



**Fokussiert auf die Zukunft  
von Stadt und Land.  
Seit 1988.**

# Einzelhandelsuntersuchung der Sonderlage Nord (Be- reich Mevissenstraße) in Krefeld im Rahmen der Bau- leitplanung

Stadt+Regionalentwicklung  
Handel  
Marketing  
Digitale Stadt  
Management  
Wirtschaftsförderung  
Immobilien

CIMA Beratung + Management GmbH  
Goethestraße 2 50858 Köln  
T 02234-92965-17  
cima.koeln@cima.de

Ansprechpartner:

Gudula Böckenholt (Projektleitung)

Tim Henry Köster

Köln, den 09. Juni 2021

München  
Stuttgart  
Forchheim  
Frankfurt a.M.  
**Köln**  
Leipzig  
Berlin  
Hannover  
Lübeck

### **Nutzungs- und Urheberrechte**

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

### **Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen**

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u. a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

### **Sprachgebrauch**

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.

# Inhalt

<b>1 Aufgabenstellung</b>	<b>5</b>
<b>2 Methodik</b>	<b>6</b>
<b>3 Relevante gesetzliche und planerische Vorgaben</b>	<b>9</b>
3.1 BauGB und BauNVO	9
3.2 LEP NRW	10
3.3 Zentrenkonzept für die Stadt Krefeld (2014)	13
3.4 Planungsrechtliche Einordnung des Standortes	17
<b>4 Standortbeschreibung und Angebotssituation</b>	<b>19</b>
4.1 Makrostandort	19
4.2 Mikrostandort	20
4.3 Bestandssituation und Versorgungsfunktion	22
4.3.1 Betriebs- und Sortimentsstruktur	22
4.3.2 Versorgungsbedeutung der Sonderlage Nord insgesamt	26
4.3.3 Versorgungsbedeutung des untersuchten Teilabschnitts	28
4.3.4 Kaufkraftpotenzial im Nahbereich	29
4.4 Fazit	31
<b>5 Bewertung der Entwicklungsoptionen</b>	<b>32</b>
5.1 Möglichkeiten der Bestandssicherung /-optimierung	32
5.1.1 Bestehende Betriebsstrukturen	32
5.1.2 Alternative Angebote	33
5.2 Anpassung an planungsrechtliche und stadtentwicklungsbezogene Ziele	35
<b>6 Zusammenfassung und Fazit</b>	<b>37</b>

## Abbildungen

Abb. 1: Übersicht Erhebungssystematik (31 Warengruppen)	6
Abb. 2: Übersicht der 14 cima-Hauptwarengruppen	7
Abb. 3: Zentrale Versorgungsbereiche in Krefeld	14
Abb. 4: Krefelder Sortimentsliste (2014)	16
Abb. 5: Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD), Blatt 13	17
Abb. 6: Flächennutzungsplan der Stadt Krefeld (Ausschnitt Sonderlage Nord)	17
Abb. 7: Vorentwurf B-Plan Nr. 835 - Plan zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	18
Abb. 8: Makrostandort „Sonderlage Nord“ im Stadtgebiet Krefeld	19
Abb. 9: Mikrostandort „Sonderlage Nord“ im Stadtgebiet Krefeld	20
Abb. 10: Eindrücke Sonderlage Nord	21
Abb. 11: Nutzungsstruktur Sonderlage Nord Bereich Mevissenstraße	22
Abb. 12: Einzelhandelsbestand 2020 im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 835	23
Abb. 13: Überführung der cima-Systematik in die Sortimente gem. der Krefelder Sortimentsliste 2014	24
Abb. 14: Gegenüberstellung des Einzelhandelsangebotes in der Sonderlage Nord mit Zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Krefeld	27
Abb. 15: Einzelhandelsangebot in nächstgelegenen Nahversorgungszentren	29
Abb. 16: nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial (KKP) im Nahbereich	30

# 1 Aufgabenstellung

Die Sonderlage Nord wird im Rahmen des Zentrenkonzeptes für die Stadt Krefeld, welches am 06.02.2014 durch den Rat der Stadt Krefeld beschlossen wurde, als Sonderlage für die Ansiedlung von großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben definiert. Auch im Flächennutzungsplan wird das Gebiet als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel, Auto-, Möbel-, Garten- und Baumärkte dargestellt.

Aktuell wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben nach § 34 BauGB bewertet, sodass eine den Vorgaben der Landes- und Raumplanung entsprechende Entwicklung am Standort nicht gegeben ist. Neben großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einem Schwerpunkt bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten (u. a. Baumärkte, Gartencenter, Möbelmärkte und Autohäuser, sog. „Große Vier“) sind in der Sonderlage Nord zudem – teilweise großflächige – Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Kernsortimenten etabliert. Dies trifft vor allem auf einen rd. 5,5 ha großen Teilbereich im Bereich der Mevissenstraße zu, der den Standort des REAL-SB-Warenhauses inkl. angrenzender Nutzungen einschließt, die vor allem einen Schwerpunkt im zentrenrelevanten Segment Bekleidung, Schuhe und Sport aufweisen.

Mit dem Ziel einer geordneteren städtebaulichen Entwicklung beabsichtigt die Stadt Krefeld, den Teilbereich Mevissenstraße der Sonderlage Nord bauleitplanerisch zu steuern. Derzeit wird der Bebauungsplan Nr. 835 aufgestellt, der für das Untersuchungsgebiet ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten vorsieht.

Im Rahmen der vorliegenden Einzelhandelsuntersuchung sollen die Grundlagen für das weitere Planverfahren erarbeitet werden; dabei sind die Auswirkungen bauleitplanerischer Festsetzungen auf die Belange der privaten Eigentümer aufzudecken, zu gewichten und zu bewerten.

## 2 Methodik

Die vorliegende Untersuchung basiert auf einer Auswertung der zur Verfügung gestellten Planunterlagen und einer Zusammenfassung der Planungshistorie. Für die Analyse der Ist-Situation wurde eine Bestandsaufnahme inklusive der Erhebung aller Verkaufsflächen und der Bewertung der vorhandenen Einzelhandelsangebote im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 835 durchgeführt. Zudem wurden die weiteren Einzelhandelsbetriebe in der Sonderlage Nord erfasst.

Für die Einzelhandelserhebungen wurde die cima-Systematik (31 Teilsortimente) verwendet (vgl. Abb. 1). Im Sinne einer besseren Lesbarkeit erfolgte im Rahmen der Berichtserstellung eine Zuordnung der 31 Teilsortimente zu 14 Hauptwarengruppen (vgl. Abb. 2).

**Abb. 1: Übersicht Erhebungssystematik (31 Warengruppen)**

Periodischer Bedarf	
Nahrungs- und Genussmittel	Schnittblumen, Floristik
Drogerie- und Parfümerieartikel	Zeitschriften, Zeitungen
Apothekenwaren (freiverkäuflich)	
Aperiodischer Bedarf	
Oberbekleidung	Elektrogeräte, Leuchten
Wäsche, sonst. Bekleidung	Unterhaltungselektronik
Schuhe	Computer, Büro-/ Telekommunikation
Lederwaren	Foto
Sportartikel	Musikinstrumente, Sammelhobbies
Glas, Keramik, Porzellan, Hausrat	Fahrräder und Fahrradzubehör
Uhren, Schmuck	Kfz-Zubehör
Optik, Hörgeräteakustik	Möbel
med.-orthopädischer Bedarf (Sanitätsartikel)	Antiquitäten, Kunstgegenstände
Bücher	Zoobedarf
Schreibwaren	Eisenwaren, Baumarktartikel
Spielwaren	Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Lacke
Heimtextilien	Pflanzen, Gartenbedarf

Quelle: cima (2021)

**Abb. 2: Übersicht der 14 cima-Hauptwarengruppen**

Hauptwarengruppe	Erläuterung
Nahrungs- und Genussmittel	Back- und Fleischwaren, Reformwaren, Getränke, Tabakwaren
Gesundheit und Körperpflege	Drogerie- und Parfümeriewaren, freiverkäufliche Apothekenwaren (apothekenübliches Randsortiment, freiverkäufliche Arzneimittel)
Schnittblumen, Zeitschriften	Zimmerpflanzen, Zeitungen, Zeitschriften
Bekleidung, Wäsche	Damenoberbekleidung, Herrenoberbekleidung, Kinderoberbekleidung, Berufsbekleidung, Wäsche, Hüte, Mützen
Schuhe, Lederwaren	Schuhe, Lederwaren, Koffer aller Art
Bücher, Schreibwaren	Bücher, Schreib-, Papierwaren, Bastelbedarf
Spielwaren, Hobbybedarf	Spielwaren, inkl. Modellbau, Musikinstrumente, Briefmarken, Münzen
Sportartikel, Fahrräder	Sportartikel (Kleingeräte wie Bälle, Hanteln, Schwimmbrillen, Gymnastikmatten sowie Großgeräte wie Heimtrainer, Laufbänder), Sportbekleidung, Sportschuhe, Fahrräder und Fahrradzubehör, Campingartikel
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	„Weiße Ware“ (Haushaltsgeräte wie Spülmaschine, Kühlschrank, Waschmaschine), Telekommunikation (Telefone, Smartphones), Computer, Drucker, Foto, Unterhaltungselektronik, Lampen / Leuchten, Bild- und Tonträger
Uhren, Schmuck	Uhren, Schmuck
Optik, Akustik, Sanitätsartikel	Brillen, Sehhilfen, Hörgeräte, Sanitätsartikel
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	Keramische Erzeugnisse, Glaswaren, Geschirr, Kochbesteck, Kochzubehör wie Pfannen und Töpfe, Haushaltswaren wie Besen und Wäscheständer
Einrichtungsbedarf	Möbel (inkl. Küchen-, Büro-, Gartenmöbel), Matratzen, Heimtextilien (Bettwäsche, Gardinen, Handtücher, Stoffe), Antiquitäten und Kunstgewerbe
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	Baumarktartikel, Eisenwaren, Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Baumaterialien, Elektroinstallationsbedarf, Kfz-Zubehör, Pflanzen, Gartenartikel und Gartengeräte

Quelle: cima (2021)

Auf der Grundlage der durchgeführten Erhebungen und Auswertungen wurden folgende Untersuchungsschritte durchgeführt:

- Ermittlung des Marktgebietes der Sonderlage und Einschätzung zur Versorgungsfunktion des Standortes
- Bewertung des Untersuchungsgebietes vor dem Hintergrund der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen
- Überprüfung und gutachterliche Beurteilung der Vereinbarkeit der tatsächlichen Strukturen vor Ort mit den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes
- Ableitung von gutachterlichen Empfehlungen in Bezug auf die Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Betriebe
- Aussagen zu möglichen wettbewerblichen und städtebaulichen / versorgungsstrukturellen Auswirkungen
- Aussagen im Hinblick auf eine zukunftsfähige und marktgängige Entwicklung der Sonderlagen
- Beratungen der Stadt Krefeld in Bezug auf bauleitplanerische Festsetzungen

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung werden die Zielvorstellungen der Stadt Krefeld (dargelegt im Zentrenkonzept der Stadt Krefeld, 2014), die Darstellungen des Flächennutzungsplans sowie die landesplanerischen und raumordnerischen Vorgaben – insbesondere Ziel 6.5-7 LEP NRW – berücksichtigt.

Die Untersuchung wurde im Zeitraum November 2020 – April 2021 durchgeführt.



## 3 Relevante gesetzliche und planerische Vorgaben

### 3.1 BauGB und BauNVO

Die Entwicklung des Einzelhandels stellt ein Gestaltungsfeld kommunaler Entwicklungsplanung dar. Sie ist maßgeblich durch die in Art. 28 GG verankerte Selbstverwaltung der Gemeinden abgesichert. Die konkreten räumlichen, funktionalen und strukturellen Steuerungsmechanismen leiten sich aus den Befugnissen des Bau- und Planungsrechtes ab. Dieses bewegt sich in seinen Regelungen zwischen den rahmensetzenden Bedingungen der kommunalen Selbstverwaltung und den strikten Schutzbedürfnissen des privaten Eigentums, wie in Art. 14 GG festgelegt. Die maßgeblichen rechtlichen Instrumente sind dabei das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die dort verankerten Steuerungsempfehlungen haben Bezug zur Raumordnung auf bundesstaatlicher Ebene (Raumordnungsgesetz – ROG) sowie den jeweiligen Landesplanungsgesetzen. Einzelne Bundesländer haben weitere Regelungen in Einzelhandelserlassen veröffentlicht, so z. B. im Einzelhandelserlass NRW 2008, der aktuell überarbeitet wird (Entwurf des neuen Einzelhandelserlasses NRW, Entwurfsstand 22.01.2020).

