die aufgrund ihrer Flächendimensionierung jedoch strukturprägend sind (i. d. R. ab 400 qm, „Gocher Laden“) möglichst auf die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden. Die An-

Betriebe > 800 qm

Betriebe < 800 qm

siedlung solcher Einzelhandelsbetriebe außerhalb zentraler Versorgungsbereiche kann in der Summe ansonsten die Funktionsfähigkeit schützenswerter Standortbereiche beeinträchtigen.

Die Zulässigkeit (großflächiger) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment innerhalb des Nebenzentrums Pfalzdorf und den Nahversorgungszentren Klever Straße und Pfalzdorfer Straße richtet sich nach dessen Versorgungsfunktion, d. h. anhand des jeweiligen funktional zugeordneten Versorgungsbereichs. Zudem dürfen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche „höherer Hierarchie“ bestehen.

Um die Nahversorgung möglichst für alle Bevölkerungsgruppen attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es zielführend, die Entwicklung von Betrieben der Nahversorgung positiv zu steuern. Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten können im Sinne einer flächendeckenden wohnungsnahen Versorgung ausnahmsweise auch an Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt und erweitert werden, sofern diese wohnsiedlungsräumlich integriert sind, der Nahversorgung dienen und die Zentren nicht negativ beeinträchtigen.

Solche integrierten Nahversorgungsstandorte sollen das Zentrennetz sinnvoll ergänzen. Diese Ausnahmevoraussetzungen sind im Besonderen die identifizierten Nahversorgungsstandorte, die im Sinne einer wohnortnahen Versorgung eine zentrenergänzende Versorgungsfunktion übernehmen. Möglichkeiten der Stärkung können die Umstrukturierung und Anpassung der bestehenden Nahversorgungsstandorte an aktuelle Marktanforderungen sein.

Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sowie der ausgewiesenen Nahversorgungsstandorte (und damit in Mischgebieten (MI) und Allgemeinen Wohngebieten (WA) sowie in Gebieten gemäß § 34 BauGB) zugelassen werden, sofern diese wohnsiedlungsräumlich integriert sind, der Nahversorgung dienen und von ihnen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen (Atypische Fallgestaltung). Solche Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sind somit nur in städtebaulich integrierter Lage in der Nähe zu Wohngebieten zulässig, wo nachweisbar Versorgungsdefizite festzustellen sind sowie deren Unschädlichkeit für die Zentren dargelegt werden kann, d. h. zusätzliche Angebote dürfen die zentralen Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahe Grundversorgung nicht im Bestand gefährden bzw. gewünschte Entwicklungen beeinträchtigen. Städtebauliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten, sofern diese Betriebe keine zentrenprägenden Versorgungsfunktionen übernehmen. Zentrenprägende Versorgungsfunktionen sind in der Regel ab 400 qm Verkaufsfläche („Gocher Laden“) zu er-

Nahversorgungs-
standorte

Ausnahme:
Atypik,
„Gocher Laden“

warten (Einzelfallprüfung). Dem zu Folge ist Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten und einer Verkaufsflächengröße von bis zu 400 qm planungsrechtlich i. d. R. überall (sofern nicht gezielt ausgeschlossen) zulässig.

Da auch bei mehreren, für sich jeweils nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in räumlicher Konzentration vergleichbare negative Auswirkungen wie bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben möglich sind, soll dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung bzw. Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche entgegen gewirkt werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Läden zulässig, die absehbar nur oder zumindest in einem erheblichen Umfang von den Bewohnern des umliegenden Gebiets aufgesucht werden. Dies trifft in der Regel für Ladenhandwerksbetriebe oder kleinere Einzelhandelsbetriebe zu, die vorwiegend nahversorgungsrelevante Waren anbieten. Typische Beispiele sind Bäckereien, Metzgereien sowie Obst- und Gemüsegeschäfte, sofern von ihnen keine städtebaulich negativen Auswirkungen ausgehen. Nicht zulässig sind Betriebe, die aufgrund ihrer Größe und ihres Betriebskonzeptes einen Einzugsbereich erwarten lassen, der deutlich über das umliegende Gebiet hinausgeht. Als Beispiel für eine nicht zulässige Nutzung ist die Betriebsform des Lebensmitteldiscountmarktes zu nennen, dem auch bei weniger als 800 qm der Gebietsbezug abzusprechen ist.

