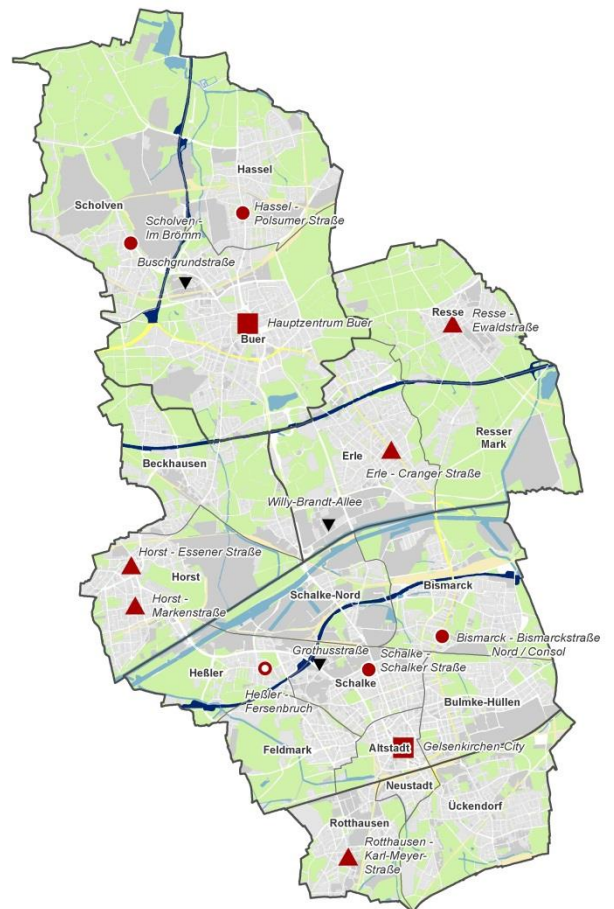




Fortschreibung

# EINZELHANDELSKONZEPT für die Stadt Gelsenkirchen

– TEIL B: STRATEGISCHE BAUSTEINE –





# Entwurf zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Gelsenkirchen

## Teil B – Strategische Bausteine

---

Im Auftrag der Stadt Gelsenkirchen

*Bearbeitung und Konzeption*



Markt 5 44137 Dortmund  
Telefon: 0231-557858-0 Fax: 0231-557858-50  
[www.junker-kruse.de](http://www.junker-kruse.de) [info@junker-kruse.de](mailto:info@junker-kruse.de)

Sebastian Kocyan  
Stefan Kruse  
Szymon Smolana

Unter Mitarbeit von  
Charlotte Kreckel

*Projektbetreuung bei der*

**Stadt Gelsenkirchen  
Planungsamt**

Rathaus Buer  
Goldbergstraße 12  
45875 Gelsenkirchen

Michaela Klee  
Verena Ruckes

*Projektbetreuung durch die*

**Arbeitsgruppe Einzelhandel der Stadt Gelsenkirchen**

Bearbeitungsstand: 29. September 2015

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit verzichten wir darauf, stets männliche und weibliche Schriftformen zu verwenden. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Der Endbericht sowie die Entwurfsvorlagen unterliegen dem Urheberrecht (§ 2 Absatz 2 sowie § 31 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

<b>1</b>	<b>Entwicklungsspielräume des Gelsenkirchener Einzelhandels .....</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Strategische Bausteine des Einzelhandelskonzeptes .....</b>	<b>18</b>
2.1	Räumliches Entwicklungsleitbild .....	19
2.2	Übergeordnete Ziele der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung .....	20
2.3	Standortstrukturmodell .....	24
2.4	Zentrale Versorgungsbereiche .....	36
2.4.1	Hauptzentrum Gelsenkirchen City .....	40
2.4.2	Hauptzentrum Gelsenkirchen Buer .....	40
2.4.3	Nebenzentrum Erle – Cranger Straße .....	41
2.4.4	Nebenzentrum Horst – Essener Straße .....	41
2.4.1	Nebenzentrum Horst – Markenstraße .....	42
2.4.2	Nebenzentrum Resse – Ewaldstraße .....	42
2.4.3	Nebenzentrum Rotthausen – Karl-Meyer-Straße .....	43
2.4.4	Nahversorgungszentrum Schalke – Schalker Straße .....	43
2.4.5	Nahversorgungszentrum Scholven – Im Brömm .....	44
2.4.6	Nahversorgungszentrum Hassel – Polsumer Straße .....	44
2.4.7	Nahversorgungszentrum Bismarck – Bismarckstraße Nord/Consol .....	45
2.4.8	Perspektivisches Nahversorgungszentrum Heßler – Fersenbruch .....	45
2.5	<b>Solitäre Nahversorgungsstandorte .....</b>	<b>46</b>
2.6	<b>Ergänzungsstandorte für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel ...</b>	<b>55</b>
2.6.1	Ergänzungsstandort Buschgrundstraße .....	58
2.6.2	Ergänzungsstandort Grothusstraße .....	58
2.6.3	Ergänzungsstandort Willy-Brandt-Allee / Emscher Straße .....	59
2.7	<b>Gelsenkirchener Sortimentsliste .....</b>	<b>59</b>
2.8	<b>Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung .....</b>	<b>70</b>
2.9	<b>Prüfschema zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung .....</b>	<b>79</b>
	<b>Anhang / Verzeichnisse .....</b>	<b>81</b>
	<b>Legenden .....</b>	<b>85</b>

## 1 Entwicklungsspielräume des Gelsenkirchener Einzelhandels

---

Im Folgenden soll eine neutrale Einschätzung der mittelfristigen Entwicklungsperspektiven (Prognosehorizont: 2025) des Einzelhandels in Gelsenkirchen erfolgen. Für die Stadt als Träger der kommunalen Planungshoheit können entsprechende Aussagen als **Orientierungsrahmen** zur Beurteilung perspektivischer Neuansiedlungen, Erweiterungen oder Umnutzungen von Einzelhandelsflächen dienen. In die Ermittlung der in den nächsten Jahren voraussichtlich zu erwartenden Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Gelsenkirchen fließen folgende Faktoren ein:

### Die gegenwärtige Angebots- und Nachfragesituation

Zur Darstellung der gegenwärtigen Angebots- und Nachfragesituation wurde eine umfassende Analyse erstellt (vgl. dazu Teil A: Gesamtstädtische Analyse). Insbesondere der warengruppenspezifische Verkaufsflächenbestand sowie die ermittelten einzelhandelsrelevanten Zentralitäten fließen in die Ermittlung künftiger Entwicklungsspielräume ein.

### Entwicklung einzelhandelsrelevanter Umsatzkennziffern / Flächenproduktivitäten

Die Entwicklung der Flächenproduktivität<sup>1</sup> wird als konstant angenommen. Sie ist in der Vergangenheit bundesweit durch den ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die hohe Dynamik der Betriebstypenentwicklung deutlich ausdifferenziert. Zudem sind in zahlreichen Betrieben die Grenzrentabilitäten erreicht, was durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben angezeigt wird und mit Marktsättigungstendenzen einhergeht. Durch die damit verbundenen fortschreitenden Konzentrationsprozesse kann deswegen zukünftig zumindest teilweise wieder mit leicht steigenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden. Diese Tendenzen und Perspektiven abwägend, wird für die Zukunft in Gelsenkirchen von einer konstanten Entwicklung der Flächenproduktivitäten ausgegangen.

### Bevölkerungsentwicklung in Gelsenkirchen bis 2025

Die vorliegenden Bevölkerungsvorausberechnungen des Landesbetriebes Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) für Statistik und Kommunikationstechnologie des Landes Nordrhein-Westfalen<sup>2</sup> prognostizieren für die nächsten Jahre für die Stadt Gelsenkirchen eine konstant **negative Bevölkerungsentwicklung**. Ausgehend vom Basisjahr 2013 wird für die Stadt Gelsenkirchen bis zum Jahr 2025 eine Bevölkerungsabnahme von - **7,1 %** prognostiziert. Der Abschätzung der quantitativen Entwicklungsspielräume werden demnach Annahmen zu abnehmenden Bevölkerungszahlen zugrunde gelegt. Dies wird sich auch negativ auf das Kaufkraftvolumen im Gelsen-

---

<sup>1</sup> Die Flächenproduktivität bezeichnet den Umsatz eines Einzelhandelsbetriebes pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

<sup>2</sup> Quelle: [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de) (zuletzt zugegriffen am 18.11.2014)

kirchener Stadtgebiet auswirken und hat einen Kaufkraftverlust von rd. 92 Mio. Euro<sup>3</sup> zur Folge.

**Entwicklung des privaten Verbrauchs bzw. der warengruppenspezifischen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben:**

Ein weiterer Einflussfaktor für die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Nachfrage ist die Veränderung der warengruppenspezifischen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben. Die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben insgesamt ist grundlegend von zwei Faktoren abhängig:

- zum einen vom privaten Einkommen bzw. dem daraus resultierenden privaten Verbrauch,
- zum anderen von dem Anteil dieser Ausgaben im Einzelhandel bzw. für spezifische Einzelhandelsprodukte (Ausgabenanteile nach Warengruppen).

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind in den letzten 13 Jahren um jährlich ca. zwei Prozent gestiegen.<sup>4</sup>

Deutlich zugenommen haben die Konsumausgaben u. a. für Wohnen und Energiekosten, während der **Anteil der Einzelhandelsausgaben** an den privaten **Konsumausgaben** seit 1990 um mehr als zehn Prozentpunkte auf einen Anteil von aktuell weniger als einem Drittel (29 % im Jahr 2010) zurückgegangen ist – Tendenz anhaltend<sup>5</sup>.

In der Summe **stagnieren** somit die **einzelhandelsrelevanten Ausgaben** weitestgehend. Diese Tendenz zeigt sich auch am gesamtdeutschen **Einzelhandelsumsatz**, der seit dem Jahr 2000 bei jährlichen Wachstumsraten zwischen -2 % und +2 % weitestgehend stagniert (2013: rd. 430 Mrd. Euro)<sup>6</sup>.

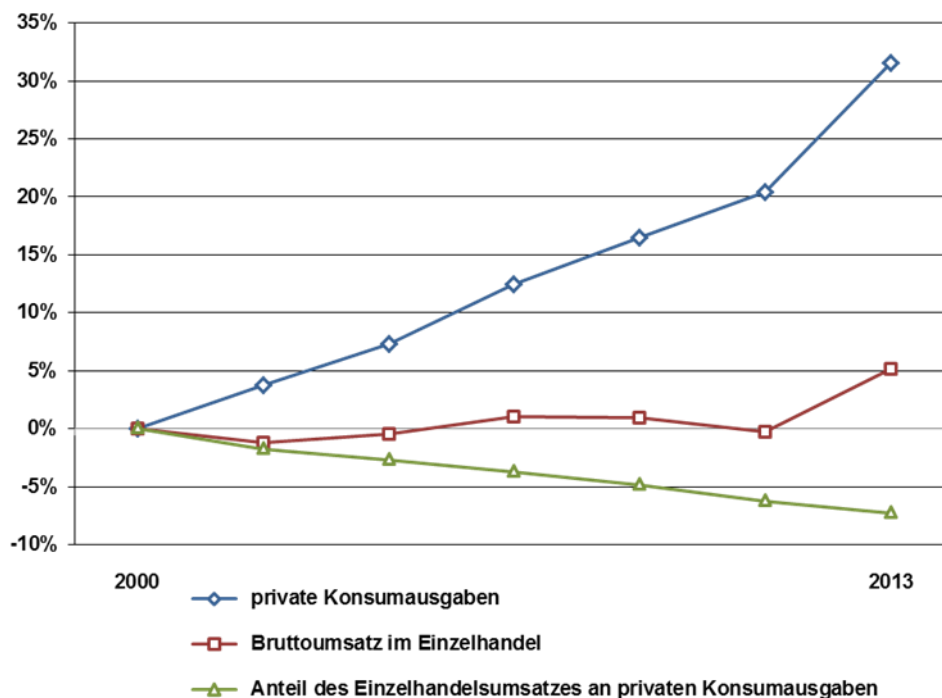
---

<sup>3</sup> Eigene Berechnung nach IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2014

<sup>4</sup> EHI Retail Institute 2014; Statistisches Bundesamt 2014 ([www.destatis.de](http://www.destatis.de)); Handelsjournal et. al. (Hrsg.) (2008-2011): Factbook Einzelhandel; Handelsverband Deutschland (2010), zitiert nach [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de)

<sup>5</sup> ebenda

<sup>6</sup> ebenda

**Abbildung 1: Entwicklung des privaten Verbrauchs / Entwicklung des Anteils der Einzelhandelsausgaben am privaten Verbrauch**


Quellen: EHI Retail Institute 2014 ([www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de)); Statistisches Bundesamt 2014 ([www.destatis.de](http://www.destatis.de))

Dieser Trend kann – in einer gewissen Spannweite – für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden. Das bedeutet, dass zwar insgesamt nicht mit einer Zunahme der dem Einzelhandel zur Verfügung stehenden realen<sup>7</sup> Kaufkraft zu rechnen ist, jedoch müssen **spezifische** Entwicklungen in den einzelnen **Warengruppen** berücksichtigt werden, d. h. es muss eine Prognose erfolgen, die verändernde Ausgabenanteile für einzelne Warengruppen berücksichtigt.

Die zunehmende Bedeutung des E-Commerce (= Onlinehandel)<sup>8</sup> stellt den stationären Einzelhandel vor besondere Herausforderungen. Die Vorteile des Onlinehandels, wie oftmals günstigere Preise, die direkte Vergleichbarkeit von Angeboten, die unmittelbare Verfügbarkeit von Testberichten und/oder Kundenbewertungen, keine Bindung an Ladenöffnungszeiten und/oder die Lieferung der bestellten Produkte ins Haus haben in den vergangenen Jahren zu einem sukzessiven Bedeutungszuwachs dieses Vertriebsweges geführt. So wuchs der im Onlinehandel erzielte Einzelhandelsumsatz von rund

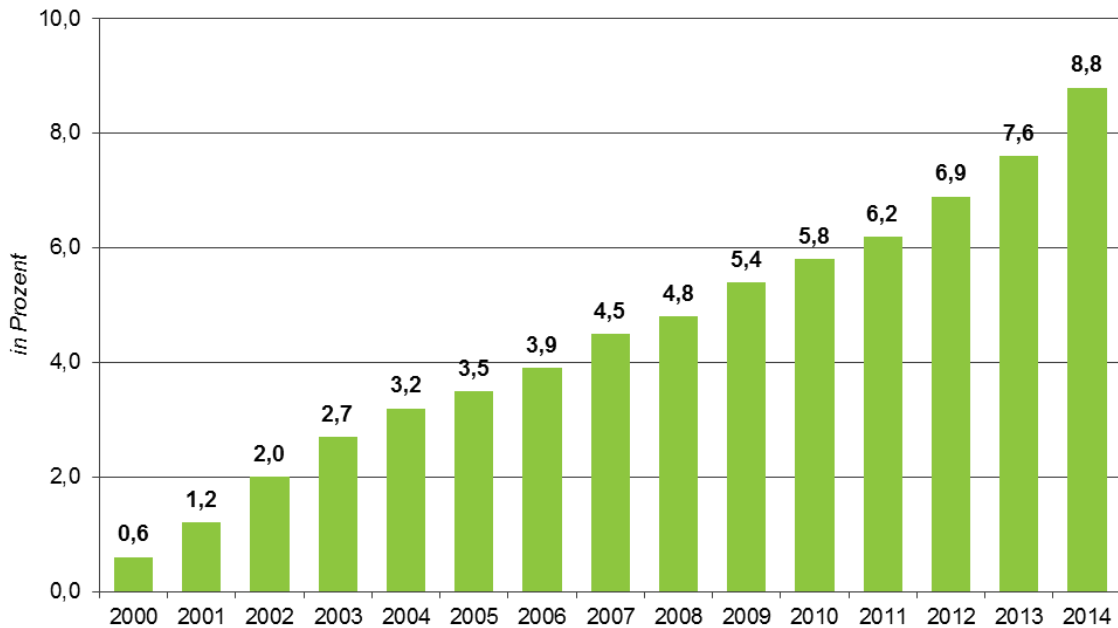
<sup>7</sup> Es muss zwischen einer nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft unterschieden werden. Da die nominale Entwicklung die Inflation nicht berücksichtigt, lassen sich aus der Entwicklung keine Rückschlüsse auf zusätzlich absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

<sup>8</sup> „E-Commerce – der elektronische Handel E-Commerce umfasst alle Ein- und Verkäufe von Waren und Dienstleistungen, die über elektronische Netze wie etwa das Internet oder EDI (Electronic Data Interchange) getätigt werden. Voraussetzung einer E-Commerce-Aktivität ist die Bestellung von Waren oder Dienstleistungen über diese elektronischen Netze, Zahlung und Lieferung können online oder auf herkömmlichen Wegen erfolgen. Bestellungen per E-Mail sind darin nicht enthalten.“ Definition des Statistischen Bundesamtes; [www.destatis.de](http://www.destatis.de), zuletzt zugegriffen am 11.04.2014



2,5 Mrd. Euro im Jahr 2000 auf rd. 33 Mrd. Euro im Jahr 2013 an. Für das Jahr 2014 wird eine weitere Zunahme auf rd. 38,7 Mrd. Euro prognostiziert. Gemessen an den insgesamt im Einzelhandel erzielten Umsätzen entsprechen diese Werte relativen Umsatzanteilen von ca. **0,6 %** im Jahr 2000 bzw. ca. **7,6 %** im Jahr 2013<sup>9</sup>.

**Abbildung 2: Anteil des B2C-E-Commerce<sup>10</sup> am Einzelhandelsumsatz in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2013 (mit Prognose für 2014)**



Quelle: EHI Retail Institute unter [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de)

Dabei ist zu beobachten, dass vor allem bestimmte Sortimentsgruppen von den Vorteilen des Onlinehandels profitieren. Gemäß aktueller Angaben des Bundesverbandes E-Commerce und Versandhandel Deutschland wurden im Jahr 2013 rund **55 %** des im interaktiven Handel<sup>11</sup> erzielten Umsatzes in den fünf Sortimentsgruppen **Bekleidung, Bücher, Unterhaltungselektronik und -artikel, Schuhe** sowie **Bild- und Tonträger** erwirtschaftet (absolut rd. 21,6 Mrd. Euro von 39,3 Mrd. Euro)<sup>12</sup>. Alle übrigen Sortimentsgruppen<sup>13</sup> leisteten einen deutlich untergeordneten Beitrag zum Gesamtumsatz des interaktiven Handels. Diese seit jeher „onlineaffinen“ Sortimentsgruppen werden

<sup>9</sup> vgl. EHI Retail Institute 2013: Anteil des B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2013 (mit Prognose für 2014); Daten abrufbar unter [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de) (zuletzt zugegriffen am 31. März 2014).

<sup>10</sup> B2C = Business to Consumer

<sup>11</sup> Zum interaktiven Handel ist neben dem Vertriebsweg „Onlinehandel“ auch der Vertriebsweg „Versandhandel“ zu zählen.

<sup>12</sup> vgl. Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland. Daten abrufbar unter [www.bevh.org](http://www.bevh.org) (zugegriffen am 31. März 2014)

<sup>13</sup> Differenziert in insgesamt 16 weitere Sortimentsgruppen: Haushaltswaren und -artikel, Hobby-, Sammel- und Freizeitartikel, Computer und Zubehör, Möbel, Spielwaren, Telekommunikation, Bürobedarf, Drogerieartikel, Bau- und Gartenmarktartikel, Kfz- und Motorradzubehör, Tierbedarf, Lebensmittel, Uhren und Schmuck, Haus- und Heimtextilien, Medikamente, Sonstiges

voraussichtlich auch zukünftig<sup>14</sup> die Umsatzzahlen und -zuwächse im Onlinehandel bestimmen.

Trotz dieser aktuell hohen Zuwachsraten wird der Onlinehandel den stationären Handel jedoch auch zukünftig nicht ersetzen können. Einkaufsmotive, wie die persönliche Beratung im Geschäft, das Aus- bzw. Anprobieren des jeweiligen Produktes und/oder die direkte Verfügbarkeit der Ware, genießen in Kundenkreisen weiterhin einen hohen Stellenwert. Zudem kann auch der stationäre Einzelhandel vom **multioptionalen Kunden** bzw. dem sogenannten „**Multi-Channel-Konzept**“<sup>15</sup> profitieren. Unter anderem über eigene Online-Shops oder Online-Marktplätze (wie z. B. bei den Onlineanbietern eBay oder Amazon) bleibt dem auch stationär präsenten Einzelhandelsunternehmen ein nicht unwesentlicher, einzelhandelsrelevanter Umsatzanteil erhalten. So werden für den Non-Food-Einzelhandel im Jahr 2015 die nachfolgend aufgelisteten Umsatzanteile je Vertriebsweg prognostiziert: **73 %** rein stationär erzielte Umsätze, **10 %** rein online erzielte Umsätze und **17 %** Umsatzgenerierung mittels Multi-Channel-Konzept<sup>16</sup>.

Die dargestellten Trends zeigen, dass der Onlinehandel einerseits zwar unbestritten eine zunehmende Konkurrenz für den stationären (insbesondere auch mittelständischen und inhabergeführten) Einzelhandel darstellt, die mögliche Verschneidung der einzelnen Vertriebswege zugleich jedoch auch eine Chance für die Entwicklung des stationären Einzelhandels sein kann. Um sich weiterhin im Wettbewerb um den Kunden behaupten zu können, gilt es vor allem, auch zukünftig die Stärken des stationären Einzelhandels zu profilieren (u. a. persönliche, qualitativ hochwertige Beratung, direkte Prüf- und Verfügbarkeit des nachgefragten Produktes) und durch eine konsequente räumliche Steuerung des einzelhandelsrelevanten Angebotes in die städtischen Zentren, sogenannte kompakte Strukturen zu erhalten bzw. zu entwickeln.

### Zielzentralitäten für das Jahr 2025

Die Zielzentralität definiert die angestrebte und realistisch erreichbare Kaufkraftabschöpfung in der Region unter Berücksichtigung der **raumordnerischen Versorgungsfunktion** Gelsenkirchens als Mittelzentrum, der **regionalen Wettbewerbssituation** sowie der **lokalen Bevölkerungsentwicklung**.

Unter Berücksichtigung dieser landesplanerischen Vorgaben ergeben sich folgende Zielzentralitäten:

- In der Modellrechnung wird im Hinblick auf eine **optimale Vollversorgung** der in Gelsenkirchen lebenden Bevölkerung in den Warengruppen des **kurzfristigen Bedarfs** eine **Zielzentralität von 1,0** angenommen.

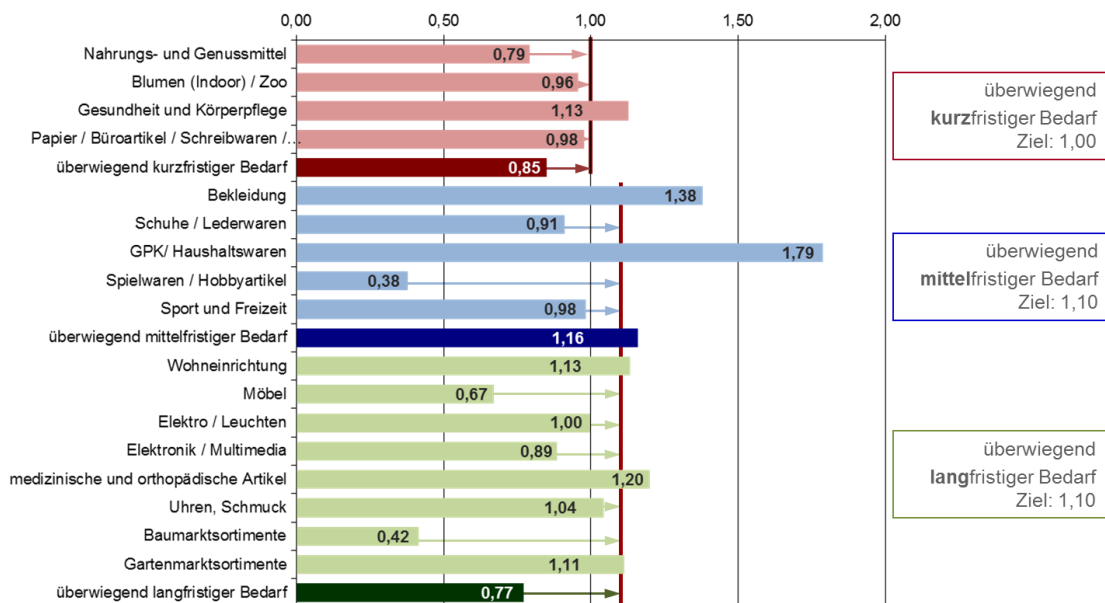
<sup>14</sup> vgl. Lührmann (2014): Trendbarometer Einzelhandel – Retail 2014. Osnabrück: S. 32

<sup>15</sup> Bei dem Multi-Channel-Konzept verknüpfen die Kunden die positiven Implikationen eines jeden Vertriebsweges ohne bewusst zwischen stationärem Handel und Onlinehandel zu unterscheiden. Auch der Einzelhandel entdeckt zunehmend die neue Wertigkeit der verschiedenen Vertriebskanäle und versucht über die verstärkte Verknüpfung der einzelnen Absatzwege ein breiteres Kundenspektrum zu erreichen.

<sup>16</sup> vgl. EHI Retail Institute Köln 2013. Daten abrufbar unter [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de) (zugegriffen am 31. März 2014)

- Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** können entsprechend der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Gelsenkirchen jedoch als „Eigenversorgungs-Mittelzentrum“, vor allem aber auch in Anbetracht der regionalen Konkurrenzsituation (vgl. dazu Teil A: Gesamtstädtische Analyse) warengruppenspezifische **Zielzentralitäten** von **maximal 1,1** angenommen werden. Dieser Wert wird in nahezu allen Warengruppen nicht erreicht bzw. zum Teil deutlich unterschritten. Nur bei den Hauptwarengruppe Glas, Porzellan, Keramik (GPK), Haushaltswaren und Bekleidung liegt der Wert jeweils deutlich über der definierten Zielzentralität.
- Im **langfristigen Bedarfsbereich** werden ebenfalls über alle Warengruppen **Zielzentralitäten** von **1,1** definiert. Relevante Steigerungspotenziale sind demnach in den Warengruppen der **Baumarktsortimente**, im **Möbelbereich** sowie in der Warengruppe **Elektronik / Multimedia** ablesbar. In der gesamten Bedarfsstufe liegt der Wert mit 0,77 deutlich unter der definierten Zielzentralität von 1,1. Neuansiedlungen in diesen Branchen stellen aufgrund der Flächenanforderungen solcher Betriebskonzepte sowie der regionalen Wettbewerbssituation jedoch eine hohe Herausforderung dar und bringen in der Regel eine gewisse Problematik durch hohe Anteile zentrenrelevanter Randsortimente mit sich.

**Abbildung 3: Zentralitäten des Einzelhandels in Gelsenkirchen – Steigerungspotenziale**



Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der bestehenden Zentralitätskennziffern in Gelsenkirchen

### Entwicklungsperspektiven in der Hauptwarengruppe Möbel

Im Gelsenkirchener Stadtgebiet ist gemäß der Einzelhandelserhebung derzeit eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 37.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in der Hauptwarengruppe Möbel lokalisiert, die sich auf insgesamt 40 Betriebe verteilt. Größte Anbieter im Stadtgebiet sind die beiden preisorientierten Möbelanbieter Poco und Roller, die insgesamt über rd. 80 % der Gesamtverkaufsfläche auf sich vereinen. Das restliche Verkaufsflächenangebot setzt sich im Wesentlichen aus drei weiteren großflächigen Anbietern (Schrader Kü-

che und Wohnen, Uni Polster und Meda Küchen) zusammen und wird durch kleinteilige Facheinzelhändler ergänzt. Die daraus gemessene Zentralität von rd. 0,7 und die vergleichsweise unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung von 0,15 m<sup>2</sup> pro Einwohner für diese Städteklasse (vgl. dazu auch Teil A: Gesamtstädtische Analyse) zeigt, dass gewisse Entwicklungsspielräume im Bereich Möbel vorhanden sind. Diesbezüglich ist jedoch aufgrund der Lage der Stadt innerhalb des dichtbesiedelten Ruhrgebietes und der engmaschigen polyzentrischen Siedlungsstruktur festzustellen, dass sich innerhalb weniger Fahrminuten diverse und starke Konkurrenzstandorte ergeben. Alleine die Städte im Ruhrgebiet verfügen in der Warengruppe Möbel / Einrichtung über rd. 1,31 Millionen Verkaufsfläche<sup>17</sup>. Dieser Gesamtbestand verteilt sich dabei auf nahegelegene starke Oberzentren, wie Essen und Bochum, die alleine mit den Anbietern Möbel Hardeck in Bochum und Möbel Kröger in Essen insgesamt rd. 97.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beherbergen. Auch angrenzende Mittelzentren, wie die Stadt Oberhausen (Möbel Finke mit rd. 25.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) oder die Stadt Herne (Zurbrüggen mit rd. 28.000 m<sup>2</sup>), beherbergen großformatige Möbelanbieter.<sup>18</sup>

Insgesamt zeigt sich im direkten **Einzugsgebiet** der Stadt Gelsenkirchen ein starke Dichte von einzelnen Anbietern mit mehr als 25.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche, die in den nächsten Jahren durch weitere Erweiterungs- und Ansiedlungsabsichten intensiviert wird. Neben der derzeit diskutierten Ikea Umsiedlung und Erweiterung in Essen bzw. der geplanten Neuansiedlung im Bereich der Autobahn A 42, sind bereits weitere Projekte in der Planungsphase weit fortgeschritten. Dazu zählt in erster Linie der Neubau von Möbel Ostermann und Höfner in Duisburg mit über 100.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (geplant 2015). Der Vorhabenstandort liegt unweit des bestehenden Ikea-Standortes in Duisburg und ist innerhalb von ca. 20 Pkw-Minuten von der Gelsenkirchener-City entfernt zu erreichen. Im Zuge des hohen Gesamtausstattungsgrades in der Region – insbesondere im Agglomerationsraum Ruhrgebiet – kann ein ruinöser Wettbewerb durch Neuansiedlungen somit nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass Möbelmärkte einem größeren **Wettbewerbsdruck** ausgesetzt sind als andere Fachmärkte. In diesem Zusammenhang versuchen die Anbieter durch die Erweiterungen von zentrenrelevanten Randsortimenten, die nicht mehr in einer funktionalen Beziehung zum Hauptsortiment Möbel stehen, neue Kunden anzulocken. Als Beispiel hierfür kann z. B. der Verkauf von Fernsehern in verschiedenen Möbelhäusern aufgeführt werden. Auch zeigt sich neben dem „Flächengigantismus“ eine deutliche Ausrichtung auf wenige, aber dafür sehr große Anbieter. Zwangsläufig kommen somit immer weniger Kommunen in den „Genuss“ einer solchen neuen Ansiedlungsanfrage, die häufig ebenfalls an die Frage nach der Begrenzung und den quantitativen Spielräumen im Bereich der zentrenrelevanten Randsortimente verknüpft ist.