Gemäß Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung sind bei Einzelhandelsansiedlungen und der zugehörigen Bauleitplanung u. a. folgende Ausführungen relevant:

- Nach **§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB** sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die „Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche“ zu berücksichtigen.
- Nach den Aussagen des **§ 2 Abs. 2 BauGB** haben Gemeinden im Rahmen des interkommunalen Abstimmungsgebotes sowohl gegenüber Planungen anderer Gemeinden, als auch gegenüber der Zulassung einzelner Einzelhandelsnutzungen die Möglichkeit, sich auf „Auswirkungen auf ihre Zentralen Versorgungsbereiche“ zu berufen.
- **§ 9 Abs. 2a BauGB** ermöglicht es den Gemeinden, für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne von § 34 BauGB „zur Erhaltung oder Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche“ mit einem einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmter Arten nach § 34 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zu steuern.
- Nach **§ 34, Abs. 3 BauGB** ist für die Genehmigung von Ansiedlungsvorhaben im so genannten unbeplanten Innenbereich nicht nur das Einfügen in die nähere Umgebung Voraussetzung. Es wurde auch festgesetzt, dass „keine schädlichen Auswirkungen“ auf Zentrale Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder benachbarten Gemeinden zu erwarten sein dürfen.

Im Rahmen der planungsrechtlichen **Beurteilung eines großflächigen Einzelhandelsprojektes** sind v. a. die in **§ 11 Abs. 3 BauNVO** genannten Vorgaben zu berücksichtigen. Als wesentliche Maßgabe gibt die BauNVO vor, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche, die sich nicht nur unwesentlich auf raumordnerische oder städtebauliche Belange auswirken können (sog. Regelvermutung), nur in Kerngebieten oder in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind. Die Regelvermutung kann nach Satz 4 dieser Vorschrift widerlegt werden, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass trotz der Überschreitung keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Bei der Widerlegung der Regelvermutung sind insbesondere die Größe und Gliederung der jeweiligen Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der wohnortnahen Versorgung und das Warenangebot des jeweiligen Betriebes zu berücksichtigen. Im Falle des Nachweises einer solchen Atypik ist eine Zulässigkeit auch außerhalb eines Kerngebietes oder eines Sondergebietes möglich. Bei der Beurteilung eines Vorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind im Rahmen

von Verträglichkeitsuntersuchungen zur Ansiedlung oder Erweiterung von Lebensmittelbetrieben vor allem die **Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung** sowie die **Auswirkungen auf die Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche** untersuchungsrelevant. Dabei „können sich Auswirkungen [eines innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches gelegenen Einzelhandelsvorhabens] auf die Entwicklung anderer zentraler Versorgungsbereiche dann ergeben, wenn der zu erwartende Umsatz eines Einzelhandelsvorhabens die Kaufkraft des ihm funktional zugeordneten Stadtteils überschreitet.“<sup>1</sup>

## 3.2 LEP NRW

Die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsnutzungen setzt die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung voraus. Diese sind im Landesentwicklungsplan NRW (Kapitel 6.5) formuliert; er ist am 08.02.2017 in Kraft getreten. Die dort enthaltenen zehn Ziele und Grundsätze sind die maßgeblichen Prüfkriterien bei der Fragestellung, inwieweit Planvorhaben den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung entsprechen:

### Ziel 6.5-1: Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in allgemeinen Siedlungsbereichen

*Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.*

Die regionalplanerisch dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche sind Gebiete, die vorrangig Siedlungsfunktionen erfüllen oder erfüllen sollen und aus denen – im Sinne der "Stadt der kurzen Wege" – Flächen unterschiedlichster Nutzungen entwickelt wurden oder werden sollen. Dies beinhaltet auch die Flächen für Vorhaben i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO.

Mit diesem Ziel sollen die Gestaltungsspielräume für eine ressourcenschonende Flächennutzung abgesichert werden. Eigentlich für gewerbliche Nutzung vorgesehene Standortareale sollen sich nicht schleichend zu Einzelhandelsagglomerationen entwickeln. Damit werden auch die Entwicklungsspielräume für Industrie und Gewerbe abgesichert bzw. erhalten.

### Ziel 6.5-2: Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in Zentralen Versorgungsbereichen

*Dabei dürfen Kern- und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur*

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

*dargestellt und festgesetzt werden.*

*Zentrenrelevant sind*

- *die Sortimente gemäß Anlage 1<sup>2</sup> und*

<sup>1</sup> Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, Zulässigkeit großflächiger Lebensmittelmärkte nach § 11 Abs. 3 BauNVO; beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017, S. 5

<sup>2</sup> Anlage 1 des LEP NRW weist folgende Sortimente als zentrenrelevant aus: Papier / Bürobedarf / Schreibwaren; Bücher; Bekleidung, Wäsche; Schuhe, Lederwaren; medizinische, orthopädische Artikel; Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik; Spielwaren; Sportbekleidung, Sportschuhe; Sportartikel (ohne Teilsortimente, Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel,

- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

*Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:*

- eine Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

In Ziel 6.5-2 erfolgt die Zuweisung von Kern- und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO in Zentralen Versorgungsbereichen. Darüber hinaus wird für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevantem Sortiment eine Ausnahmeregel definiert. Diese Vorhaben können auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden, wenn die in der Zielfassung beschriebenen Rahmenbedingungen erfüllt sind.

### **Ziel 6.5-3: Zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtigungsverbot**

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

Mit dem Beeinträchtigungsverbot wird den Zentralen Versorgungsbereichen im Einzugsbereich des Planvorhabens eine Schutzfunktion zuerkannt. Durch das Planvorhaben dürfen sich keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf die Funktionstüchtigkeit der ausgewiesenen Zentren ergeben.

### **Grundsatz 6.5-4: Nicht zentrenrelevante Sortimente - Dimensionierung**

*Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.*

Grundsatz 6.5-4 fordert die maßstäbliche Dimensionierung auch von Betriebstypen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ein. Die Regelungen treffen insbesondere Baufachmärkte und Möbelhäuser. Der Umsatz der jeweiligen nicht zentrenrelevanten Sortimente soll das sortimentspezifische Nachfragevolumen der Standortkommune nicht überschreiten. Bezugnehmend auf die definierte Verträglichkeitsschwelle sind die potenziellen Verkaufsflächenobergrenzen zu formulieren.

### **Ziel 6.5-5: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, Beeinträchtigungsverbot, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente**

*Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und*

---

Reitartikel und Sportgroßgeräte); Elektrogeräte, Medien (=Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten); Uhren, Schmuck sowie die gleichzeitig nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel. Siehe hierzu auch den Abschnitt zur Ableitung der ortstypischen Sortimentsliste im vorliegenden Gutachten.

*festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.*

Das Ziel 6.5-5 enthält den Prüfauftrag für Ansiedlungsvorhaben mit großflächigem Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment in Bezug auf die Stadt- und Regionalverträglichkeit des zentrenrelevanten Randsortiments. Dieser Anteil darf 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten. Darüber hinaus sind nur zentrenrelevante Sortimente zulässig, die tatsächlich in einem Zusammenhang mit dem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment als Randsortiment stehen.

### **Grundsatz 6.5-6: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente**

*Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten.*

Der Grundsatz 6.5-6 enthält die Empfehlung, dass das zentrenrelevante Randsortiment innerhalb von großflächigen Einzelhandelsnutzungen mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment 2.500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten soll. Die Orientierung an diesem Richtwert kann im Kontext der Diskussion der möglichen wesentlichen Beeinträchtigung Zentraler Versorgungsbereiche erörtert werden.

### **Ziel 6.5-7: Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel**

*Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässige Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter Sortimente durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.*

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

Im Erläuterungstext des Landesentwicklungsplanes NRW zu Ziel 6.5-7 wird auf die Bewertung einer geringfügigen Erweiterung genauer eingegangen. Dort heißt es:

*„Die Entscheidung, was "geringfügig" ist, ist vom Einzelfall abhängig. Neben dem wichtigsten Kriterium der **fehlenden wesentlichen Beeinträchtigung** ist bei der Beurteilung auch darauf zu achten, dass die Erweiterung **im Verhältnis angemessen** ist.“*

Ziel 6.5-7 führt in den meisten Kommunen zu Planungserfordernissen. Das landesplanerische Ziel fordert die Begrenzung von Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen. Rückbau steht in jedem Fall vor einer Weiterentwicklung. In den meisten Städten und Gemeinden sind hier Bauleitpläne anzupassen oder neu aufzustellen. So kommt auch für die vorliegende Untersuchung des Standortbereiches Mevissenstraße innerhalb der Sonderlage Nord dem Ziel 6.5-7 eine besondere Bedeutung zu.

### **Ziel 6.5-8: Vermeidung von Agglomerationen**

*Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender zentrenschädlicher Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche*

*entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.*

In diesem Zusammenhang wird auf folgende Erläuterungen im LEP zu o. g. Ziel verwiesen: „Eine Einzelhandelsagglomeration im Sinne von Ziel 6.5-8 liegt vor, wenn mehrere selbstständige, auch je für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und davon raumordnerische Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO wie bei einem Einkaufszentrum oder einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb ausgehen bzw. ausgehen können. [...] Wann konkret die in Gestalt des "Entgegenwirkens" begründete Handlungspflicht einsetzt, liegt zu einem gewissen Grad im Ermessen der planenden Gemeinde. Sie kann gegen die Entstehung von Einzelhandelsagglomerationen frühzeitig Vorsorge betreiben oder derartigen Entwicklungen auf einer späteren Stufe begegnen.“

### **Grundsatz 6.5-9: Regionale Einzelhandelskonzepte**

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

Der Grundsatz 6.5-9 des LEP NRW fordert das Einstellen von Regionalen Einzelhandelskonzepten in die Abwägung bei Aufstellung und Änderung von Regionalplänen. Für die Beurteilung von Ansiedlungsvorhaben und einem beschlossenen regionalen Einzelhandelskonzept bedeutet dies die Berücksichtigung der in der Region vereinbarten ‚Spielregeln‘ zur Einzelhandelssteuerung.

### **Ziel 6.5-10: Vorhabenbezogene Bebauungspläne**

*Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.*

Ziel 6.5-10 bindet die Ziele bzw. Grundsätze 6.5-1 bis 6.5-8 auch an Vorhabenbezogene Bebauungspläne, sofern nicht von der strikten Bindung der Regelungen an einen Durchführungsvertrag (§ 12 Absatz 3a Satz 1) Gebrauch gemacht wird.

## **3.3 Zentrenkonzept für die Stadt Krefeld (2014)**

Das derzeit gültige Zentrenkonzept für die Stadt Krefeld (2014)<sup>3</sup> wurde am 06.02.2014 durch den Rat der Stadt Krefeld beschlossen. Es formuliert im Hinblick auf die zukünftige Einzelhandelsentwicklung der Stadt Krefeld folgende **übergeordnete Zielsetzungen**<sup>4</sup>:

- Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Krefeld
- Ordnung des städtischen Gefüges in Bezug auf den (großflächigen) Einzelhandel
- Verbesserung der Lebensbedingungen in den Stadtteilen
- Erhaltung und – sofern möglich – funktionale Stärkung der Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt
- Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung

Das Zentrenkonzept hebt die Bedeutung der Zentralen Versorgungsbereiche für die Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung hervor.

<sup>3</sup> vgl. Stadt Krefeld (2014): Zentrenkonzept 2014 der Stadt Krefeld (Futura Consult – Dr. Kummer)

<sup>4</sup> vgl. Zentrenkonzept 2014 der Stadt Krefeld, a.a.O., S. 11f

Insgesamt weist das Zentrenkonzept der Stadt Krefeld **19 Zentrale Versorgungsbereiche** aus; darunter das Hauptzentrum der Stadtmitte, drei Neben- bzw. Stadtteilzentren sowie 15 Nahversorgungszentren (vgl. Abb. 3).

**Abb. 3: Zentrale Versorgungsbereiche in Krefeld**

Kategorie ZVB	Stadtteil	Name ZVB
<b>Hauptzentrum</b>	Stadtmitte	Hauptzentrum
<b>Stadtteilzentrum (Nebenzentrum)</b>	Uerdingen	B 1 Uerdingen
	Hüls	B 2 Hüls
	Fischeln	B 3 Fischeln
<b>Nahversorgungszentrum</b>	Bockum	NVZ 1 Bockum
	Oppum	NVZ 2 Oppum
	Linn	NVZ 3 Linn
	Traar	NVZ 4 Traar
	Stadtmitte	NVZ 5 Sternstraße / Hülsenerstraße
	Cracau	NVZ 6 Rheinstraße / Uerdinger Straße
	Stadtmitte	NVZ 7 Marktstraße
	Kempener Feld	NVZ 8 Gutenbergstraße / St. Töniser Straße
	Gartenstadt	NVZ 9 Traarer Str. / Breslauerstr. / Oderstr.
	Uerdingen	NVZ 10 Traarer Str. / Lange Str.
	Bockum	NVZ 11 Uerdinger Straße
	Cracau	NVZ 12 Bismarckplatz
	Inrath	NVZ 13 Inrath / Hülsener Str.
	Dießem / Lehmheide	NVZ 14 Kölner Str.
	Lehmheide	NVZ 15 Gladbacher Straße

Quelle: Zentrenkonzept der Stadt Krefeld 2014(Futura Consult – Dr. Kummer); cima-Darstellung 2021

Das Zentrenkonzept definiert neben den Zentralen Versorgungsbereichen mit fünf **Nahversorgungsstandorten** und zwei **Sonderlagen** weitere Standorttypen, denen eine Versorgungsfunktion für die Bevölkerung zugewiesen wird. Während Nahversorgungsstandorten eine ergänzende Funktion der Zentralen Versorgungsbereiche hinsichtlich der wohnungsnahen Versorgung zukommt, sind Sonderlagen als Standorte für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten einzuordnen.