Zum Schutz und zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und integrierten Nahversorgungsstandorte ist ähnlich wie bei der Berücksichtigung von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten auch für solche mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ein Anschluss für die Sonder- und Fachmarktstandorte zu empfehlen. Die bestehenden Entwicklungspotenziale für nahversorgungsrelevante Sortimente sollen primär zur Sicherung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und integrierten Nahversorgungsstandorte verwendet werden. Die Sonder- und Fachmarktstandorte verfügen bereits heute über eine ausreichende Dimensionierung nahversorgungsrelevanter Betriebe. Zudem können sie aufgrund ihrer Lage bestehende Zentrenstrukturen gefährden und ihnen Entwicklungsspielräume nehmen. Es wird daher die Bestands-sicherung auf die genehmigte und ausgeübte Nutzung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten empfohlen.

Entsprechend den Leitlinien und Grundsätzen für Vorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten wird für nahversorgungsrelevante Angebotsstrukturen empfohlen (sofern nicht bereits erfolgt), Einzelhandelsbetriebe in Gewerbe- und Industriegebieten durch geeignete Bebauungspläne auszuschließen. Die o. g. Ausnahmeregelungen zu Lagen außerhalb zentra-

Agglomerationen
außerhalb ZVB

Kleinteilige wohnungs-
nahe Grundversorgung
möglich, sofern die Ver-
sorgung der im Gebiet
Wohnenden dient

Sonder- und
Fachmarktstandorte

Ausschluss in
Gewerbegebieten

ler Versorgungsbereiche gelten damit ausdrücklich nicht für Standorte innerhalb von Gewerbegebieten, auch um den Charakter dieser Gebiete zu erhalten und sie für gewerbliche Nutzung vorzuhalten.

Um produzierenden Betrieben und Handwerksbetrieben die Möglichkeit zu eröffnen, ihre eigenen Produkte am Produktionsstandort in Gewerbegebieten zu verkaufen, können derartige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in nicht integrierten Lagen zulässig sein („Fabrikverkauf“ und „Handwerkerprivileg“). Es gelten die bereits angeführten Voraussetzungen (siehe Kap. 3.5.2).

Ausnahmen:
Fabrikverkauf und Handwerkerprivileg

Um Kiosken und Tankstellenshops Ansiedlungs- und Entwicklungsperspektiven einzuräumen und damit beispielsweise die Versorgung der im Gewerbegebiet Tätigen zu sichern, sind sie ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässig, sofern ihre Verkaufsfläche angemessen dimensioniert ist. Damit wird zugleich sichergestellt, dass sie die städtebauliche Zielsetzung „Schutz und Stärkung der Versorgungsfunktion zentraler Versorgungsbereiche“ nicht beeinträchtigen.

Tankstellen, Kioske

3.5.4 Ansiedlungsregeln des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels

ZIELE

- Sicherung funktionaler Ergänzungsstandorte und zentrenverträgliche Entwicklung des Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten.
- Sicherung einer zukunftsfähigen Arbeitsteilung zwischen den zentralen Versorgungsbereichen, den Nahversorgungsstandorten sowie den Sonder- / Fachmarktstandorten

Zielsetzung

Ziel ist die räumliche Konzentration des Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auf die Sonder- / Fachmarktstandorte und damit die Sicherung einer zukunftsfähigen Arbeitsteilung zwischen den zentralen Versorgungsbereichen, den Nahversorgungsstandorten sowie den Sonder- / Fachmarktstandorten.

GRUNDSÄTZE

- Die Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben (klein- / großflächig) mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten kann innerhalb zentraler Versorgungsbereiche erfolgen.

Grundsätze &
Ausnahmen

- Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sollen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten vorrangig an Sonder- / Fachmarktstandorten realisiert werden (Bündelung).
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind im Einzelfall im gesamten Gemeindegebiet zulässig, sofern diese durch die Bauleitplanung nicht ausgeschlossen werden (z. B. Ausschlüsse in Gewerbegebieten nach § 1 Abs. 5 BauNVO), bei großflächigen Betrieben eine Lage im Allgemeinen Siedlungsbereich gegeben ist und von ihnen keine negativen Auswirkungen auf schützenswerte Bereiche ausgehen.
- Branchenübliche zentren- / nahversorgungsrelevante Randsortimente von großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dürfen bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche einnehmen, wobei eine maximale Gesamtgröße von 2.500 qm nicht überschritten werden sollte.