Für die Stadt Gelsenkirchen bedeutet dies im Zuge des intensiven Wettbewerbsumfeldes, dass damit größere Neuansiedlungen von einzelnen und zentrenverträglichen Möbelmärkten mit mehr als 25.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die zur avisierten definierten Ziel-

<sup>17</sup> Bezogen auf Betriebe ab 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; Quelle: IHK Ruhr (2014): Handelsreport 2014. BBE Handelsberatung GmbH. Köln.

<sup>18</sup> Angaben der Verkaufsflächen aus „Möbelkultur Paläste 2014“. Hrsg. Ferdinand Holzmann Verlag

zentralität von 1,1 führen würden, sinnvoll sind, jedoch zeitnah unter den aufgezeigten Gesichtspunkten problematisch erscheinen. Dennoch besteht die Möglichkeit zu einem tragfähigen Ausbau sowie der **Qualifizierung** des Angebotes. Der Ausbau bzw. die Ansiedlung von neuen Anbietern sollte in erster Linie das Möbelvollsortiment / den Fachmarkt bedienen und weniger den Discount-/Mitnahmemarkt, der das derzeit vorhandene Kaufkraftpotenzial von 68 Mio. Euro nur zu rd. 70 % am Standort Gelsenkirchen binden kann. Neben einem qualitativen Ausbau des derzeit eher preisorientierten Angebotes, geht es auch um die zentrenverträgliche Bestandssicherung. Diesbezüglich und für den etwaigen Ausbau des Angebotsbestandes in dieser Warengruppe werden in diesem Einzelhandelskonzept Ergänzungsstandorte festgelegt, die einen ersten Suchbereich für eine potenzielle Neuansiedlung definieren (vgl. dazu auch Teil C: Zentrenpässe).

### Schlussfolgerungen

Die vorstehenden Ausführungen sowohl für den Möbelbereich als auch insbesondere zu den übrigen Hauptwarengruppen bedeuten jedoch nicht, dass sich im Gelsenkirchener Stadtgebiet wahllos Einzelhandelsbetriebe niederlassen sollten bzw. dürfen, nur um den jeweiligen Zentralitätswert zu steigern. Denn bei potenziellen Ansiedlungsvorhaben – insbesondere in den Zentren – kommt es zukünftig vor allem auf folgende Aspekte an:

- Städtebaulich sinnvoller Standort
- Größe des Vorhabens und Betriebstyp im gesamtstädtischen Zusammenhang und im Hinblick auf die zugedachte Versorgungsaufgabe
- Ergänzungsfunktion / Synergien zu bestehenden Anbietern

Ausdrücklich gilt, dass die in Abbildung 3 mit Pfeilen dargestellten quantitativen Entwicklungsmöglichkeiten lediglich einen „Orientierungscharakter“ darstellen. Die städtebauliche Verträglichkeit eines konkreten Vorhabens in Bezug auf Lage, Art und Umfang ist durch entsprechende Bewertungen / Analysen sicherzustellen. Darüber hinaus sind einer „zügellosen“ **Ausweitung von Verkaufsflächen** in der Stadt Gelsenkirchen **Grenzen gesetzt**, da zusätzliche Kaufkraft grundsätzlich nur bis zu einem bestimmten Maße und in bestimmten Branchen mobilisiert werden kann<sup>19</sup>. Werden darüber hinaus Einzelhandelsvorhaben realisiert, führt dies ebenso zu Umsatzumverteilungen innerhalb der lokalen Einzelhandelslandschaft und somit zu Umsatzverlusten bzw. einer Marktverdrängung bestehender Betriebe jeweils in Abhängigkeit der Relevanz eines Vorhabens. Dies trifft insbesondere auch auf den Lebensmittelbereich zu<sup>20</sup>. Schließlich wird dieser Sortimentsbereich in erster Linie am Wohnstandort nachgefragt, so dass sich eine Überversorgung auch vorrangig auf die entsprechenden Wohnsiedlungsbereiche auswirkt. In der Folge kann es zu **Funktionsverlusten von Zentren bzw. Nahversorgungsstandorten** sowie zu **negativen städtebaulichen Auswirkungen** kommen.

<sup>19</sup> Insbesondere auch vor dem Hintergrund der starken regionalen Konkurrenzsituation.

<sup>20</sup> In Kapitel 1 werden dazu erste mögliche Suchbereiche zur Ansiedlung von Nahversorgern definiert.

Vorhaben an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten können zur **Verbesserung und Attraktivierung des Gelsenkirchener Einzelhandelsangebots** führen. Wichtiger Eckpunkt ist in diesem Zusammenhang, dass zusätzliche Einzelhandelsangebote nur an den „richtigen“ Standorten zu realisieren sind. In der Regel bedeutet dies, dass zentren- und auch nahversorgungsrelevante Angebote in die zentralen (Einzelhandels-) Bereiche der Stadt Gelsenkirchen gelenkt werden, da eine Konzentration an ungeeigneten, städtebaulich nicht integrierten Standorten Umsatzumverteilungseffekte zulasten der bestehenden Zentren- und Versorgungsstrukturen bedingen kann. Ebenso besitzt die Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung durch die räumlich-funktionale Zuordnung nahversorgungsrelevanter Angebote sowohl zu den Zentren als auch unmittelbar zu den Wohnsiedlungsbereichen hohe Priorität. Dies ist jedoch nicht als grundsätzlicher Konkurrenzschutz oder als Wettbewerbsverzerrung zu verstehen.

Es ist festzuhalten, dass die **Einordnung von potenziellen Ansiedlungsvorhaben sowie von Erweiterungen oder Umnutzungen bestehender Einzelhandelsflächen in einen städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Kontext** unabdingbar ist.

So bestehen Möglichkeiten zur funktionalen Ergänzung des Einzelhandelsbesatzes in Gelsenkirchen in einzelnen Angebotssegmenten durch die Ansiedlung weiterer qualitativ attraktiver Betriebe aus dem Standard- bis höherwertigen Sortiment sowie durch die Schaffung moderner Betriebsgrößen und -typen. Magnetanbieter wie bestimmte Textilfilialisten tragen maßgeblich zur Kundenbindung an einen Standort bei. Auch neuartige Marken und Konzepte sind für eine ausgewogene und attraktive Angebotsmischung für Kunden aller Altersstufen ebenso von hoher Bedeutung wie ausreichend große Ladeneinheiten (z. B. Fachgeschäfte mit „mittleren“ Betriebsgrößen von mehr als 200 m<sup>2</sup> bzw. auch 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Vor allem geht es jedoch auch um die räumliche Einzelhandelsentwicklung. Während Standorte, die nicht den zentralen Versorgungsbereichen oder ergänzenden Versorgungsstandorten zugeordnet sind, grundsätzlich eher kritisch zu beurteilen sind, können Vorhaben an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten zur qualitativen wie räumlichen **Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebots**, insbesondere auch in den Zentren, führen.

Zur Identifizierung von räumlichen Versorgungslücken im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in den einzelnen Stadtbezirken (vgl. dazu auch Teil A: Gesamtstädtische Analyse), die über eine entsprechende Mantelbevölkerung zur Ansiedlung eines **Nahversorgers** in marktgängiger Größenordnung verfügen, werden sogenannte **Suchbereiche** im Gelsenkirchener Stadtgebiet definiert. Die Suchbereiche stellen einen ersten räumlichen Orientierungspunkt, z. B. für potenzielle Investoren, dar.

Es handelt sich um folgende Suchbereiche:

- **Stadtbezirk Mitte, Feldmark:**

Der Stadtteil Feldmark verfügt derzeit über lediglich zwei Lebensmittelmärkte. Zum einen über den Netto Lebensmitteldiscounter und zum anderen über einen kleinen Nahversorger „Stern-Markt“, der unterhalb einer strukturprägenden Größenordnung von 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche liegt. Insbesondere im Bereich des ehemaligen Nahversorgungszentrums Feldmark – Feldmarkstraße (vgl. dazu auch Teil C: Zentrenpässe) ist die Sicherung der Nahversorgung durch die Ansiedlung eines struk-



turprägenden Lebensmittelanbieters sinnvoll. Eine räumliche Versorgungslücke ergibt sich insbesondere im vergleichsweise dichtbesiedelten Bereich der Feldmarkstraße und in direkt angrenzenden Siedlungsbereichen mit insgesamt ca. 6.700 Einwohnern.

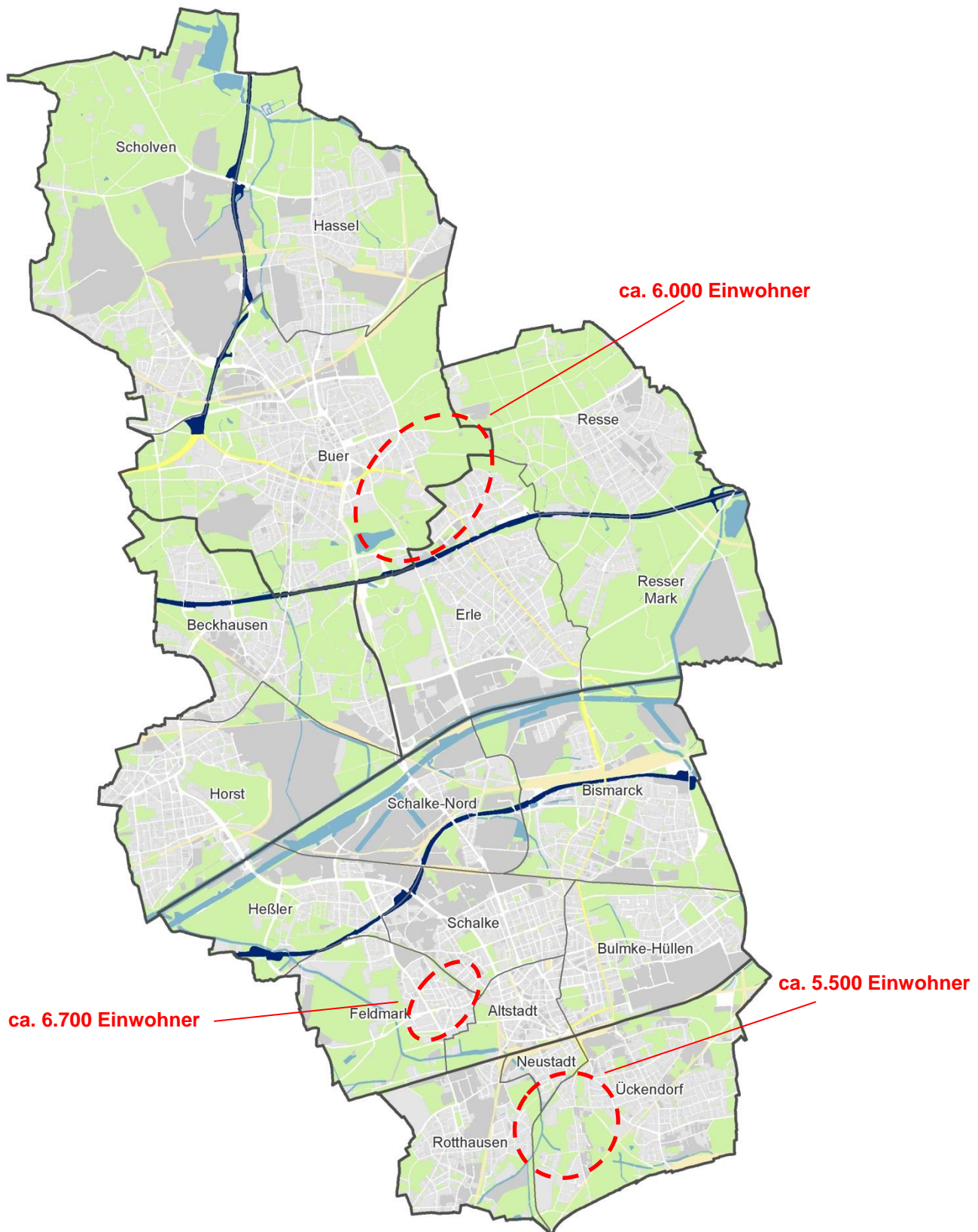
■ **Stadtbezirk Süd, Rotthausen Ost / Ückendorf West:**

Der Stadtteil Rotthausen verfügt mit dem zentralen Versorgungsbereich Nebenzentrum Rotthausen – Karl-Meyer-Straße derzeit über einen sehr gut funktionsfähigen und aufgestellten zentralen Versorgungsbereich. Allerdings sind insbesondere im Osten der Stadtteile (übergehend in den Stadtteil Ückendorf) räumliche Versorgungslücken vorhanden. Zur Verbesserung der Nahversorgungssituation in diesem Bereich sollten daher auch Alternativstandorte außerhalb der kleinen, bestehenden Einzelhandelsagglomeration im Stadtteil geprüft werden. Gleichzeitig ist jedoch sicherzustellen, dass eine entsprechende Entwicklung dem nahegelegenen Nebenzentrum Rotthausen – Karl-Meyer-Straße keine Kaufkraftpotenziale abzieht.

■ **Stadtbezirk Nord, Buer:**

Im östlichen und südlichen Teil von Buer zeigt sich ebenfalls eine räumliche Unterversorgung. Die im angrenzenden Hauptzentrum lokalisierten strukturprägenden Lebensmittelanbieter (Rewe, Super Bio, Aldi und Netto) versorgen zwar große Teile des Stadtteils, jedoch decken sie räumlich nicht den gesamten Stadtteil ab. In Folge dessen ergibt sich für die rd. 6.000 Einwohner keine Möglichkeit einer fußläufigen Nahversorgung mit Lebensmitteln. Bei der etwaigen Neuansiedlung außerhalb des Bueraner Hauptzentrums ist sicherzustellen, dass eine entsprechende Entwicklung dem nahegelegenen Hauptzentrum keine nennenswerten Kaufkraftpotenziale abzieht.

Karte 1: Suchbereiche „Nahversorgung“ im Gelsenkirchener Stadtgebiet



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse Juli / August 2014 mit Genehmigung der Stadt Gelsenkirchen gemäß Lizenznummer 007/07.05.2014/GEO



Generell gilt für die Stadt Gelsenkirchen, dass das Ziel neben einem erforderlichen geordneten quantitativen Verkaufsflächenausbau auch die **Sicherung und Verbesserung der räumlich strukturellen Angebotssituation** sein sollte. Über zusätzliche Angebote sollte nur nach eingehender Prüfung entschieden werden. Dabei sollte in Abhängigkeit der Zentrenrelevanz des Angebots auf eine arbeitsteilig ausgerichtete Standortstruktur des Einzelhandels – insbesondere vor dem Hintergrund der bipolaren Zentrenstruktur – geachtet werden.

Mit dem Einzelhandelskonzept soll eine klare politische und planerische Zielvorstellung formuliert werden. Eine auf arbeitsteilig gegliederte Standorte ausgerichtete Steuerung der Gelsenkirchener Einzelhandelsentwicklung wird über das **Entwicklungsleitbild der räumlich-funktionalen Gliederung** zum Ausdruck gebracht. Durch eine konsequente Umsetzung dieses Leitbilds im Rahmen der Gelsenkirchener Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung soll ein sich verschärfender Wettbewerb, der überwiegend zu Lasten der städtebaulichen Zentren und Nahversorgungsstandorte und der dort jeweils vorhandenen Einzelhandelsstrukturen gehen würde, unterbunden werden.

**Der Einzelhandel soll in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen sowie von zukünftigen ökonomischen Rahmenbedingungen in gegenseitiger funktionaler Ergänzung auf bestimmte arbeitsteilig organisierte Standorte im Gelsenkirchener Stadtgebiet konzentriert werden.**

Wichtig dabei ist es, eine klare Funktionszuteilung der Standorte vorzunehmen, so dass sich langfristig die Einzelhandelsstandorte untereinander wechselseitig ergänzen.

Einzelhandelsansiedlungen sind unter anderem sinnvoll, wenn...

- ...sie die zentralörtliche Funktion Gelsenkirchens und die Versorgungssituation in der Stadt sichern und verbessern
- ...sie die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Funktion stärken
- ...sie zu einer räumlichen Konzentration des Einzelhandels auf städtebaulich wünschenswerte Standorte beitragen
- ...die wohnortnahe Grundversorgung gesichert und verbessert wird
- ...neuartige oder spezialisierte Anbieter zu einer Diversifizierung des Angebotsspektrums beitragen

## 2 Strategische Bausteine des Einzelhandelskonzeptes

Die Betrachtung der aktuellen Nachfrage- und Angebotssituation (vgl. dazu auch Teil A) sowie die Überlegungen zu daraus ableitbaren Entwicklungsspielräumen (vgl. dazu auch Kapitel 1) zeigen, dass sich **Entwicklungsspielräume nach wie vor** hinsichtlich stadtentwicklungspolitisch wünschenswerter Standorte **im Sinne einer räumlichen und qualitativen Verbesserung der Angebotssituation** ergeben. Weiterhin sind Entwicklungsabsichten sowie unverhältnismäßige Angebotsverschiebungen zentrenrelevanter Sortimente an Angebotsstandorte, die nicht den zentralen Versorgungsbereichen i. S. d. §§ 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO oder ergänzenden (städtebaulich wünschenswerten) Sonder- bzw. Ergänzungsstandorten zugeordnet sind, kritisch zu bewerten.

Die vorangegangenen Analysen stellen die Basis für die im Folgenden dargestellten allgemeinen und konkreten Handlungsempfehlungen dar. Dabei gilt es vor allem, die räumliche Angebotsstruktur mit einer Konzentration auf die Zentren – insbesondere auf die beiden Hauptzentren – zu sichern und zu profilieren, die wohnungsnah Grundversorgung zu erhalten bzw. zu stärken sowie funktionale Ergänzungsstandorte zu definieren.

Die Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Gelsenkirchen umfasst dabei im Wesentlichen die nachfolgend aufgelisteten Bausteine und überprüft, wenn vorhanden, die bisher festgelegten konzeptionellen Bausteine aus dem Einzelhandelskonzeptes 2008:

- Räumliches Entwicklungsleitbild (vgl. Kapitel 2.1)
- Ziele der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (vgl. Kapitel 2.2)
- Standortstrukturmodell (vgl. Kapitel 2.3)
- Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (vgl. Kapitel 2.4)
- Identifikation und Definition solitärer Nahversorgungsstandorte zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung (vgl. Kapitel 2.5)
- Identifikation und Definition von Ergänzungsstandorten für insbesondere großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel (vgl. Kapitel 2.6)
- Gelsenkirchener Sortimentsliste (vgl. Kapitel 2.7)
- Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (vgl. Kapitel 2.8)

Weiterführende und detaillierte Beschreibungen zu den einzelnen zentralen Versorgungsbereichen, u. a. zu den neuen Abgrenzungen und Veränderungen in der Zentrenstruktur, können in Teil C des Einzelhandelskonzeptes nachgelesen werden.

## 2.1 Räumliches Entwicklungsleitbild

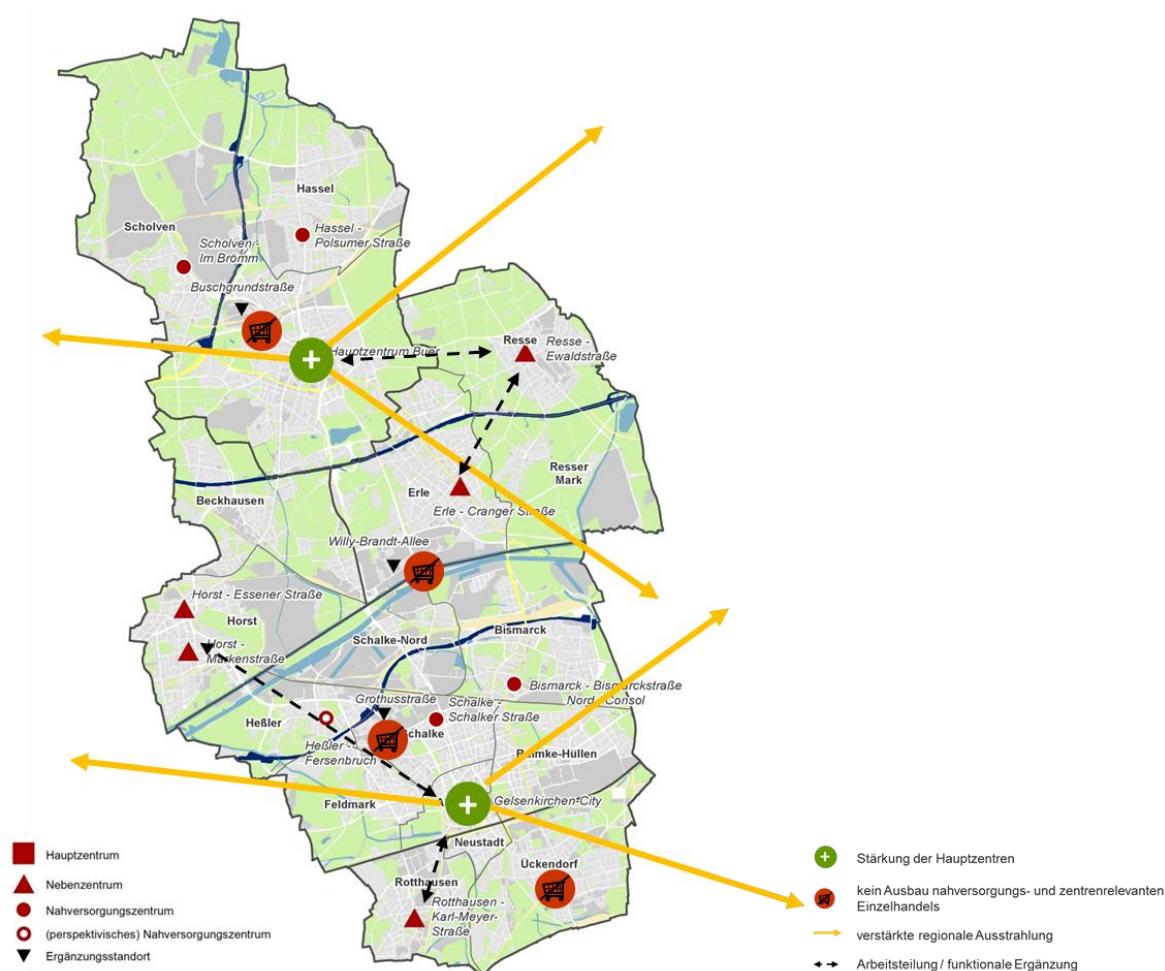
---

Der Einzelhandelsstandort Gelsenkirchen soll nach wie vor seinen Potenzialen entsprechend gefördert werden. Insbesondere gilt es weiterhin, die klare räumliche Angebotsstruktur mit **Konzentration auf bestimmte Standortbereiche** zu bewahren und zu profilieren. In diesem Zusammenhang ist eine Verschärfung der innerkommunalen Konkurrenzsituation **zu vermeiden** und der Entwicklungsfokus auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie eine möglichst wohnungsnahe Grundversorgung zu richten.

Das bereits mit dem aktuellen Einzelhandelskonzept umgesetzte gesamtstädtische **Leitbild** der „räumlich-funktionalen Gliederung“ hat sich diesbezüglich grundsätzlich etabliert und in der Umsetzung bewährt. Es ist dementsprechend **fortzuschreiben** und an die **aktuelle Einzelhandelsentwicklung** im Stadtgebiet **anzupassen**. Dies bedeutet im Einzelnen:

- Verkleinerung einiger zentraler Versorgungsbereiche
- konzeptionelle Überplanung diverser Nahversorgungszentren als städtebaulich integrierte Angebotsstandorte, an denen die wohnungsnahe Grundversorgung zu sichern ist
- Umbenennung der „großflächigen Standortagglomerationen“ zu Ergänzungsstandorten
- Neueinordnung des bisherigen Nebenzentrums Schalke – Schalker Straße zu einem Nahversorgungszentrum
- Neueinordnung des Nahversorgungszentrums Heßler – Fersenbruch als perspektivisches Nahversorgungszentrum

Karte 2: Räumliches Entwicklungsleitbild



Quelle: eigene schematische Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse Juli / August 2014 mit Genehmigung der Stadt Gelsenkirchen gemäß Lizenznummer 007/07.05.2014/GEO

Das Entwicklungsleitbild zur Einzelhandelsentwicklung in Gelsenkirchen ist in sich konsequent. Es erfolgen klare **räumliche Begrenzungen** und **Zuweisungen von Einzelhandelsfunktionen** im Stadtgebiet. Hierdurch wird eine direkte und stringente Ansprache von Betreibern und Investoren ermöglicht, die auch die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt berücksichtigt. Zugleich wird ein **ruinöser Wettbewerb ausgeschlossen**, der ausschließlich zu Lasten der Zentren und integrierten Versorgungsstandorte sowie der dort bereits vorhandenen, funktionsfähigen Einzelhandelsstrukturen geht.

## 2.2 Übergeordnete Ziele der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

Um einen gemeinsam getragenen Rahmen zu schaffen, sind übergeordnete Ziele zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Gelsenkirchen zu formulieren. Diese Ziele leiten sich aus der aktuellen einzelhandelsspezifischen Situation in der Stadt Gelsenkirchen, den daraus resultierenden Bewertungen sowie den allgemeinen Rahmenbedingungen (unter anderem Bevölkerungsentwicklung und -verteilung, Wettbewerbssituation) ab. Dabei muss explizit darauf hingewiesen werden, dass es bei der Formulierung der Ziele

nicht darum geht, den Wettbewerb im Einzelhandel zu verhindern, sondern potenziellen Entwicklungen auf die im Sinne der Stadtentwicklung positiv zu bewertenden Standorte und Standortbereiche zu lenken, so dass sowohl neue als auch bestehende Betriebe – unter Berücksichtigung einer geordneten Stadtentwicklung – davon profitieren.<sup>21</sup>

- **Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere der Hauptzentren**

Die europäische Stadttradition weist insbesondere den innerstädtischen Geschäftszentren eine herausgehobene Funktion zu. Die beiden Gelsenkirchener Hauptzentren stellen historisch, siedlungsräumlich und städtebaulich die wichtigsten Einzelhandelsstandorte innerhalb der Stadt Gelsenkirchen dar, die sich vor allem durch ihre Multifunktionalität (Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Verwaltung etc.) auszeichnen. Diese Vielfalt ist prägend für die Attraktivität der beiden Hauptzentren. Die in den letzten Jahren zu beobachtende Konzentration städtebaulicher und infrastruktureller Investitionen in beide Hauptzentren zeigt den Stellenwert, den die Stadt dem Ziel der Entwicklung und Qualifizierung der beiden Hauptgeschäftsbereiche bereits in der Vergangenheit beigemessen hat.

Auch zukünftig soll der Fokus der Einzelhandelsentwicklung (insbesondere der Entwicklung von großflächigen Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) auf die Hauptzentren gerichtet werden. Beide Standorte genießen als wichtigste zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Gelsenkirchen oberste Priorität, dem sich alle weiteren Standorte vor dem Hintergrund einer hierarchischen und arbeitsteiligen Gliederung unterzuordnen haben. Dabei ist auf die Wahrung der jeweiligen individuellen Identität des Hauptgeschäftsbereiches, bestehend aus einer zum Teil historischen Bausubstanz sowie einem gut strukturierten Angebotsmix aus inhabergeführten Fachgeschäften und überregionalen Filialisten, ein gesteigerter Wert zu legen.

- **Sicherung und Stärkung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte gemäß des Entwicklungsleitbildes**

Wesentliche Grundlage für eine konkurrenzfähige und attraktive Einzelhandelssituation der Stadt Gelsenkirchen ist eine ausgewogene, hierarchisch und funktional gegliederte Versorgungsstruktur. Eine funktionale Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Einzelhandelsstandorten ist unabdingbar, um Doppelungen im Einzelhandelsangebot sowie Überschneidungen von Einzugsgebieten mit potenziell negativen Folgewirkungen so weit wie möglich zu vermeiden. Eine bedeutende Rolle spielt hier insbesondere die bestehende Konzentration von zentrenrelevanten Einzelhandelsangeboten in den zentralen Versorgungsbereichen sowie grundversorgungsrelevante Sortimente an ergänzenden Versorgungsstandorten. Im Gegensatz dazu kann eine hierarchisch und funktional nicht gegliederte Öffnung neuer oder Stärkung vorhandener (in der Regel auto-

<sup>21</sup> Es sei an dieser Stelle explizit darauf hingewiesen, dass es in diesem Zusammenhang nach wie vor nicht darum geht, den Wettbewerb im Einzelhandel zu verhindern, sondern die möglichen Entwicklungen auf bestimmte Standorte bzw. Standortbereiche zu lenken, so dass sowohl neue als auch bestehende Betriebe – unter Berücksichtigung einer geordneten Stadtentwicklung – davon profitieren.

kundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der gewachsenen Strukturen (wie z. B. dem Ergänzungsstandort Willy-Brandt-Allee / Emscherstraße, in dem bereits heute eine Angebotskonzentration an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zu beobachten ist), zu einer Schwächung der bestehenden Einzelhandelsstruktur führen und einen ruinösen Wettbewerb schüren.