Das Zentrenkonzept weist mit der **Sonderlage Nord** und der **Sonderlage Süd** zwei Standorte für großflächige Einzelhandelsnutzungen mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten aus. Die derzeitigen Strukturen der Sonderlagen, die entgegen der im Zentrenkonzept verankerten Planungsziele zu einem bedeutenden Teil durch nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente geprägt sind, sind das Ergebnis eines jahrzehntelangen Entwicklungsprozesses. Bereits seit 1990 verfolgt die Stadt Krefeld das Ziel, großflächige

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten an den Standortlagen im Bereich der Mevissenstraße und Hafelsstraße bzw. den Sonderlagen Nord und Süd zu konzentrieren und somit die Gewerbestandorte im restlichen Stadtgebiet für die Ansiedlung von klassischem Gewerbe vorzuhalten. Entsprechend wurden die Sonderlagen bereits in den Zentrenkonzepten der Jahre 1990, 1994 und 2002 ausgewiesen, wobei jedoch im Laufe der Zeit Veränderungen in den Abgrenzungen vorgenommen wurden.

Beide Sonderlagen übernehmen laut Zentrenkonzept 2014 sowohl eine übergreifende Versorgungsfunktion als auch eine Nahversorgungsfunktion. Dem Zentrenkonzept ist zu entnehmen, dass sich die zukünftige Funktion der Standortlagen auf die **Versorgung der Bevölkerung mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten** konzentrieren soll:

„Im Ergebnis ist somit festzuhalten, dass die beiden Sonderlagen der Stadt Krefeld im Bereich der Hafels- bzw. im Bereich der Mevissenstraße zukünftig die Funktion als Standortlagen für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment ausüben sollen.“<sup>5</sup>

Entsprechend der zukünftigen Versorgungsfunktion der Sonderlagen sollen an der Sonderlage Nord und Sonderlage Süd in Zukunft nur großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten angesiedelt werden. Bei einer **Ansiedlung sind zudem folgende Bedingungen zu erfüllen:**

- Der Verkaufsflächenanteil für zentrenrelevante Randsortimente liegt bei max. 10 %.
- Absolut dürfen zentrenrelevante Randsortimente eine Verkaufsfläche von 2.500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Hinsichtlich großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment gilt:

„Demgegenüber ist es zukünftig nicht Zielsetzung, in den beiden Sonderlagen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment anzusiedeln bzw. die Verkaufsfläche von vorhandenen Bestandsbetrieben mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment zu vergrößern.“<sup>6</sup>

Einen weiteren Kernbestandteil des Zentrenkonzeptes der Stadt Krefeld stellt die **Krefelder Sortimentsliste** dar. Sie definiert, welche Sortimente in Krefeld als nahversorgungsrelevant oder zentrenrelevant einzustufen sind. Alle nicht als nahversorgungs- oder zentrenrelevant zu bewertenden Sortimente gelten als nicht zentrenrelevant. (vgl. Abb. 4).

---

<sup>5</sup> vgl. Zentrenkonzept der Stadt Krefeld 2014. a.a.O., S. 129

<sup>6</sup> vgl. Zentrenkonzept der Stadt Krefeld 2014. a.a.O., S. 130



**Abb. 4: Krefelder Sortimentsliste (2014)**

<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Apothekenartikel, Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel</li> <li>▪ Lebensmittel, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zeitungen, Zeitschriften</li> </ul>
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Baby- und Kinderartikel, Kinderwagen</li> <li>▪ Bekleidung, Wäsche, Meterware, Handarbeitsartikel</li> <li>▪ Briefmarken und Münzen</li> <li>▪ Bücher</li> <li>▪ Büromaschinen, Computer und -zubehör</li> <li>▪ Fahrräder und -zubehör</li> <li>▪ Geschenkartikel</li> <li>▪ Glas-, Porzellan, Kleinkeramik</li> <li>▪ Hausrat (ohne Möbel, Campingartikel), Haushaltswaren</li> <li>▪ Jagdbedarf, Waffen</li> <li>▪ Kunst, Kunstgegenstände</li> <li>▪ Papier-, Büro-, Schreibwaren</li> <li>▪ PC und Zubehör (Hard-, Software)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Photoartikel, Augenoptik, Akustik</li> <li>▪ Radio, TV, Elektroklein- und -großgeräte, Lampen</li> <li>▪ Sanitätsartikel</li> <li>▪ Schnittblumen</li> <li>▪ Schuhe, Lederwaren</li> <li>▪ Spielwaren, Hobbybedarf, Musikinstrumente</li> <li>▪ Sportartikel (ohne Großgeräte)</li> <li>▪ Teppiche (ohne Teppichboden), Heimtextilien, Bettwaren (ohne Matratzen), Haus-, Tisch-, Bettwäsche</li> <li>▪ Uhren, Schmuck</li> <li>▪ Unterhaltungselektronik (Video-, DVD-Geräte, CDs, Tonträger etc.), Telefone</li> </ul>
<b>Nicht-nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließend)</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Baumarktsortiment</li> <li>▪ Boote und -zubehör</li> <li>▪ Campingartikel</li> <li>▪ Gartenbedarf</li> <li>▪ Kfz und -zubehör</li> <li>▪ Möbel</li> <li>▪ Motorräder, Mofas und Zubehör</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Reitsportartikel</li> <li>▪ Sportgroßgeräte</li> <li>▪ Teppichboden</li> <li>▪ Tiernahrung und Heimtierbedarf</li> <li>▪ zoologischer Spezialbedarf, lebende Tiere</li> <li>▪ Wohnwagen</li> </ul>

Quelle: Zentrenkonzept der Stadt Krefeld 2014 (Futura Consult – Dr. Kummer); cima-Darstellung 2021



### 3.4 Planungsrechtliche Einordnung des Standortes

Die Sonderlage Nord im Bereich der Mevissenstraße wird im **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt (vgl. Abb. 5).

Abb. 5: Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD), Blatt 13



Quelle: BezReg Düsseldorf (2020)

Abb. 6: Flächennutzungsplan der Stadt Krefeld (Ausschnitt Sonderlage Nord)



Quelle: Stadt Krefeld (2019)

Im **Flächennutzungsplan** der Stadt Krefeld wird der Großteil der Sonderlage als „SO<sub>G4</sub>“ bzw. Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel, Auto-, Möbel-, Garten- sowie Baumärkte dargestellt. Lediglich für die Fläche,

die aktuell der ALDI Süd Lebensmitteldiscountmarkt belegt, erfolgt die Zweckbestimmung als „SO<sub>NV</sub>“ bzw. Sondergebiet für Nahversorgung (vgl. Abb. 6).

Für den untersuchten Teilbereich existiert derzeit **kein rechtsgültiger Bebauungsplan**. Zwar befindet sich das Gebiet innerhalb der Geltungsbereiche der geplanten Bebauungspläne Nr. 159 (Östlich Kempener Allee zwischen Siempelkampstraße und de-Greiff-Straße) und Nr. 642 (Siempelkampstraße / Mevissenstraße / Hülser Straße / Birkschenweg / Kleinewefersstraße); beide Bebauungspläne entfalten jedoch keine Rechtskraft auf das untersuchte Gebiet.<sup>7</sup> Die Zulässigkeit der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe richtet sich folglich nach § 34 BauGB. Damit ist derzeit eine den Vorgaben der Landes- und Raumplanung und auch den Zielen des Zentrenkonzeptes der Stadt Krefeld entsprechende Entwicklung am Standort nicht gegeben.

Vor diesem Hintergrund sowie möglicher Veränderungen am Standort des derzeitigen REAL-SB-Warenhauses **stellt die Stadt Krefeld derzeit den Bebauungsplan Nr. 835 auf** (zum Geltungsbereich vgl. Abb. 7, Abb. 9); der Rat der Stadt Krefeld hat dazu im September 2019 den einleitenden Beschluss gefasst. Das ca. 5,5 ha große Plangebiet umfasst den Standort des REAL-SB-Warenhauses inkl. angrenzender Nutzungen, die vor allem einen Schwerpunkt im zentrenrelevanten Segment Bekleidung, Schuhe, Sport aufweisen (u. a. SCHUH SIEMES, SPORTBÖRSE TEAMSPORT, KIK). Gemäß dem Vorentwurf des Bebauungsplans soll ein **Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten** ausgewiesen werden. Entsprechend den textlichen Festsetzungen soll den Bestandsbetrieben ein **erweiterter Bestandsschutz** gewährt werden, welcher Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der Betriebe als ausnahmsweise zulässig festsetzt, eine Erweiterung der Verkaufsflächen jedoch ausschließt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, einer weiteren Ausweitung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten am Standort und damit weiteren Auswirkungen auf schützenswerte Versorgungslagen in der Stadt Krefeld entgegenzuwirken. Indem der Fokus zukünftig stärker auf nicht zentrenrelevante Sortimente gelegt wird, sollen die Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Krefeld als zentrale Versorgungsstandorte für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente geschützt werden.

#### Abb. 7: Vorentwurf B-Plan Nr. 835 - Plan zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung



Quelle: Stadt Krefeld (2019): B-Plan 835 – Plan zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

<sup>7</sup> Geplanter B-Plan 159: Mit Satzungsbeschluss vom 02.05.1974 war die Ausweisung eines Gewerbegebietes geplant; der Bereich wurde jedoch von der Bekanntmachung des B-Planes vom 02.01.1975 ausgenommen. Der Satzungsbeschluss soll mit Rechtskraft des neuen B-Plans 835 innerhalb dessen künftigen Geltungsbereiches aufgehoben werden.  
Geplanter B-Plan 642: Der einleitende Beschluss erfolgte am 10.10.1998; nach Teilung des ursprünglichen Plans wurde jedoch nur der Teilbereich nördlich der Mevissenstraße zur Rechtskraft gebracht.

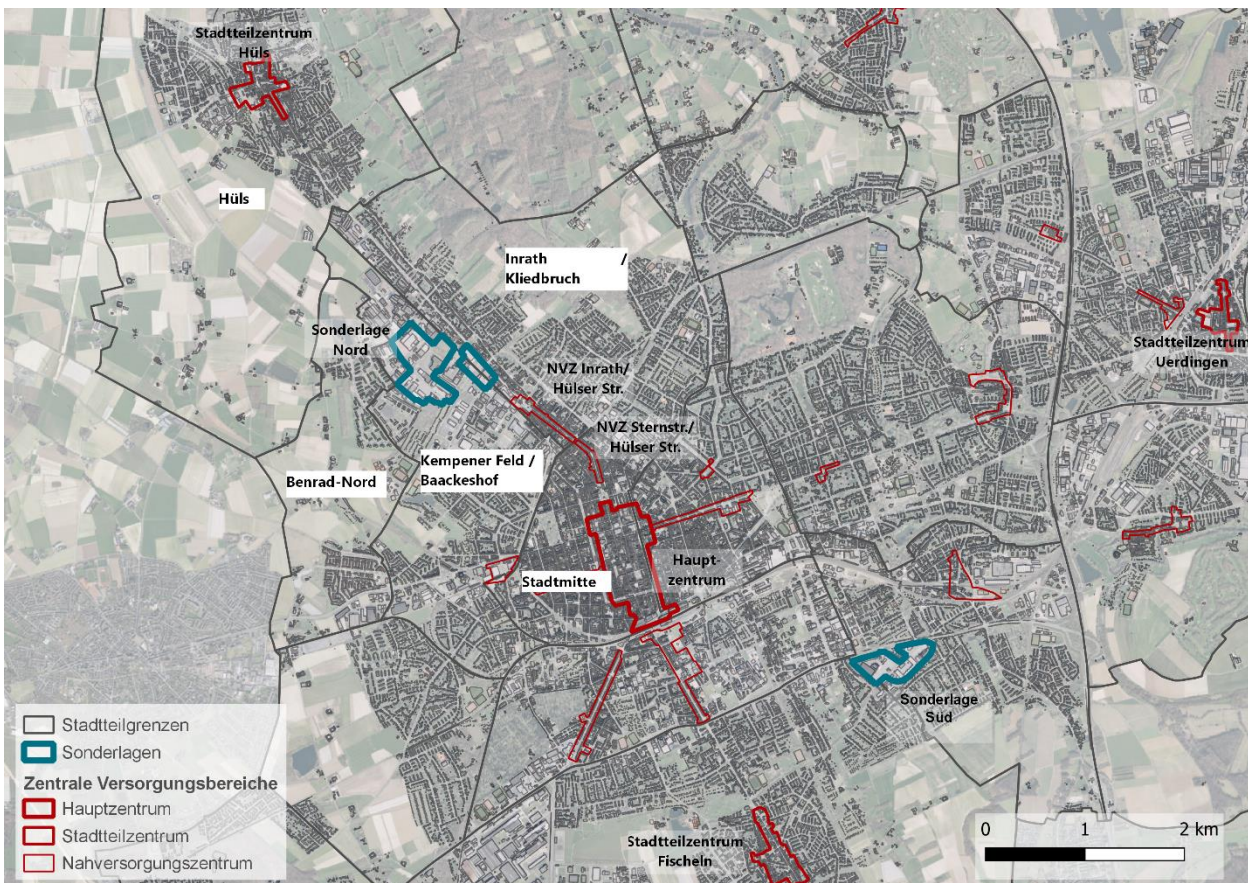


## 4 Standortbeschreibung und Angebotssituation

### 4.1 Makrostandort

Die Sonderlage Nord befindet sich im Nordwesten der Krefelder Kernstadt und ist überwiegend dem Stadtteil Kempener Feld / Baackeshof zuzuordnen; lediglich der äußerste Osten der Sonderlage liegt im Stadtteil Inrath / Kliebruch (vgl. Abb. 8).