AUSNAHMEN

- In Gewerbegebieten mit Einzelhandelsausschluss können ausnahmsweise kleinflächige Verkaufsstätten in Verbindung mit produzierenden Gewerbebetrieben („Fabrikverkauf“) oder Handwerksbetrieben zulässig sein („Handwerkerprivileg“).
- Auch der atypische Einzelhandel (z. B. Kfz-Handel, Motorradhandel, Baustoffhandel) ist in Gewerbegebieten zulässig.

Die Ansiedlung von klein- und großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ist innerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig. Aufgrund ihrer Struktur, ihrer Warenbeschaffenheit sowie der besonderen Standortanforderungen ergeben sich gegenüber dem zentrentypischen Angebotsspektrum jedoch nur geringe Synergieeffekte.

Innerhalb der Nahversorgungsstandorte sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten indes auszuschließen. Diese Standortbereiche leisten einen wesentlichen Beitrag u. a. im Sinne einer möglichst flächendeckenden, wohnortnahen Versorgung und sind im Sinne einer möglichst flächendeckenden, wohnungsnahen Versorgung und sind von daher gegenüber Einzelhandelsnutzungen mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zu sichern.

Angesichts des Zielsystems für die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Goch sollten Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten aus städtebaulich-funktionalen Gründen räumlich vorrangig auf die bestehenden Sonder- / Fachmarktstandorte gelenkt werden (Bündelung). Eine

Standortlagen des
nicht zentrenrelevanten
Einzelhandels

Sonder- /
Fachmarktstandorte

Bündelung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ist zur Vermeidung eines unnötigen Verbrauches vorhandener Ressourcen und der besseren Auslastung vorhandener Infrastrukturen zu fördern.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind im Einzelfall darüber hinaus im gesamten Gemeindegebiet zulässig, sofern diese durch die Bauleitplanung nicht ausgeschlossen werden, eine Lage im Allgemeinen Siedlungsbereich gegeben ist (bei großflächigen Betrieben) und von ihnen keine negativen Auswirkungen auf schützenswerte Bereiche ausgehen, d. h. städtebauliche und raumordnerische Ziele nicht dagegen sprechen. Sofern die Stadt Goch ihre Industrie- bzw. Gewerbegebiete, in denen keine Einzelhandelsvorprägung besteht, ausschließlich für Handwerk und produzierendes Gewerbe sichern will, ist es zu empfehlen, in diesen einen generellen Einzelhandelsausschluss vorzunehmen. Ausnahmen bilden lediglich der „Fabrikverkauf“, das „Handwerkerprivileg“ sowie Angebotsformen des atypischen Einzelhandels.

Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sind die zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente im Rahmen einer Sondergebietsfestsetzung zu beschränken, um so eine Gefährdung für die Sicherung und Entwicklung schützenswerter Standortbereiche zu vermeiden. Um unerwünschte landesplanerische und städtebauliche Auswirkungen auszuschließen und die zukünftige Flächenentwicklung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten planungsrechtlich abzusichern, werden daher Begrenzungen der zulässigen Verkaufsfläche und differenzierte Sortimentsfestsetzungen erforderlich. Dazu ist es notwendig, verbindliche und definitorisch eindeutige Festsetzungen der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Randsortimente vorzunehmen.

Beschränkung der
Randsortimente

Negative städtebauliche Auswirkungen auf gewachsene Strukturen sind in der Regel dann auszuschließen, sofern der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche bzw. insgesamt max. 2.500 qm begrenzt wird.⁴⁴ Auch für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe soll eine Beschränkung der Randsortimente dahingehend gelten, dass der Charakter eines nicht zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunktes gewahrt bleibt (Anteil > 50 %). Eine weitere Begrenzung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente kann im konkreten Ein-

⁴⁴ In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass bestehende Betriebsstätten mit Anteilen zentrenrelevanter Randsortimente > 10 % entsprechend unter dem Bestandsschutz auf die ausgeübte Nutzung bzw. auf den durch den BPlan gesicherten Bestand fallen.

zelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen sowie unter Beachtung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente als Randsortimente bei Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten in den zentralen Versorgungsbereichen⁴⁵ sollen regelmäßig ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden.

Ferner sollte festgelegt werden, dass ein direkter funktionaler Bezug zum Hauptsortiment gegeben ist und dass die Flächen des Randsortimentes nicht von einem Sortiment belegt werden. Die Obergrenze städtebaulich verträglicher zentrenrelevanter Randsortimente variiert allerdings je nach Größe und Betriebsform der angestrebten Nutzung und ist im Einzelfall zu überprüfen.