Dasselbe gilt für auf den Versandhandel spezialisierte Einzelhandelsbetriebe, die neben dem umfangreichen Online-Vertrieb über ein (kleinteiliges) Ladenlokal in beispielsweise Gewerbegebieten oder sonstigen städtebaulich nicht integrierten Lagen verfügen. Sofern in diesen Betrieben zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, treten diese Betriebe in direkte Konkurrenz zum Angebot – insbesondere zu den Gelsenkirchener Hauptzentren – und können (eine ausreichend große Betriebsanzahl vorausgesetzt) die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche negativ beeinflussen. Die Förderung eines derartigen Betriebskonzeptes an städtebaulich nicht integrierten Standorten sollte im Hinblick auf die Ziele der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Gelsenkirchen konsequent unterbunden werden.

#### ■ Aktives Flächenmanagement – Potenzialflächen im Bestand nutzen

Vorrangiges Ziel der Stadt Gelsenkirchen ist es auch zukünftig Einzelhandelsnutzungen in den zentralen Versorgungsbereichen zu konzentrieren. Um dieses Ziel zu erreichen, ist ein aktiver Umgang mit Flächenpotenzialen notwendig. Im Rahmen eines Flächenmanagements lassen sich sowohl vorhandene Leerstände, die z. B. durch Betriebsverlagerungen entstanden sind, als auch absehbare Potenzialflächen, die durch Geschäftsveränderungen entstehen werden, in einem Vermarktungsprozess einbinden. Insbesondere die zahlreichen Leerstände sollten mit einem aktiven Flächenmanagement vermarktet werden.

Um dies zu ermöglichen und zeitnah zu erkennen, ist jedoch ein funktionierendes Frühwarnsystem bei Verlagerungen oder auch Geschäftsaufgaben notwendig. Voraussetzung hierfür ist ein regelmäßiger und offener Austausch der örtlichen Akteure über Entwicklungsperspektiven. In der Regel bieten sich hierzu Werbegemeinschaften oder Interessengemeinschaften (Immobilien- und Standortgemeinschaften) an, die durch die Gemeinde (wie den Konsultationskreis Einzelhandel) und regionale Institutionen (wie Einzelhandelsverband und Industrie- und Handelskammer) unterstützt werden.

#### ■ Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch funktionsfähige Nahversorgungsstandorte

Ein über verschiedene Betriebsformen reichendes und möglichst dichtes Grundversorgungsangebot ist nicht nur unter sozialen und kommunikativen Aspekten ein wichtiger Bestandteil eines zukunftsfähigen strategischen Einzelhandelsplans. Zunehmend stehen diesen planerisch wie gesamtentwicklungspolitisch sinnvollen Standorten betriebswirtschaftliche Notwendigkeiten<sup>22</sup> gegenüber, die eine Umsetzung dieses Zieles erschwe-

<sup>22</sup> Mindestgrößen zur attraktiven Präsentation eines entsprechenden Warensortiments haben entsprechende Mindestumsätze zur Folge, die wiederum ein entsprechendes Kaufkraftpotenzial im näheren Einzugsgebiet bedingt.



ren. Besonders trifft diese Problematik auf räumlich abgesetzte Siedlungsbereiche in den Stadtteilen der Stadt Gelsenkirchen (z. B. Teilbereiche von den Stadtteilen Rotthausen oder Resse) mit ihren im Vergleich zu den anderen Stadtteilen niedrigen Einwohnerzahlen zu. Daher muss unbedingt darauf geachtet werden, eine räumlich (Standorte) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur in der Stadt Gelsenkirchen zu schaffen bzw. zu erhalten. Primäres Ziel sollte es sein, die vorhandenen Nahversorgungsstandorte zu erhalten und (soweit es geht) zu stärken.

Wichtiger Bestandteil vieler zentraler Versorgungsbereiche sind auch die jeweiligen Wochenmärkte. Die Märkte mit Schwerpunkt auf Frischwaren haben in der Region Tradition und profitieren von der Nähe zu Produzenten (v. a. Münsterland, Bergisches Land, Niederrhein). Abgesehen von ihrer Bedeutung für die hochwertige Nahversorgung der Bevölkerung, eignen sie sich hervorragend zur Steigerung der Kundenfrequenz.

Die unterdurchschnittliche Zentralität (insbesondere in der Warengruppe Nahrung- und Genussmittel) lässt einen kleinen Entwicklungsspielraum erkennen. Daraus lassen sich insbesondere strukturelle Maßnahmen ableiten, d. h. die Optimierung bestehender Standorte und darüber hinaus auch die Neuentwicklungen zur Verbesserung der räumlichen Angebotsstruktur als Voraussetzung der Entwicklung außerhalb der Zentren. In Kapitel 2.5 werden dazu erste Suchbereiche für die etwaige Ansiedlung integrierter Lebensmittelmärkte definiert.

#### ■ **Gezielte und geordnete Entwicklung des großflächigen, zentrenrelevanten sowie nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels**

Großflächiger Einzelhandel i. S. v. § 11 (3) BauNVO ist in besonderem Maße geeignet negative städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen zu bewirken, wenn seine Ansiedlung nicht durch eine starke Stadtplanung konsequent gesteuert wird. Unterschiedliche räumliche Folgewirkungen können insbesondere von Einzelhandelsgroßbetrieben mit sowohl zentren- als auch nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgehen. Deshalb ist die gezielte und geordnete Entwicklung dieser Betriebe in die zentralen Versorgungsbereiche bzw. an die dezentralen Ergänzungsstandorte zu lenken.

Standorte bzw. Standortgemeinschaften des großflächigen Einzelhandels, die sich außerhalb der gewachsenen Zentren befinden, sind – im Sinne einer funktionalen Arbeitsteilung – ausschließlich als Ergänzungsstandorte aufzufassen. Dies hat zwingend zur Folge, dass bei Neuansiedlung (Eröffnung neuer i. d. R. autokundenorientierter Standorte) bzw. Umnutzung und Erweiterung bestehender Betriebe eine Verträglichkeitsanalyse i. S. v. § 11 (3) BauNVO – auf der Grundlage der formulierten gesamtstädtischen Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Gelsenkirchen – durchzuführen ist. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass ein einmal für „Einzelhandelsnutzungen geöffneter Standort“ nur sehr schwer wieder einer anderen Nutzung zugeführt werden kann und somit der Umnutzungsdruck im Falle einer möglichen Einzelhandelsbrache enorm groß werden kann. Grundsätzlich sind Ergänzungsstandorte für die Aufnahme von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten prädestiniert, so dass sie – in Ergänzung zu den

Einzelhandelsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen – zu einer Komplettierung des städtischen Einzelhandelsangebots beitragen.

■ **Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe**

Die mit Hilfe des Baurechts geschaffenen bzw. abgesicherten Gewerbegebiete sind der eigentlichen Zielgruppe, nämlich Handwerk und produzierendem Gewerbe, zuzuführen. Da diese Betriebe oftmals nicht in der Lage sind mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden zu konkurrieren, ist insbesondere in den Gewerbe- und Industriegebieten der komplette Ausschluss von Einzelhandel eine mögliche Entwicklungsoption.

■ **Vermeidung „neuer“ nicht integrierter Einzelhandelsstandorte und Verhinderung konterkarierender Planungen**

Die räumliche Bündelung von Einzelhandelsbetrieben an städtebaulich und siedlungsstrukturell sinnvollen Standorten ist gemäß des stadtentwicklungspolitischen Leitbildes einer „Stadt der kurzen Wege“ anzustreben. Insbesondere kompakte Hauptgeschäftsbereiche mit kurzen Wegen sind hierbei eine wichtige Voraussetzung für die Entwicklung und das Entstehen lebendiger urbaner Räume. Darüber hinaus dient auch ein möglichst flächendeckendes Netz an funktional gegliederten Versorgungsstandorten einer bevölkerungsnahen Versorgung sowie einer Reduzierung der notwendigen Verkehrswege. Vor diesem Hintergrund ist es das Ziel der Stadtentwicklung, keine zusätzlichen Handelsstandorte – an städtebaulich wie stadtentwicklungspolitisch ungewünschten Standorten – zu schaffen.

Die Sicherung einer ökonomisch, sozial und ökologisch nachhaltigen, d. h. langfristig angelegten Stadtentwicklung, ist durch den Ausbau einer auch langfristig tragfähigen räumlichen Einzelhandelsstruktur mit dem Fokus auf die Gelsenkirchener zentralen Versorgungsbereiche – insbesondere auf die Hauptzentren – und entsprechenden räumlich-funktionalen Zuordnungen der Ergänzungsbereiche zu erreichen. Dafür ist eine eindeutige Funktionsteilung der Standortbereiche notwendig, die keine direkte Konkurrenz, sondern eine gegenseitige Ergänzung der Angebote anstrebt. Mit Hilfe einer weiterhin konsequenten Anwendung des Planungsinstrumentariums sollten jene Planungen, die den Entwicklungsspielräumen und Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Gelsenkirchen sowie die den Zielvorstellungen und Vereinbarungen des REHK entgegenstehen, ausgeschlossen werden.

## **2.3 Standortstrukturmodell**

---

Auf **Basis** der in der Nachfrage- und Angebotsanalyse gewonnenen Erkenntnisse, dem räumlichen Entwicklungsleitbild für die Stadt Gelsenkirchen, dem Einzelhandelskonzept 2008 sowie unter Berücksichtigung der übergeordneten Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung, werden die räumlichen Angebotsschwerpunkte im Gelsenkirchener Stadtgebiet unter **städtebaulichen** und **funktionalen Gesichtspunkten** in ein arbeitsteiliges Standortstrukturmodell eingeordnet.



Maßgeblichen Einfluss auf die Einstufung eines Angebotsstandortes in das **weiterentwickelte Standortstrukturmodell** haben das derzeitige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie die städtebauliche Gestalt des Standortes. Hierbei fließen neben dem Verkaufsflächenbestand und der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe insbesondere auch die städtebauliche Struktur und Gestaltung als Kriterien in die Beurteilung mit ein. Ein weiterer wesentlicher Gesichtspunkt ist die städtebauliche und stadtentwicklungsrelevante Zielvorstellung, die mit dem jeweiligen Standort verbunden sein soll.

Als **Grundgerüst** des aktuellen Standortstrukturmodells dient die bereits im Jahr 2008 festgelegte Standortstruktur des Gelsenkirchener Einzelhandels, die in ihren Grundzügen beibehalten sowie unter Berücksichtigung der seitdem eingetretenen einzelhandelseitigen Entwicklungen fortgeschrieben und aktualisiert wird. Gegenüber der „alten“ Standortstruktur wird in Bezug auf die Nebenzentren nicht mehr zwischen Nebenzentrum Typ B (Versorgungsfunktion über den Stadtteil hinaus) und Nebenzentrum Typ C (Versorgungsfunktion für den eigenen Stadtteil) unterschieden. Eine weitere Änderung betrifft die großflächigen Standortagglomerationen, die im EHK 2008 als „Einzelhandel in Gewerbegebieten“ bezeichnet wurden. Die damaligen definierten vier Agglomerationen als Standort des größtenteils großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels (Buschgrundstraße, Emscherstraße, Grothusstraße und Rotthausen<sup>23</sup>) werden zukünftig als Ergänzungsstandorte für die Ansiedlung von großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben i.S.v. § 11(3) S.1 Nr. 2 BauNVO eingestuft.

Bei der **Aktualisierung** der Standortstruktur wurde vor allem auch die faktisch erfüllte Versorgungsfunktion der Einordnung in die Zentrenhierarchie zugrunde gelegt. Bezugnehmend auf die Rechtsprechung<sup>24</sup> war dabei besonders zu prüfen, ob die einzelnen Zentren aufgrund ihrer Größe und Ausstattung eine über den Nahbereich hinausreichende Versorgungsfunktion entwickeln können. Besonders in den **Fokus** der Betrachtung rückten die zahlreichen Gelsenkirchener Nahversorgungszentren. Sie wurden vor dem Hintergrund der städtebaulichen und funktionalen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche geprüft. Es war festzustellen, dass einige Standortbereiche, die im EHK 2008 als Nahversorgungszentren ausgewiesen wurden, den Ausstattungsmerkmalen und Abgrenzungskriterien zentraler Versorgungsbereiche nicht gerecht werden. Im Sinne einer zielgerichteten Steuerung des Einzelhandels zur Sicherung und Stärkung eines möglichst engmaschigen Nahversorgungsnetzes wurden daher einzelne Bereiche der Kategorie der etablierten und integrierten Nahversorgungsstandorte zugeordnet.

Diese Kategorie der **Nahversorgungsstandorte** umfasst integrierte Nahversorgungsstandorte, die in der Regel über einen einzelnen Lebensmittelmarkt verfügen, jedoch insbesondere aufgrund ihrer städtebaulichen Qualität keinen Zentrencharakter haben.

Die **etablierten** und **integrierten Nahversorgungsstandorte** sind vergleichbar mit den im EHK 2008 bezeichneten integrierten Nahversorgungsstandorten, die auf die ergänzende wohnungsnahe Grundversorgung in den Wohngebieten ausgerichtet sind. Diese

<sup>23</sup> Der Standort Gewerbegebiet Rotthausen wird zukünftig nicht mehr als Standort für großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel ausgewiesen.

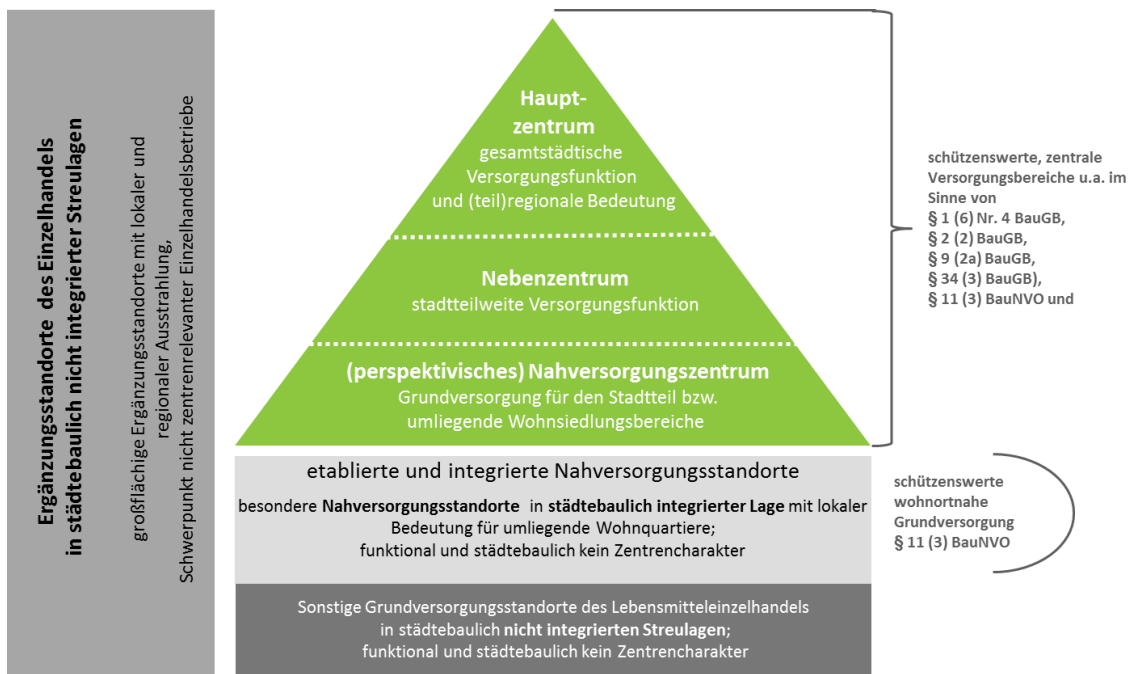
<sup>24</sup> vgl. dazu u. a. Urteile des BVerwG vom 17.12.2009, AZ 4 C 2/08 und OVG NRW vom 15.02.2012, AZ 10 D 32/11.NE

Kategorie bezeichnet Standorte, die teilweise gemäß EHK 2008 als zentrale Versorgungsbereiche eingestuft waren, aber die städtebaulichen Kriterien eines zentralen Versorgungsbereiches nicht erfüllen und dennoch aufgrund ihres Besitzes mit zwei oder oft auch mehreren, größeren Einzelhandelsbetrieben eine Grundversorgungsfunktion für umliegende Wohnsiedlungsbereiche und teilweise auch darüber hinaus entwickeln.

Zu unterscheiden sind davon grundsätzlich die **sonstigen Grundversorgungsstandorte**, die in städtebaulich nicht integrierter Lage lokalisiert sind. Die Kategorie ist am ehesten vergleichbar mit den Aussagen des EHK 2008 zu „Nahversorgungsbetriebe in Gewerbegebieten“.

Aktuell sind folgende Standortkategorien im Gelsenkirchener Stadtgebiet vorzufinden:

**Karte 3: Standortstrukturmodell der Stadt Gelsenkirchen**



Quelle: eigene Darstellung

### Zentraler Versorgungsbereich „Hauptzentrum“

Dieser Zentrentyp ist vor allem gekennzeichnet durch folgende Merkmale:

- gesamtstädtische und regionale Versorgungsbedeutung,
- möglichst vollständiges Einzelhandelsangebot im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich – mit Wettbewerbssituationen,
- vielfältiger Größen- und Betriebsformenmix, hoher Anteil an kleinteiligem Facheinzelhandel,
- breit gefächertes und umfangreiches, in Wettbewerbssituationen befindliches einzelhandelsnahes Dienstleistungs-, Kultur- und Gastronomieangebot sowie öffentliche Dienstleistungen

Die **Gelsenkirchener City** mit ihrer **Innenstadt** und ihrem abgegrenzten Hauptgeschäftsbereich wird nach wie vor als **zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Gelsenkirchen City** mit örtlicher und überörtlicher Bedeutung definiert. Der Angebotsstandort erfüllt die Voraussetzungen, um sich gemäß der durch die Rechtsprechung<sup>25</sup> entwickelten Kriterien als bauplanungsrechtlich schützenswerter zentraler Versorgungsbereich zu qualifizieren. Dies gilt auch weiterhin für das zweite Gelsenkirchener Hauptzentrum Buer mit seiner Innenstadt, die ebenfalls als **zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Buer** mit örtlicher und überörtlicher Bedeutung definiert wird. Insbesondere das Bueraner Hauptzentrum nimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für das nördliche Gelsenkirchener Stadtgebiet ein.

### Zentraler Versorgungsbereich „Nebenzentrum“

Dieser Zentrentyp ist vor allem gekennzeichnet durch folgende Merkmale:

- Versorgungsfunktion für den jeweiligen Stadt- bzw. Ortsteil, in einzelnen Teilsortimenten auch darüber hinaus. Gegenüber dem zuvor beschriebenen Zentrentyp weist es ein deutlich geringeres Angebot an Einzelhandel und Dienstleistungen auf. Folgende Kriterien sind kennzeichnend:
- möglichst vollständiges Einzelhandelsangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich – teilweise mit Wettbewerbssituationen,
- i. d. R. unvollständige Einzelhandelsangebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, Wettbewerbssituation fehlt überwiegend,
- möglichst differenziertes einzelhandelsnahes Dienstleistungsangebot (Ärzte, Gastronomie, Friseure, Reisebüro etc.), Wettbewerbssituation teilweise gegeben.

Die zentralen Bereiche **Erle – Cranger Straße, Horst – Essener Straße, Resse – Ewaldstraße, Rotthausen – Karl-Meyer-Straße** und **Horst – Markenstraße** werden nach wie vor als **zentrale Versorgungsbereiche** mit primär teilräumlicher, ortsteilbezogener Bedeutung definiert. Sie sind damit gemäß den durch die Rechtsprechung<sup>26</sup> entwickelten Kriterien als Nebenzentrum einzustufen. Der gemäß dem Einzelhandelskonzept 2008 als Nebenzentrum eingestufte zentrale Versorgungsbereich **Schalke – Schalker Straße** wird zukünftig nicht mehr als Nebenzentrum eingestuft. Aufgrund der mikrostandortbezogenen Rahmenbedingungen dieses Angebotsstandortes erfüllt es nicht mehr die funktionalen und städtebaulichen Voraussetzungen, um

<sup>25</sup> „‘Zentrale Versorgungsbereiche‘ sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Ein ‚Versorgungsbereich‘ setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Gemeinde – gegebenenfalls auch nur eines Teils des Gemeindegebiets – insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind. [...] Das Adjektiv zentral ist nicht etwa rein geografisch [...] zu verstehen, [...] es hat vielmehr eine funktionale Bedeutung. [...] Dem Bereich muss [...] die Funktion eines Zentrums für die Versorgung zukommen. [...] Hiervon ausgehend können als ‚zentrale Versorgungsbereiche‘ angesehen werden: Innenstadtzentren [...] Nebenzentren [...] Grund- und Nahversorgungszentren [...]“ (Quelle: OVG NRW, Urt. v. 11.12.2006 – 7 A 964/05). vgl. hierzu ergänzend die Ausführungen in Kapitel 2.4.

<sup>26</sup> vgl. u. a. OVG NRW, Urt. v. 11.12.2006 – 7 A 964/05, bestätigt durch BVerwG, Urt. v. 11.10.2007 – 4 C 7.07 sowie BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 1.08 & 4 C 2.08. Zudem Erwähnung in BT.-Drucksache 16/2496 (EAG Bau 2004): S. 11

sich als Nebenzentrum zu qualifizieren. Es erfüllt mit seinem jetzigen Einzelhandelsbestand nicht mehr eine Versorgung für den gesamten Stadtteil bzw. Siedlungsbereich, sondern ist in seiner Struktur ein Nahversorgungszentrum. Der Bereich **Schalke – Schalker Straße** wird daher zukünftig als **Nahversorgungszentrum** eingestuft.

#### **Zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum“**

Dieser Zentrentyp ist vor allem gekennzeichnet durch folgende Merkmale:

- Versorgungsfunktion für den Ortsteil bzw. umliegende Wohngebiete,
- Vorhandensein mindestens eines strukturprägenden Betriebes des kurzfristigen Bedarfsbereiches (v. a. im Lebensmittelbereich), ergänzende kleinflächige Anbieter und Randsortimente aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, hinsichtlich der gesamten Warenpalette lückenhaft und wenig differenziert,
- kaum Wettbewerb am Angebotsstandort,
- geringes bzw. eingeschränktes Dienstleistungsangebot,
- vereinzelt Gastronomie

Einige der im Einzelhandelskonzept 2008 als Nahversorgungszentren definierten Angebotsstandorte (vgl. Tabelle 1) entwickeln aufgrund ihres aktuellen Besatzes keinen Zentrencharakter. Vielmehr sind diese Standorte durch zum Teil solitär gelegene Lebensmittelanbieter geprägt. Darüber hinaus sind keine städtebaulichen Merkmale vorhanden, die zur Bildung eines zentralen Versorgungsbereiches beitragen.

Aus heutiger Sicht können deshalb diese Standorte nicht die Funktion von **zentralen Versorgungsbereichen als Nahversorgungszentrum** übernehmen. Sie werden zukünftig als etablierte und städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte eingestuft, wenn zumindest ein strukturprägender Lebensmittelanbieter an dem jeweiligen Standort vorhanden ist.

Nach wie vor werden die zentralen Bereiche **Scholven – Im Brömm, Hassel – Polsumer Straße und Bismarck – Bismarckstraße Nord/Consol** als **zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum)** mit einer ortsteilweiten bzw. quartiersbezogenen Bedeutung definiert. Zusätzlich wird der vormals als Nebenzentrum eingestufte zentrale Bereich **Schalke – Schalker Straße** als **zentraler Versorgungsbereich im Sinne eines Nahversorgungszentrums** eingeordnet. Der zentrale Bereich erfüllt nicht mehr die Anforderungen z. B. durch ergänzende zentrenrelevante Angebote bzw. ist hauptsächlich in seinem Einzelhandelsbesatz auf den Versorgungseinkauf ausgerichtet.

Die zuvor benannten Bereiche sind damit im Sinne der Rechtsprechung als Nahversorgungszentren einzustufen und erfüllen somit die Voraussetzungen sie als bauplanungsrechtlich schützenswerte **zentrale Versorgungsbereiche** zu qualifizieren.

Zukünftig wird der bisher als Nahversorgungszentrum eingestufte Bereich **Heßler – Fersenbruch** innerhalb der Zentrenhierarchie zu einem perspektivischen Nahversorgungszentrum eingeordnet und soll entsprechend weiterentwickelt werden. Aufgrund der einzelhandelsrelevanten Komponente ist der Bereich Heßler – Fersenbruch jedoch

zu schwach aufgestellt, um im Sinne der heutigen Rechtsprechung als zentraler Versorgungsbereich eingestuft zu werden. Es besteht derzeit keine Versorgung über den Nahbereich hinaus<sup>27</sup>. Der noch am Standort lokalisierte Edeka Lebensmittelmarkt wird Ende April 2015 schließen. Die Stadt Gelsenkirchen hat die tendenziell negative Entwicklung hinsichtlich der räumlichen Versorgung in diesem Siedlungsbereich analysiert und in den letzten Monaten mit den verschiedenen Akteuren an einer Lösung gearbeitet. Ziel der Stadt war es in erster Linie eine Nachfolgenutzung aus dem Lebensmittelbereich für diesen Betrieb zu finden sowie darüber hinaus die Versorgungsqualität mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu stärken<sup>28</sup>.

Zum jetzigen Zeitpunkt (Stand: 03 / 2015) kann davon ausgegangen werden, dass der Standort erhalten werden kann. Bis Mitte des Jahres soll durch den neuen Betreiber, die GAFÖG Arbeitsförderungsgesellschaft -gemeinnützige GmbH -, der ehemalige Edeka-Markt als „Heßler-Markt“ betrieben werden.<sup>29</sup>

Ob in Folge der Nachnutzung eine Versorgung über den Nahbereich entsteht, kann zum jetzigen Stand nicht beantwortet werden. Jedoch bemüht sich die Stadt um die Ansiedlung weiterer Betriebe aus dem nahversorgungsrelevanten Bereich. In Folge der Standorterhaltung sowie der positiven Bemühungen der Stadt Gelsenkirchen weitere nahversorgungsrelevante Anbieter in diesem Bereich anzusiedeln, wird der zentrale Bereich als perspektivisches Nahversorgungszentrum ausgewiesen.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche aus dem Einzelhandelskonzept 2008<sup>30</sup> und führt ihre aktuelle Funktion im EHK 2015 auf.

<sup>27</sup> Stand: März 2015

<sup>28</sup> Quelle: Stadt Gelsenkirchen

<sup>29</sup> Eine genaue Angabe zur Gesamtverkaufsfläche des neuen Marktes ist nicht bekannt.

<sup>30</sup> Das Nahversorgungszentrum Bulmke-Hüllen – Wanner Straße wurde erst nach dem Beschluss des Einzelhandelskonzeptes 2008 als neuer zentraler Versorgungsbereich im Zuge des Neubaus der dortigen Lebensmittelmärkte im Rahmen einer gesonderten Stellungnahme verabschiedet und abgegrenzt.

**Tabelle 1: Einstufung der zentralen Versorgungsbereiche**

Name des zentralen Versorgungsbereiches	Zentrenfunktion EHK 2008	Zentrenfunktion EHK 2015
Gelsenkirchen City	Hauptzentrum (A)	Hauptzentrum
Gelsenkirchen Buer	Hauptzentrum (A)	Hauptzentrum
Erle – Cranger Straße	Nebenzentrum (B)	Nebenzentrum
Horst – Essener Straße	Nebenzentrum (B)	Nebenzentrum
Resse – Ewaldstraße	Nebenzentrum (C)	Nebenzentrum
Schalke – Schalker Straße	Nebenzentrum (C)	Nahversorgungszentrum
Rotthausen – Karl-Meyer-Straße	Nebenzentrum (C)	Nebenzentrum
Horst – Markenstraße	Nebenzentrum (C)	Nebenzentrum
Scholven – Im Brömm	Nahversorgungszentrum (D)	Nahversorgungszentrum
Hassel – Polsumer Straße	Nahversorgungszentrum (D)	Nahversorgungszentrum
Hassel – Bußmannstraße	Nahversorgungszentrum (D)	etablierter Nahversorgungsstandort
Buer – Horster Straße Nord	Nahversorgungszentrum (D)	etablierter Nahversorgungsstandort bzw. z. T. in das Hauptzentrum GE-Buer integriert
Buer – Horster Straße Mitte	Nahversorgungszentrum (D)	etablierter Nahversorgungsstandort
Resser Mark – Im Emscherbruch	Nahversorgungszentrum (D)	etablierter Nahversorgungsstandort
Beckhausen – Schaffrath	Nahversorgungszentrum (D)	etablierter Nahversorgungsstandort
Beckhausen – Horster Straße Süd	Nahversorgungszentrum (D)	etablierter Nahversorgungsstandort
Heßler – Fersenbruch	Nahversorgungszentrum (D)	(perspektivisches) Nahversorgungszentrum
Bismarck – Bismarckstraße Nord/Consol	Nahversorgungszentrum (D)	Nahversorgungszentrum
Bismarck – Bickernstraße	Nahversorgungszentrum (D)	/
Schalke/Bulmke-Hüllen – Bismarckstraße Süd	Nahversorgungszentrum (D)	etablierter Nahversorgungsstandort
Feldmark – Feldmarkstraße	Nahversorgungszentrum (D)	etablierter Nahversorgungsstandort
Ückendorf – Bochumer Straße	Nahversorgungszentrum (D)	etablierter Nahversorgungsstandort
Ückendorf – Ückendorfer Straße	Nahversorgungszentrum (D)	etablierter Nahversorgungsstandort
Bulmke-Hüllen – Wanner Straße	Nahversorgungszentrum (D)	etablierter Nahversorgungsstandort

### **Etablierte und integrierte Nahversorgungsstandorte**

Als etablierte und integrierte Nahversorgungsstandorte qualifizieren sich jene Standorte in städtebaulich integrierter Lage, an denen zumeist ein einzelner strukturprägender Einzelhandelsbetrieb lokalisiert ist und die in funktionaler und städtebaulicher Hinsicht nicht die Kriterien eines Zentrums erfüllen. Sie dienen der ergänzenden fußläufigen Nahversorgung der Gelsenkirchener Bevölkerung, die nicht allein durch die zentralen Versorgungsbereiche geleistet werden kann. Grundsätzlich stellen die solitären Nahversorgungsstandorte ein bauplanungsrechtliches Schutzgut dar. Dabei ist dieses Schutzgut kein parzellenscharf abgegrenzter Raum oder ein bestimmter Betrieb, vielmehr wird die Versorgungsfunktion des Standortes geschützt. Sie sind bei der Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung i. S. v. § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen. Neuansiedlungen und Verlagerungen dürfen sich nicht städtebaulich negativ (i. S. einer Funktionsgefährdung und einer Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes) auf die wohnungsnahе Versorgung der Bevölkerung auswirken.