Abb. 8: Makrostandort „Sonderlage Nord“ im Stadtgebiet Krefeld



Quelle: cima (2021); Kartengrundlagen: Luftbild: Geobasis NRW (2021), alle weiteren Bestandteile: Stadt Krefeld (2021)

Die Sonderlage Nord wird im Südosten von der B 509 (Nettetal - Krefeld) gequert. Auch die B 9 (Kranenburg - Wörth am Rhein) liegt in unmittelbarer Nähe zur Sonderlage Nord und kann über die B 509 erreicht werden. Über die genannten Bundesstraßen sind sowohl die A 40 (Straelen – Dortmund), die A 44 (Aachen – Waldkappel) und die A 57 (Goch – Köln) ausgehend von der Mevissenstraße in weniger als 15 Fahrminuten zu erreichen. Die Sonderlage Nord ist somit nicht nur an das örtliche, sondern auch an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Zudem erfolgt die verkehrliche Anbindung über die Hülsener Straße, welche eine Verbindung zwischen der Innenstadt Krefeld und dem im Nordwesten der Stadt gelegenen Stadtteil Hüls herstellt.



Durch mehrere Bus- und Straßenbahnhaltstellen, insbesondere an der Hülser Straße, der Siempelkampstraße sowie der Mevissenstraße, ist die Sonderlage Nord zudem gut an den ÖPNV angeschlossen; es existiert eine Vielzahl von Verbindungsmöglichkeiten zwischen dem Standort und der Innenstadt bzw. den angrenzenden Stadtteilen.

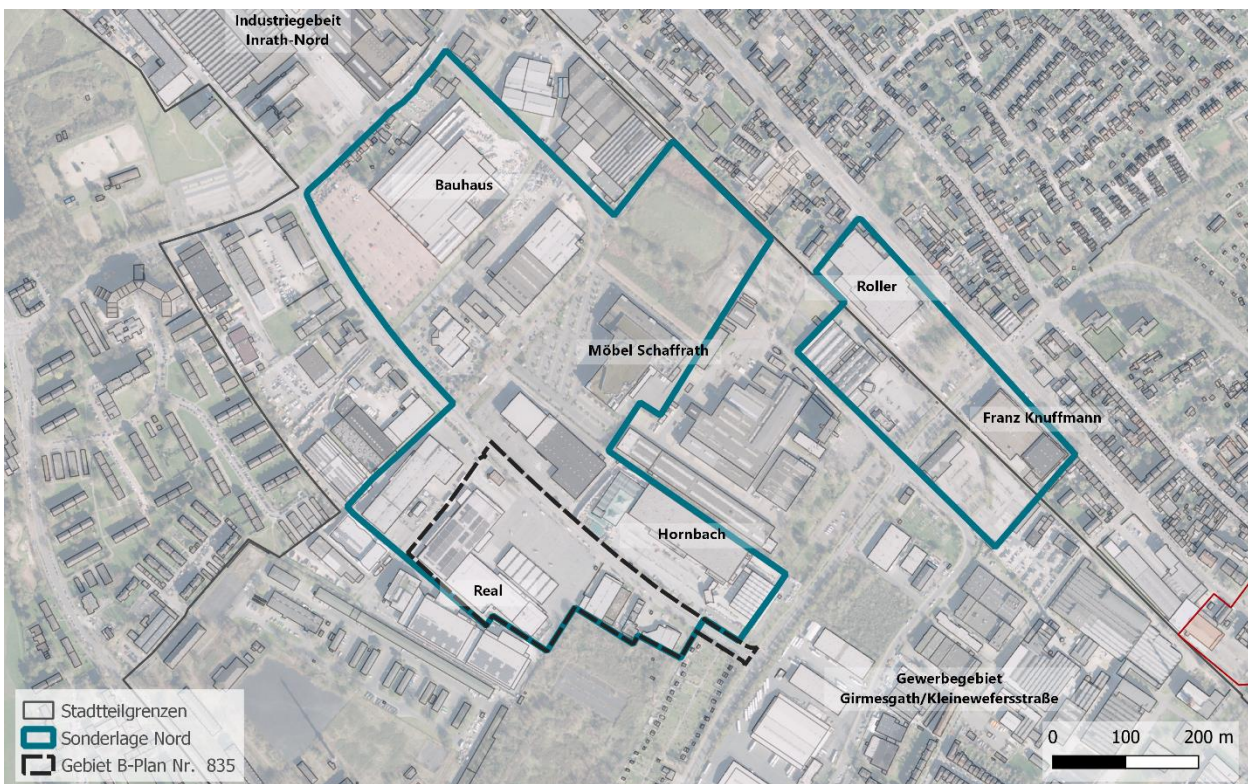
Die räumlich nächstgelegenen Zentralen Versorgungsbereiche sind das südöstlich des Standortes gelegene Nahversorgungszentrum (NVZ) „Inrath / Hülser Straße“ sowie das daran unmittelbar östlich anschließende NVZ „Sternstraße / Hülser Straße“. In der Verlängerung schließt sich die Innenstadt Krefeld (Hauptzentrum) an; die Entfernung zur Sonderlage Nord beträgt rund 2,5 km.

Mit dem Stadtteilzentrum Hüls liegt das nächstgelegene Nebenzentrum rd. 3 km nordwestlich der Sonderlage.

## 4.2 Mikrostandort

Das unmittelbare Umfeld der Sonderlage Nord wird zum Teil durch gewerbliche Nutzungen und zum Teil durch Wohnnutzungen geprägt. Im Nordwesten grenzt das „Industriegebiet Inrath-Nord“ als bedeutender Industriestandort an die Sonderlage. Der Süden ist durch das Gebiet Girmesgath / Kleinewefersstraße ebenfalls gewerblich geprägt.<sup>8</sup> Östlich und westlich ist die Sonderlage überwiegend von Misch- und Wohnnutzungen umgeben.

**Abb. 9: Mikrostandort „Sonderlage Nord“ im Stadtgebiet Krefeld**



Quelle: cima (2021); Kartengrundlagen: Luftbild: Geobasis NRW (2021), alle weiteren Bestandteile: Stadt Krefeld (2021)

<sup>8</sup> vgl. Gewerbeflächengutachten Krefeld 2013. *Gewerbstandorte und Gebietstypisierung* (Georg Consulting)



Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 835 befindet sich im äußersten Südwesten der Sonderlage Nord unmittelbar angrenzend zu weiteren gewerblichen Nutzungen im Süden. Es verfügt über eine direkte verkehrliche Anbindung and die B 509 bzw. den Birschkenweg.

**Abb. 10: Eindrücke Sonderlage Nord**



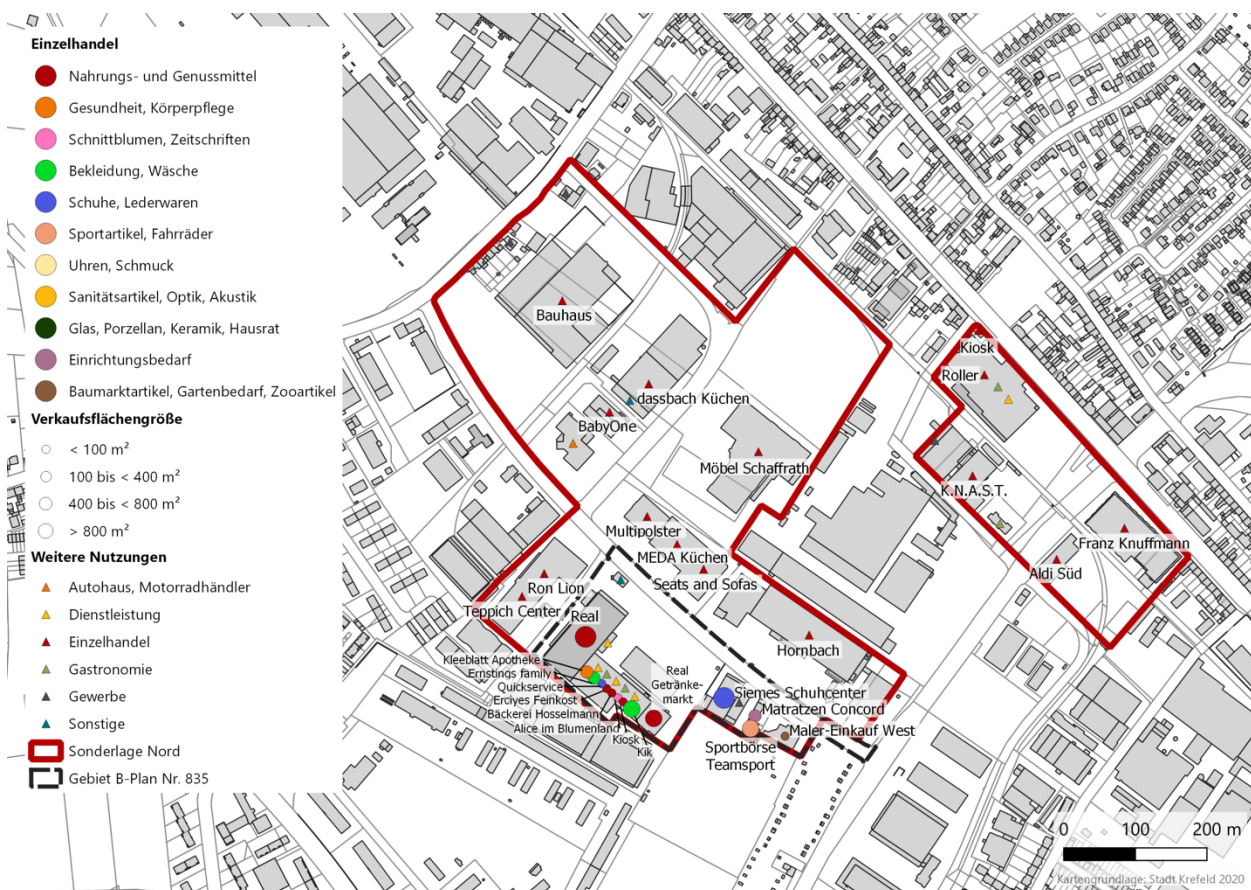
cima (2020)

## 4.3 Bestandssituation und Versorgungsfunktion

### 4.3.1 Betriebs- und Sortimentsstruktur

Die Einzelhandelsstruktur an der Sonderlage Nord wird durch verschiedene großflächige Einzelhandelsbetriebe geprägt, wobei der Schwerpunkt insgesamt bei Fachmärkten mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten liegt. Hier sind insbesondere Baumärkte (HORNACH, BAUHAUS) sowie Möbelfachmärkte (MÖBEL SCHAFFRATH, MULTIPOLSTER, SEATS AND SOFAS, ROLLER, FRANZ KNUFFMANN, K.N.A.S.T.) bzw. Küchenfachmärkte (DASSBACH KÜCHEN, MEDA KÜCHEN) hervorzuheben. Darüber hinaus sind in der Sonderlage Nord großflächige Fachmärkte mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten ansässig. Dies sind im Lebensmittelsegment vor allem das SB-Warenhaus REAL und eine Filiale von ALDI SÜD. Hinzu kommen mit den Anbietern BABY ONE sowie SCHUHHAUS SIEMES weitere großflächige Fachmärkte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten.

Abb. 11: Nutzungsstruktur Sonderlage Nord Bereich Mevissenstraße



Quelle: cima (2020); Kartengrundlagen: Stadt Krefeld (2020)

Die Gesamtverkaufsfläche innerhalb der Grenze der Sonderlage Nord (Abgrenzung gem. Zentrenkonzept 2014) betrug im Jahr 2010 rd. 135.000 m<sup>2</sup>.<sup>9</sup> Mit rd. 123.000 m<sup>2</sup> entfällt der Großteil der Gesamtverkaufsfläche

<sup>9</sup> Auftragsgemäß erfolgte keine Verkaufsflächenerhebung in der gesamten Sonderlage Nord, sondern nur im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Entwurf). Aktuelle Verkaufsflächendaten liegen nicht vor, jedoch ermöglicht die Bereitstellung von Altdaten aus dem Jahr 2010 durch die Stadt Krefeld eine grobe Einschätzung der Ausstattung innerhalb der Sonderlage Nord (Abgrenzung lt. Zentrenkonzept 2014).

auf Betriebe mit einem Schwerpunkt im Segment Möbel oder Baumarktsortiment. Es ist jedoch zu beachten, dass es in der Zwischenzeit Schließungen bestehender Betriebe und Ansiedlungen neuer Betriebe gegeben hat.