Bezug zum
Hauptsortiment

Bei allen großflächigen Planungen sind die entsprechenden Vorgaben der Landesplanung zu beachten, die für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortimentsschwerpunkt Regelungen zur Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente⁴⁶ treffen. Hinsichtlich großflächiger Betriebe ist die Lage im Regionalplan innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches zwingende Voraussetzung.

Vorgaben der
Landesplanung

3.5.5 Zusammenfassung: Ansiedlungsregeln im Überblick

Die nachfolgende Grafik zeigt die wesentlichen funktionalen Zuordnungen nach Standortkategorien sowie die hiermit verbundenen Leitlinien und Grundsätze für Neuansiedlungen, Erweiterungen und Verlagerungen, wobei für die Zulässigkeit von Vorhaben zunächst die jeweilige bauplanungsrechtliche Situation maßgebend ist.

⁴⁵ Ggf. in Abhängigkeit von der jeweiligen Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs

⁴⁶ Siehe Ziel 5 des LEP NRW

Abb. 45: Räumlich-funktionale Zuordnung

Zentrenmodell	Zentrenrelevante Kernsortimente	Nahversorgungsrelevante Kernsortimente	Nicht zentrenrelevante Kernsortimente
Schützenswerte Standortbereiche			
Hauptzentrum	klein- / großflächig*	klein- / großflächig*	klein- / großflächig*
Nebenzentrum	klein- / großflächig* (für den jeweiligen funktional zugeordneten Versorgungsbereich)	klein- / großflächig* (für den jeweiligen funktional zugeordneten Versorgungsbereich)	klein- / großflächig*
Nahversorgungszentren	„Gocher Laden“	klein- / großflächig* (für den jeweiligen funktional zugeordneten Versorgungsbereich)	klein- / großflächig*
Nahversorgungsstandorte	nicht zulässig	klein- / großflächig* (für den jeweiligen funktional zugeordneten Versorgungsbereich)	nicht zulässig
Sonstige Standortbereiche			
Sonstige Standorte	„Gocher Laden“	„Gocher Laden“**	klein- / großflächig; Randsortimente < 10 %, max. 2.500 qm
Ausgewiesene Sonder- und Fachmarktstandorte	nicht zulässig; Bestandsschutz	nicht zulässig; Bestandsschutz	klein- / großflächig; Randsortimente < 10 %, max. 2.500 qm
Gewerbegebiete	nicht zulässig	nicht zulässig	nicht zulässig
*ggf. Nachweis der Verträglichkeit; ** in begründeten Ausnahmefällen auch größer mit Einzelfallprüfung			

Quelle: eigene Darstellung

4 Schlusswort

Die Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Goch stellt die Beurteilungs- und Abwägungsgrundlage für die weitere Entwicklung des Einzelhandelsstandortes dar. Es bietet vor allem Chancen zur weiteren Stärkung der Innenstadt sowie der flächendeckenden, verbrauchernahen Nahversorgung.

Beurteilungs- und
Abwägungsgrundlage

Es schafft zugleich allen Akteuren aus Handel, Politik, Verwaltung sowie Investoren einen Entscheidungs- und Orientierungsrahmen, wenngleich bei vielen zukünftigen Standortentscheidungen eine fallbezogene Abwägung der Planungen erfolgen muss. Wenngleich durch das Einzelhandelskonzept nicht alle heutigen und zukünftigen Fragestellungen im Zusammenhang mit der Innenstadtentwicklung beantwortet werden können, so wird doch ein verlässlicher Rahmen für wesentliche im Zusammenhang mit großflächigen Einzelhandelsvorhaben geschaffen.

Entscheidungs- und
Orientierungsrahmen

Zur Umsetzung des politisch beschlossenen Konzeptes und seiner rechtlichen Absicherung bedarf es der Zustimmung des Rates der Stadt Goch zu den grundlegenden Bestandteilen des Konzeptes wie dem aktualisierten Standort- und Zentrenkonzept, den zentralen Versorgungsbereichen, der örtlichen Sortimentsliste sowie den Ansiedlungsregeln.

Ratsbeschluss

Das Konzept erzeugt nach Ratsbeschluss eine interne Bindungswirkung innerhalb der Verwaltung, nicht jedoch unmittelbare Rechtswirkung nach außen. Es schafft die notwendigen Abwägungsgrundlagen und konzeptionellen Grundsätze wie Empfehlungen, die im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sowie der Baugenehmigungsverfahren zu konkretisieren sind. Anders ausgedrückt bedeutet dies, dass die Empfehlungen des Konzeptes einer konkreten Umsetzung z. B. durch geeignete Bebauungspläne bedürfen.