Im Gelsenkirchener Stadtgebiet sind folgende Angebotsstandorte als solitäre integrierte Nahversorgungsstandorte zu definieren:

#### **Stadtbezirk Nord**

- Emil-Zimmermann-Allee (derzeit Netto)
- Emil-Zimmermann-Allee (derzeit Aldi)
- Horster Straße (derzeit TEPE)
- Marler Straße (derzeit Samet Market)
- Vinckestraße (derzeit Lidl)
- Eppmannsweg (derzeit Netto)
- Polsumer Straße (derzeit Penny)
- Scheideweg (derzeit Lidl)
- Taubenstraße (derzeit Netto)
- Horster Straße (derzeit Rewe)

#### **Stadtbezirk Mitte**

- Bismarckstraße (derzeit Penny)
- Pommernstraße (derzeit Aldi)
- Bismarckstraße (derzeit Rewe)
- Brüsseler Straße (derzeit Kaufpark)
- Im Mühlenfeld (derzeit Netto)
- Kirchstraße (derzeit Deniz Supermarkt)



- Neuhüller Straße (derzeit Engels)
- Wanner Straße (westlicher Teil) (derzeit Penny)
- Wanner Straße (östlicher Teil) (derzeit Aldi)
- Wanner Straße (östlicher Teil) (derzeit Lidl)
- Wildenbruchstraße (derzeit Havarie Markt)
- Fürstinnenstraße (derzeit Netto)
- Wilhelminenstraße (derzeit Rewe)

#### **Stadtbezirk West**

- Horster Straße (derzeit Penny)
- Essener Straße (derzeit Rewe)
- Fischerstraße (derzeit Aldi)
- Kärntener Ring (derzeit Lidl)

#### **Stadtbezirk Süd**

- Bokermühlstraße (derzeit Lidl)
- Wiehagen (derzeit Penny)
- Bochumer Straße (derzeit Grand Kauver)
- Festweg (derzeit Lidl)
- Ückendorfer Straße (derzeit Riwa Süpermarket)
- Ückendorfer Straße (derzeit Rewe)

#### **Stadtbezirk Ost**

- Cranger Straße (derzeit Netto)
- Frankampstraße (derzeit Netto)
- Heistraße (derzeit Aldi)
- Ewaldstraße (derzeit Rewe)
- Im Emscherbruch (derzeit Rewe)



### Sonstige Grundversorgungsstandorte

Als sonstige Standorte des Lebensmitteleinzelhandels qualifizieren sich jene Standorte in städtebaulich nicht integrierter Lage, an denen zumeist ein einzelner strukturprägender Einzelhandelsbetrieb lokalisiert ist. Sie dienen – primär für Pkw-orientierte Kundenschaft – der ergänzenden Grundversorgung der Gelsenkirchener Bevölkerung, die nicht allein durch die zentralen Versorgungsbereiche geleistet werden kann. Da sie aber aufgrund ihrer Lage keinen Beitrag zur ergänzenden fußläufigen Nahversorgung leisten, stellen sie im Umkehrschluss auch kein bauleitplanerisches Schutzgut dar.

Im Gelsenkirchener Stadtgebiet sind folgende Angebotsstandorte als sonstige Grundversorgungsstandorte in **städtebaulich nicht integrierter Lage** zu definieren:

#### Stadtbezirk Nord

- Königswiese (derzeit Kaufpark)
- Nordring (derzeit Penny)
- Buschgrundstraße (derzeit Aldi)
- Lindenstraße (derzeit Lidl)

#### Stadtbezirk Mitte

- Grimbergstraße (derzeit Lidl)
- Grothusstraße (derzeit Netto)
- Hans-Böckler-Allee (derzeit Lidl)
- Magdeburger Straße (derzeit Netto)
- Overwegstraße (derzeit Netto)
- Overwegstraße (derzeit Rewe)
- Alfred-Zingler-Straße (derzeit Netto)
- Kurt-Schumacher-Straße (derzeit Aldi)
- Uferstraße (derzeit Lidl)
- Grothusstraße (derzeit Aldi)

#### Stadtbezirk West

- Braukämperstraße (derzeit Aldi)

#### Stadtbezirk Süd

- Am Dördelmannshof (derzeit Aldi)
- Am Dördelmannshof (derzeit Rewe)
- Dessauerstraße (derzeit Aldi)

- Dessauerstraße (derzeit Netto)

#### **Stadtbezirk Ost**

- Engelbertstraße (derzeit Lidl)
- Ulrichstraße (derzeit Marktkauf)
- Emscherstraße (derzeit Real)

#### **Ergänzungsstandorte**

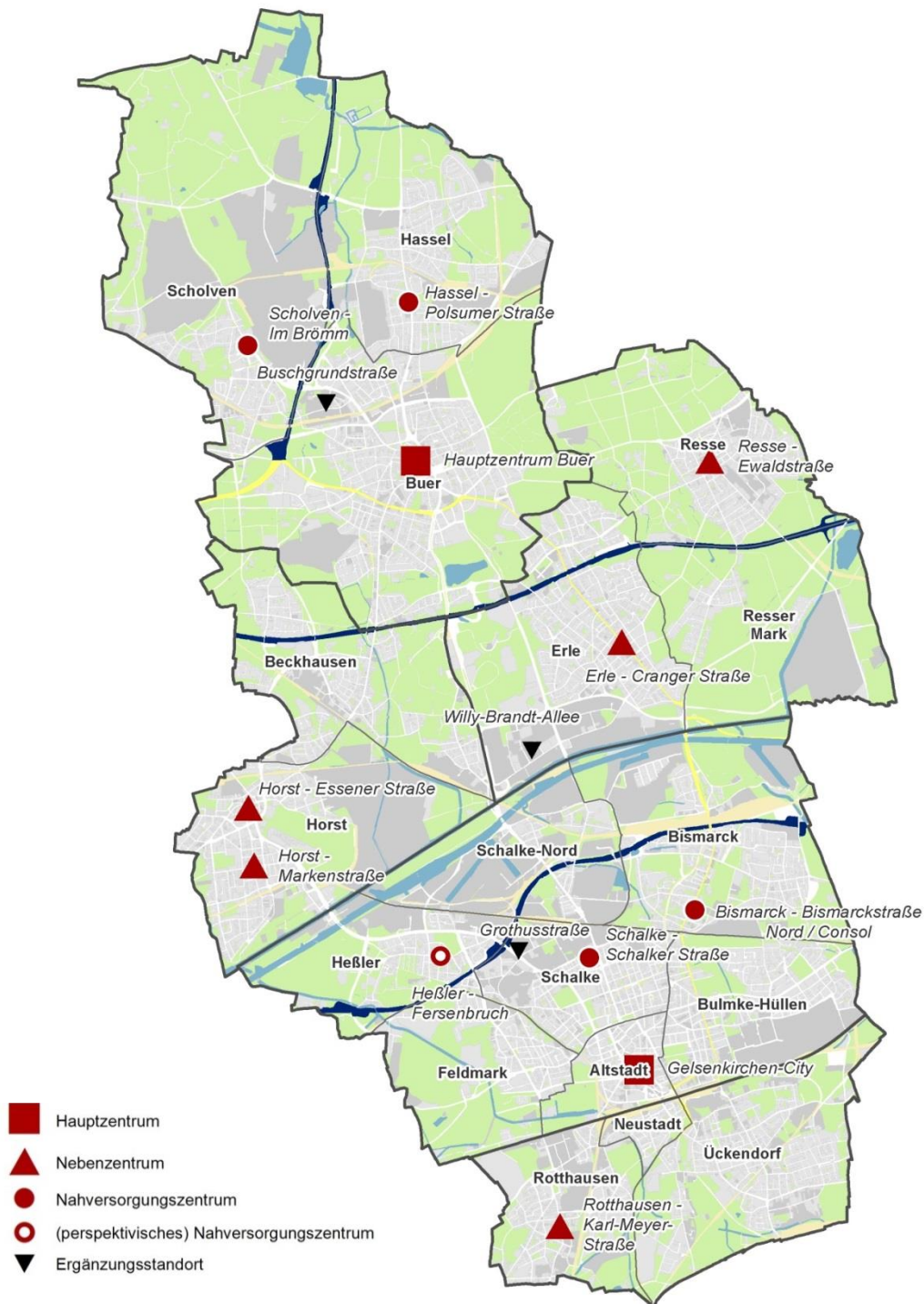
Dieser Typ Angebotsstandort ist vor allem gekennzeichnet durch folgende Merkmale:

- gesamtstädtische(s) und überörtliche(s) Einzugsgebiet / Versorgungsbedeutung,
- Angebotsschwerpunkte in bestimmten Warengruppen, regelmäßig hoher Verkaufsflächenanteil nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels,
- kaum Wettbewerb am Angebotsstandort,
- überwiegend großflächiger Einzelhandel, auch in Standortgemeinschaft,
- in der Regel kein oder nur rudimentäres Dienstleistungsangebot.

Entsprechend der vorangestellten Kriterien können die bisher im Einzelhandelskonzept 2008 als „Agglomerationsbereiche in Gewerbegebieten“ ausgewiesenen Standorte an der **Buschgrundstraße**, **Grothusstraße** und der **Willy-Brandt-Allee / Emscherstraße** weiterhin als Sonderstandorte zur Ansiedlung großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels, definiert werden. Hierbei kommt dem Angebotsstandort an der Willy-Brandt-Allee / Emscherstraße als Ergänzungsstandort des großflächigen, überwiegend nicht-zentrenrelevanten (insbesondere in der Warengruppe Möbel) Einzelhandels eine gesamtstädtische und teilweise regionale Versorgungsbedeutung zu.

Die räumliche Verteilung der zuvor definierten, versorgungsstrukturell bedeutsamen Standortbereiche im Gelsenkirchener Stadtgebiet stellt sich wie folgt dar:

Karte 4: Perspektivische Standortstruktur in Gelsenkirchen



Quelle: eigene Darstellung mit Genehmigung der Stadt Gelsenkirchen gemäß Lizenznummer 007/07.05.2014/GEO

## 2.4 Zentrale Versorgungsbereiche

Die Abgrenzung sowie funktionale Definition der zentralen Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven dient als unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung. Sie stellt deshalb ein Pflichtelement der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Gelsenkirchen dar. Dem Begriffspaar „zentraler Versorgungsbereich“ kommt dabei eine besondere Bedeutung zu, nimmt es doch durch die Novellierungen des Baugesetzbuches (BauGB) in den Jahren 2004, 2007 sowie 2011 (und hier insbesondere die neu gefassten §§ 2 (2), 34 (3) und 9 (2a) BauGB) im Hinblick auf die Einzelhandelssteuerung eine zentrale Stellung als schützenswerter Bereich ein.

### Begriffsdefinition

Unter *Zentralen Versorgungsbereichen* sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde zu verstehen, denen aufgrund von Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.<sup>31</sup> Dabei kann es innerhalb einer Kommune durchaus mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (z. B. Innenstadt und Nebenzentren). Auch *Grund- und Nahversorgungszentren* können zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass in diesen Bereichen mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und/ oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind, die einen bestimmten Einzugsbereich, wie etwa Quartiere größerer Städte oder auch gesamte kleinere Orte, vorwiegend mit Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs und gegebenenfalls auch teilweise mit Waren des mittelfristigen Bedarfs versorgen. Zudem muss die Gesamtheit der vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereiches und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sein, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereiches – und sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- und Nahversorgung – zu erfüllen.<sup>32</sup>

Ergänzungsstandorte und solitäre Nahversorgungsstandorte gehören demnach nicht zu den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen im Sinne der Gesetzgebung, auch wenn sie eine beachtliche Versorgungsfunktion für ihr Umfeld erfüllen.

Unstrittig – sowohl in der bisherigen Rechtsprechung als auch der Literatur<sup>33</sup> – ist, dass sich zentrale Versorgungsbereiche ergeben können aus

- planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen),
- raumordnerischen und / oder städtebaulichen Konzeptionen (wie z. B. dem Zentrenkonzept) oder auch

<sup>31</sup> vgl. u. a. BVerwG, Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7.07

<sup>32</sup> vgl. u. a. OVG NRW, Urteil vom 19.06.2008 – 7 A 1392/07, bestätigt durch das Bundesverwaltungsgericht im Urteil vom 17.12.2009 – BVerwG Az. 4 C 2.08

<sup>33</sup> vgl. u. a. Olaf Reidt, Die Genehmigung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben – die rechtliche Bedeutung des neuen § 34 Abs. 3 BauGB. In: UPR 7/2005, S. 241 ff sowie Kuschnerus, Ulrich; Der standortgerechte Einzelhandel; Bonn, 2007

- tatsächlichen örtlichen Verhältnissen.

Dabei müssen entsprechende Standortbereiche nicht bereits vollständig als zentraler Versorgungsbereich entwickelt sein. Aus diesem Grund ist auch das Entwicklungsziel ein wichtiges zu prüfendes Kriterium. Es muss aber zum Genehmigungszeitpunkt eines (in der Regel großflächigen) Einzelhandelsansiedlungs- oder auch -erweiterungsvorhabens im Rahmen von Planungskonzeptionen eindeutig erkennbar sein!<sup>34</sup>

### **Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche**

Mittlerweile auch geklärt ist die Frage, welche Kriterien an die (räumliche) Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche anzulegen sind. Die Abgrenzung sowie funktionale Definition eines zentralen Versorgungsbereiches unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Gelsenkirchen dient als **unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung**. Vorrangiges Ziel ist dabei die Sicherung / Entwicklung einer funktional gegliederten Zentrenhierarchie unter besonderer Berücksichtigung (städtischer) gewachsener Zentrenstrukturen. In diesem Zusammenhang sei nochmals darauf hingewiesen, dass im Sinne der aktuellen Rechtsgrundlage (u. a. i. S. v. § 2 (2) BauGB, § 9 (2a) BauGB und § 34 (3) BauGB) sogenannte zentrale Versorgungsbereiche als schützenswerte Bereiche einzustufen sind.

Wichtige Abgrenzungskriterien der zentralen Versorgungsbereiche sind der Besatz der Erdgeschosszonen mit Geschäftsnutzungen, die fußläufige Erreichbarkeit und funktionale Verknüpfungskriterien, die z. B. auch anhand von Passantenströmen festgehalten werden können. Die Fixierung der räumlichen Ausdehnung der zentralen Versorgungsbereiche ist nicht als planerische „Abgrenzungsübung“ zu sehen, sondern ein notwendiger Schritt, um die Voraussetzungen für Dichte, räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und letztendlich Prosperität zu schaffen. Es wird somit deutlich, dass neben **funktionalen** Aspekten auch **städtebauliche** Kriterien zur **Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche** heranzuziehen sind.

### **Funktionale Kriterien**

- Einzelhandelsdichte im Erdgeschoss
- Passantenfrequenz
- Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger)
- Multifunktionalität der Nutzungen

### **Städtebauliche Kriterien**

- wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage
- Baustruktur
- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsinfrastruktur
- Gestaltung des öffentlichen Raums
- Ladengestaltung und -präsentation

<sup>34</sup> Bei einer Beurteilung eines Vorhabens nach § 34 (3) BauGB sind jedoch gemäß der Rechtsprechung nur Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche zu berücksichtigen.

Bei der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sind auch (soweit erforderlich) künftige Entwicklungsperspektiven (Folgenutzungen angrenzender Flächen, Nachnutzungen von Leerständen etc.) berücksichtigt worden. Hierbei handelt es sich um **perspektivische Ansiedlungs- bzw. Ergänzungsflächen**, die im unmittelbaren räumlichen Kontext zu bestehenden Einzelhandelslagen des zentralen Versorgungsbereiches stehen und diesen – im Falle einer Ansiedlung bzw. Bebauung – sinnvoll ergänzen können. Eine aktuelle Bebauung bzw. Nutzung auf dieser Fläche ist nicht als Ausschlusskriterium zu werten. Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung auf der Basis der relevanten Kriterien durchzuführen.

Der Vorteil dieser einheitlich zugrunde gelegten Kriterien liegt sowohl in der Transparenz der Vorgehensweise, aber auch in der Tatsache, dass für zukünftige Diskussionen und Entscheidungen ein entsprechender Kriterienkatalog vorliegt, so dass im Falle kleinräumiger Veränderungen die Kompatibilität zu den anderen Abgrenzungen in der Regel gewährleistet bleibt.

Im Sinne der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Gelsenkirchen sind als **zentrale Versorgungsbereiche** jene Bereiche im Stadtgebiet zu verstehen, die eine funktionale Einheit mit einem zum Teil breiten Nutzungsspektrum aus den Bereichen Einkaufen, Versorgen und Dienstleistungen bilden, also in erster Linie die Hauptzentren Gelsenkirchen-City und Buer sowie die Nebenzentren. Daneben verfügen die zum Teil deutlich kleineren Nahversorgungszentren Scholven – Im Brömm, Hassel – Polsumer Straße, Schalke – Schalker Straße und Bismarck – Bismarckstraße Nord/Consol nicht immer über eine differenzierte Nutzungsmischung. Gleichwohl erlangen sie Versorgungsbedeutung auf Ebene der Stadtteile bzw. der umliegenden Wohnsiedlungsbereiche.

In den folgenden Karten werden die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Gelsenkirchen auf mikroräumlicher Ebene möglichst parzellenscharf abgegrenzt. Die Abgrenzungen wurden auf Basis der vorgestellten Kriterien vorgenommen und sind als klarer räumlicher Bezugsrahmen für zukünftige Einzelhandelsentwicklungen („Entwicklungsbereiche“) heranzuziehen. Im Einzelnen wurde stellenweise von der parzellenscharfen Abgrenzung abgewichen, da vor allem die Ausrichtung zentraler Nutzungen zu einer Erschließungsachse hin ausschlaggebend ist. Durch diese partielle *Generalisierung* soll deutlich werden, dass das Entwicklungsziel darin besteht, eine Dichte zentraler Nutzungen in einer linearen Ausrichtung zu erlangen, nicht aber weiter in die Tiefe („zweite Reihe“ oder Erschließung von „hinten“).

Im Folgenden wird – wie bereits in Kapitel 2.3 beschrieben – unterschieden zwischen

- den zentralen Versorgungsbereichen der Hauptzentren Buer und City,
- den zentralen Versorgungsbereichen Nebenzentren Erle – Cranger Straße, Horst – Essener Straße, Resse – Ewaldstraße Rotthausen – Karl-Meyer-Straße, Horst – Markenstraße sowie
- den zentralen Versorgungsbereichen Nahversorgungszentren (Scholven – Im Brömm, Hassel – Polsumer Straße, Schalke – Schalker Straße und Bismarck – Bismarckstraße Nord/Consol) sowie



- dem perspektivischen Nahversorgungszentrum Heßler – Fersenbruch.

Empfehlungen zur zukünftigen Entwicklung und die Bewertung aktueller Planungen werden vor dem Hintergrund der in Kapitel 2.2 konkretisierten Ziele der Einzelhandelsentwicklung sowie der Versorgungssituation in den einzelnen Stadtbezirken (vgl. dazu auch dazu Teil A: Gesamtstädtische Analyse) vorgenommen. Grundsätzlich gelten die zentralen Versorgungsbereiche als Entwicklungsbereiche für Einzelhandel, wobei sich die spezifische Notwendigkeit einer quantitativen Erweiterung an den Entwicklungsempfehlungen zur zukünftigen Versorgungsfunktion und der Angebotssituation im jeweiligen Stadtteil / Stadtbezirk orientiert.

Unter Berücksichtigung der benannten Abgrenzungskriterien sind die im Jahr 2008 abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Gelsenkirchen<sup>35</sup> überprüft worden:

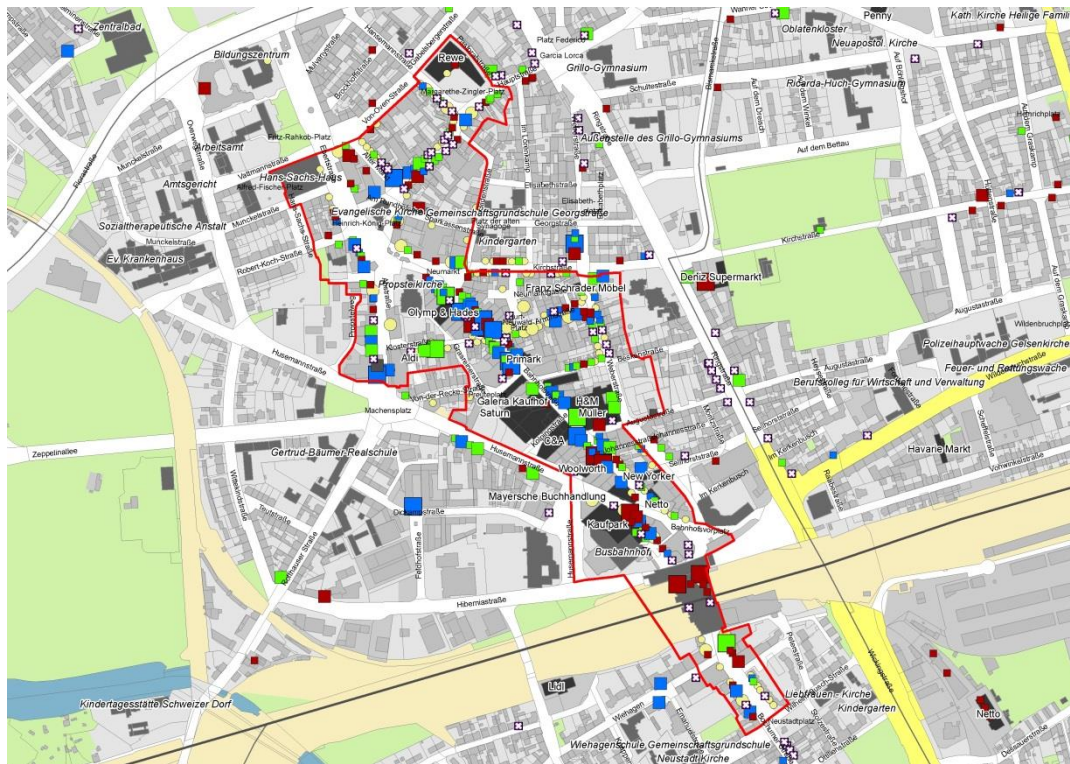
Die im damaligen Einzelhandelsgutachten ausgewiesenen **Nahversorgungszentren Hassel – Bußmannstraße, Buer – Horster Straße Nord, Buer – Horster Straße Mitte, Resser Mark – Im Emscherbruch, Beckhausen – Schaffrath, Beckhausen – Horster Straße Süd, Bismarck – Bickernstraße, Schalke/Bulmke-Hüllen – Bismarckstraße Süd, Feldmark – Feldmarkstraße, Ückendorf – Bochumer Straße, Ückendorf – Ückendorfer Straße und Bulmke-Hüllen – Wanner Straße** werden heute nicht mehr den funktionalen und städtebaulichen Kriterien eines Nahversorgungszentrums gerecht, so dass diese Angebotsstandorte in der aktuellen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Gelsenkirchen nachfolgend nicht mehr als zentrale Versorgungsbereiche eingestuft werden.

Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass eine **mögliche Revitalisierung dieser Angebotsstandorte**, insbesondere mit Angeboten der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege, **den übergeordneten Zielen des Einzelhandelskonzeptes** (Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet, vgl. dazu auch Teil A: Gesamtstädtische Analyse) **nicht entgegensteht**.

In den nachfolgenden Standortprofilen werden die nach der aktuellen Rechtsprechung geprüften zentralen Versorgungsbereiche vorgestellt. Sie wurden auf Basis der Einzelhandelserhebung in der Stadt Gelsenkirchen (Juli / August 2014) aufgestellt. Veränderungen zur bisherigen Abgrenzung oder ihrer Zentrenfunktion werden ebenfalls erläutert.

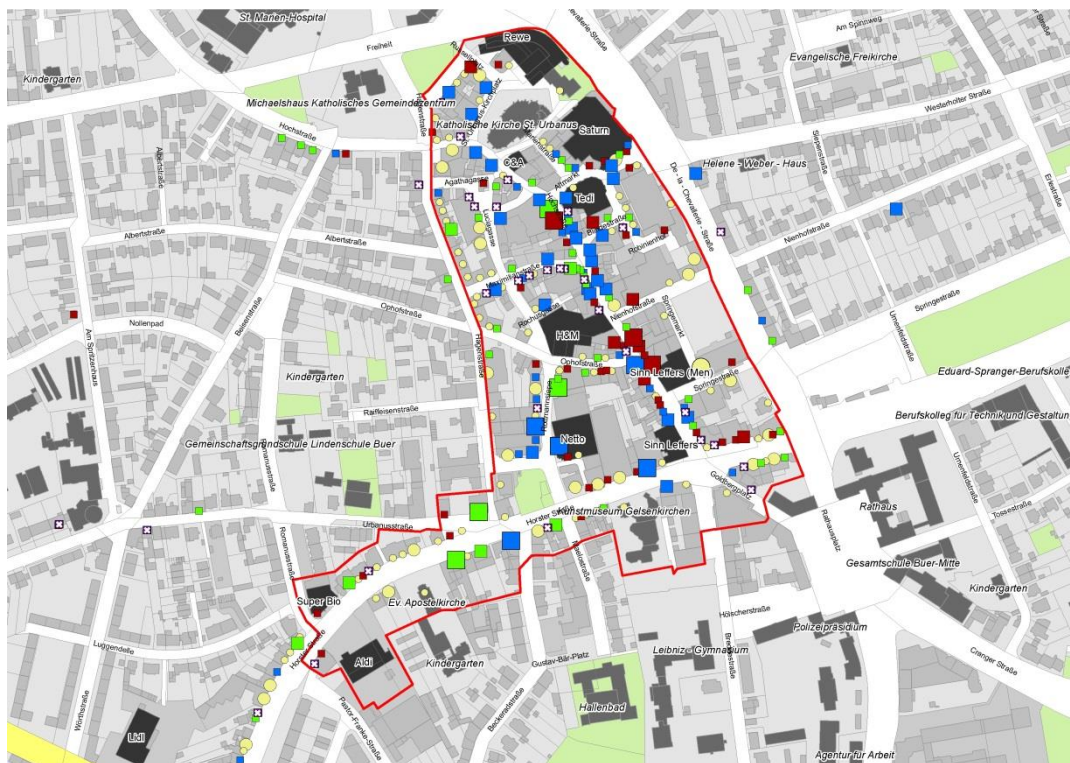
<sup>35</sup> vgl. CIMA Beratung + Management GmbH 2008: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Gelsenkirchen. Band B: Festlegung Zentraler Versorgungsbereiche - Abgrenzungen und Zentrensteckbriefe.