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 835 hebt sich hinsichtlich seiner Angebotsstruktur von den übrigen Bereichen der Sonderlage Nord ab. Im Rahmen der innerhalb des Geltungsbereiches durchgeführten Bestandserhebungen aller Einzelhandelsbetriebe wurden 14 Einzelhandelsnutzungen identifiziert (vgl. Abb. 12).<sup>10</sup> Mit dem REAL-SB-Warenhaus und dem SIEMES SCHUHCENTER überschreiten zwei Märkte die Grenze der Großflächigkeit. Einige Fachmärkte (KIK, SPORTBÖRSE TEAMSPORT, ERNSTINGS FAMILY und MARATZEN CONCORD) sind mittelgroß strukturiert; die übrigen Betriebe – überwiegend in der Mall des SB-Warenhauses angeordnet – weisen Verkaufsflächen von maximal 100 m<sup>2</sup> auf. Hervorzuheben ist, dass jeweils sechs der 14 Anbieter ein gemäß der Krefelder Sortimentsliste nahversorgungsrelevantes bzw. zentrenrelevantes Hauptsortiment führen. Mit MATRATZEN CONCORD und MALER-EINKAUF WEST sind lediglich zwei Anbieter mit einem nicht zentrenrelevanten Hauptsortiment zu nennen.

**Abb. 12: Einzelhandelsbestand 2020 im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 835**

cima-Warengruppe	Anzahl Betriebe*	VKF in m <sup>2</sup> **
<b>Periodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>7</b>	<b>4.765</b>
Nahrungs- und Genussmittel	5	4.165
Gesundheit, Körperpflege	1	510
Schnittblumen, Zeitschriften	1	90
<b>Aperiodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>7</b>	<b>5.055</b>
Bekleidung, Wäsche	2	965
Schuhe, Lederwaren	2	1.240
Bücher, Schreibwaren	-	90
Spielwaren, Hobbybedarf	-	280
Sportartikel, Fahrräder	1	665
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	-	400
Uhren, Schmuck	-	-
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	-	-
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	-	620
Einrichtungsbedarf	1	415
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	1	380
<b>SUMME</b>	<b>14</b>	<b>9.820</b>

Quelle: cima-Einzelhandelsbestandserhebung 2020

\* Betriebe, die das angegebene Sortiment als Hauptsortiment führen

\*\* Aufteilung der Teilsortimente bei Mehrbranchenbetrieben auf die Warengruppen; gerundete Werte

Die Gesamtverkaufsfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 835 beläuft sich zum Zeitpunkt der Erhebung im Dezember 2020 auf rd. 9.820 m<sup>2</sup>. Hiervon nehmen jeweils rd. die Hälfte Sortimene der periodischen bzw. aperiodischen Bedarfsstufe ein. Den größten Anteil an der gesamten Verkaufsfläche stellt mit rd. 4.165 m<sup>2</sup> die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel dar; dies entspricht rd.

<sup>10</sup> zur Methodik der Erhebungen vgl. Kapitel 2



42 % der Gesamtverkaufsfläche. Weitere Schwerpunkte bilden die Warengruppen Schuhe, Lederwaren (rd. 1.240 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie Bekleidung, Wäsche (rd. 965 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche).

Ausgehend von der aus 31 Warengruppen bestehenden cima-Erhebungssystematik wurden die erhobenen Sortimente in einem nächsten Schritt den Sortimenten gemäß Krefelder Sortimentsliste zugeordnet. Hierbei ist Folgendes zu beachten:

- Bei der Mehrheit der Sortimente ist eine direkte Zuordnung möglich, da die cima-Warengruppe mit einem in der Sortimentsliste aufgeführten Sortiment übereinstimmt (Bsp. Lebensmittel, Bücher).
- In einigen Fällen entsprechen zwei cima-Warengruppen einem Sortiment aus der Krefelder Sortimentsliste (Bsp. Arzneimittel (Apotheken) und Drogerie- und Parfümeriewaren). Das Beispiel der cima-Warengruppe Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat zeigt, dass auch zwei Sortimente der Krefelder Sortimentsliste einer cima-Warengruppe entsprechen können und eine Zuordnung der Sortimente in diesem Fall nur aggregiert möglich ist.
- Sowohl in der Krefelder Sortimentsliste als auch in der Erhebungssystematik der cima wird zwischen verschiedenen „Elektronik-Sortimenten“ unterschieden. Bei der Überführung der Erhebungsdaten gem. cima-Systematik in die Sortimente der Krefelder Sortimentsliste werden diese Sortimente aggregiert dargestellt.
- Die in der Krefelder Sortimentsliste geführten Sortimente „Baby- und Kinderartikel, Kinderwagen“ sowie „Geschenkartikel“ können nicht gesondert aufgeführt werden, da sie gemäß der Erhebungssystematik der cima anderen übergeordneten Sortimenten zugeordnet werden.

Die Gegenüberstellung mit der Krefelder Sortimentsliste verdeutlicht, dass es sich bei den Einzelhandelsangeboten innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 835 vor allem um nahversorgungs- bzw. zentrenrelevante Sortimente handelt. Nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Krefelder Sortimentsliste 2014 nehmen im Untersuchungsgebiet mit 4.715 m<sup>2</sup> rd. 48 % der Verkaufsfläche ein. Rd. 46 % der Verkaufsfläche entfällt auf zentrenrelevante Sortimente (4.525 m<sup>2</sup>). Nicht zentrenrelevante Sortimente bilden mit 580 m<sup>2</sup> hingegen nur rd. 6 % der Verkaufsfläche ab (vgl. Abb. 13).

**Abb. 13: Überführung der cima-Systematik in die Sortimente gem. der Krefelder Sortimentsliste 2014**

Krefelder Sortimentsliste	cima-Warengruppe	VKF in m <sup>2**</sup>
<b>nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		<b>4.715</b>
Apothekenartikel, Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel	Arzneimittel (Apotheken) Drogerie- und Parfümeriewaren	510
Lebensmittel, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel	Lebensmittel	4.165
Zeitungen, Zeitschriften	Zeitschriften, Zeitungen	40
<b>zentrenrelevante Sortimente</b>		<b>4.525</b>
Bekleidung, Wäsche, Meterware, Handarbeitsartikel	Oberbekleidung Textilien, sonstige Bekleidung <sup>11</sup>	965
Bücher	Bücher	40
Fahrräder und -zubehör	Fahrräder	115

<sup>11</sup> ohne Meterware, Handarbeitsartikel



Krefelder Sortimentsliste	cima-Warengruppe	VKF in m2**
Glas-, Porzellan, Kleinkeramik	Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	620
Hausrat (ohne Möbel, Campingartikel), Haushaltswaren		
Briefmarken und Münzen	Musikinstrumente, Waffen, Sammelhobbies	280
Jagdbedarf, Waffen	Spielwaren	
Spielwaren, Hobbybedarf, Musikinstrumente		
Kunst, Kunstgegenstände	Antiquitäten, Kunstgegenstände	-
Papier-, Büro-, Schreibwaren	Schreibwaren	50
Photoartikel, Augenoptik, Akustik	Foto Optik, Hörgeräteakustik	-
Sanitätsartikel	med.-orthopädischer Bedarf (Sanitätsartikel)	-
Schnittblumen	Schnittblumen, Floristik	50
Schuhe, Lederwaren	Schuhe Lederwaren	1.240
Sportartikel (ohne Großgeräte)	Sportartikel <sup>12</sup>	550
Teppiche (ohne Teppichboden), Heimtextilien, Bettwaren (ohne Matratzen), Haus-, Tisch-, Bettwäsche	Heimtextilien <sup>13</sup>	215
Uhren, Schmuck	Uhren, Schmuck	-
Büromaschinen, Computer und -zubehör	Computer, Büro- / Telekommunikation	400
PC und Zubehör (Hard-, Software)	Elektrogeräte, Leuchten	
Radio, TV, Elektroklein- und -großgeräte, Lampen	Unterhaltungselektronik	
Unterhaltungselektronik (Video-, DVD-Geräte, CDs, Tonträger etc.), Telefone		
Baby- und Kinderartikel, Kinderwagen <sup>14</sup>		
Geschenkartikel <sup>15</sup>		
<b>nicht zentrenrelevante Sortimente</b>		<b>580</b>
	Zooartikel	180
	Möbel	200
	Eisenwaren, Baumarktartikel	70
	Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche	50
	Kfz-Zubehör	80
	Pflanzen, Gartenbedarf	-
	<b>SUMME</b>	<b>9.820</b>

Quelle: cima (2021)

<sup>12</sup> inkl. Reitsportartikel, inkl. Sportgroßgeräte, inkl. Campingartikel

<sup>13</sup> inkl. Meterware, Handarbeitsartikel

<sup>14</sup> Die Erhebungssystematik der cima ermöglicht keine differenzierten Angaben zu dem in der Krefelder Sortimentsliste 2014 gelisteten Sortiment „Baby- und Kinderartikel, Kinderwagen“. Die entsprechenden Artikel i. S. d. Krefelder Sortimentsliste werden von der cima den übergeordneten Sortimenten wie etwa Drogerie- und Parfümeriewaren, Lebensmittel, Oberbekleidung, Spielwaren, Möbel, etc. zugeordnet.

### 4.3.2 Versorgungsbedeutung der Sonderlage Nord insgesamt

Für die Abgrenzung des Marktgebietes sowie die Einstufung der Versorgungsfunktion der Sonderlage Nord und insbesondere der Einzelhandelsbetriebe innerhalb des geplanten Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 835 ist eine Analyse der weiteren Versorgungsstrukturen in der Stadt Krefeld notwendig. Hierzu wird auf die Analyse der Versorgungsstandorte im Zentrenkonzept Krefeld zurückgegriffen. Angesichts der hohen Angebotskonzentration in der Sonderlage Nord erfolgt zunächst eine Gegenüberstellung der Sonderlage mit den größten Zentralen Versorgungsbereichen im Stadtgebiet – dem Hauptzentrum sowie den Nebenzentren (Uerdingen, Fischeln und Hüls) (vgl. Abb. 14).

In der **Gegenüberstellung des Angebotes innerhalb der Sonderlage Nord mit den Angeboten im Hauptzentrum der Innenstadt und den Krefelder Nebenzentren** zeigt sich, dass es sich bei der Sonderlage Nord um den flächenmäßig größten Einzelhandelsstandort innerhalb des Stadtgebietes handelt. Rd. 27,9 % (135.000 m<sup>2</sup>) der gesamtstädtischen Verkaufsfläche im Jahr 2010 entfiel auf die Sonderlage Nord. Das Hauptzentrum Krefeld ist mit einer Verkaufsfläche von rd. 89.300 m<sup>2</sup> im Jahr 2014 gemessen an der Verkaufsfläche – mit deutlichem Abstand – nächstgroßer Einzelhandelsstandort innerhalb des Stadtgebietes.

Obwohl es in der Zwischenzeit Veränderungen in der Betriebsstruktur gegeben hat (z. B. Schließung und Umstrukturierung des Praktiker-Standortes), sind u. a. mit MÖBEL SCHAFFRATH, FRANZ KNUFFMANN, BAUHAUS, HORNBACH oder ROLLER nach wie vor die größten Betriebe am Standort ansässig. Es wird daher unterstellt, dass die Gesamtverkaufsfläche auch aktuell noch auf einem dem Jahr 2010 vergleichbaren Niveau liegt.

Da keine genauen Daten vorliegen, kann im Hinblick auf den Umfang periodischer und aperiodischer Sortimente in der Sonderlage Nord kein dezidierter Vergleich erfolgen. Wenngleich ein deutlicher Schwerpunkt der Einzelhandelslage auf Möbel und Baumarktsortimente entfällt, kommt auch den periodischen Gütern (v. a. Nahrungs- und Genussmitteln) ein wichtiger Stellenwert zu. Da tägliche Bedarfsgüter allein im untersuchten Teilbereich bereits 4.765 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche umfassen und in der Sonderlage weitere Anbieter (u. a. der Lebensmitteldiscountmarkt ALDI) etabliert sind, ist für die Sonderlage ein den Nebenzentren vergleichbarer Umfang im periodischen Bedarf festzuhalten.

Aufgrund der Vielzahl der Betriebe sowie der durch die räumliche Nähe entstehenden Agglomerations-effekte und der insgesamt großen Verkaufsflächendimensionierung ist der Sonderlage insgesamt sowohl eine gesamtstädtische als auch eine regionale Versorgungsfunktion zu bescheinigen. Somit umfasst das Marktgebiet im Wesentlichen das Krefelder Stadtgebiet, strahlt darüber hinaus jedoch in angrenzende Kommunen, wie z. B. Tönisvorst, Kempen und Willich, aus.

---

<sup>15</sup> Auch hinsichtlich des laut Krefelder Sortimentsliste 2014 zentrenrelevanten Sortimentes „Geschenkartikel“ können keine differenzierten Angaben gemacht werden.