Umsetzung in
Bauleitplanung

Diese Bedeutung des Konzeptes wird in einem aktuellen Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes noch einmal bestätigt. Hier wird festgestellt, dass eine Gemeinde nicht verpflichtet ist, das Einzelhandelskonzept sofort und insgesamt umzusetzen und somit auch bei einer zunächst nur teilweisen Umsetzung das Plankonzept als Begründung hinzuziehen kann. Für die Umsetzung in Goch bedeutet dies, dass vorrangig die Standorte überplant werden sollten, für die es mögliche Planvorhaben gibt oder aber wo aufgrund der Lagegunst entsprechende Vorhaben zu erwarten sind.

Schrittweise Umsetzung

Neben dem Rat und der Verwaltung sind aber auch alle anderen Akteure aufgefordert, im Sinne einer konstruktiven Zusammenarbeit die weitere Entwicklung des Einzelhandelsstandortes voranzutreiben. Hierbei sind sowohl die Kaufleute bei einer Verbesserung des Marktauftrittes und Erscheinungsbildes als auch die Verwaltung in der konsequenten planerischen Umsetzung des Konzeptes aufgerufen.

5 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzeptes.....	5
Abb. 2:	Räumliche Lage	7
Abb. 3:	Zentralörtliche Funktion in der Region.....	8
Abb. 4:	Regionale Wettbewerbsstandorte	9
Abb. 5:	Siedlungsstruktur der Stadt Goch.....	10
Abb. 6:	Bevölkerungsverteilung in Goch	11
Abb. 7:	Bevölkerungsvorausberechnung	11
Abb. 8:	Erhebungssystematik	12
Abb. 9:	Betriebe und Sortimente	14
Abb. 10:	Betriebsstättendichte im Vergleich	15
Abb. 11:	Verkaufsflächen in Goch.....	16
Abb. 12:	Verkaufsflächenausstattung im Vergleich	17
Abb. 13:	Verkaufsflächenausstattung nach Standortlagen.....	18
Abb. 14:	Profil Hauptzentrum Innenstadt	19
Abb. 15:	Profil Nebenzentrum Pfalzdorf.....	21
Abb. 16:	Profil Nahversorgungszentrum Klever Straße.....	22
Abb. 17:	Karte Standortbereich Pfalzdorfer Straße	24
Abb. 18:	Nahversorgungssituation in Goch	25
Abb. 19:	E-CENTER, Daimlerstraße.....	27
Abb. 20:	LIDL, Weezer Straße / Südring	28
Abb. 21:	NETTO, Gartenstraße	28
Abb. 22:	Ehem. NETTO, Weezer Straße / Voßheider Straße	29
Abb. 23:	EDEKA, Am Sandthof.....	29
Abb. 24:	NETTO, Triftstraße	30
Abb. 25:	Kurzprofil der Fachmarktstandorte	31
Abb. 26:	Kaufkraft in der Region	33

Abb. 27:	Kaufkraftpotenzial in Goch.....	34
Abb. 28:	Bindungsquoten.....	36
Abb. 29:	Bindungsquoten im Vergleich.....	38
Abb. 30:	Zentrenhierarchie der Stadt Goch	45
Abb. 31:	Methodik zur Abgrenzung (Beispiel).....	47
Abb. 32:	Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum	49
Abb. 33:	Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Pfalzdorf.....	52
Abb. 34:	Zentrale Versorgungsbereiche der Nahversorgungszentren	54
Abb. 35:	Nahversorgungsstandorte	56
Abb. 36:	Sonder- und Fachmarktstandorte.....	58
Abb. 37:	Zentren- und Standortstruktur der Stadt Goch.....	60
Abb. 38:	Sortimente nach Relevanz.....	62
Abb. 39:	Liste der Leitsortimente in NRW.....	62
Abb. 40:	Verkaufsflächenanteile nach Standortlagen.....	64
Abb. 41:	Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente	67
Abb. 42:	Liste der zentrenrelevanten Sortimente	68
Abb. 43:	Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente (Beispiele).....	69
Abb. 44:	Grundstruktur der Einzelhandelssteuerung in Goch	70
Abb. 45:	Räumlich-funktionale Zuordnung.....	85