### 2.4.1 Hauptzentrum Gelsenkirchen City



Quelle: eigene Darstellung mit Genehmigung der Stadt Gelsenkirchen gemäß Lizenznummer 007/07.05.2014/GEO

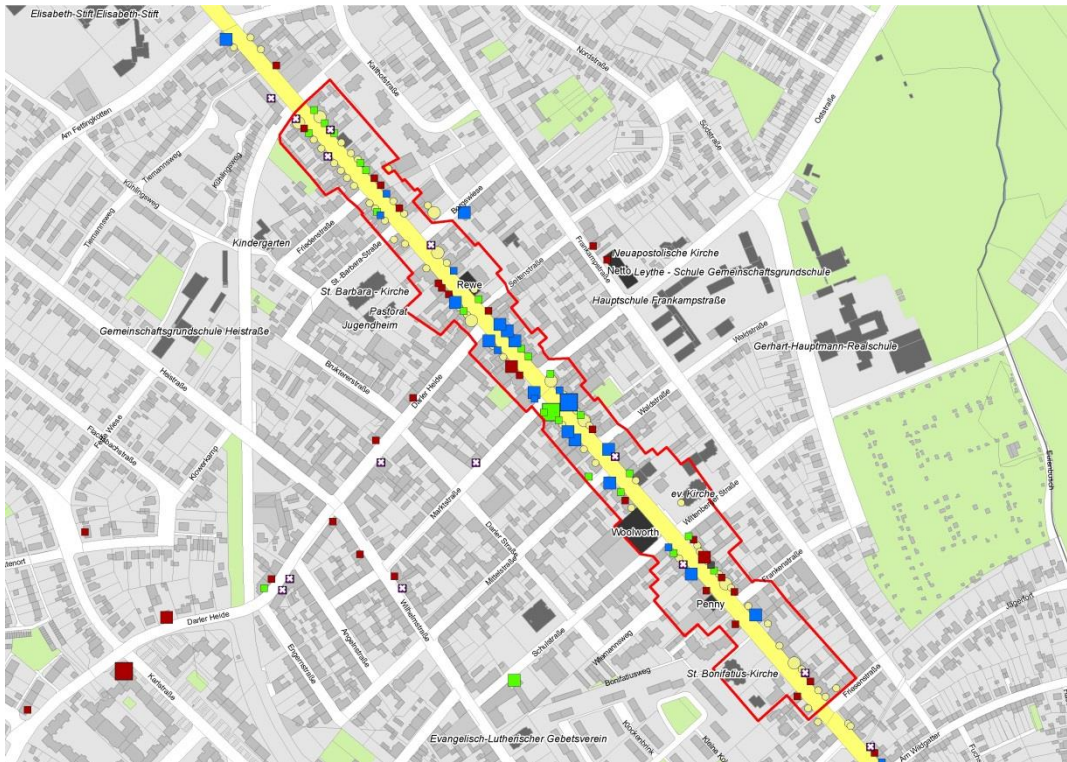
### 2.4.2 Hauptzentrum Gelsenkirchen Buer



Quelle: eigene Darstellung mit Genehmigung der Stadt Gelsenkirchen gemäß Lizenznummer 007/07.05.2014/GEO



### 2.4.3 Nebenzentrum Erle – Cranger Straße



Quelle: eigene Darstellung mit Genehmigung der Stadt Gelsenkirchen gemäß Lizenznummer 007/07.05.2014/GEO

### 2.4.4 Nebenzentrum Horst – Essener Straße



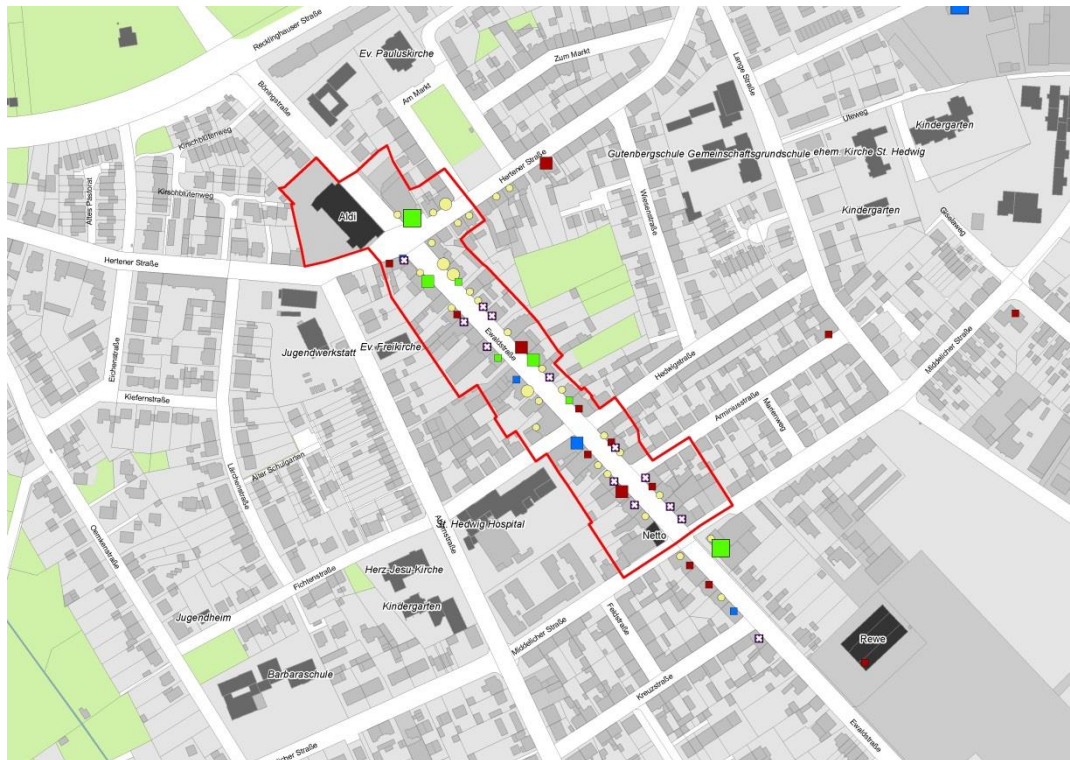
Quelle: eigene Darstellung mit Genehmigung der Stadt Gelsenkirchen gemäß Lizenznummer 007/07.05.2014/GEO

### 2.4.1 Nebenzentrum Horst – Markenstraße



Quelle: eigene Darstellung mit Genehmigung der Stadt Gelsenkirchen gemäß Lizenznummer 007/07.05.2014/GEO

### 2.4.2 Nebenzentrum Resse – Ewaldstraße



Quelle: eigene Darstellung mit Genehmigung der Stadt Gelsenkirchen gemäß Lizenznummer 007/07.05.2014/GEO



### 2.4.3 Nebenzentrum Rotthausen – Karl-Meyer-Straße



Quelle: eigene Darstellung mit Genehmigung der Stadt Gelsenkirchen gemäß Lizenznummer 007/07.05.2014/GEO

### 2.4.4 Nahversorgungszentrum Schalke – Schalker Straße



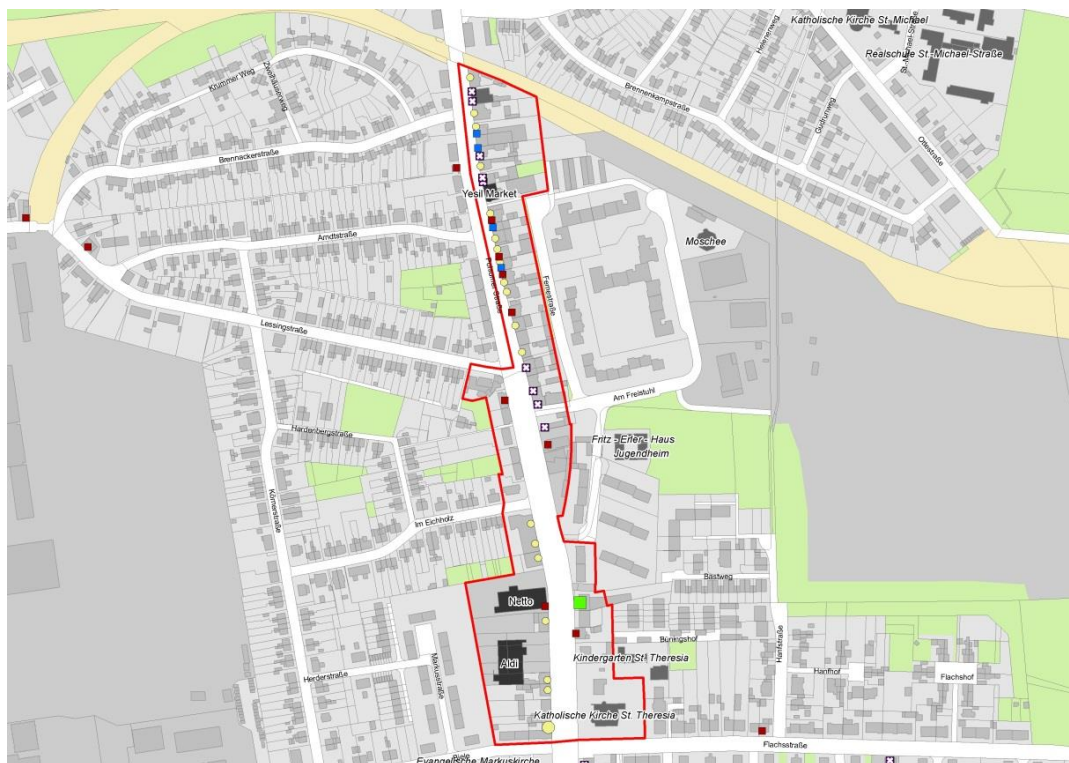
Quelle: eigene Darstellung mit Genehmigung der Stadt Gelsenkirchen gemäß Lizenznummer 007/07.05.2014/GEO

### 2.4.5 Nahversorgungszentrum Scholven – Im Brömm



Quelle: eigene Darstellung mit Genehmigung der Stadt Gelsenkirchen gemäß Lizenznummer 007/07.05.2014/GEO

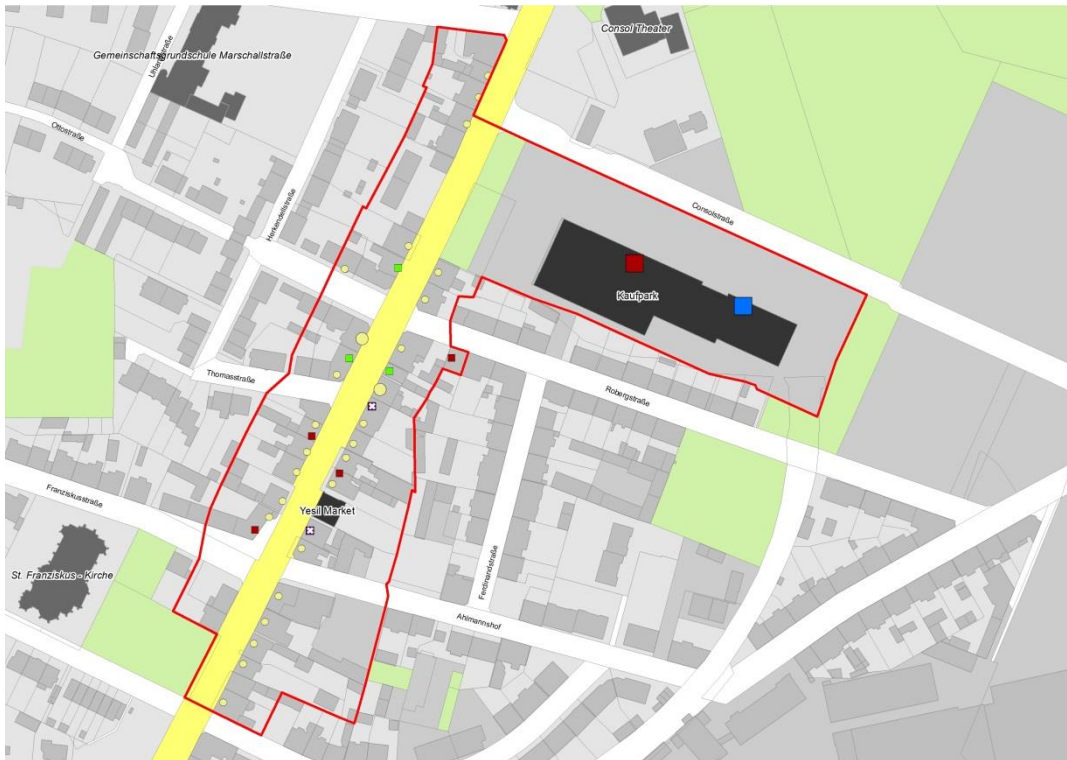
### 2.4.6 Nahversorgungszentrum Hassel – Polsumer Straße



Quelle: eigene Darstellung mit Genehmigung der Stadt Gelsenkirchen gemäß Lizenznummer 007/07.05.2014/GEO



### 2.4.7 Nahversorgungszentrum Bismarck – Bismarckstraße Nord/Consol



Quelle: eigene Darstellung mit Genehmigung der Stadt Gelsenkirchen gemäß Lizenznummer 007/07.05.2014/GEO

### 2.4.8 Perspektivisches Nahversorgungszentrum Heßler – Fersenbruch



Quelle: eigene Darstellung mit Genehmigung der Stadt Gelsenkirchen gemäß Lizenznummer 007/07.05.2014/GEO

## 2.5 Solitäre Nahversorgungsstandorte

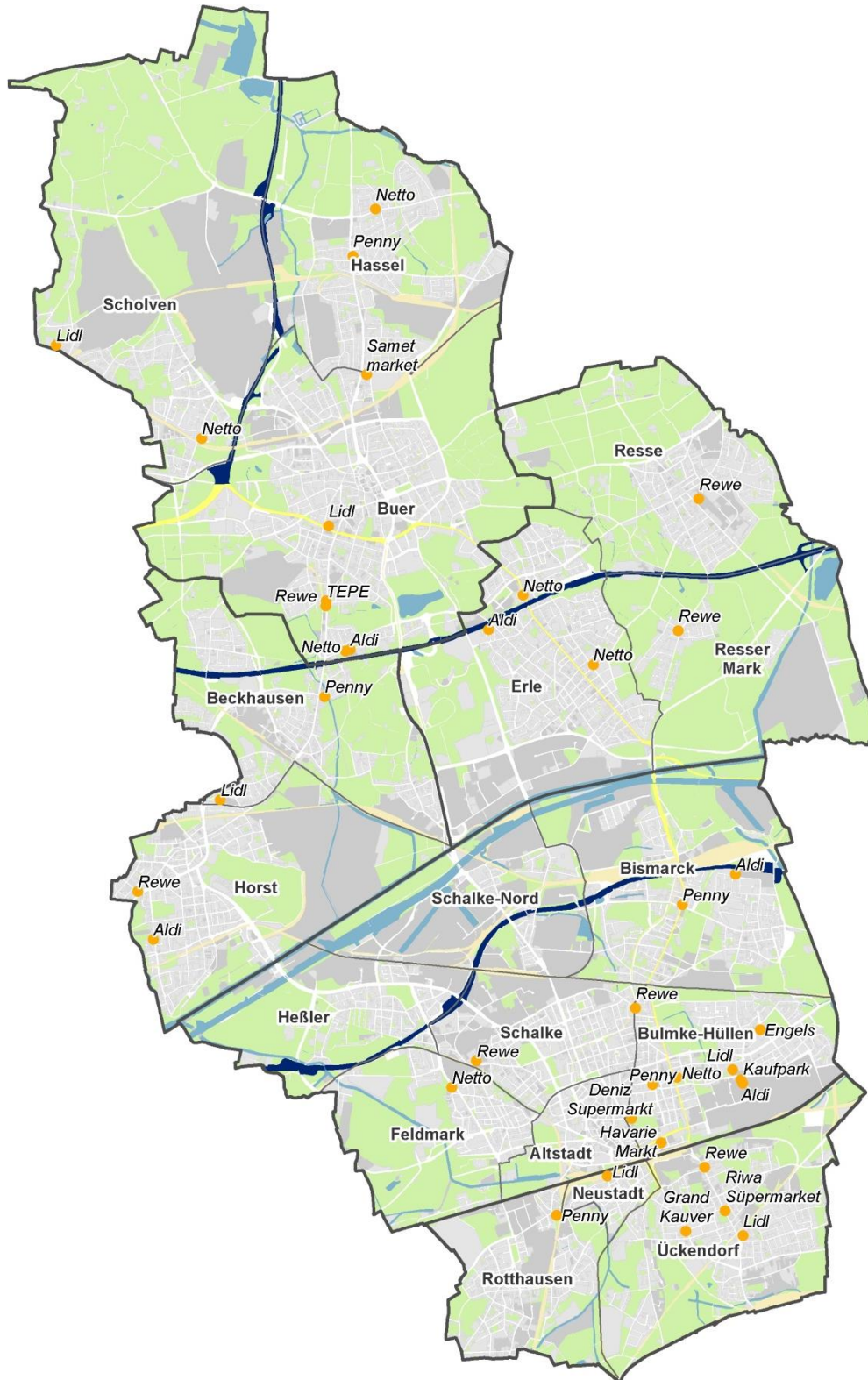
---

Da eine flächendeckende, wohnungsnah Grundversorgung innerhalb der Stadt Gelsenkirchen nicht ausschließlich über die zentralen Versorgungsbereiche sichergestellt werden kann, decken **städtebaulich integrierte solitäre Nahversorgungsstandorte** innerhalb des Stadtgebietes räumliche Versorgungslücken ab. Solitäre Nahversorgungsstandorte dienen heute (und perspektivisch) der ergänzenden wohnungsnahen Grundversorgung, die nicht allein durch die Hauptzentren, die Nebenzentren sowie die Nahversorgungszentren geleistet werden kann. Deshalb besteht die **Zielsetzung**, eine möglichst **flächendeckende, wohnortnahe Grundversorgung** im gesamten Gelsenkirchener Stadtgebiet durch **funktionsfähige Zentren und ergänzende Nahversorgungsstandorte** zu sichern.

Insgesamt können in der Stadt Gelsenkirchen zum Erhebungszeitpunkt im Juli / August 2014 zahlreiche städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte definiert werden. Eine Auflistung dieser Betriebe ist im Kapitel 2.3 zu finden. Lebensmittelstandorte aus den ehemaligen Nahversorgungszentren sind dabei ebenfalls Bestandteil dieser Standortkategorie. Hinsichtlich ihrer **etablierten** Position in der Versorgungsfunktion des jeweiligen Nahbereiches gilt es zukünftig diese Standorte zu sichern, um die Nahversorgung dieser betroffenen Siedlungsräume sicherzustellen.



**Karte 5: Lebensmittelmärkte in städtebaulich integrierter Lage in Gelsenkirchen**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse Juli / August 2014 mit Genehmigung der Stadt Gelsenkirchen gemäß Lizenznummer 007/07.05.2014/GEO

Diese unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten in der Regel positiv zu werten- den Nahversorgungsstandorte dienen heute der ergänzenden wohnortnahen Grund- versorgung, die nicht allein durch die Zentren geleistet werden kann. Die Standortbe- reiche sind Wohnsiedlungsgebieten unmittelbar zugeordnet und übernehmen so (unter anderem) Nahversorgungsfunktionen für ihr fußläufig erreichbares Umfeld. Solche städtebaulich integrierten Standorte sind städtebaulich schutzwürdig, da sie bei Verla- gerung oder Neuansiedlung eines Anbieters – unabhängig ob innerhalb oder außerhalb Gelsenkirchens – bei einer Verträglichkeitsprüfung u. a. im Sinne des § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen sind. Anders als zentrale Versorgungsbereiche werden sie jedoch nicht räumlich abgegrenzt. Doch auch wenn sie aus rechtlicher Sicht keinen schützens- werten zentralen Versorgungsbereich darstellen, sind sie dennoch schützens- und er- haltenswerte Versorgungsstandorte innerhalb der Einzelhandelsstruktur in Gelsenkir- chen. Dieser Schutzstatus stellt jedoch ausdrücklich keinen Wettbewerbsschutz für Ein- zelbetriebe oder bestimmte Anbieter dar. Das „Schutzgut“ ist hier die ausgeübte (Nah- versorgungs-)Funktion des (nicht parzellenscharf abgegrenzten) Raums. Ein Schutzsta- tus besteht ausdrücklich nicht, wenn ein neuer Anbieter die Nahversorgungsfunktion eines bestehenden Standortbereiches in unmittelbarer Nähe ersetzt.

Solitäre Standorte strukturprägender Lebensmittelanbieter in städtebaulich nicht inte- griert Lage, von denen es in der Stadt Gelsenkirchen zahlreiche Standorte gibt (vgl. Kapitel 2.3), erhalten diesen städtebaulichen Schutzcharakter nicht, da sie aufgrund ih- rer siedlungsräumlichen Randlage nicht primär der verbrauchernahen fußläufigen Ver- sorgung dienen.

Für den zukünftigen Umgang mit den integrierten und etablierten Nahversorgungs- standorten können aus gutachterlicher Sicht folgende Empfehlungen gegeben werden:

### **Sicherung und Entwicklung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung der Bevölkerung in Gelsenkirchen**

Grundsätzlich sind Angebotsausweitungen in nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf die zentralen Versorgungsbereiche in Gelsenkirchen zu konzentrieren, die den be- deutendsten Beitrag zur dezentralen, wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung in Gelsenkirchen leisten. Darüber hinaus kann eine mögliche **Erweiterung** oder **Umstruk- turierung** der oben aufgeführten Nahversorgungsbetriebe, insbesondere als wettbe- werbsmäßige Anpassung des Bestandes an aktuelle Erfordernisse, jedoch positiv beglei- tet werden, sofern das jeweilige Vorhaben nicht über die Nahversorgungsfunktion hin- ausgeht. Auch **Neuansiedlungen**, die nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbe- reiches verortet sind, können möglicherweise mit dem Ziel der Stärkung und Sicherung der städtebaulich-funktionalen Zentren und der wohnortnahen Grundversorgung im Einklang stehen, sofern sie tatsächlich überwiegend der Nahversorgung dienen.

Im Hinblick auf die Stärkung der Grundversorgung durch zusätzliche, strukturprägende Lebensmittelanbieter ist festzuhalten, dass aus einzelbetriebswirtschaftlicher Sicht eine entsprechende Mantelbevölkerung (einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial) vor- handen sein muss. Bei der Bewertung der räumlichen Versorgungssituation sind vor dem Hintergrund einer durchschnittlichen quantitativen Verkaufsflächenausstattung vor allem aber auch übergeordnete stadtentwicklungspolitische Zielvorstellungen her- anzuziehen. Dabei sind Standorte außerhalb zentraler Bereiche im Hinblick auf die

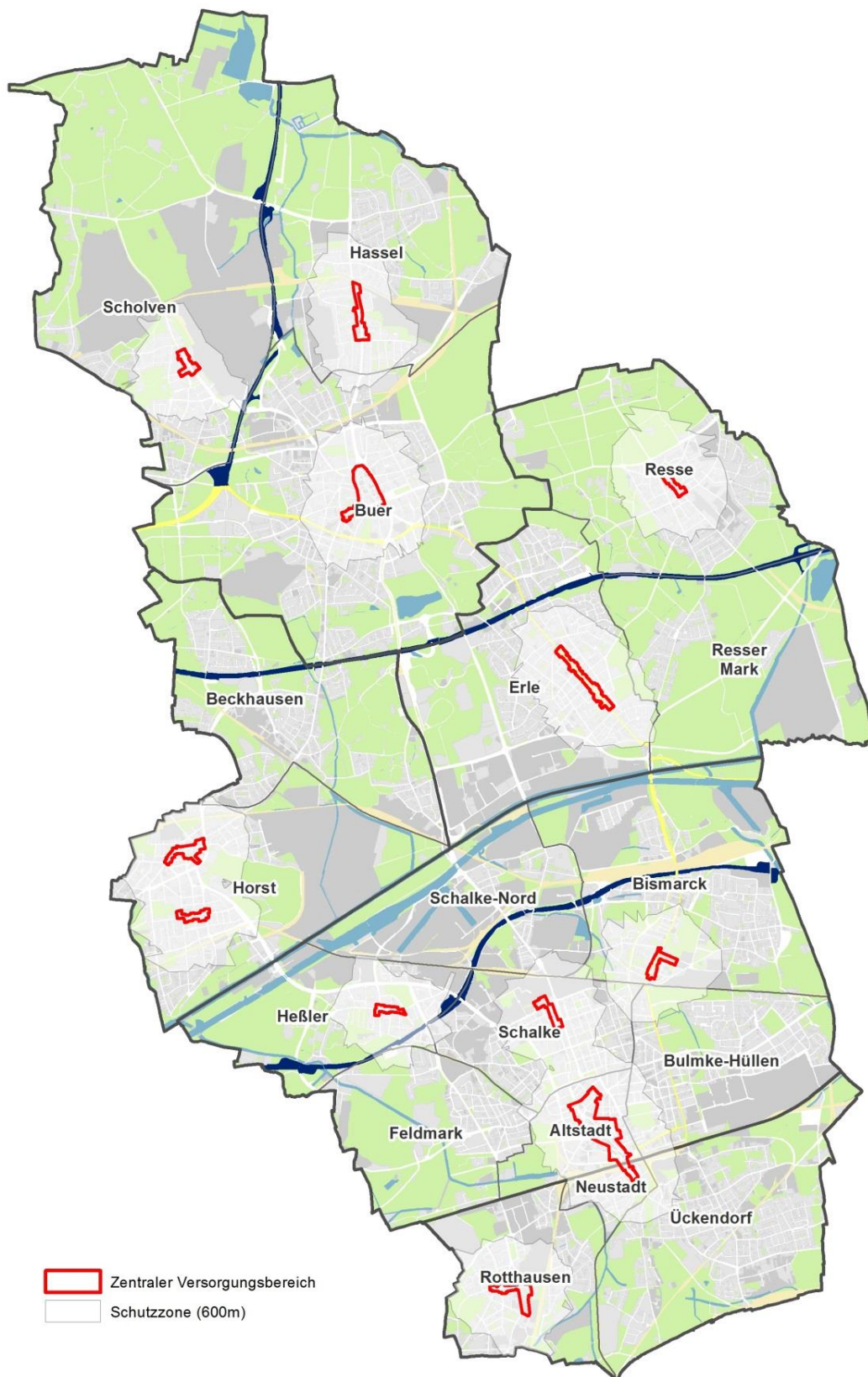
Schaffung eines engmaschigen, flächendeckenden Netzes bei der Versorgung mit Lebensmitteln nur dann zusätzlich notwendig, wenn sie zur Schließung von Versorgungslücken beispielsweise im östlichen Stadtgebiet des Stadtteils Bismarck beitragen. Im Hinblick auf eine zentrenstärkende Stadtentwicklung sind dabei nur jene Standorte sinnvoll, von denen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf bestehende Zentren oder deren Entwicklungsmöglichkeiten ausgehen und denen eine Nahversorgungsfunktion für den umliegenden Wohnbereich zukommt.

Das bedeutet, eine Ansiedlung ist nur dann realistisch und sinnvoll, wenn der Standort über eine entsprechende Mantelbevölkerung im Nahbereich verfügt, die aus einzelbetriebswirtschaftlicher Sicht die Eröffnung eines neuen Standorts rentabel machen würde. Da die heutigen Marktzutrittsgrößen von Lebensmitteldiscountern etwa 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und von Lebensmittelvollsortimentern rd. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche betragen, ist für einen rentablen Betrieb in der Regel ein Kaufkraftpotenzial von mindestens etwa 5.000 Einwohnern im Einzugsbereich erforderlich.

Grundsätzlich ist sicherzustellen, dass städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte nicht in direkte Konkurrenz zu den zentralen Versorgungsbereichen treten. In diesem Zusammenhang fungieren die 600-Meter-Bereiche um die **zentralen Versorgungsbe-**  
**reiche** herum als „**Schutzzonen**“ (in Karte 6) transparent dargestellt. Grundlage hierfür ist die Tatsache, dass das nur in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen vorhandene Kaufkraftpotenzial der dort wohnenden Bevölkerung in keinem Fall ausreicht, um die Lebens- und Funktionsfähigkeit der dort liegenden Lebensmittelmärkte zu gewährleisten. Sie sind somit auf weitere Kaufkraft aus den die jeweiligen zentralen Versorgungsbereichen umgebenden Wohnbereichen angewiesen. Nur so kann auch langfristig die Magnetfunktion der einzelnen Lebensmittelmärkte gewährleistet und die Funktionsfähigkeit und Stabilität insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche sichergestellt werden. Um dies zu gewährleisten, sollten sich schützenswerte Nahversorgungsstandorte in der Regel außerhalb dieser Schutzzonen befinden. In diesem Fall und auch unter der Voraussetzung, dass es sich tatsächlich um einen Nahversorger handelt (Kaufkraftabschöpfung nicht mehr als 35% im funktional zugewiesenen Versorgungsgebiet), kann dann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass einer oder mehrere zentrale Versorgungsbereiche voraussichtlich nicht negativ beeinträchtigt werden. Bezogen auf den derzeitigen Bestand ist dies in Gelsenkirchen jedoch nicht immer der Fall. Im Falle möglicher Erweiterungen dieser in den „Schutzzonen“ vorhandenen Lebensmittelmärkte ist bei einer zukünftigen Bewertung zu berücksichtigen (Einzelfallprüfung), dass das anteilig in den Schutzzonen vorhandene Einwohnerpotenzial (= Kaufkraftpotenzial) nicht mit einzubeziehen ist.



Karte 6: Zentrale Versorgungsbereiche mit den 600 m-Schutzzonen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse Juli / August 2014 mit Genehmigung der Stadt Gelsenkirchen gemäß Lizenznummer 007/07.05.2014/GEO

**Exkurs: Einordnung von Planvorhaben anhand der „35 % - Regel“**

Von einer **Nahversorgungsfunktion** eines Anbieters kann ausgegangen werden, wenn der zu erwartende Umsatz des geplanten Vorhabens im Wesentlichen aus dem funktionalen Versorgungsgebiet<sup>36</sup>, d. h. dem unmittelbaren Wohnumfeld realisiert werden kann, also überwiegend der Versorgung dieser sogenannten Mantelbevölkerung dient.

Ein einzelner Lebensmittelanbieter kann je nach örtlicher Marktsituation max. bis zu **35 Prozent Kaufkraftabschöpfung** im Einzugsgebiet realisieren, nur bei fehlender kleinräumiger Konkurrenzsituation und abgesetzter Lage der Siedlungsgebiete kann ein Anbieter in Ausnahmefällen auch darüber hinaus Kaufkraft auf sich vereinigen; Werte bis zu maximal etwa 50 Prozent der sortimentspezifischen Kaufkraft in diesem Nahversorgungs-Einzugsgebiet können in begründeten Ausnahmefällen noch plausibel sein. Gründe für diese maximal erreichbaren Abschöpfungsquoten liegen unter anderem in traditionellen Einkaufsbeziehungen zu anderen Standorten und vor allem einer Ausdifferenzierung des Lebensmitteleinkaufs (u. a. auch Einkäufen bei Lebensmitteldiscountern, Fachgeschäften, Betrieben des Lebensmittelhandwerks etc.).

Sofern der branchenübliche Soll-Umsatz eines Planvorhabens also diesen abschöpfbaren Anteil der vorhandenen sortimentspezifischen Kaufkraft im Versorgungsgebiet übersteigt, ist von der Notwendigkeit eines größeren Einzugsbereiches bzw. Kaufkraftzuflüssen aus anderen Gebieten auszugehen. In einem solchen Fall würde das entsprechende Vorhaben nicht primär der Nahversorgung dienen. Somit kann mithilfe dieser Vorgehensweise auch die mögliche (Verkaufsflächen)Dimensionierung eines Lebensmittelmarktes ermittelt werden.

**Anwendungsbeispiel (fiktiv):**Planvorhaben:

- **Lebensmitteldiscounter mit 1.200 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche**, davon rd. 85 % (d. h. etwa 1.000 m<sup>2</sup>) in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.
- Bei einer zugrunde gelegten Flächenproduktivität von rund 5.400 Euro<sup>37</sup> je m<sup>2</sup> entspricht dies einem sortimentspezifischen **Soll-Umsatz** von rund **5,4 Mio. Euro**.

Mögliche Kaufkraftabschöpfung im Versorgungsgebiet:

- Annahme: Anhand der siedlungsstrukturellen und verkehrlichen Rahmenbedingungen sowie der örtlichen Marktsituation lässt sich ein zu versorgendes Gebiet mit rd.

<sup>36</sup> Dieses kann abhängig von den siedlungsräumlichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen variieren. In der Regel kann jedoch mindestens der 600 m – Radius (bzw. einer Wegedistanz) einer fußläufigen Erreichbarkeit (entspricht etwa 5-10 Minuten Fußweg) zugrunde gelegt werden.

Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben ein Entfernungsmaß von ca. 500 bis 1.000 Metern als maximal akzeptierte Distanz herausgestellt. Dabei handelt es sich um eine kritische Zeit-Weg-Schwelle für Fußgängerdistancen. Dieser Radius ist eine allgemein anerkannte, zwischen Wohnstandorten und Standorten mit Grundversorgungsangeboten anzusetzende, Entfernung. Letztendlich ist allerdings – gerade mit Blick auf das Ziel, eine möglichst gute Versorgung auch für ältere und immobile Bevölkerungsgruppen bereitzustellen – ein Fußweg von einem Kilometer das äußerste Maximum einer realistischen Zeit-Weg-Schwelle. Es ist davon auszugehen, dass nur noch ein sehr geringer Anteil der potenziellen fußläufigen Kunden diesen Weg in Anspruch nehmen wird und (teilweise) kann.