**Abb. 14: Gegenüberstellung des Einzelhandelsangebotes in der Sonderlage Nord mit Zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Krefeld**

	Sonderlage Nord	Hauptzentrum	Nebenzentrum Fischeln	Nebenzentrum Hüls	Nebenzentrum Uerdingen
Verkaufsfläche (VKF) <sup>16</sup>	135.000 m <sup>2</sup>	89.300 m <sup>2</sup>	6.200 m <sup>2</sup>	9.700 m <sup>2</sup>	11.900 m <sup>2</sup>
<i>davon periodisch</i>		15.800 m <sup>2</sup>	3.900 m <sup>2</sup>	6.500 m <sup>2</sup>	6.100 m <sup>2</sup>
<i>davon aperiodisch</i>		73.300 m <sup>2</sup>	2.100 m <sup>2</sup>	2.800 m <sup>2</sup>	5.600 m <sup>2</sup>
Anzahl der Betriebe		ca. 490	49	63	ca. 90
Einzugsgebiet		<b>Kerneinzugsgebiet Stadt Krefeld:</b> ca. 236.000 Ew. <b>Naheinzugsgebiet Umland:</b> ca. 201.000 Ew. <b>Ferneinzugsgebiet Umland:</b> ca. 590.000 Ew.	Stadtteil Fischeln: ca. 26.600 Ew.	Stadtteil Hüls: ca. 17.000 Ew.	Stadtteil Uerdingen: ca. 22.000 Ew.
Leitbetriebe u. a.	Franz Knuffmann, Real, Möbel Schaffrath, Hornbach, Bauhaus	Saturn, Kaufhof, Sinn Leffers, C&A, Adler, TK Maxx, Primark	Aldi, Rewe, Penny, Netto, Rossmann	Edeka, Aldi, Netto, Rossmann	Edeka
Anteil VKF an Gesamtverkaufsfläche (rd. 483.500 m <sup>2</sup> im Jahr 2010) <sup>15</sup>	27,9 %	18,5 %	1,3 %	2,0 %	2,5 %

Quelle: Zentrenkonzept der Stadt Krefeld 2014 (Futura Consult – Dr. Kummer); cima-Darstellung 2021

<sup>16</sup> Da im Rahmen des Zentrenkonzeptes 2014 keine entsprechenden Daten ausgewiesen wurden, basieren die Daten Gesamtverkaufsfläche in der Sonderlage Nord sowie im Stadtgebiet insgesamt auf den von der Stadt Krefeld zur Verfügung gestellten Altdaten aus dem Jahr 2010

### 4.3.3 Versorgungsbedeutung des untersuchten Teilabschnitts

Dem untersuchten **Teilbereich der Sonderlage** bzw. den Anbietern im zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans 835 kommt innerhalb der Sonderlage Nord aufgrund seiner Angebotsstruktur eine besondere Funktion zu. Mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 9.820 m<sup>2</sup> - davon 4.715 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Sortimente der periodischen und 5.055 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche der aperiodischen Bedarfsstufe (vgl. Abb. 12) – weist der Teilbereich einen den Nebenzentren der Stadt Krefeld vergleichbaren Verkaufsflächenumfang auf (vgl. Abb. 14).

Die Klassifizierung gemäß der Krefelder Sortimentsliste hat gezeigt, dass die im Wesentlichen auf nahversorgungsrelevante (4.715 m<sup>2</sup> VKF) und zentrenrelevante Sortimente (4.525 m<sup>2</sup> VKF) ausgerichtete Angebotsstruktur des Teilbereichs der Sonderlage eine erhöhte Konkurrenz zu Zentralen Versorgungsbereichen erwarten lässt. Ein quantitativer Vergleich des Angebotes von zentrenrelevanten Sortimenten zwischen dem Teilbereich der Sonderlage Nord und den Zentralen Versorgungsbereichen kann im Rahmen der vorliegenden Untersuchung jedoch nicht vorgenommen werden, da das Zentrenkonzept bei der Beschreibung der Angebotsstrukturen in den verschiedenen Standortbereichen diesbezüglich keine Angaben macht. Die erhobenen Strukturen lassen jedoch erkennen, dass der Standort vor allem aufgrund der Vielfalt der angebotenen zentrenrelevanten Sortimente sowie der Agglomerationswirkungen eine erhöhte Anziehungskraft entfaltet. Insgesamt werden fünf der in der Krefelder Sortimentsliste als zentrenrelevant gelistete Sortimente auf einer Verkaufsfläche von mehr als 500 m<sup>2</sup> angeboten (vgl. Abb. 14) – zum Teil in Fachgeschäften und zum Teil als Randsortiment des REAL-SB-Warenhauses.

In Bezug auf das mit einer Verkaufsfläche von 4.165 m<sup>2</sup> ausgeprägteste Sortiment Nahrungs- und Genussmittel empfiehlt sich ein Blick in die benachbarten Nahversorgungszentren. Nachfolgend werden die Ausstattungskennziffern der nächstgelegenen Nahversorgungszentren – soweit in den vorliegenden Untersuchungen ausgewiesen – den entsprechenden Daten des Teilbereichs gegenübergestellt (vgl. Abb. 15). Unter Berücksichtigung der im Zentrenkonzept zugewiesenen Einzugsgebiete der Nahversorgungszentren und der Entfernung zu dem Teilbereich der Sonderlage Nord sind vor allem die Nahversorgungszentren (NVZ) Inrath / Hülser Straße, NVZ Gutenbergstraße / St. Töniser Straße sowie NVZ Sternstraße / Hülser Straße untersuchungsrelevant:

- Die Angebotsstruktur im **NVZ Inrath / Hülser Straße**, welches nur 1 km (Fahrdistanz) vom REAL-Markt an der Mevisenstraße entfernt liegt, wird maßgeblich durch die Filiale der Firma LIDL an der Straße Girmesgath geprägt. Gemäß Zentrenkonzept übernimmt das NVZ eine Versorgungsfunktion für Teile des Stadtteils Inrath. Damit überschneidet sich der Nahbereich des NVZ deutlich mit dem Marktgebiet der Sonderlage.
- Das **NVZ Sternstraße / Hülser Straße** übernimmt gemäß Zentrenkonzept der Stadt Krefeld eine Versorgungsfunktion für Teile des Stadtteils Stadtmitte. Aufgrund der Nähe zum untersuchten Teilbereich der Sonderlage (rd. 2 km Fahrdistanz) ist jedoch von Überschneidungen der Versorgungsbereiche der Standortbereiche auszugehen. Das Einzelhandelsangebot in dem Nahversorgungszentrum wird u. a. durch eine Filiale der Firma NETTO geprägt.

Abb. 15: Einzelhandelsangebot in nächstgelegenen Nahversorgungszentren

	Teilbereich der Sonderlage Nord	NVZ Inrath / Hülser Str.	NVZ Sternstr. / Hülser Str.	NVZ Gutenbergstr. / St. Töniser Str.
Entfernung zum Teilbereich (Fahrdistanz)		rd. 1 km	rd. 2 km	rd. 2,5 km
Verkaufsfläche	9.820 m <sup>2</sup>	2.200 m <sup>2</sup>	4.100 m <sup>2</sup>	7.900 m <sup>2</sup>
davon periodisch	4.765 m <sup>2</sup>	1.600 m <sup>2</sup>	1.800 m <sup>2</sup>	6.500 m <sup>2</sup>
davon aperiodisch	5.055 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	2.200 m <sup>2</sup>	1.300 m <sup>2</sup>
Einzugsgebiet lt. Zentrenkonzept	kein Einzugsgebiet zugewiesen	Teile des Stadtteils 20 (Inrath): ca. 11.000 Ew.	Teile des Stadtteils 10 (Stadtmitte): ca. 10.000 Ew.	Teile des Stadtteils 20 (Kempener Feld): ca. 9.000 Ew.
Leitbetriebe u. a.	Real, Siemes Schuhcenter	Lidl,	Netto	Edeka, Netto, dm, Dänisches Bettenlager, Das Futterhaus

Quelle: Zentrenkonzept der Stadt Krefeld 2014 (Futura Consult – Dr. Kummer); cima-Darstellung 2021

- Das nahversorgungsrelevante Angebot im **NVZ Gutenbergstraße / St. Töniser Straße** ist deutlich ausgeprägter; mit einem EDEKA-Center, einer Filiale des Lebensmitteldiscounters NETTO sowie einem DM Drogeriefachmarkt ist ein umfassendes Angebot vorhanden. Die Fahrdistanz zum Teilbereich der Sonderlage Nord beträgt rd. 2,5 km. Das NVZ übernimmt gemäß Zentrenkonzept Versorgungsfunktionen für Teile des Stadtteils Kempener Feld, in dem auch der Teilbereich der Sonderlage Nord liegt. Auch hier sind somit Überschneidungen des Nahbereichs / Versorgungsgebietes festzuhalten.
- Mit dem **Standortbereich Gahlingspfad / Blumentalstraße** befindet sich zudem ein im Zentrenkonzept ausgewiesener **Nahversorgungsstandort** in rd. 2,5 km Entfernung zum untersuchten Teilbereich. In dem Standortbereich ist u. a. durch die Lebensmittelmärkte EDEKA, ALDI, LIDL und den Drogeriefachmarkt DM ein vielschichtiges Angebot vorhanden. Auch zum Nahversorgungsstandort sind Überschneidungen der Versorgungsbereiche anzunehmen.

#### 4.3.4 Kaufkraftpotenzial im Nahbereich

Zur Bewertung der Versorgungsfunktion der Sonderlage wird das vorhandene, einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial im Nahbereich des Untersuchungsgebietes herangezogen. Die Kaufkraft umfasst das verfügbare Einkommen (Nettoeinkommen ohne Steuern und Sozialversicherungsbeiträge, inkl. empfangener Transferleistungen)<sup>17</sup> der Einwohner; für die Untersuchung ist das durchschnittlich für den stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraftpotenzial bzw. Nachfragepotenzial von Bedeutung. Hierzu wird ein Ausgabesatz pro Kopf im stationären Einzelhandel von 5.589 € für das Jahr 2021,

<sup>17</sup> vgl. hierzu [www.mb-research.de](http://www.mb-research.de)

davon 2.804 € für nahversorgungsrelevante Sortimente gem. Krefelder Sortimentsliste - zugrunde gelegt<sup>18</sup> Unter Berücksichtigung der Einwohnerzahlen innerhalb des 700 bzw. 1.000 m-Radius und der spezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer vor Ort – diese liegt mit 98,5<sup>19</sup> etwas unterhalb des Bundesdurchschnitts von 100 – errechnet sich das örtliche Kaufkraftpotenzial.

Im 700 m-Radius um den REAL-Markt leben rd. 3.500 Einwohner; im 1.000 m-Radius sind es rd. 7.000 Einwohner<sup>20</sup>. Den Einwohnern stehen für nahversorgungsrelevante Sortimente 9,7 Mio. € (700 Meter-Radius) bzw. 19,3 Mio. € (1.000 Meter-Radius) zur Verfügung. Legt man durchschnittliche Verkaufsflächenproduktivitäten<sup>21</sup> für die ermittelten Einzelhandelsbetriebe im untersuchten Teilabschnitt der Sonderlage Nord zugrunde, ist für die nahversorgungsrelevanten Sortimente ein Umsatz in einer Größenordnung von rd. 19,0 Mio. € zu prognostizieren. Damit liegt der ermittelte Umsatzwert für nahversorgungsrelevante Sortimente bereits etwa auf dem Niveau des im 1.000 Meter-Radius insgesamt vorhandenen Kaufkraftpotenzials (vgl. Abb. 16).

Die Gegenüberstellung von Kaufkraftpotenzial im Nahbereich und Umsatz verdeutlicht, dass der untersuchte Standortbereich zwar für die Bevölkerung im Umland auch gewisse Nahversorgungsfunktionen übernimmt, die Dimensionierung des Standortes in der überwiegend auf Pkw-Kunden ausgerichteten Lage jedoch auf ein großes Marktgebiet ausgerichtet ist.

**Abb. 16: nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial (KKP) im Nahbereich**

	KKP im 700 m - Radius	KKP im 1.000 m - Radius	Umsatz im Teilbereich
nahversorgungsrelevante Sortimente gesamt	9,7 Mio. €	19,3 Mio. €	19,0 Mio.
davon Lebensmittel, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel	8,0 Mio. €	15,9 Mio. €	16,8 Mio. €
davon Apothekenartikel, Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel	1,6 Mio. €	3,1 Mio. €	
davon Zeitungen, Zeitschriften	0,2 Mio. €	0,3 Mio. €	

Quelle: cima (2021)

<sup>18</sup> Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH (in die Ermittlungen fließen veröffentlichte Konjunkturdaten des Statistischen Bundesamtes ein)

<sup>19</sup> Quelle: Michael Bauer Research GmbH (2020): Krefeld: 98,5; Bundesdurchschnitt: 100

<sup>20</sup> Quelle: IT.NRW (2021): [www.einwohner.nrw.de](http://www.einwohner.nrw.de)

<sup>21</sup> Quelle: EHI Retail Institute GmbH, Hahn Real Estate Report u. a.

## 4.4 Fazit

Die Sonderlage Nord weist derzeit eine hohe Bedeutung als Versorgungsstandort auf. Dies liegt zum einen in der Nutzungsstruktur bzw. der Konzentration verschiedener (großflächiger) Anbieter und der dadurch ausgelösten Agglomerationswirkungen begründet, zum anderen verfügt der Standort auch über eine gute verkehrliche Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Aus wettbewerbs-/wirtschaftlichen Gründen sind damit grundsätzlich günstige Rahmenbedingungen gegeben.