<sup>37</sup> Derzeitige durchschnittliche Flächenproduktivität des Marktführers Lidl

**4.000 Einwohnern** definieren, von dem aus der Vorhabenstandort fußläufig erreicht werden kann.

- Die **sortimentspezifische Kaufkraft** im Bereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt jährlich rund 2.000 Euro pro Kopf, d. h. rund **8 Mio. Euro** im Versorgungsgebiet.
- Durch einen Einzelanbieter sind – unter Berücksichtigung der marktüblichen Konkurrenzsituation – rund 35 % dieser Kaufkraft, d. h. rund 2,8 Mio. Euro abschöpfbar.

Gegenüberstellung abschöpfbare Kaufkraft – Soll-Umsatz des Planvorhabens:

- Das Planvorhaben kann lediglich rund die Hälfte (2,8 Mio. Euro, rd. 52 %) des branchenüblichen Soll-Umsatzes (5,4 Mio. Euro) aus dem eigentlichen Versorgungsgebiet generieren und ist in erheblichem Maße auf Kaufkraftzuflüsse aus anderen Siedlungsgebieten angewiesen.
- Die daraus resultierenden Veränderungen der Kaufkraftströme können möglicherweise den Aufbau bzw. die Sicherung einer wohnortnahen Versorgung in diesen Wohnsiedlungsgebieten gefährden.

Das bedeutet: Moderne Lebensmittelmärkte in einer Größenordnung von rd. 1.000 – 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Lebensmitteldiscounter) bzw. 1.200 – 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Lebensmittelvollsortimenter) wären auf eine Mantelbevölkerung von mindestens rund 5.000 bis 8.000 Einwohner innerhalb des unmittelbaren Versorgungsgebiets angewiesen<sup>38</sup>. Diese Schwelle ist mit Blick auf die ortsspezifischen Siedlungs- und Versorgungsstrukturen Gelsenkirchens in vielen Teilen des Stadtgebiets – insbesondere in den Randlagen von Resser Mark und Teilbereichen von Hassel – signifikant unterschritten. Die gemäß dieser Regelung zulässigen Ausnahmefälle bewegen sich überwiegend deutlich unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche).

Der Aufbau eines adäquaten, wohnortnahen Angebots in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel **in den dünn besiedelten Lagen und kleineren** Stadtteilen sowie Siedlungsrandbereichen ist allerdings erschwert. Die aufgelockerten Siedlungsstrukturen mit teilweise geringen Bevölkerungszahlen stehen dem Aufbau eines flächendeckenden wohnortnahen Nahversorgungsangebots entgegen. Die mit der Bevölkerungszahl verbundene sortimentspezifische Kaufkraft in den einzelnen Stadtteilen bietet in vielen Fällen aus betriebswirtschaftlicher Sicht keine ausreichende ökonomische Basis für die Ansiedlung bzw. Etablierung größerer Lebensmittelanbieter mit derzeit üblichen Markteintrittsgrößen. Vor allem im Lebensmittelbereich schlägt sich der Strukturwandel im Einzelhandel durch Verkaufsflächenwachstum und Unternehmenskonzentrationen auf der einen und einen Rückgang der Betriebszahlen und ein Ausdünnen des wohnortnahen Versorgungsnetzes auf der anderen Seite nieder. Bei geringeren als den o. g. Einwohnerzahlen im unmittelbaren Versorgungsgebiet sind die Märkte auf Kaufkraft-

<sup>38</sup> Bei einer Flächenproduktivität von 4.300 Euro/m<sup>2</sup> für Lebensmittelvollsortimenter bzw. 5.400 Euro/m<sup>2</sup> für Lebensmitteldiscounter und einem Flächenanteil für (nicht nahversorgungsrelevante) Randsortimente von rd. 15-20 %.



zuflüsse von außerhalb des Versorgungsgebiets angewiesen. Damit einhergehende Umverteilungseffekte gefährden unter Umständen die Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen bzw. an sonstigen solitären Nahversorgungsstandorten.

Insbesondere in den räumlich abgesetzten, einwohnerschwachen Gelsenkirchener Stadtteilen ist die Ansiedlung eines (weiteren) strukturprägenden Lebensmittelbetriebes entweder unter dem Gesichtspunkt der betriebswirtschaftlichen Tragfähigkeit als unrealistisch einzustufen (Stadtteile Resser Mark und Schalke Nord) oder in Anbetracht des zu erwartenden ruinösen Standortwettbewerbes mit dem bereits bestehenden, strukturprägenden Lebensmittelbetrieb nicht zu empfehlen (insbesondere im Stadtteil Bulmke-Hüllen).

In den zuvor genannten einwohnerschwachen Stadtteilen sind aller Voraussicht nach bestenfalls Ansiedlungen in Form von **alternativen Nahversorgungskonzepten** möglich und sinnvoll. Dazu zählen Kleinflächenkonzepte, Convenience Stores oder auch mobile Verkaufswagen. Darüber hinaus erlangt auch der Internethandel zunehmend an Bedeutung, wobei er als eine Form des Bringservice für Lebensmittel fungiert. Die **Convenience Stores** bieten die Möglichkeit des bequemen Einkaufs von Nahversorgungsgütern zu jeder Tageszeit. Die am häufigsten anzutreffende Form sind Tankstellenshops, die vor allem auf Autokunden ausgerichtet sind. Darüber hinaus übernehmen größere Kioske und Trinkhallen mit einem auf den täglichen Bedarf erweiterten Angebot, insbesondere an wohnortnahen Standorten, eine ergänzende Versorgungsaufgabe. Auch sie sind, ebenso wie die Tankstellenshops, nicht an die gesetzlichen Ladenöffnungszeiten gebunden.

Die einzelnen **Kleinflächenkonzepte** lassen sich grundsätzlich in fünf Konzepttypen einteilen, wobei die Grenzen der einzelnen Typen zum Teil fließend sind<sup>39</sup>:

- **klassische Filial- und Kleinflächenkonzepte der großen Lebensmittelketten und Lebensmittelgroßhändler (u. a. Nahkauf (Rewe), Edeka (Nah und Gut))**

Die großen Lebensmittelketten haben in der Vergangenheit Konzepte entwickelt, die mit Betriebsgrößen von rund 300 - 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche die Versorgung der Bevölkerung vor Ort gewährleisten soll. Dabei ist eine Mindesteinwohnerzahl von 2.000 - 2.500 im erschließbaren Einzugsgebiet aus betrieblicher Sicht notwendig.

- **Ansätze im Rahmen regionaler Förderprogramme**

In einigen sehr dünn besiedelten Gebieten in Deutschland sind in den vergangenen Jahren mit Hilfe öffentlich geförderter Konzeptansätze auf kommunaler und regionaler Ebene Nahversorgungslösungen entwickelt worden, die dazu beitragen sollen, Versorgungslücken zu schließen. Beispiele dafür gibt es in Schleswig-Holstein oder Baden-Württemberg.

<sup>39</sup> vgl. dazu auch: BBE Handelsberatung Münster: Nahversorgung, Struktur – Entwicklung – Chancen, Münster 2010

- **Ansätze im Rahmen von Integrationsmaßnahmen (sogenannte CAP-Märkte<sup>40</sup>)**

Bei diesen Ansätzen steht vor allem der soziale Aspekt im Vordergrund. Neben der Sicherung der Nahversorgung geht es bei diesen konzeptionellen, öffentlich geförderten Ansätzen vor allem auch darum, sozial benachteiligten Menschen (z. B. behinderten Menschen oder Arbeitslosen) eine Chance auf dem Arbeitsmarkt zu bieten. Träger solcher Einrichtungen sind in der Regel soziale Einrichtungen aus der Region.

- **bewohnergetragene Ansätze (u. a. Dorfläden-Netzwerk Niedersachsen<sup>41</sup>, Dorv-Zentrum NRW<sup>42</sup>)**

Bei bewohnergetragenen Ansätzen werden die Bewohner eines Gebietes selbst aktiv, um die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs vor Ort zu ermöglichen. Die Verkaufsflächen entsprechender Betriebe liegen oftmals bei 100 - 200 m<sup>2</sup>. Ein solches Konzept hat nicht die marktübliche Gewinnorientierung zum Ziel. Das wirtschaftliche Risiko liegt dabei möglichst auf vielen Schultern, z. B. im Rahmen eines genossenschaftlichen Ansatzes (nachbarschaftlich-gemeinschaftliche Trägerschaft). Daneben ist vor allem auch überwiegend ehrenamtliches Engagement der Einzelnen gefragt.

- **Ladengemeinschaften / Bündelung kleinteiliger Anbieter**

Die Bündelung verschiedener Anbieter (kleiner Einzelhändler und Dienstleister) ist ein weiterer Ansatz zu Sicherung der Nahversorgung. Durch die Bündelung von verschiedenen Angeboten wie Bäcker, Metzger, Gemüse- und Obsthändler, Zeitschriftenhändler, Lottoannahme, Post, Bank oder Gaststätte soll die Nahversorgung hergestellt werden.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass **alternative Nahversorgungskonzepte** im Gegensatz zum klassischen Lebensmitteleinzelhandel unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit häufig schwierig zu betreiben sind. In der Praxis kommen sie daher bislang nur in Ausnahmefällen vor. Sie sollten aber dennoch zur Sicherung der Nahversorgung auch künftig in Einzelfällen zumindest in Betracht gezogen werden.

Angebotsausweitungen bzw. Ansiedlungen weiterer Anbieter sind zwar grundsätzlich denkbar, jedoch stets kritisch hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die bestehenden Nahversorgungsstrukturen im Stadtgebiet zu überprüfen. Insbesondere einige noch vorhandene kleinere Lebensmittelanbieter in städtebaulich integrierten Lagen verfügen über relativ kleine Verkaufsflächengrößen sowie geringe Stellplatzangebote und agieren entsprechend bereits unter einem gewissen Wettbewerbsdruck. Voraussetzung für städtebaulich sinnvolle Angebotsausweitungen ist eine am Nachfragevolumen der Bevölkerung orientierte, maßvoll dimensionierte Größenordnung und ein Standort in städtebaulich integrierter Lage. Die Ansiedlung größerer Märkte ist allein zur Nahversorgung der Wohnbevölkerung in kleineren Stadtteilen und Siedlungsrandbereichen jedoch in der Regel ökonomisch nicht tragfähig.

<sup>40</sup> Weitere Informationen hierzu unter [www.cap-markt.de](http://www.cap-markt.de)

<sup>41</sup> Weitere Informationen hierzu unter [www.dorfladen-netzwerk.de/niedersachsen](http://www.dorfladen-netzwerk.de/niedersachsen)

<sup>42</sup> Weitere Informationen hierzu unter [www.dorv.de](http://www.dorv.de)

Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung auf der Basis der genannten Kriterien durchzuführen.

**Weitere Handlungsempfehlungen und Ziele für solche Standorte sind:**

**Erreichbarkeit verbessern:**

Auch Anbieter, die ihren Standort in Siedlungsschwerpunkten haben und von zahlreichen Kunden zu Fuß oder mit dem Fahrrad aufgesucht werden, können auf Pkw-Kunden nicht verzichten. Nur wenn genügend Stellplätze vorhanden sind und An- und Abfahrt auch während der Spitzenzeiten weitgehend reibungslos verlaufen, bleibt ein Anbieter attraktiv und kann im Wettbewerb bestehen. Im Dialog mit den Inhabern oder Betreibern sollten daher praktikable Lösungen zur Sicherstellung der bequemen Erreichbarkeit gefunden werden.

**Nahversorgungangebot solitärer Einzelhandelsbetriebe ausbauen:**

Die Integration zusätzlicher Funktionen und Dienstleistungen in bestehende Betriebe erhöht die Attraktivität und sichert damit die Wettbewerbsfähigkeit eines Anbieters. Die Ergänzung von Einzelhandelsbetrieben mit kommunalen Angeboten oder Dienstleistungen (z. B. Post, Bank) zu „kleinen Nahversorgungszentren“ erzeugt Synergie und verbessert die Standortqualität oft entscheidend. Während discountorientierte Filialisten diese Chancen in der Regel selbst erkennen und die Initiative ergreifen, fehlen bei inhabergeführten Geschäften oft Bereitschaft und Know-how zum Wandel, so dass von kommunaler Seite aktiv der Dialog gesucht und Hilfestellung angeboten werden sollte.

## **2.6 Ergänzungsstandorte für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel**

Außerhalb der Zentren können – neben solitären integrierten Nahversorgungseinrichtungen – einzelne Standorte für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment als **Ergänzungsstandorte** dienen. Die drei Ergänzungsstandorte des Gelsenkirchener Einzelhandels – Buschgrundstraße, Grothusstraße und die Willy-Brandt-Allee / Emscher Straße<sup>43</sup> – wurden bereits im EHK 2008 („großflächige Standortagglomerationen“) festgelegt und haben schon langjährigen Bestand. Bereits im EHK 2008 wurden für die Standortbereiche Ziele formuliert, den Anteil zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente an den Ergänzungsstandorten für den großflächigen Einzelhandel nicht weiter zu entwickeln und die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe (i.S.v. § 11(3) S.1 Nr. 2 BauNVO) mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten in den Sondergebietsstandorten zu konzentrieren. An diesen Zielen ist weiterhin festzuhalten.

Darüber hinaus geht es in erster Linie darum, eine Sicherung, Weiterentwicklung und Angebotsarrondierungen bei den bestehenden Ergänzungsstandorten anzustreben. In Gelsenkirchen geht es im Bereich des Entwicklungsbedarfs beispielsweise um die Stabilisierung des vorhandenen Angebotes und ggf. die Erweiterung in den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Bei eventuellen Neuansiedlungs- oder Verlagerungsabsichten sind ein potenzieller Neustandort und das entsprechende Vorhaben im Einzelfall

<sup>43</sup> Im Einzelhandelskonzept 2008 als Gewerbegebiet Emscherstraße bzw. „Kanalzone“ bezeichnet.

hinsichtlich der Kompatibilität mit den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Gelsenkirchen zu prüfen.

Für die im EHK 2008 definierten Standortbereiche **Gewerbegebiet Rotthausen** (ehemalige Zeche Dahlbusch) und das Gewerbegebiet **Am Dördelmannshof** sind als städtebaulich nicht integrierte Standorte hinsichtlich ihres bereits heute vorhandenen hohen Anteil an zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente weiterhin nicht weiter zu entwickeln (vgl. dazu auch Kapitel 2.3 sowie Kapitel 2.8).

Sowohl für Neuansiedlungen, Erweiterungen oder Umstrukturierungen von solchen Betrieben gilt:

- Im Sinne der Verhinderung einer verschärften Wettbewerbssituation zu den zentralen Versorgungsbereichen ist ein **Ausbau des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angebots** an solchen Standorten konsequent **restriktiv** zu behandeln.
- Die Ergänzungsstandorte sind ausschließlich als **für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsangebote in funktionaler Ergänzung zu den zentralen Versorgungsbereichen** zu betrachten.
- Konkrete (insbesondere großflächige) Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben von Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment sind im Einzelfall zu prüfen. Hinsichtlich der zentrenverträglichen Gestaltung einer solchen Angebotsausweitung sind die Ansiedlungsregeln des Kapitels 2.8, insbesondere zur zentrenverträglichen Dimensionierung von Randsortimenten, zu beachten.
- Vorhandene **Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment** außerhalb der Zentren genießen Bestandsschutz, ebenso wie die planungsrechtlich genehmigten Verkaufsflächen. Eine weitere Ansiedlung oder Erweiterung zentrenrelevanten Einzelhandels (über den genehmigten Bestand hinaus), insbesondere in Form großflächiger Betriebe, ist jedoch zukünftig planungsrechtlich auszuschließen.
- **Konzentrationen** von Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten, bei denen die einzelnen Betriebe von Synergieeffekten untereinander profitieren können, sind nach Möglichkeit zu **fördern**, um einzelne **Standorte** so zu **attraktivieren**.
- **Entwicklungspotentiale** ergeben sich bei den nachfolgenden definierten Ergänzungsstandorten auch über Umnutzungen bzw. Betriebsverlagerungen von bestehenden Betrieben.

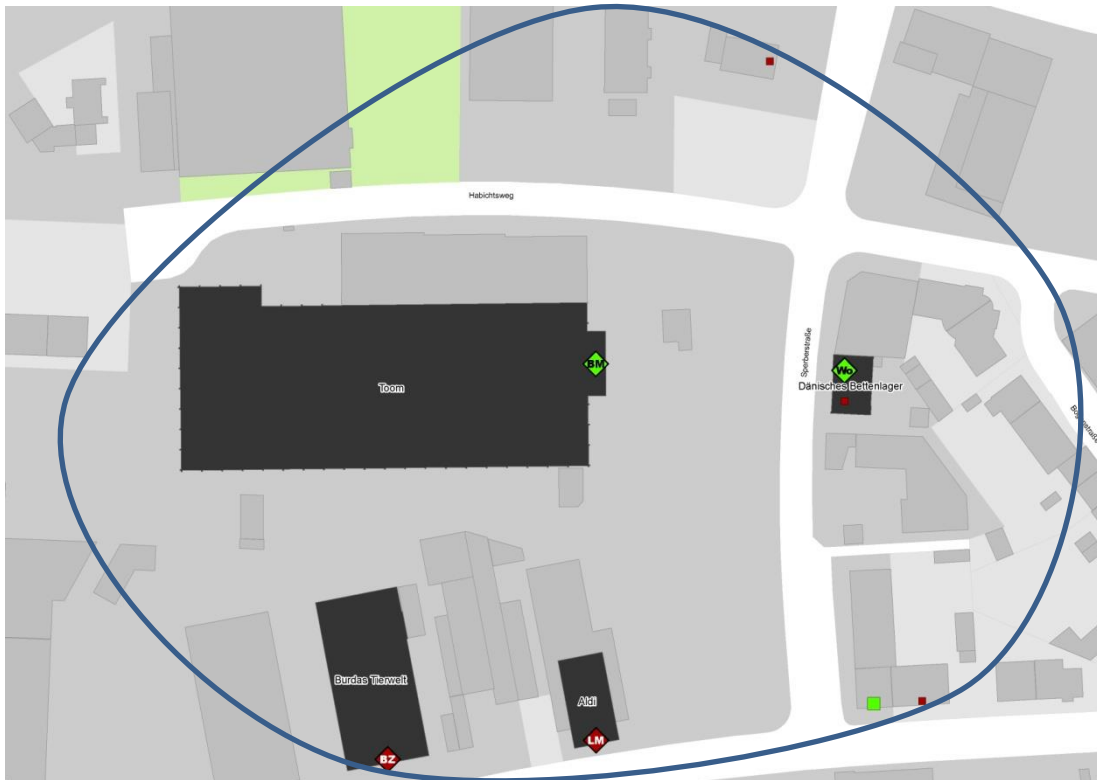
Im Sinne der Ziele und Grundsätze des „neuen“ Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Gelsenkirchen 2015 gibt es drei ausgewiesene Ergänzungsstandorte im Gelsenkirchener Stadtgebiet, die der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten dienen. Hinsichtlich der räumlichen Ausdehnung der Standortbereiche wurden Suchbereiche in den jeweiligen Ergänzungsstandorten festgelegt, die sich als etwaige Standortbereiche für die Neuansiedlung von großflächigem nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel eignen. Als gewachsene Standorte des Einzelhandels verfügen sie – größtenteils – über einen Angebotsschwerpunkt im typischen großflächigen nicht-zentrenrelevanten Bereich, wie im Baumarktsortiment und Möbelbereich. Im Gegensatz zu anderen Städten mit ähnlichen Standorten und Grö-

ßenordnung ist der Anteil der zentren- und nahversorgungsrelevanten Warengruppen relativ gering. Er beschränkt sich bei den Standorten in Gelsenkirchen hauptsächlich auf Randsortimente sowie ergänzende, kleinteilige Betriebe (beispielweise Bäckereien oder andere Betriebe des Lebensmittelhandwerks) innerhalb des jeweiligen großflächigen Betriebes. Eine Ausnahme hiervon bildet lediglich der Standort Willy-Brandt-Allee / Em-scherstraße, der über einige großflächige zentrenrelevante Anbieter verfügt.

Gegenüber 2008 zeigt sich jedoch, dass in Bezug auf die zentrenrelevanten Sortimente kein Angebotsausbau stattfand. Diese Entwicklung ist grundsätzlich positiv hervorzu-heben und soll zukünftig mit der Ausweisung der Ergänzungsstandorte für großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel fortgeführt werden.

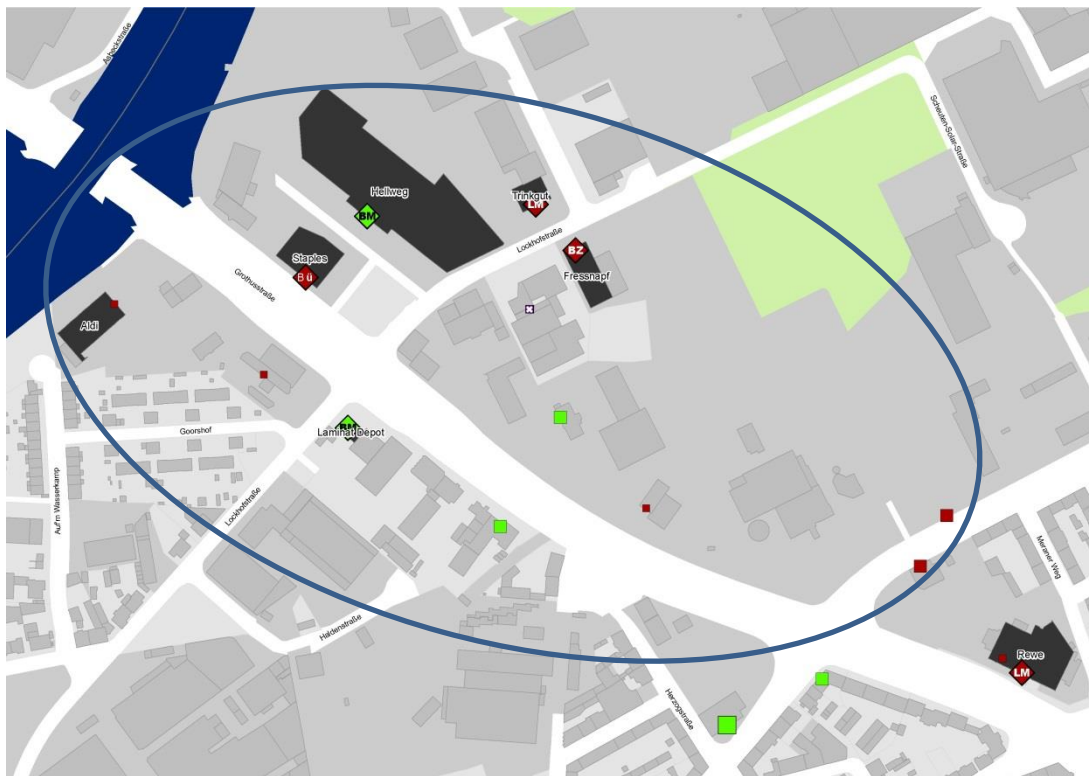
In den nachfolgenden Profilen der Ergänzungsstandorte werden die wesentlichen Ent-wicklungsziele und Handlungsempfehlungen erläutert.

### 2.6.1 Ergänzungsstandort Buschgrundstraße



Quelle: eigene Darstellung mit Genehmigung der Stadt Gelsenkirchen gemäß Lizenznummer 007/07.05.2014/GEO

### 2.6.2 Ergänzungsstandort Grothusstraße



Quelle: eigene Darstellung mit Genehmigung der Stadt Gelsenkirchen gemäß Lizenznummer 007/07.05.2014/GEO



### 2.6.3 Ergänzungsstandort Willy-Brandt-Allee / Emscher Straße



Quelle: eigene Darstellung mit Genehmigung der Stadt Gelsenkirchen gemäß Lizenznummer 007/07.05.2014/GEO

## 2.7 Gelsenkirchener Sortimentsliste

Gemeinsam mit den Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche und der sonstigen Entwicklungsbereiche sowie den hierfür zu formulierenden Empfehlungen stellt die „Gelsenkirchener Sortimentsliste“ ein wichtiges Steuerungsinstrumentarium für die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Gelsenkirchen dar. Insbesondere im Hinblick auf die Umsetzung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes in der Bauleitplanung ist die Differenzierung zwischen nahversorgungs- und zentrenrelevanten sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimenten von Relevanz.

**Grundsätzlich orientiert sich die aktuelle Gelsenkirchener Sortimentsliste an den Einschätzungen und Festlegungen des Jahres 2008. Die Neubewertung einzelner Sortimente trägt insbesondere der aktuellen Angebotssituation im Gelsenkirchener Stadtgebiet sowie den zukünftigen Entwicklungsabsichten von Planung und Politik wie den landesplanerischen Zielvorgaben des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel ebenso Rechnung.**

### Rechtliche Einordnung von Sortimentslisten

Eine Sortimentsliste ist als Steuerungsinstrument des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung richterlich anerkannt. Dabei steht in der Praxis die Zuordnung des sortimentspezifischen Einzelhandels zu räumlich und funktional bestimmten zentralen Ver-

sorgungsbereichen (gemäß §§ 2 (2), 34 (3), 9 (2a) BauGB, § 11 (3) BauNVO) im Vordergrund der Betrachtungen.

In der Bauleitplanung ist die Sortimentsliste für

- Sortimentsbindungen bei der Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel (insbesondere mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten) und
- bei der Zulässigkeit, dem Ausschluss bzw. der ausnahmsweisen Zulässigkeit des sortimentspezifischen Einzelhandels in unterschiedlichen Baugebieten nach §§ 2-9 BauNVO unter Bezugnahme auf § 1 (5) und (9) BauNVO sowie
- sortimentspezifischen Festsetzungen in einfachen Bebauungsplänen im bislang unbepflanzten Innenbereich nach § 9 (2a) BauGB relevant.

Nur durch eine konsequente Ausschöpfung des Bau- und Planungsrechts kann mit Hilfe der Sortimentslisten beispielsweise in Misch- und Gewerbegebieten durch Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 1 (9) BauNVO nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen und dadurch das Zentrengefüge erhalten, entwickelt und gestärkt werden. Denn für die Zentrenstruktur einer Kommune können nicht nur großflächige Einzelhandelsbetriebe (> 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) oder Einkaufszentren außerhalb der dafür bestimmten zentralen Versorgungsbereiche, sondern auch der nicht großflächige Einzelhandel (bis zu 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten von entscheidender Bedeutung sein. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Lebensmitteldiscountern oder Fachmärkten mit zentrenrelevanten Kernsortimenten. Diese operieren oft bewusst knapp unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit, um nicht gemäß § 11 (3) BauNVO kern- oder sondergebietspflichtig zu werden.

Bei der Steuerung des Einzelhandels ist immer auf eine gemeindespezifische Sortimentsliste abzustellen, die einen Bezug zu den örtlichen Verhältnissen aber auch zu den Entwicklungsperspektiven einer Kommune besitzt. Ein Rückgriff auf allgemeingültige Auflistungen zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente, wie beispielsweise in Einzelhandelserlassen der Länder oder auch der Verweis auf andere Listen (z. B. Kölner Liste) im Rahmen der bauleitplanerischen Steuerung, reicht nicht aus und ist rechtsfehlerhaft.

Sortimentslisten stellen einen wichtigen Bestandteil eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes dar, wobei eine Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und, zur Vermeidung späterer Auseinandersetzungen, auch nicht-zentrenrelevanten Sortimenten empfohlen wird. Aus Gründen der Rechtssystematik werden in der Sortimentsliste nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente festgesetzt. Die Darstellung der nicht-zentrenrelevanten Sortimente ist somit als nicht abschließend bzw. nur beispielhaft aufzufassen.

### **Begriffsdefinitionen**

Da es in der Planungspraxis neben der Diskussion über den eigentlichen Sinn und Nutzen von Sortimentslisten durchaus auch unterschiedliche Definitionen grundlegender

Begriffe gibt, wird im Folgenden ein Kriterienkatalog dargelegt, nach dem zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente zu unterscheiden sind.

- **Zentrenrelevante Warengruppen** sind in der Regel für ein attraktives und vielfältiges Einzelhandelsangebot notwendig und bedürfen einer zentralen Lage, da sie sich nicht nur durch die Erzeugung hoher Besucherfrequenzen und einer großen Ausstrahlungskraft auszeichnen, sondern ihrerseits auch selbst auf andere Frequenzbringer angewiesen sind. Dementsprechend sind solche Sortimente in zentralen Lagen am stärksten vertreten und verfügen idealerweise über eine hohe Seltenheit bzw. Überschussbedeutung. Ferner weisen sie Kopplungsaffinitäten zu anderen Handelsbranchen bzw. Zentrenfunktionen auf (Kopplungsaffinität), haben überwiegend einen relativ geringen Flächenanspruch (Integrationsfähigkeit) und lassen sich häufig als so genannte „Handtaschensortimente“ Pkw-unabhängig transportieren. Insbesondere den Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe kommt – auch in der Stadt Gelsenkirchen – eine hohe Leitfunktion für die Innenstadt zu. Anbieter dieser Sortimente nehmen wichtige Magnetfunktionen für die Standortbereiche und somit die anderen dort ansässigen Betriebe wahr.
- **Nahversorgungsrelevante Sortimente** dienen der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung. Sie nehmen typischerweise insbesondere in Stadtteil / Neben- und Nahversorgungszentren zentrenprägende Funktionen ein. Sie haben dort entsprechend eine wichtige Magnetfunktion. Aber auch in den Nebenzentren (u. a. Rewe im Nebenzentrum Horst – Essener Straße) sind sie wichtige Frequenzbringer. Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches kann im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung sinnvoll sein. Unter Berücksichtigung des Einzelfalls sind hier daher sachgerechte Standortentscheidungen mit dem Ziel, eine möglichst verbrauchernahe Versorgung mit Lebensmitteln zu gewährleisten und den Regelungsinhalten des § 11 (3) BauNVO sowie betriebsbedingten Anforderungen zu entsprechen, zu treffen.
- Bei **nicht-zentrenrelevanten Sortimenten** handelt es sich schwerpunktmäßig um solche Waren, die zentrale Standorte nicht prägen und aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden (z. B. Baustoffe). Angesichts ihrer meist sehr großen Flächenansprüche (z. B. Möbel) haben diese Sortimente in der Regel – wie auch in Gelsenkirchen – für den Einzelhandel in den städtebaulich-funktionalen Zentren keine oder nur eine sehr untergeordnete Bedeutung und besitzen somit im Umkehrschluss keine oder nur sehr geringe Folgewirkung(en) für die zentralen Einkaufsbereiche.

**Tabelle 2: Merkmale zentren- und nicht-zentrenrelevanter Sortimente**

Kriterium	Merkmale	
	Zentrenrelevanter Sortimente	Nicht-zentrenrelevanter Sortimente
<b>Städtebauliche und Einzelhandelsstruktur</b>	notwendig für ein attraktives, vielfältiges Angebot an unterschiedlichen Warengruppen hoher Anteil der Verkaufsfläche in den zentralen Versorgungsbereichen (insbesondere Haupt- und Nebenzentren)	nicht prägend für zentrale Versorgungsbereiche Lage vornehmlich außerhalb von Zentren, städtebaulich integriert und nicht integriert
<b>Besucherfrequenz</b>	erzeugen und benötigen hohe Besucherfrequenzen, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Kopplung von Aktivitäten	erzeugen eigene Besucherfrequenz
<b>Integrationsfähigkeit</b>	vergleichsweise geringer Flächenanspruch	sehr hoher Flächenanspruch (z. B. Möbel) autokundenorientiert
<b>Einzelhandelszentralität</b>	hohe Ausstrahlungskraft, teilweise auch Seltenheit	i.d.R. hohe kommunale und z.T. auch regionale Ausstrahlungskraft
<b>Kopplungsaffinität</b>	werden im Zusammenhang mit anderen Nutzungen im Zentrum aufgesucht (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen etc.)	werden i.d.R. gezielt angefahren, geringe bis keine Koppelungen mit anderen Aktivitäten
<b>Transportfähigkeit</b>	„Handtaschensortimente“, können leicht transportiert werden, d.h. es ist nicht regelmäßig ein privates Kfz erforderlich	können auf Grund ihrer Größe und Beschaffenheit nur eingeschränkt transportiert werden, i.d.R. Kfz notwendig

### Landesplanerische Vorgaben in NRW

Bei der Aufstellung der ortstypischen Sortimentsliste sind auch die landesplanerischen Vorgaben zur Unterscheidung innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Waren zu berücksichtigen. In NRW ist hierfür der Teilplan Großflächiger Einzelhandel im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW – Sachlicher Teilplan) maßgebend. Im Teilplan, der am 12. Juli 2013 beschlossen wurde, werden zentrenrelevante Leitsortimente benannt, die in besonderem Maße die Angebotsstruktur nordrhein-westfälischer Innenstädte prägen. Die Leitsortimente sind als Zielvorgaben der Landesplanung zu beachten und unterliegen somit nicht der kommunalen Abwägung.

Folgende zentrenrelevante Leitsortimente werden im Teilplan Großflächiger Einzelhandel definiert:

- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
- Bücher
- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren

- medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik
- Spielwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel
- Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto)
- Uhren, Schmuck

In der kommunalen Planungspraxis ergeben sich aufgrund der Definition der zentrenrelevanten Sortimente Zuordnungsfragen zu einzelnen Sortimenten, da die gebräuchlichen Sortimentslisten i.d.R. stärker differenziert sind. Darüber hinaus ergeben sich teilweise unterschiedliche Sortimentseinteilungen bzw. -benennungen. Im Rahmen der Aufstellung der Gelsenkirchener Sortimentsliste wurden neben den landesplanerischen Vorgaben insbesondere bei den Sortimenten, die nicht eindeutig den zentrenrelevanten Sortimentsgruppen zuzuordnen sind, die lokale Situation sowie die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Gelsenkirchen näher betrachtet.

### Sortimentslisten im regionalen Kontext

Die Stadt Gelsenkirchen ist Mitglied der interkommunalen Kooperation, die das regionale Einzelhandelskonzept „Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche“ (REHK) in Auftrag gegeben hat. Zudem ist sie Vertragspartner der zum REHK abgeschlossenen interkommunalen Vereinbarung. Das REHK enthält eine Liste zentrenrelevanter Sortimente, die jedoch keine Verbindlichkeit für die Mitgliedskommunen für sich in Anspruch nimmt. Im Rahmen der Erarbeitung lokaler Sortimentslisten kommt es ausschließlich auf die Verhältnisse in der betreffenden Mitgliedskommune an. Zwischen der regionalen Sortimentsliste und der hier vorgeschlagenen lokalen Sortimentsliste für die Stadt Gelsenkirchen besteht hinsichtlich der zentrenrelevanten Sortimente Übereinstimmung. Die ortsspezifische Einordnung der Kategorie der „Sortimente mit örtlicher Spezifikation“<sup>44</sup> wird nachfolgend erläutert.

<sup>44</sup> Bei der Erstellung einer kommunalen Sortimentsliste ist auf die örtliche Situation abzustellen. Ein Sortiment kann in der Sortimentsliste einer Kommune beispielsweise als zentrenrelevant eingestuft werden, während das gleiche Sortiment in einer anderen Kommune als nicht-zentrenrelevant eingestuft wird. Diese Sortimente werden in der Regionalen Sortimentsliste (REHK) zugeordnet. Dazu zählen z. B. zoologische Artikel oder Fahrräder und Zubehör. Zentrenrelevante Leitsortimente können nicht örtlich spezifiziert werden.



### **Fortschreibung der Gelsenkirchener Sortimentsliste**

Die Sortimentsliste stellt einen wichtigen instrumentellen Baustein zur Sicherung der städtebaulichen Leitvorstellungen dar. Kuschnerus<sup>45</sup> stellt im Sinne der Rechtssicherheit folgende Vorgehensweise bei der Erstellung von Sortimentslisten als sachgerecht dar:

- Im Rahmen der Aufstellung eines gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes werden die tatsächlich vorhandenen, typischerweise als zentrenrelevant angesehenen Waresortimente in den zentralen Versorgungsbereichen, die durch die Bauleitplanung geschützt und gesichert werden sollen, nach ihrem Umfang ermittelt (Sortimente, Verkaufsflächen).
- Die Aufnahme dieser Sortimente in die Liste der zentrenrelevanten Sortimente unterliegt regelmäßig keinen Bedenken – auch wenn dieselben Sortimente ggf. an anderen, solitären und städtebaulich nicht integrierten Standorten angeboten werden –, sofern entsprechende städtebauliche Zielvorstellungen im Gesamtkonzept formuliert werden, die ein weiteres Angebot dieser Sortimente im zentralen Versorgungsbereich begründen [bzw. im Umkehrschluss darlegen, warum sie außerhalb der Zentren gerade nicht angeboten bzw. entwickelt werden sollen.]
- In der Rechtsprechung ist darüber hinaus anerkannt, dass sogenannte zentrumsbedeutsame Sortimente, die derzeit in den Zentren nicht oder nur geringfügig vertreten als zentrenrelevant einzuordnen. Unter anderem mit dem Ziel, die Vielfalt und die Attraktivität der Zentren zu stärken.
- Eine gemeindespezifische Liste kann durchaus mit generellen Auflistungen übereinstimmen, sie kann aber auch zu gewissen Abweichungen gelangen. Entscheidend ist, dass die konkrete Ausgestaltung der gemeindespezifischen Liste auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmt und im Hinblick auf die sich hieraus ergebenden konkreten städtebaulichen Erfordernisse motiviert ist.

Unter Berücksichtigung künftiger stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen zur Stärkung der gewachsenen zentralen Strukturen in Gelsenkirchen ergibt sich die im Folgenden dargestellte Gelsenkirchener Sortimentsliste mit einer Differenzierung von nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

<sup>45</sup> vgl. dazu Kuschnerus (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn, Rd. Nr. 530

**Tabelle 3: Gelsenkirchener Sortimentsliste<sup>46</sup>**

Zentrenrelevante Sortimente	
<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente</b>	
<i>Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)</i> <i>Drogeriewaren / Körperpflegeartikel</i> <i>Getränke</i> <i>Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren / Konditoreiwaren und Fleisch- und Metzgereiwaren)</i> <i>Schnittblumen</i> <i>Zeitungen / Zeitschriften</i>	
Angler-, Jagdartikel und Waffen Bastel- und Künstlerartikel, Sammlerbriefmarken und -münzen Bekleidung Bücher Elektrokleingeräte Elektronik und Multimedia <sup>1</sup> Erotikartikel Glas / Porzellan / Keramik <sup>1</sup> , Haushaltswaren Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Wolle Heimtextilien (inkl. Haus- und Tischwäsche, Bettwäsche) / Gardinen / Dekostoffe	Kinderwagen Kosmetikartikel / Parfümeriewaren Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme Medizinische und orthopädische Artikel <sup>1</sup> Musikinstrumente und Zubehör Papier, Büroartikel, Schreibwaren Schuhe Spielwaren Sportartikel / -kleingeräte Sportbekleidung / Sportschuhe Uhren / Schmuck Wohndekorationsartikel <i>Zentrenrelevantes Leitsortiment gemäß LEP NRW</i>
Beispiele für nicht-zentrenrelevante Sortimente (keine abschließende Auflistung)	
Bauelemente, Baustoffe Baumarktspezifisches Sortiment <sup>1</sup> Bettwaren / Matratzen Büromaschinen Campingartikel Elektrogroßgeräte Fahrräder und technisches Zubehör Gartenartikel und -geräte Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör (inkl. Autokindersitze)	Lampen / Leuchten / Leuchtmittel Möbel Pflanzen / Samen Pflanzgefäße / Terrakotta (Outdoor) Tapeten Teppiche (Einzelware) Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe Sportgroßgeräte Zoologische Artikel (inkl. Heim- und Kleintierfutter) und lebende Tiere
<u><b>Erläuterungen<sup>1</sup></b></u> <b>Elektronik und Multimedia:</b> <i>Bild und Tonträger, Computer und Zubehör, Fotoartikel, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör</i> <b>Medizinische und orthopädische Artikel:</b> <i>Hörgeräte, Optik / Augenoptik, Sanitätsartikel</i>	<b>Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren:</b> inkl. Vasen <b>Baumarktspezifisches Sortiment:</b> <i>Bodenbeläge, Eisenwaren und Beschläge, Elektorinstallationsmaterial, Farben / Lacke, Fliesen, Heizungs- und Klimageräte, Kamine / Kachelöfen, Rollläden / Markisen, Sanitärartikel, Tapeten, Installationsmaterial, Maschinen / Werkzeuge, Teppiche (Rollware)</i>

Quelle: eigene Darstellung

<sup>46</sup> Weitere Erläuterungen zu Warengruppen und aggregierten Einzelsortimenten sind in der Tabelle 2 „Sortimentsspezifische Erhebungssystematik“ im Einzelhandelskonzept (Teil A) zu finden.

Die Zuordnung der Sortimente als nahversorgungsrelevantes, zentrenrelevantes und nicht-zentrenrelevantes Sortiment wird nicht ausschließlich von der Lage der Verkaufsflächen bzw. Betriebsanteile abgeleitet, sondern berücksichtigt auch die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Gelsenkirchen. Daneben haben die meisten als nahversorgungs- und / oder zentrenrelevant eingestuften Sortimente ihren Verkaufsflächenschwerpunkt und auch den Schwerpunkt der Betriebsanzahl (nach Kernsortiment) innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.

Die vorliegende Gelsenkirchener Sortimentsliste ist abgeleitet aus gutachterlichen Analysen und Bewertungen einerseits sowie der städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Gelsenkirchen andererseits.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass für nahezu alle als nicht-zentrenrelevant eingestuften Sortimente der tatsächliche Verkaufsflächenschwerpunkt auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegt. Sehr deutlich wird dies beispielsweise im Bau- und Gartenmarkt- sowie im Möbelsortiment, die zu fast gänzlich außerhalb der städtischen Zentren angeboten werden. Das Spiegelbild des bisherigen Steuerungsprinzips ist, dass die als zentren- und nahversorgungsrelevant eingestuften Sortimente überwiegend in zentralen Bereichen vorhanden sind.

Zur örtlichen Einstufung werden folgende Erläuterungen gegeben:

- Im Bestand findet sich im nahversorgungsrelevanten Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** rd. 45 % der Verkaufsfläche innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Weitere rd. 25 % der sortimentspezifischen Angebote werden in städtebaulich integrierten Lagen angeboten und leisten einen Beitrag zur wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung. Es ist positiv hervorzuheben, dass sich somit nur rund 30 % der Verkaufsflächen im nahversorgungsrelevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel in städtebaulich nicht integrierten Lagen befinden.
- Mit der Einordnung der **Nahrungs- und Genussmittel** (inkl. Getränke) als nahversorgungs- und zentrenrelevantes Sortiment wird weiterhin das Ziel verfolgt eine wohnungsnahen Versorgung zu gewährleisten und einen Beitrag zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche zu leisten. Sie besitzen in den zentralen Versorgungsbereichen eine wichtige Frequenzbringer- und Magnetfunktion auch für andere einzelhandelsrelevante Einrichtungen sowie für sonstige zentrenbedeutsame Nutzungsbausteine und Funktionen. Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kann im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung im Einzelfall sinnvoll sein. Aus diesem Grund sind diese Sortimente als nahversorgungsrelevant (als Spezialfall der zentrenrelevanten Sortimente) einzustufen.
- In der Sortimentsgruppe Sportartikel in **Sportbekleidung / Sportschuhe, Sportklein-** sowie **Sportgroßgeräte** wurde folgende Differenzierung und Unterteilung vorgenommen. Während vor allem die beiden erstgenannten Sortimente innenstadttypische und zentrenprägende Sortimente darstellen, die die Versorgungsqualität eines zentralen Versorgungsbereiches positiv beeinflussen, stellen die Sportgroßgeräte – nicht zuletzt auch aufgrund ihrer eingeschränkten Transportfähigkeit und ihres hohen Flächenbedarfs – ein Sortiment dar, das die Attraktivität und

Funktionalität einer Innenstadt nur unwesentlich beeinflusst. Entsprechend lässt der aktuelle Angebotsbestand insbesondere im Sortiment Sportbekleidung / Sportschuhe und Sportkleingeräte und eine Verkaufsflächenkonzentration in den zentralen Versorgungsbereichen erkennen (mehr als die Hälfte des sortimentspezifischen Angebotes). Hingegen finden sich die Sportgroßgeräte vor allem außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Insbesondere im Hinblick auf die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche werden somit zukünftig die Sortimente **Sportbekleidung/ Sportschuhe** und **Sportkleingeräte** als **zentrenrelevant** eingestuft, während das Sortiment **Sportgroßgeräte** weiterhin den **nicht-zentrenrelevanten** Sortimenten zugeschlagen wird.

- Unter den Bezeichnungen **Babyartikel** und **Geschenkartikel** werden oft Sortimente verschiedener Warengruppen zusammengefasst. Sie werden deshalb in der Gelsenkirchener Sortimentsliste nicht mehr aufgeführt. Dementsprechend handelt es sich z. B. bei Babyartikeln im Wesentlichen um Drogerie- und Körperpflegeartikel, Spielwaren, Bekleidung, Möbel, Haushaltswaren, Kinderwagen und Kinderautositze. Auch Geschenkartikel oder Raumausstattungsartikel können z. B. Bilder, Glas / Porzellan / Keramik, Papier / Büroartikel / Schreibwaren oder Uhren sein. Da die vorgenannten Sortimente allesamt Eingang in die Gelsenkirchener Sortimentsliste gefunden haben, wird auf eine Aufnahme der oben aufgeführten Sortimentsbezeichnungen verzichtet.
- **Elektrogroßgeräte** haben den quantitativen Schwerpunkt der Verkaufsflächen deutlich innerhalb der Zentren. Größter Anbieter ist dabei der Elektronikfachmarkt Saturn in den beiden Gelsenkirchener Hauptzentren. Die größere Anzahl an Betrieben dieses Sortimentes findet man überwiegend an solitären Standorten. Elektrogroßgeräte werden dort als Randsortiment größerer Fachmärkte (u.a. Möbelmarkt, Elektronikfachmarkt, Baumarkt) angeboten. Aufgrund der örtlichen Angebotsverteilung (nach Betrieben), der Beschaffenheit des Sortiments (u.a. Transportfähigkeit) und geringen Magnetfunktion wird dieses Sortiment als nicht-zentrenrelevant eingestuft.
- In der Gelsenkirchener Sortimentsliste 2008 wurde für das nicht-zentrenrelevante Sortiment **Tiere / zoologischer Bedarf, Tierfutter** keine Differenzierung zwischen einzelnen Teilsortimenten vorgenommen. Diese Einordnung hat sich in der Gelsenkirchener Planungspraxis bewährt, so dass weiterhin nicht zwischen einzelnen Teilsortimenten Heimtierfutter oder auch Hygieneartikel für Heim- und Kleintiere unterschieden und das Sortiment innerhalb des Sortimentes der **zoologischen Artikel (inkl. lebende Tiere)** zugeordnet wird. Gegenüber dem REHK wurden die beiden Sortimente zoologischen Artikel, lebende Tiere sowie das Sortiment Heim- und Kleintierfutter, welches im Regionalen Einzelhandelskonzept als Einzelsortiment klassifiziert ist, zu einem Sortiment zusammengefasst.

Im Folgenden werden die aktuellen Abweichungen in der neuen Gelsenkirchener Sortimentsliste hinsichtlich der Einordnung im Einzelhandelskonzept 2008 dargelegt.

### **Erläuterung zu Veränderungen gegenüber der Sortimentsliste von 2008 zu 2015 in der Klassifizierung der nahversorgungsrelevanten Sortimente:**

- Im Bestand liegt in den als **nahversorgungsrelevant** eingestuften Warensortimenten, wie z. B. **Nahrungs- und Genussmittel** und **Drogerieartikel**, das Gros der Verkaufsflächen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, was nicht zuletzt auf die erfolgreiche, konsequente Steuerungspraxis der Stadt Gelsenkirchen zurückzuführen ist. Sie besitzen in den zentralen Versorgungsbereichen eine wichtige Frequenzbringer- und Magnetfunktion auch für andere einzelhandelsrelevante Einrichtungen sowie für sonstige zentrenbedeutsame Nutzungsbausteine und Funktionen. Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kann im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung im Einzelfall sinnvoll sein. Aus diesem Grund sind diese Sortimente als nahversorgungsrelevant (als Spezialfall der zentrenrelevanten Sortimente) einzustufen.
- Lediglich die bisher als nahversorgungsrelevant eingestuften Sortimente der **Parfümerieartikel** und der **Schreib- / Papierwaren** (2008) werden zukünftig nicht mehr als nahversorgungsrelevant eingestuft, bleiben jedoch weiterhin zentrenrelevant. Es zeigt sich hinsichtlich der Verkaufsflächenverteilung der beiden Sortimente deutlich, dass typische Parfümerien (z. B. Pieper und Douglas) und Schreibwarenfachgeschäfte hauptsächlich in den beiden Gelsenkirchener Hauptzentren angesiedelt sind. Darüber hinaus werden diese Produkte in erster Linie durch kleinere Verkaufsflächenanteile, z. B. bei Lebensmittelbetrieben oder discountorientierten Drogeriemärkten angeboten. Aufgrund der mangelnden nahversorgungsrelevanten Funktion dieser Sortimente werden sie daher zukünftig als nicht nahversorgungsrelevant eingestuft.

### **Erläuterung zu Veränderungen gegenüber der Sortimentsliste von 2008 zu 2015 in der Klassifizierung als zentrenrelevant bzw. nicht-zentrenrelevant:**

- Das Sortiment der **Bettwaren** wurde zusammen mit dem Sortiment Heimtextilien 2008 als zentrenrelevant eingestuft. Zukünftig wird dieses Sortiment Bettwaren / Matratzen als nicht-zentrenrelevant klassifiziert, weil aufgrund der örtlichen Spezifikation in Gelsenkirchen (beispielsweise: Roller am Ergänzungsstandort Willy-Brandt-Allee / Emscherstraße) mehrheitlich die Verkaufsflächen dieses Sortimentes außerhalb der Zentren zu finden sind. Innerhalb der Gelsenkirchener Zentren nehmen diese Produkte eine eher untergeordnete Rolle ein und sind auch aufgrund der eingeschränkten Transportfähigkeit und des hohen Flächenbedarfs als nicht-zentrenrelevant einzuordnen.
- Die Verkaufsflächenanteile der zentralen Versorgungsbereiche im Sortiment **Lampen, Leuchten, Leuchtmittel** fällt mit rund 8 % sehr gering aus. Der Trend geht weiterhin dazu, dass Lampen und Leuchten in größeren Fachmärkten, wie Möbelhäusern oder Baumärkten (als Randsortiment) angeboten werden. Im Sortiment Lampen, Leuchten, Leuchtmittel besteht in der Stadt Gelsenkirchen fast kein spezielles Facheinzelhandelsangebot in zentralen Lagen. Das vorhandene Angebot beschränkt sich im Wesentlichen auf größere Fachmärkte, die es als Randsortiment führen. Vor dem Hintergrund dieser spezifischen Entwicklung sowie dem Schwer-



punkt außerhalb zentraler Lagen, wird eine Einstufung von Lampen, Leuchten, Leuchtmittel als nicht-zentrenrelevant vorgenommen.

- Neu aufgenommen wurde das Einzelsortiment der **Erotikartikel**, welches bisher nicht als Einzelsortiment in die Sortimentsliste Eingang gefunden hat. Die Verteilung zeigt eine klare Orientierung dieses Sortimentes in die Gelsenkirchener Zentren (rd. 75 %).
- Eine weitere Veränderung in der Systematik der Sortimente betrifft die **Büromaschinen**. Im Einzelhandelskonzept 2008 wurden sie in der Sortimentsgruppe zusammen mit den Computer und -zubehör aufgeführt. Büromaschinen werden zukünftig als einzelnes Sortiment aufgeführt und werden vor dem Hintergrund der Transportfähigkeit zukünftig als nicht-zentrenrelevant eingestuft.

#### **Wesentliche Veränderungen in der zentrenrelevanten Sortimentsliste von 2008 zu 2015:**

- Einige branchenspezifische Differenzierungen ergeben sich durch die Erhebungssystematik von Junker + Kruse (vgl. Tabelle 2 in Teil A: Gesamtstädtische Analyse).
- Die Sortimente Babyartikel und Geschenkartikel werden nicht mehr in der Sortimentsliste aufgeführt, da es sich um unspezifische Begriffe handelt.
- Artikel aus dem Bereich der Kinder- und Babybekleidung, Wäsche, Herren- und Damenbekleidung (2008) fallen zukünftig unter das zentrenrelevante Sortiment Bekleidung.
- Schneidwaren / Bestecke fallen als Teilsortiment zu dem Sortiment Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren.
- Das Sortiment der Schul- und Büroartikel (2008) wird als Teilsortiment der Papier, Büroartikel, Schreibwaren geführt. Es bleibt weiterhin zentrenrelevant.
- Artikel aus dem Bereich Video- und DVD-Geräte, TV, Digitalkameras usw. (2008) werden in der neuen Liste als Teilsortiment von Elektronik und Multimedia geführt.

#### **Wesentliche Veränderungen in der nicht-zentrenrelevanten Sortimentsliste von 2008 zu 2015:**

- Einige branchenspezifische Differenzierungen ergeben sich durch die Erhebungssystematik von Junker + Kruse (vgl. Tabelle 2 in Teil A: Gesamtstädtische Analyse).
- Zusammengefasst wurden Artikel aus dem Sortiment des Baumarktes (z. B. Baumarktartikel, Baustoffe und Werkzeuge (2008)) Bestandteil des baumarktspezifischen Sortimentes.
- Das Sortiment der Gartenartikel, Pflanzen, Blumen und Sämereien (2008) wird nun verschiedenen Sortimenten zugeordnet. Gartenartikel gehören zu dem Sortiment Gartenartikel und -geräte (2015).

- Zusätzlich wird unterschieden zwischen Pflanzen / Samen (2015) sowie dem Sortiment Blumen als Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe (2015). Schnittblumen bleiben weiterhin zentrenrelevant.
- In der Sortimentsgruppe der **Teppiche** wird weiterhin nicht zwischen handgefertigten, einzelnen Teppichen und Teppichen als Rollware unterschieden. Beide Sortimente sind in der neuen Gelsenkirchener Sortimentsliste weiterhin als ein Sortiment geführt. Das Sortiment Teppiche (Einzelware und Rollware) besitzt einen flächenmäßig überwiegenden Anteil in nicht zentralen Lagen. Die größten großflächigen Anbieter in Gelsenkirchen sind dabei die Möbelhäuser Poco und Roller. Daneben ist der marktseitige Trend herauszustellen, dass Teppiche als Einzelware vor allem als Randsortiment in Möbelhäusern oder z. T. auch in Baumärkten angeboten werden. Entsprechende Verkaufsflächenanteile weisen demnach auch die Baumärkte in Gelsenkirchen (u. a. Toom, Hornbach) auf. Vor dem Hintergrund der marktseitigen Veränderungen sowie der Verkaufsflächenverteilung innerhalb des Stadtgebietes wird weiterhin eine Einstufung als nicht-zentrenrelevant vorgenommen.
- Es sei drauf hingewiesen, dass es sich bei der Liste der nicht-zentrenrelevanten Sortimente um keine abschließende Liste handelt. Im Vergleich zur Sortimentsliste aus dem Jahr 2008 zeigen sich weitere sortimentspezifische Differenzierungen (u. a. Büromöbel).

## 2.8 Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

---

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Gelsenkirchen bilden **stadtentwicklungspolitische Zielvorstellungen für die Stadt Gelsenkirchen** (vgl. Kapitel 2.2) die übergeordnete Betrachtungsebene, aus der grundsätzliche Strategien zur künftigen räumlichen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Gelsenkirchen abgeleitet werden. Diese als Ansiedlungsregeln (bzw. Grundsätze) formulierten Leitlinien bilden die Basis zur Bewertung einzelner Standorte hinsichtlich ihrer Eignung als perspektivische Einzelhandelsstandorte und helfen, potenzielle Ansiedlungs- wie Erweiterungsvorhaben hinsichtlich ihrer Zentrenverträglichkeit zu beurteilen.

Bereits mit dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2008 wurden derartige **Grundsätze definiert** und **formuliert**, die seitdem – gestärkt durch den politischen Beschluss des Konzeptes – zur Bewertung und Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben und -standorten im Gelsenkirchener Stadtgebiet herangezogen werden. **Die nachfolgend aufgeführten Regelungen greifen diese Grundsätze inhaltlich auf und entwickeln sie unter Berücksichtigung der jüngsten obergerichtlichen und höchstrichterlichen Rechtsprechung fort**, so dass sie zukünftig bei der Neuansiedlung, Verlagerung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben angewendet werden können.

Für eine vereinfachte Handhabung der Grundsätze wird im Folgenden (sofern dies notwendig ist) zwischen großflächigem Einzelhandel<sup>47</sup> (> 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und nicht großflächigem Einzelhandel (≤ 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) unterschieden.

Generelle Aussagen zu den Grundsätzen der räumlichen Entwicklung:

- Die Regeln haben keine unmittelbare Wirkung, sondern stellen Grundsätze für die politische Willensbildung und Entscheidungsfindung sowie die Bebauungsplanung dar.
- Für die Zulässigkeit von Vorhaben ist uneingeschränkt die bauplanungsrechtliche Situation maßgebend.
- Die Grundsätze gelten für Neuansiedlungen, Erweiterungen und Verlagerungen.
- Bestehende Einzelhandelsbetriebe sind – bezogen auf den genehmigten Bestand – von den formulierten Regeln unberührt (Bestandsschutz).

**Grundsatz 1:**

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten werden zukünftig nur noch in zentralen Versorgungsbereichen sowie – je nach Lage und Verkaufsflächendimension – ausnahmsweise auch zur wohnortnahen Grundversorgung an integrierten Nahversorgungsstandorten in den Stadtteilen und Siedlungsbereichen ermöglicht.

Die Dimensionierung eines Betriebes soll sich dabei an der jeweiligen Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches bzw. des solitären integrierten Nahversorgungsstandortes orientieren. Dabei soll ein angemessenes Verhältnis zwischen der Funktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches und der maximalen Dimensionierung der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes gewährleistet sein (Kaufkraftabschöpfung).

Einzelhandelsbetriebe können außerhalb der Gelsenkirchener zentralen Versorgungsbe-  
reiche in städtebaulich integrierten Lagen (z. B. in Mischgebieten) möglich sein, wenn sie ...

- der Nahversorgung dienen (d. h. die Kaufkraftabschöpfung eine Quote von in der Regel 35 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft im funktional zugewiesenen Versorgungsgebiet nicht übersteigt),
- städtebaulich in Wohnsiedlungsbereiche integriert sind<sup>48</sup>,

<sup>47</sup> Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Abgrenzung zum sonstigen Einzelhandel planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Die Einstufung als großflächiger Betrieb erfolgt nach § 11 (3) BauNVO ab einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>; dies entspricht in etwa einer Bruttogeschossfläche von rund 1.200 m<sup>2</sup>. Demnach ist ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzuordnen, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreitet (BVerwG Urteile v. 24.11.2005: 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05)

<sup>48</sup> Eine Definition dieser Lagekategorie ist in Teil A auf S. 18 zu finden.

- auch fußläufig für möglichst viele Menschen erreichbar sind (i. d. R. 700 m Distanz) und
- außerhalb der 600 m-Zonen um die zentralen Versorgungsbereiche liegen.

**Erläuterungen:**

Vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzung einer arbeitsteiligen Versorgungsstruktur sowie dem Ausbau bzw. der Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung sollen Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen liegen. Die nachfolgenden Ausnahmen können im Sinne einer flächendeckenden Nahversorgung im Einzelfall möglich sein. Sie dürfen die wohnortnahe Grundversorgung im Stadtgebiet jedoch nicht im Bestand gefährden bzw. gewünschte Entwicklungen beeinträchtigen.