Da der untersuchte Bereich schwerpunktmäßig durch gewerbliche und industrielle Umfeldnutzungen geprägt wird und weder eine Einbindung in Zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Krefeld noch in die Siedlungsstrukturen aufweist, kann ihm jedoch keine städtebauliche Integration bescheinigt werden. Damit ist er als dezentraler, fahrkundenorientierter Standort zu bewerten, der Auswirkungen auf die schützenswerten Versorgungslagen der Stadt Krefeld – und ggf. auch auf umliegende Kommunen – auslöst.

Die Gegenüberstellung der Versorgungsfunktion der Sonderlage bzw. des untersuchten Teilbereiches mit den relevanten Zentralen Versorgungsbereichen hat in diesem Zusammenhang gezeigt, dass die Sonderlage mit ihrem umfangreichen Angebot an nahversorgungs-/ zentrenrelevanten Sortimenten sowie der hierdurch entstehenden Kopplungseffekte wesentliche Konkurrenzwirkungen auf die umliegenden Zentralen Versorgungsbereiche entfaltet und damit die Entwicklungsmöglichkeiten dieser schützenswerten Lagen einschränkt. Es ist zudem festzuhalten, dass der Sonderlage Nord gemäß der Zielvorstellung des Zentrenkonzeptes der Stadt Krefeld die Funktion eines Standortes für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Einzelhandel zugewiesen wird. Die bisherige Betriebs- und Angebotsstruktur des Teilbereiches entspricht somit nicht den Zielvorstellungen des Zentrenkonzeptes.

Um den Konkurrenzwirkungen auf die umliegenden Zentralen Versorgungsbereiche zukünftig stärker entgegenwirken und eine weitere Entwicklung gegen die Zielvorstellungen des Zentrenkonzeptes verhindern zu können, sind baurechtliche Steuerungsmaßnahmen im Gebiet der Sonderlage Nord zwingend erforderlich.

## 5 Bewertung der Entwicklungsoptionen

### 5.1 Möglichkeiten der Bestandssicherung /-optimierung

#### 5.1.1 Bestehende Betriebsstrukturen

Um auf Basis der Bestandserhebungen und der vorangehenden Analyse Möglichkeiten der Bestandssicherung und ggf. -optimierung auszuloten, wurden die bestehenden Betriebsstrukturen im nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortiment im Teilbereich der Sonderlage Nord aktuellen Standards gegenübergestellt. Folgende Punkte sind festzuhalten:

- Ein SB-Warenhaus (inkl. einer angeschlossenen Mall) in der Größenordnung des untersuchten Objektes (ca. 6.500 m<sup>2</sup> VKF insgesamt) findet man zwar bundesweit noch an zahlreichen Standorten, jedoch handelt es sich fast ausschließlich um ältere Objekte, welche etabliert wurden, bevor solche Ansiedlungsoptionen an dezentralen Standorten durch veränderte raumordnerische und landesplanerische Grundlagen (LEPro, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, LEP NRW) stark eingeschränkt wurden.
- Ältere SB-Warenhaus-Standorte wurden im Laufe der Zeit teilweise auf neue Betriebsmodelle umgestellt, modernisiert und teilweise umstrukturiert; dabei wurden Anteile für Nahrungs- und Genussmittel (inkl. typischer Randsortimente) z. T. verringert und Teilflächen durch andere Fachmärkte neu belegt. In Frage kommen hier auch Mischnutzungen aus Einzelhandel und Gastronomie und / oder Dienstleistern (z. B. Fitness-Studio).
- Im Rahmen des Verkaufs von REAL durch die Metro AG wurde ein bedeutender Teil der Warenhäuser (92 Standorte) an KAUF LAND veräußert. Weitere Märkte sollen auf EDEKA (45) sowie GLOBUS (24) umgestellt werden. Gemäß veröffentlichter Standortanforderungen sucht Kaufland i. d. R. projektierte oder bestehende Warenhäuser sowie Verbrauchermärkte in einer Größenordnung ab 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.<sup>22</sup> Globus hingegen expandiert stärker bei Großformaten ähnlich des untersuchten Objektes; die Standortanforderungen sind auf Hauptverkaufsflächen von mindestens 6.500 m<sup>2</sup> zzgl. Mall ausgerichtet.<sup>23</sup> Für EDEKA kommen für den Betriebstyp E-CENTER ebenfalls große Formate ab 3.000 m<sup>2</sup> VKF in Betracht.<sup>24</sup>
- Ein Schuhfachmarkt, wie ihn SIEMES SCHUHCENTER am Standort betreibt, orientiert sich auch heute auf Verkaufsflächen ab 800 m<sup>2</sup>, sodass das bestehende Objekt mit einer Verkaufsfläche von knapp 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Bezug auf die Größenstruktur als zeitgemäß zu bewerten ist.<sup>25</sup>
- Auch ERNSTINGS FAMILY weist mit einer Verkaufsfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> eine typische Größe auf; für neue Standorte werden Gesamtflächen (Verkaufsfläche inkl. Nebenflächen) von 200 bis 300 m<sup>2</sup> gesucht.
- KIK operiert mit etwa 540 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche derzeit im unteren Feld der gesuchten Standortanforderungen (500 – 1.000 m<sup>2</sup> VKF).<sup>26</sup>
- Die SPORTBÖRSE TEAMSPORT, die am Standort knapp 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche belegt, ist Mitglied der mittelständischen Verbundgruppe INTERSPORT; unter der Dachmarke der INTERSPORT-Gruppe

<sup>22</sup> vgl. <https://unternehmen.kaufland.de/immobilien/wir-suchen.html#standortkriterien>

<sup>23</sup> vgl. <https://www.globus.de/unternehmen/standortanforderungen.php>

<sup>24</sup> vgl. <https://verbund.edeka/s%C3%BCdwest/expansion/>

<sup>25</sup> vgl. <https://www.siemes-gruppe.de/siemes-expansion/>

<sup>26</sup> vgl. <https://www.kik.de/unternehmen/immobilien/gesuchte-objekte/>



existieren sehr unterschiedlich strukturierte Konzepte – vom kleinstrukturierten Fachgeschäft bis zum großen Sportfachmarkt.

Zusammenfassend zeigt sich, dass die vorgegebenen Größenstrukturen ein zukunftsicheres Konzept ermöglichen, ohne dass unter wettbewerblichen / betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten Verkaufsflächen-erweiterungen einzelner Betriebe bzw. Sortimente – insbesondere im nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Bereich – notwendig erscheinen. Vielmehr wäre sogar eine Flächenreduzierung des großformatigen SB-Warenhauses denkbar, ohne dass damit eine Gefährdung einer potenziellen Neuvermietung einherginge. Sollten Betriebsaufgaben / Umstrukturierungen anstehen, sind Umwandlungen von bislang auf nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente ausgerichteten Flächen in solche für nicht zentrenrelevante Sortimente denkbar. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass die am Standort ansässigen Betriebe mit einem Kernsortiment bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten (Maler-Betrieb, Matratzenfachgeschäft) vergleichsweise kleine Ladeneinheiten aufweisen.

Neben den Größenstrukturen kommt dem (äußeren) Erscheinungsbild und der Strukturierung der Teilbereiche der Anbieter am Untersuchungsstandort ein hoher Stellenwert in Bezug auf die Wettbewerbsfähigkeit zu. Hier ist jedoch teilweise ein deutlicher Modernisierungsbedarf (bauliche Anpassungsmaßnahmen wie Modernisierungen, Renovierungen, klimafreundlicher Umbau etc.) ablesbar, der in Bezug auf die einzelnen Anlagen differenziert zu bewerten ist:

- Gebäudekomplex REAL-SB-Warenhaus (inkl. Mall): Das Gebäude weist eine überalterte und stark renovierungsbedürftige Struktur auf. Erneuerungsbedarf ist sowohl auf bei der Außen- wie auch der Innengestaltung festzustellen.
- Gebäude SIEMES: Der Schuhfachmarkt ist verhältnismäßig modern aufgestellt.
- Gebäude Sportfachmarkt / Maler-Bedarf<sup>27</sup>: Bei diesem Standort sind diverse bauliche Mängel festzuhalten, die sich auf die Außengestaltung, die begrenzte Parkplatzzahl und die Zugänge beziehen. Zudem sind Teil-Verkaufsflächen des Sportfachmarktes im Untergeschoss platziert.

Vorbehaltlich der erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen ist dem Standort in Bezug auf wettbewerbliche Rahmenbedingungen grundsätzlich eine Zukunftsfähigkeit zu bescheinigen, die zudem wesentlich durch die Agglomerationswirkungen innerhalb der Sonderlage Nord sowie die günstige verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes gestärkt wird.

Aus städtebaulichen Gründen und mit Blick auf die Auswirkungen auf schützenswerte Einzelhandelsstandorte wäre jedoch eine Beschränkung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente auf den Bestand, bestenfalls sogar ein Rückbau der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente bzw. eine Umschichtung in nicht nahversorgungs- / zentrenrelevante Sortiment maßgeblich.

### 5.1.2 Alternative Angebote

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Rahmenbedingungen und der gegenwärtig zu beobachtenden Trends im Einkaufs- und Freizeitverhalten kommen – vorbehaltlich einer Abstimmung auf vorhandene Angebotsstrukturen – weitere Angebote und Nutzungen für die Sonderlage Nord in Betracht:

- **Fahrräder / Zubehör:** Gemäß der aktuellen Sortimentsliste der Stadt Krefeld ist das Sortiment Fahrräder und -zubehör als zentrenrelevant eingestuft. Mit dem in seiner Gesamtfassung am 08.02.2017 in Kraft getretenen LEP NRW hat die Landesplanung zuletzt festgelegt, dass zwar das Sortiment Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel als zentrenrelevant einzustufen ist, die diesem zugeordneten Teilsortimente Fahrräder und Zubehör – ebenso wie Angelartikel, Campingartikel, Jagdartikel, Reitartikel und

<sup>27</sup> Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Betrieb MALER-EINKAUF-WEST auch auf Großhändler ausgerichtet ist.

Sportgroßgeräte – jedoch nicht mehr zwingend als zentrenrelevant einzuordnen sind. Gerade im Sortiment Fahrräder und Zubehör zeigten sich zuletzt deutlich positive Entwicklungen, die sowohl in spezialisierten Fachanbietern (z. B. E-Bikes, inkl. Reparatur / Service) als auch in großformatigen Fahrrad-Fachmärkten zum Ausdruck kommen. Während der Corona-Pandemie konnte der Trend einer erhöhten Nachfrage noch einmal deutlich gesteigert werden. Die Ansiedlung eines Fahrrad-Fachmarktes in der Sonderlage setzt jedoch eine Änderung der Sortimentsliste der Stadt Krefeld voraus. Diese wäre jedoch nur sinnvoll, sofern das Angebot in diesem Segment nicht mehr überwiegend innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche platziert ist, wie im Zentrenkonzept 2014 noch dargestellt.

- **Angebote aus dem nicht zentrenrelevanten Sortiment:** Gemäß der Sortimentsliste des Zentrenkonzeptes Krefeld (2014) sind folgende Sortimente als nicht zentrenrelevant einzustufen:
  - Baumarktsortiment
  - Boote und -zubehör
  - Campingartikel
  - Gartenbedarf
  - KfZ und -zubehör
  - Möbel
  - Motorräder, Mofas und Zubehör
  - Reitsportartikel
  - Sportgroßgeräte
  - Teppichboden
  - Tiernahrung und Heimtierbedarf,
  - zoologischer Spezialbedarf, lebende Tiere
  - Wohnwagen

Diese Sortimente könnten – in Form von Fachgeschäften oder Fachmärkten – grundsätzlich ebenfalls in der Sonderlage Nord platziert werden. Zu beachten ist in diesem Fall eine Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche.

Als zukunftssträftig in diesem Segment sind vor allem die Bereiche rund das Thema Smart Home, Sport- und Gesundheit sowie Camping<sup>28</sup> (bspw. BERGER Camping und Freizeit) zu bewerten; zu empfehlen sind auch hier die nicht zentrenrelevanten Sortimente der genannten Sparten.

- **Betriebsflächen für Online-Händler:** Die Digitalisierung und Veränderungen im Konsum-/ Kaufverhalten haben zu einem erheblichen Anstieg des Online-Handels geführt. Unternehmen mit Ausrichtung auf den Versand-/ Internethandel benötigen Lagerflächen. Diese sind grundsätzlich auch an Gewerbegebietsstandorten zu verorten. Zu beachten ist jedoch, dass sie § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegen, sofern sie eine Verkaufsstätte aufweisen.<sup>29</sup> In diesem Fall ist auf eine Ausrichtung auf nicht zentrenrelevante Sortimente zu achten.

<sup>28</sup> In vergangenen Jahren hat der Campingtourismus in Deutschland einen Aufschwung erfahren, der durch Statistiken belegt werden kann: In dem Zeitraum 2013 – 2019 ist ein kontinuierlicher Anstieg der Übernachtungszahlen auf Campingplätzen in Deutschland von rd. 26 Mio. Übernachtungen auf rd. 35,8 Mio. Übernachtungen zu verzeichnen (Anstieg von rd. 38 %); 2020 gab es zumindest einen Anstieg der Übernachtungen inländischer Touristen (Quelle: Statistisches Bundesamt (2021)).