In **städtebaulich integrierten Lagen** außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können **klein- und großflächige** Betriebe mit **nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten** sinnvoll und möglich sein, wenn dadurch eine Versorgungslücke im Nahbereich geschlossen werden kann. Neben der Voraussetzung einer vorrangigen **Nahversorgungsfunktion** ist hierbei sicherzustellen, dass vom Vorhaben **keine negativen Auswirkungen** auf die **zentralen Versorgungsbereiche** oder die **Standortstruktur im Sinne des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Gelsenkirchen** ausgehen.

Für die Ermittlung einer möglichen verträglichen Dimensionierung bietet die **Gegenüberstellung von zu erzielendem Vorhabenumsatz und verfügbarer Kaufkraft** im Naheinzugsbereich des Vorhabens sowie die Ermittlung der **Distanz des Vorhabens zu den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen** eine Möglichkeit zur **Operationalisierung** der genannten **Kriterien**.

Von einer **Nahversorgungsfunktion** kann demnach ausgegangen werden, wenn

- es sich um einen städtebaulich integrierten Standort außerhalb der 600-Meter-Schutzzonen der zentralen Versorgungsbereiche handelt (siehe Karte 6) und
- die sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens in einem fußläufigen Einzugsbereich (700-Meter-Radius ohne Schutzzonen der Zentren) eine Quote von 35 % der sortimentspezifischen Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel)<sup>49</sup> der Bevölkerung nicht überschreitet.

Für Betriebe, die sich innerhalb der abgegrenzten Schutzzonen befinden, gilt, dass sich mögliche Ansiedlungen / Veränderungen / Erweiterungen nicht von vornherein ausschließen. In solchen Fällen gilt es zu prüfen (Einzelfallbewertung), ob sich durch die mögliche Ansiedlung / Veränderung / Erweiterung des Planvorhabens negative Auswirkungen auf einen oder mehrere zentrale Versorgungsbereiche oder auch die wohnungnahe Grundversorgung im Wirkungsbereich ergeben können. Hierbei ist in dem Fall zu beachten, dass das anteilig in den Schutzzonen vorhandene Einwohnerpotenzial (= Kaufkraftpotenzial) nicht mit einzubeziehen ist. Für Betriebe, die sich inner-

<sup>49</sup> Diese liegt derzeit bei 2.052 Euro pro Einwohner (IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2014).

halb der größeren Schutzzonen der beiden Hauptzentren Buer und City befinden, kann im Einzelfall von dieser anteiligen Saldierung des Einwohnerpotenzials in den Schutzzonen abgesehen werden, weil aufgrund der Dimension und der zugewiesenen Versorgungsfunktion negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf die beiden Hauptzentren von einzelnen Betrieben – unter der Bedingung einer angemessenen Dimensionierung des nahversorgungsrelevanten Betriebes – nicht zu befürchten sind.

Um die vorstehenden Bedingungen zu erfüllen, müsste für moderne Lebensmittelmärkte in einer Größenordnung von rd. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein Bevölkerungspotenzial von mindestens rund 4.000 Einwohnern im fußläufigen Einzugsbereich vorhanden sein<sup>50</sup>. Bei Nicht-Erfüllung dieser Bedingung wäre ein entsprechender Anbieter auf nennenswerte Kaufkraftzuflüsse von Gebieten außerhalb des direkten Wohnumfeldes angewiesen, was negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen vermuten ließe und den eingangs formulierten Zielsetzungen somit entgegenstünde. Mit Blick auf die ortsspezifischen Siedlungs- und Versorgungsstrukturen in Gelsenkirchen ist das Potenzial für weitere Betriebseinheiten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche generell nur in einigen Siedlungsbereichen (wie z. B. in Buer oder Feldmark) vorhanden (vgl. dazu auch Suchbereiche der Nahversorgung in Kapitel 2.5).

Die insbesondere in den Randbereichen Gelsenkirchen vorhandene disperse Siedlungsstruktur (Resser Mark, Hassel, Scholven, Ückendorf) erfordert eine weiter ausdifferenzierte Regelungssystematik. Denn die in diesen Stadtteilbereichen vorherrschenden siedlungsstrukturellen, verkehrlichen, städtebaulichen wie z.T. auch topographischen Rahmenbedingungen führen dazu, dass zentrale Versorgungsbereiche oder auch städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte vergleichsweise weit entfernt von den Wohnstandorten liegen. Somit greift zwar die Entfernung zu den ZVBs als Prüfkriterium, nicht jedoch das erforderliche Kaufkraftpotenzial im Nahbereich eines Planvorhabenstandortes. Um aber auch in diesen Stadtteilbereichen – unter Berücksichtigung des formulierten Ziels einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet – eine funktionierende und zukunftsfähige Nahversorgung zu ermöglichen, kann bei der Einordnung und Bewertung (**Einzelfallprüfung**) auf größere Siedlungsbereiche innerhalb Gelsenkirchens zurückgegriffen werden, die räumliche / funktionale Beziehung zu dem Planvorhabenstandort aufweisen können (funktional zugewiesenes Versorgungsgebiet). Dies gilt insbesondere für den Nachweis der Nahversorgung in den obig aufgezählten Gelsenkirchener Stadtteilen.

<sup>50</sup> Bei einer Flächenproduktivität von 4.500 Euro / m<sup>2</sup> und einem Anteil der Lebensmittelverkaufsfläche von ca. 80 %.



**Grundsatz 2:**

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment (ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente) sind zukünftig nur noch in Hauptzentren, den Nebenzentren und den Nahversorgungszentren in Abhängigkeit der Versorgungsfunktion des jeweiligen Zentrums möglich, wobei eine Begrenzung der maximalen Dimensionierung des Einzelhandelsbetriebes in Abhängigkeit von der jeweiligen Hierarchiestufe erfolgen sollte.

**Erläuterungen:**

Um die Zukunftsfähigkeit der beiden Gelsenkirchener Hauptzentren zu gewährleisten und das Zentrengefüge innerhalb der Stadt Gelsenkirchen attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend, die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern. Großflächige Einzelhandelsbetriebe ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen demnach zukünftig nur noch im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentren Buer und City sowie in den Nebenzentren zulässig sein, um diese Standorte in ihrer Versorgungsbedeutung zu sichern und weiterzuentwickeln.

Um die Kompatibilität der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche mit ihrer funktionalen Zuordnung zu gewährleisten und das Zentrengefüge innerhalb der Stadt Gelsenkirchen attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, sind Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment in Abhängigkeit von der Hierarchiestufe des Zentrums zu dimensionieren. Folgende **Obergrenzen** gelten für die **Gesamtverkaufsfläche** von **Einzelbetrieben** mit **zentrenrelevantem Kernsortiment**:

- Hauptzentren: keine Größenbeschränkung (Kriterium: regionale Verträglichkeit)
- Nebenzentren: maximal 1.500 m<sup>2</sup>
- Nahversorgungszentren / perspektivisches Nahversorgungszentrum Heßler – Fersenbruch: maximal 800 m<sup>2</sup>

Mit diesen Verkaufsflächen-Obergrenzen ist eine Zentren-Hierarchisierung in Abhängigkeit von einer an der Versorgungsfunktion der einzelnen Zentrenkategorien orientierten Kaufkraftabschöpfung gewährleistet. So übernehmen die Nahversorgungszentren in den zentrenrelevanten Branchen nur eine nachrangige Versorgungsfunktion für die durchschnittlich rd. 5.500 Einwohner im Nahbereich, weshalb hier im Sinne des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Gelsenkirchen ausschließlich kleinflächige Entwicklungen zulässig sein sollen. Die Nebenzentren weisen größere Versorgungsbereiche und eine umfassendere Versorgungsfunktion auf, weshalb hier – innerhalb der definierten Obergrenzen – prinzipiell auch Entwicklungen im großflächigen Bereich sinnvoll und möglich sein können.

Bei der Festsetzung der Obergrenzen erfolgte eine Berücksichtigung des Bestandes: Um den zentralen Versorgungsbereichen weitere Entwicklungspotenziale zu belassen, liegen alle Obergrenzen bewusst deutlich über den derzeitigen Betriebsgrößen in den jeweiligen zentralen Versorgungsbereichen. Nicht nur in den Nahversorgungs-, son-

dern auch in den Nebenzentren bewegen sich die bestehenden Anbieter mit zentrenrelevantem Kernsortiment derzeit deutlich unterhalb der Grenze der Großflächigkeit. In den vorhandenen Nebenzentren sind nur zwei großflächige Anbieter (KiK im Nebenzentrum Rotthausen – Karl-Meyer-Straße und Woolworth im Nebenzentrum Erle – Cranger Straße) mit zentrenrelevantem Kernsortiment ansässig.

Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt werden.

**Ausnahmen:**

Verkaufsstätten mit zentrenrelevanten Artikeln von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben können auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen (z. B. in GE-Gebieten) ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten ist.

Eine **räumliche Lenkung** von Einzelhandelsentwicklungen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne einer positiven Innenstadtentwicklung aber auch einer Entwicklung der Nebenzentren ist dabei zu empfehlen. Insbesondere bei Neuansiedlungen von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollten folgende Kriterien geprüft werden:

- die Lage des Vorhabenstandortes, insbesondere im Hinblick auf die Möglichkeit einer städtebaulichen Verknüpfung mit bestehenden Strukturen zur künftigen Nutzung von Synergien,
- die Größe (Verkaufsfläche) und das Warenangebot (Betriebstyp, Warenangebot) des Vorhabens vor dem Hintergrund einer kommunalen und regionalen Verträglichkeit sowie
- die Funktion im Sinne einer Ergänzung / Diversifizierung des bestehenden Angebotes.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass nicht jede zur Verfügung stehende Fläche innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche durch Einzelhandel genutzt werden sollte / muss, sondern im Einzelfall auch andere zentrentypische Nutzungen (wie beispielsweise Dienstleistungen oder Gastronomie) i.S. einer multifunktionalen Ausrichtung des Zentrums in den Abwägungsprozess eingestellt werden sollten.

Die Zuordnung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten zu den zentralen Versorgungsbereichen erfasst auch kleinflächige zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe. Auch diese Betriebe sind funktionsbestimmend für die zentralen Versorgungsbereiche. Auch die Ansiedlung kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kann in der Summenwirkung dazu führen, dass die

Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigt wird. Die Zielsetzung der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche erfordert, auch kleinflächige zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe möglichst auf die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken.

Der Grundsatz impliziert einen **konsequenten Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche** in der Stadt Gelsenkirchen. Jedoch sieht der Gesetzgeber unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (mit Ausnahme des § 34 Absatz 3 BauGB) keinen Prüfbedarf und damit auch keinen expliziten Regelungsbedarf. Trifft dies auf Lebensmittelmärkte in der überwiegenden Mehrheit der Ansiedlungsfälle sogar zu, muss dies für andere zentrenrelevante Branchen (wie z. B. Bekleidung, Schuhe, Elektronik) klar verneint werden. Denn z. B. ein Bekleidungsfachmarkt mit einer Größenordnung von 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erreicht recht schnell relative Verkaufsflächenanteile im Verhältnis zu dem jeweiligen sortimentspezifischen Angebot im betroffenen zentralen Versorgungsbereich von 50% oder mehr. Dass in so einer Konstellation städtebauliche Folgewirkungen sehr wahrscheinlich wären, lässt sich auch aus dem Urteil des OVG NRW vom 24. Oktober 2006 schlussfolgern. Will man dies verhindert wissen, ist die Konsequenz ein gänzlicher Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel in Gebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Ist dies z. B. in Gewerbe- und Industriegebieten, in Sondergebieten ohne Einzelhandelsvorprägung sowie in allgemeinen oder besonderen Wohngebieten städtebaulich sinnvoll und rechtlich auch einfach umsetzbar, so schwer – auch und insbesondere im Hinblick auf die politische Vermittelbarkeit dieser möglichen Erforderlichkeit – stellt sich dieser **Ausschluss für Mischgebiete** dar.

Denn die Stadt Gelsenkirchen, ebenso wie auch zahlreiche andere kleinere oder größere Kommunen, weisen z.T. traditionell gewachsene kleinere Versorgungsangebote und -strukturen auf, die in der Regel durch kleinflächige, inhabergeführte Fachgeschäfte mit zentrenrelevanten Sortimenten geprägt sind. Für diese soll das Konzept keine existenzgefährdenden Rahmenvorgaben formulieren, was i.d.R. auch einem politischen Konsens und damit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Gelsenkirchen entspricht. Für Mischgebiete ist daher im **Einzelfall** zu prüfen, ob ein konsequenter Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels oder eine Zulässigkeit im Sinne einer ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes bzw. den stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen der Stadt Gelsenkirchen entspricht.

Diese Regelung intendiert nicht zwingend und für jeden Fall die Durchführung einer städtebaulichen Wirkungsanalyse, sondern postuliert vielmehr die geforderte Auseinandersetzung mit den konkreten örtlichen (kleinräumigen) Gegebenheiten (z. B. im Falle eines zukünftigen Bauleitplanverfahrens). Mit Blick auf die Gelsenkirchener Angebotsstruktur außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen kann grundsätzlich bei Betrieben mit zentrenrelevantem und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment ab einer Betriebsgröße von mehr als 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche davon ausgegangen werden, dass dieser Betrieb als strukturprägend (= Erheblichkeitsschwelle) einzuordnen ist. Eine Ausnahme für Betriebe mit zentrenrelevantem und nah-

versorgungrelevantem Kernsortiment in städtebaulich intergeriert Lage ist bei einer Unterschreitung dieser Größenordnung daher grundsätzlich möglich.

### **Grundsatz 3:**

Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe i. S. v. § 11 (3) BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment sollen in den zentralen Versorgungsbereichen liegen.

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollen Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe i. S. v. § 11 (3) BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment in dafür festzulegenden Ergänzungsstandorten (Buschgrundstraße, Grothusstraße und Willy-Brandt-Allee / Emscherstraße) liegen. Voraussetzung hierfür ist, dass der avisierte Standortbereich Bestandteil eines im Regionalplan ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) ist.

Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe ( $\leq 800 \text{ m}^2$  Verkaufsfläche) mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment sind planungsrechtlich auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche möglich (z. B. im GI, GE mit einzelhandelsrelevanter Vorprägung). Im Sinne der Ziele des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Gelsenkirchen sollte vor Öffnung neuer Standorte für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel die Option einer Konzentration an bestehenden Standorten geprüft werden.

Zentrenrelevante Randsortimente sind bei Betriebsstandorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu begrenzen. Bei Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches dürfen die zentrenrelevanten Randsortimente bis zu max. 10 % bzw. bis zu  $2.500 \text{ m}^2$  der Gesamtverkaufsfläche einnehmen, wenn dadurch keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Zwischen dem Kernsortiment und den Randsortimenten muss ein **funktionaler Zusammenhang** bestehen. Die zulässige Randsortimentsfläche darf nicht von nur einem Sortiment belegt werden.

### **Erläuterungen:**

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten (Kern-)Sortimenten führen regelmäßig sogenannte **Ergänzungs- oder Randsortimente**. Während von nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb der städtebaulich-funktionalen Zentren Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen dieses Einzelhandelskonzeptes widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat (bei Möbelanbietern z. B. Glas / Porzellan / Keramik). Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter funktionaler Bezug zum Kernsortiment vorhanden ist, zulässig sein<sup>51</sup>. Daher sieht das Einzelhandelskonzept für die Stadt Gelsenkir-

<sup>51</sup> Eine Auflistung zulässiger Randsortimente für wie Möbel- und Baumärkte sowie für Gartencenter kann im Regionalen Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK) – 2. Fortschreibung 2013 sowie im Anhang dieses Bandes nachgelesen werden.

chen eine Begrenzung auf 10 % der gesamten Verkaufsfläche (max. 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Anlehnung an den Grundsatz des LEP NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel) vor. Eine städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeit sollte dabei ggf. im Einzelfall geprüft werden. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems genutzt wird, denn dieses käme einem Einkaufszentrum gleich.

**Ausnahmen:**

Bestehende großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment, die außerhalb der Ergänzungsstandorte an nicht integrierten Standorten liegen, unterliegen grundsätzlich dem Bestandsschutz. Eine (wettbewerbsmäßige) Anpassung der Betriebe im Sinne einer Erweiterung der bestehenden Verkaufsflächen oder einer Veränderung der sortimentspezifischen Aufstellung des jeweiligen Betriebes sollte im Rahmen von Einzelfallprüfungen und unter Beachtung der Ziele und Grundsätze des Gelsenkirchener Einzelhandelskonzeptes bewertet werden.

Veränderungen innerhalb des Bestands genehmigter Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment in den Ergänzungsstandorten des großflächigen Einzelhandels Buschgrundstraße, Grothusstraße und Willy-Brandt-Allee / Emscherstraße sind ausnahmsweise dann möglich, wenn in der Flächenbilanz eine Reduzierung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente erfolgt. Betriebsverlagerungen bestehender nicht-zentrenrelevanter Anbieter innerhalb des Stadtgebietes bei gleichzeitiger Erweiterung der Verkaufsfläche können grundsätzlich zulässig sein, sofern planungsrechtlich oder durch einen städtebaulichen Vertrag sichergestellt wird, dass von einer einzelhandelseitigen Nachnutzung des Altstandortes keine zentrenschädlichen Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO erfolgt.

Eine Ergänzung der vorhandenen Ergänzungsstandorte für den großflächigen Einzelhandel mit Vorhaben, die über ein nicht-zentrenrelevantes Sortiment verfügen, ist möglich. Hierbei sind insbesondere die Regelungen des Landesentwicklungsplans NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel sowie das Regionale Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet für die Randsortimente zu berücksichtigen.



## **2.9 Prüfschema zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung**

---

Um zukünftig eine Vereinfachung und deutliche Beschleunigung sowohl der Beurteilung als auch der sich daran gegebenenfalls anschließenden formellen Planungsschritte zu ermöglichen, wird ein Prüfschema empfohlen, das eine **erste Bewertung** von neuen Plan- und Erweiterungsvorhaben im Hinblick auf ihre Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Gelsenkirchen und der dort formulierten Zentrenhierarchie sowie den vorgeschlagenen Zielen und Ansiedlungsregeln ermöglicht.

**Tabelle 4: Ansiedlungsempfehlungen für Einzelhandelsbetriebe nach Lage und Größe (Prüfschema)**

Zentrenkategorie	Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (gemäß Grundsatz 1)	Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment (gemäß Grundsatz 2)	Großflächige Einzelhandelsbetriebe (i.S.v. § 11 (3) S.1 Nr. 2 BauNVO) mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment (gemäß Grundsatz 3) <sup>2</sup>
<b>Hauptzentren</b>	ja	Ja (Kriterium: regionale Verträglichkeit)	ja <sup>1</sup>
<b>Nebenzentren</b>	ja	ja, wenn $\leq 1.500 \text{ m}^2$ VKF (Einzelbetrieb)	ja <sup>1</sup>
<b>Nahversorgungszentren</b>	ja (in Abhängigkeit von Kaufkraftabschöpfung)	ja, wenn $\leq 800 \text{ m}^2$ VKF (Einzelbetrieb)	nein
<b>Solitäre, etablierte Nahversorgungsstandorte</b>	ja (in Abhängigkeit von Kaufkraftabschöpfung)	nein	nein
<b>sonstige Grundversorgungsstandorte</b>	nein	nein	nein
<b>Ergänzungsstandorte</b>	nein	nein	ja, wenn räumliches Erweiterungspotenzial vorhanden <sup>1,2</sup>
<b>sonstige GE- und GI-Gebiete</b>	nein	nein	nein
<b>MI- / WA-Gebiete</b>	ja (Einzelfallprüfung, Voraussetzungen: städtebaulich integriert, Nahversorgungsfunktion für die Stadt Gelsenkirchen, Zentrenverträglichkeit)	ja (Einzelfallprüfung (insb. in MI/WA/§ 34-Gebieten): Versorgungsfunktion für die Stadt Gelsenkirchen, Zentrenverträglichkeit)	nein

<sup>1</sup> Die Ansiedlungsempfehlungen gelten vorbehaltlich der konkreten bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit und der Abwägung mit anderen Belangen im Bauleitplanverfahren sowie der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit (vgl. hierzu insbesondere § 11 (3) BauNVO).

<sup>2</sup> Die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente ist zentrenverträglich zu gestalten: Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind sie auf bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu begrenzen (REHK konform). In Einzelfällen kann auch eine weitergehende Beschränkung mit Blick auf die Zielsetzungen zur Entwicklung und Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche sinnvoll sein.

Quelle: eigene Darstellung

## Anhang / Verzeichnisse

### Zulässige / unzulässige Kern- und Randsortimente Sortimentsabgrenzung Baumarkt<sup>52</sup>

<b>Kernsortiment</b>
Bauelemente, Baustoffe, Holz Baumarktspezifisches Sortiment Heizungen / Kamine / Kachelöfen Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör (inkl. Kindersitze) Rollläden und Markisen
<b>Zulässiges zentrenrelevantes Randsortiment</b>
Arbeitsbekleidung Arbeitsschuhe Bau- / Handwerk-Fachbücher, Fachzeitschriften Gardinen und Zubehör Haushaltswaren, Schneidwaren, Bestecke Heimtextilien / Dekostoffe Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen Künstler- und Bastelartikel Schnittblumen Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
<b>Zulässiges nicht-zentrenrelevantes Randsortiment (Auflistung beispielhaft, nicht abschließend)</b>
Gartenhäuser, Gartengeräte und –artikel, Gartenmöbel und Polsterauflagen, Pflanzen und Sämereien, Pflanzgefäße Möbel
<b>Unzulässige Sortimente</b>
Augenoptik Bekleidung (außer Arbeitsbekleidung) Bücher (außer Bau- / Handwerk-Fachbücher) Elektrokleingeräte und Zubehör Elektronik / Multimedia Erotikartikel Gesundheits- und Körperpflegeartikel Glas / Porzellan / Keramik Haus-, Bett- und Tischwäsche Hörgeräte Kinderwagen Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien Nahrungs- und Genussmittel* Papier / Büroartikel / Schreibwaren Schuhe (außer: Arbeitsschuhe) Spielwaren / Modellbau Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (inkl. Sportartikel nach örtlicher Spezifizierung, ohne Fahrradzubehör) Uhren, Schmuck

\* Ausnahme: Backcafés als Gastronomiebetrieb mit untergeordneter Verkaufsfläche (bis maximal 50 m<sup>2</sup>)

<sup>52</sup> Gilt für diesen Betriebstyp im Gelsenkirchener Stadtgebiet. Weitere zulässige Sortimente mit örtlicher Spezifikation außerhalb der Stadt Gelsenkirchen sind im REHK – 2. Fortschreibung (2013) nachzulesen.

**Zulässige / unzulässige Kern- und Randsortimente: Sortimentsabgrenzung Gartencenter<sup>53</sup>**

<b>Kernsortiment</b>
Gartenartikel und -geräte Gartenhäuser Gartenmöbel und Polsterauflagen Pflanzen und Sämereien Pflanzgefäße
<b>Zulässiges zentrenrelevantes Randsortiment</b>
Arbeitsbekleidung Arbeitsschuhe Garten-Fachbücher, Fachzeitschriften Glas / Porzellan / Keramik (nur Vasen) Haus- Bett- und Tischwäsche Haushaltswaren, Schneidwaren, Bestecke Heimtextilien, Dekostoffe Kerzen Kunstblumen Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen Künstler- und Bastelartikel Schnittblumen Zubehör für Blumengebinde
<b>Zulässiges nicht-zentrenrelevantes Randsortiment (Auflistung beispielhaft, nicht abschließend)</b>
Bauelemente, Baustoffe, Holz (für den Garten)
<b>Unzulässige Sortimente</b>
Augenoptik Bekleidung (außer Arbeitsbekleidung) Bücher (außer Garten-Fachbücher) Elektronik / Multimedia Elektronikkleingeräte und Zubehör Erotikartikel Gesundheits- und Körperpflegeartikel Glas / Porzellan / Keramik (ohne Vasen) Hörgeräte Kinderwagen Kindersitze Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien Nahrungs- und Genussmittel* Papier / Büroartikel / Schreibwaren (außer: Postkarten, Servietten) Schuhe (außer: Arbeitsschuhe) Spielwaren / Modellbau Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (inkl. Sportartikel nach örtlicher Spezifizierung) Uhren, Schmuck

\* Ausnahme: Backcafés als Gastronomiebetrieb mit untergeordneter Verkaufsfläche (bis maximal 50 m<sup>2</sup>)

<sup>53</sup> Gilt für diesen Betriebstyp im Gelsenkirchener Stadtgebiet. Weitere zulässige Sortimente mit örtlicher Spezifikation außerhalb der Stadt Gelsenkirchen sind im REHK – 2. Fortschreibung (2013) nachzulesen.

**Zulässige / unzulässige Kern- und Randsortimente: Sortimentsabgrenzung Möbelmarkt<sup>54</sup>**

<b>Kernsortiment</b>
Möbel (Antiquitäten)
<b>Zulässiges zentrenrelevantes Randsortiment</b>
Einrichtungs-Fachbücher, Fachzeitschriften Glas / Porzellan / Keramik Gardinen und Zubehör Haushaltswaren, Schneidwaren, Bestecke Haus-, Bett- und Tischwäsche Heimtextilien / Dekostoffe Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
<b>Zulässiges nicht-zentrenrelevantes Randsortiment (Auflistung beispielhaft, nicht abschließend)</b>
Bodenbeläge (Rollware) Farben, Lacke Tapeten
<b>Unzulässige Sortimente</b>
Bekleidung Bücher (außer Einrichtungs-Fachbücher) Elektronik, Multimedia Elektrokleingeräte und Zubehör Erotikartikel Gesundheits- und Körperpflegeartikel Heim- und Kleintierfutter (inkl. Hygieneartikel für Kleintiere) Hörgeräte Kinderwagen und Kindersitze Künstler- und Bastelartikel Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien Nahrungs- und Genussmittel* Papier / Bürobedarf / Schreibwaren Schnittblumen Schuhe, Lederwaren Spielwaren Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (inkl. Sportartikel nach örtlicher Spezifizierung) Uhren, Schmuck Zoologische Artikel, lebende Tiere

\* Ausnahme: Backcafés als Gastronomiebetrieb mit untergeordneter Verkaufsfläche (bis maximal 50 m<sup>2</sup>)

<sup>54</sup> Gilt für diesen Betriebstyp im Gelsenkirchener Stadtgebiet. Weitere zulässige Sortimente mit örtlicher Spezifikation außerhalb der Stadt Gelsenkirchen sind im REHK – 2. Fortschreibung (2013) nachzulesen.



### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Entwicklung des privaten Verbrauchs / Entwicklung des Anteils der Einzelhandelsausgaben am privaten Verbrauch .....	8
Abbildung 2:	Anteil des B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2013 (mit Prognose für 2014) .....	9
Abbildung 3:	Zentralitäten des Einzelhandels in Gelsenkirchen – Steigerungspotenziale .....	11

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Einstufung der zentralen Versorgungsbereiche.....	30
Tabelle 2:	Merkmale zentren- und nicht-zentrenrelevanter Sortimenten .....	62
Tabelle 3:	Gelsenkirchener Sortimentsliste .....	65
Tabelle 4:	Ansiedlungsempfehlungen für Einzelhandelsbetriebe nach Lage und Größe (Prüfschema) .....	80

### Kartenverzeichnis

Karte 1:	Suchbereiche „Nahversorgung“ im Gelsenkirchener Stadtgebiet.....	16
Karte 2:	Räumliches Entwicklungsleitbild .....	20
Karte 3:	Standortstrukturmodell der Stadt Gelsenkirchen.....	26
Karte 4:	Perspektivische Standortstruktur in Gelsenkirchen.....	35
Karte 5:	Lebensmittelmärkte in städtebaulich integrierter Lage in Gelsenkirchen.....	47
Karte 6:	Zentrale Versorgungsbereiche mit den 600 m-Schutzzonen.....	50





## Legenden

### Großflächiger Einzelhandel (> 800 m<sup>2</sup>)

-  Hauptbranche Nahrungs- und Genussmittel
-  Hauptbranche Blumen / Zoo
-  Hauptbranche Gesundheit / Körperpflege
-  Hauptbranche Büroartikel / Bücher
-  Warenhaus
-  Hauptbranche Bekleidung
-  Hauptbranche Schuhe / Lederwaren
-  Hauptbranche Haushaltswaren
-  Hauptbranche Spielwaren / Hobbyartikel
-  Hauptbranche Sport / Freizeit
-  Hauptbranche Baumarktsortimente
-  Hauptbranche Gartenmarktsortimente
-  Hauptbranche Elektro / Leuchten
-  Hauptbranche Möbel
-  Hauptbranche Uhren / Schmuck
-  Hauptbranche Elektronik / Multimedia
-  Hauptbranche Wohneinrichtung
-  Hauptbranche med. / orthop. Artikel
-  Sonstiges

### Sonstiger Einzelhandel (≤ 800 m<sup>2</sup>)

#### Bedarfsstufen

-  kurzfristiger Bedarf
-  mittelfristiger Bedarf
-  langfristiger Bedarf
-  sonstiger Bedarf

#### Größenklassen

-  < 100 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche
-  100-399 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche
-  400-800 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche



#### Grundversorgungssituation

-  SB-Warenhaus (≥ 5.000 m<sup>2</sup>)
-  Verbrauchermarkt (1.500 - < 5.000 m<sup>2</sup>)
-  Supermarkt (> 800 - < 1.500 m<sup>2</sup>)
-  Supermarkt (400 - ≤ 800 m<sup>2</sup>)
-  Lebensmitteldiscounter (> 800 m<sup>2</sup>)
-  Lebensmitteldiscounter (≤ 800 m<sup>2</sup>)
-  Lebensmittelmarkt (200 - < 400 m<sup>2</sup>)
-  Lebensmittelladen (< 200 m<sup>2</sup>)
-  Getränkemarkt



### Grundversorgung (nach Bedarf)

-  Lebensmittelhandwerk
-  Tankstellenshop/ Kiosk
-  Sonstiger Lebensmittelanbieter






### Nutzungssituation

-  Leerstand
-  Einzelhandelsbetrieb

### Anzahl Dienstleistungsbetriebe

-  1 Betrieb
-  2 - 4 Betriebe
-  mehr als 4 Betriebe

### Einzelhandelsdichte

-  0 bis <25% Einzelhandel
-  25 bis <50% Einzelhandel
-  50 bis <75% Einzelhandel
-  75 bis <90% Einzelhandel
-  90 bis 100% Einzelhandel