<sup>29</sup> vgl. hierzu Entwurf des neuen Einzelhandelserlasses NRW, Entwurfsstand 22.01.2020, S. 12

- **Freizeitbezogene Angebote:** Bereits seit einigen Jahren hält der Trend einer zunehmenden Freizeitorientierung an, der u. a. auch in verschiedenen großformatigen Angebotsformen zum Ausdruck kommt. Dazu zählen beispielweise Indoor-Trampolinparks, Hindernisparcours oder Indoor Spielparks, wie bspw. Superfly Moers, AirHop Düsseldorf, JUMP House Köln, HopLop Pulheim o. ä. Die Parks benötigen eine umfangreiche Angebotsfläche, daher sind sie oftmals in Gewerbegebieten untergebracht. Auch für die Stadt Krefeld wäre ein solches Angebot grundsätzlich auch in der Sonderlage Nord denkbar.
- **Selfstorage:** Das Selfstorage-Geschäftsmodell bietet Lagerraum für das private oder berufliche Umfeld und zeigt aufgrund eines gestiegenen Bedarfs für dauerhafte, langfristige Einlagerungen oder saisonale, kurzfristige Zwischenlagerungen zuletzt eine deutlich positive Entwicklung. Zwar sind im Stadtgebiet von Krefeld bereits mehrere Standorte vorhanden, jedoch sind u. a. durch die in der Corona-Zeit gemachten Homeoffice-Erfahrungen auch für die Zukunft tendenziell erhöhte Flächenansprüche in der eigenen Wohnung zu erwarten, denen durch Auslagerung vorübergehend nicht benötigter Gegenstände begegnet werden kann. Die Sonderlage Nord bietet grundsätzlich positive Standortrahmenbedingungen zur Etablierung eines weiteren Selfstorage Anbieters (z. B. MyPlace, Lagerbox, Shurgard).
- **Weitere gewerbliche Nutzungen:** Vor dem Hintergrund des Leitbildes der Nachhaltigkeit und einer ressourcenschonenden Stadtentwicklung wird es in Zukunft eine besondere Herausforderung sein, ein bedarfsgerechtes Angebot an gewerblichen Bauflächen vorhalten zu können. Die Flächensparziele des Bundes machen deutlich, dass der Fokus nicht länger auf der Neuausweisung und -erschließung von Gewerbegebieten und somit einer Neuinanspruchnahme unversiegelter Flächen liegen wird, sondern vielmehr auf den bestehenden Strukturen. Hierbei spielen vor allem die Revitalisierung und Umnutzung von Brachflächen eine entscheidende Rolle. Da der untersuchte Teilbereich der Sonderlage Nord unmittelbar an gewerbliche Bauflächen grenzt, ist im Falle einer Teilaufgabe des Einzelhandelsstandortes ebenfalls die Option in Betracht zu ziehen, den Standortbereich zukünftig gewerblich zu nutzen.

## 5.2 Anpassung an planungsrechtliche und stadtentwicklungsbezogene Ziele

Der untersuchte Abschnitt der Sonderlage Nord ist als dezentraler Standort zu klassifizieren, der großflächig durch nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente geprägt wird. Damit stimmt die derzeitige Angebotsstruktur nicht mit den im Zentrenkonzept formulierten Zielsetzungen der zukünftigen Funktion der Sonderlage überein. Im Hinblick auf großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten geht aus dem Zentrenkonzept hervor, dass weder neue Betriebe angesiedelt noch bestehende Betriebe erweitert werden sollen.

Wird für den Standort, der derzeit nach § 34 BauGB zu bewerten ist, ein Bebauungsplan aufgestellt, handelt es sich um den Sachverhalt der Überplanung eines vorhandenen Standortes mit großflächigem Einzelhandel im Sinne des Ziels 6.5-7 LEP NRW. Landesplanerisch besteht die Möglichkeit, solche Standorte, die – würde man eine Neuansiedlung prüfen, nicht mehr den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entsprechen – als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO zu definieren. Wenn die mit der Ansiedlung hervorgerufenen Wirkungen damit auch nicht unbedingt verringert werden können, kann auf diese Weise zumindest die weitere Entwicklung dieser Standorte bauleitplanerisch gesteuert und damit zunehmenden städtebaulichen Auswirkungen entgegengewirkt werden.

Im vorliegenden Fall wird gutachterlich empfohlen, die Sortimente und Verkaufsflächen in den Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplans auf den aktuellen Bestand (insgesamt 9.820 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) festzuschreiben. Sollte sich – beispielsweise im Rahmen der ggf. anstehenden Umstrukturierung der REAL-Fläche – die Option einer Belegung von (Teil-)Flächen durch nicht zentrenrelevante Sortimente eröffnen,

würde sich dies positiv auf die Entwicklungsmöglichkeit der umliegenden Zentralen Versorgungsbereiche auswirken.

Es wird daher empfohlen, genau abzuwägen, ob der passive oder der aktive Bestandsschutz greifen soll: „Trifft der Plangeber Festsetzungen, nach denen vorhandene Nutzungen oder Bausubstanzen künftig nicht mehr zulässig sind, beschränkt er sie auf den bloßen „passiven“ Bestandsschutz. Nutzungsänderungen, Erweiterungen oder auch Wiedererrichtungen können nicht zugelassen werden. Will der Plangeber für bestehende Nutzungen und Bausubstanz auch künftige über die angesprochenen engen Grenzen des „passiven“ Bestandsschutzes hinausgehende Erweiterungen oder Erneuerungen sichern, muss er seine Festsetzungen dem anpassen. Hierzu bietet sich insbesondere auch das [...] Instrument der individuellen Absicherung über § 1 Abs. 10 BauNVO an.“<sup>30</sup> § 1 Abs. 10 BauNVO, dessen Nutzung im planerischen Ermessen der Kommune liegt<sup>31</sup> und einen Anlagenbezug aufweist, regelt folgenden Sachverhalt: „Wären bei Festsetzung eines Baugebiets nach den §§ 2 bis 9 in überwiegend bebauten Gebieten bestimmte vorhandene bauliche und sonstige Anlagen unzulässig, kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können. Im Bebauungsplan können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets muss in seinen übrigen Teilen gewahrt bleiben. Die Sätze 1 bis 3 gelten auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen.“<sup>32</sup>

Sofern die Stadt Krefeld von der Möglichkeit des § 1 Abs. 10 BauNVO Gebrauch machen und den vorhandenen Betrieben einen erweiterten Bestandsschutz gewähren möchte, ist auch in diesem Fall auf die Vereinbarkeit mit den Zielformulierungen des Zentrenkonzeptes zu achten. Es wird empfohlen, die Anlagen, für die der erweiterte Bestandsschutz greifen soll, in den textlichen Festsetzungen genau zu benennen (Flurstück, konkret vorhandene, typisierende Nutzungsart). Zudem sollten die gemäß § 1 Abs. 10 Satz 2 BauNVO ermöglichten „näheren Bestimmungen über die Zulässigkeit“, z. B. in Bezug auf die Größe der Verkaufsflächen, getroffen werden.<sup>33</sup>

Kuschnerus, Bishopink und Wirth führen in diesem Zusammenhang weiterhin aus: „In der praktischen Anwendung kommen bei der Absicherung an sich unzulässiger vorhandener Einzelhandelsnutzungen folgende Vorgaben etwa in Betracht:

- Für Änderungen und Erneuerungen, die lediglich bauliche Umgestaltungen bzw. die Wiedererrichtung des vorhandenen Bestands ermöglichen, können weitere dezidierte Vorgaben zumeist entfallen.
- Für Erweiterungen ist häufig eine Vorgabe der maximalen Verkaufsfläche sowie der zulässigen Sortimente, ggf. verbunden mit Obergrenzen ihrer Verkaufsfläche, angezeigt.
- Für Nutzungsänderungen erscheint zumeist gleichfalls die Vorgabe der zulässigen anderweitigen oder zusätzlichen Warensortimente, ggf. in Verbindung mit entsprechenden Obergrenzen der jeweiligen Verkaufsfläche, angezeigt.“<sup>34</sup>

<sup>30</sup> vgl. Ulrich Kuschnerus: Der sachgerechte Bebauungsplan, Handreichungen für die kommunale Planung, Bonn 2010, S. 203

<sup>31</sup> vgl. hierzu BVerwG, Beschluss vom 21.11.2005 (4 BN 36.05)

<sup>32</sup> vgl. Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017

<sup>33</sup> vgl. hierzu Ulrich Kuschnerus, Olaf Bishopink, Alexander Wirth: Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Bonn 2018, S. 311 ff.

<sup>34</sup> Ulrich Kuschnerus, Olaf Bishopink, Alexander Wirth, a. a. O., S. 313

## 6 Zusammenfassung und Fazit

Die Sonderlage Nord ist als Einzelhandelsstandort in dezentraler, fahrkundenorientierter Lage zu charakterisieren. Ausgehend von den vorliegenden Bestandsdaten aus dem Jahr 2010 sowie dem Zentrenkonzept 2014 weist die Sonderlage Nord mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 135.000 m<sup>2</sup> (2010) sogar die größte Verkaufsflächenausstattung im Stadtgebiet von Krefeld auf. Dabei wird der Standortbereich insgesamt v. a. durch großflächige Fachmärkte der Segmente Möbel bzw. Küchen und Baumarktsortimente geprägt. Der untersuchte Geltungsbereich des zukünftigen B-Plans Nr. 835 hebt sich angesichts eines ausgeprägten Angebotes an nahversorgungs- sowie zentrenrelevanten Sortimenten deutlich von den Angebotsstruktur der gesamten Sonderlage Nord ab, wenngleich der Sonderlage Nord im Zentrenkonzept der Stadt Krefeld keine Versorgungsfunktion hinsichtlich dieser Sortimente zugewiesen wird. Vielmehr wird die Sonderlage Nord als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten definiert. Die Prägung durch nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente im untersuchten Teilabschnitt der Sonderlage lassen deutliche Konkurrenzwirkungen auf die bestehenden Zentralen Versorgungsbereiche erkennen, welche sich negativ auf die Entwicklung der schützenswerten Zentren auswirkt. Um weitere städtebaulich nicht verträgliche Entwicklungen im Untersuchungsgebiet zu verhindern, besteht daher die dringende Notwendigkeit, den Standortbereich zu überplanen und damit bauleitplanerisch zu steuern.

In Bezug auf die abwägungsrelevanten Inhalte für das weitere Bauleitplanverfahren ist festzuhalten, dass den vorhandenen Betrieben mit dem Schwerpunkt bei nahversorgungs-/ zentrenrelevanten Sortimenten hinsichtlich der Verkaufsflächendimensionierung ein zeitgemäßes Angebot zu bescheinigen ist. Im Sinne einer zukunftsfähigen Aufstellung sind zwar Modernisierungsmaßnahmen angezeigt, Verkaufsflächenerweiterungen im nahversorgungs-/ zentrenrelevantem Segment aus wettbewerblichen Gründen jedoch nicht erforderlich<sup>35</sup>. Vielmehr wäre ein Rückbau der SB-Warenhausfläche, welche aktuell i.d.R. in kleineren Dimensionierungen realisiert werden, möglich. Mit Blick auf die Entwicklung und Sicherung der Zentralen Versorgungsbereiche sollte daher mittel- bis langfristig eine Reduzierung des Angebotes an nahversorgungs- sowie zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb der Sonderlage Nord angestrebt werden; eine Umschichtung in nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß der Krefelder Sortimentsliste ist – bei Begrenzung der nahversorgungs-/ zentrenrelevanten Randsortimente<sup>36</sup> – jedoch denkbar, sodass die Gesamtverkaufsfläche am untersuchten Standort in der Größenordnung von 9.820 m<sup>2</sup> insgesamt Bestand haben kann, oder aber durch die Umwandlung von (Teil-)Flächen in Nutzungen abseits des Einzelhandels – auch hier bestehen verschiedene Alternativen – sogar verringert werden kann.

Mit diesem Ziel sollten bei der Aufstellung des Bebauungsplans mit der Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO die Rahmenbedingungen für einen passiven oder aktiven Bestandsschutz inkl. der Festsetzungsmöglichkeiten – auch unter juristischen Aspekten – gründlich abgewogen werden. Im Falle des erweiterten Bestandsschutzes sollten sich die Regelungen auf bauliche Änderungen und Erneuerungen des Bestandsobjektes ohne eine Verkaufsflächenerweiterung beschränken. Der Rahmen der Regelungsmöglichkeiten sollte dabei ausgeschöpft werden. Denn oberstes Ziel sollte sein, im Bereich der Sonderlage Nord insgesamt – wie auch speziell im untersuchten Teilabschnitt – weitere Ansiedlungen und Verkaufsflächenerweiterungen bestehender Anbieter mit nahversorgungs- und / oder zentrenrelevantem Kernsortiment auszuschließen.

<sup>35</sup> im nicht zentrenrelevanten Bereich, der am Standort derzeit verhältnismäßig gering ausgeprägt ist, wären diese jedoch möglich

<sup>36</sup> gem. Zentrenkonzept 2014 darf der VKF-Anteil zentrenrelevanter Randsortimente bei Ansiedlungen großflächiger Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment max. 10 % betragen, wobei absolut 2.500 m<sup>2</sup> VKF nicht überschritten werden dürfen