



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

Gutachten zu den planungsrechtlichen Festsetzungen von Einzelhandels- nutzung am Standort Freiheitsstraße in Viersen

Handel
Stadt + Regionalplanung
Marketing
Management
Digitale Stadt
Wirtschaftsförderung
Immobilien
Tourismus
Mobilität

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

Bearbeitung:
Dr. Wolfgang Haensch (Partner und cima-Büroleiter Köln)

Köln, den 03. September 2023

München
Stuttgart
Forchheim
Frankfurt a.M.
Köln
Leipzig
Berlin
Hannover
Lübeck
Ried (AT)

www.cima.de

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.

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.

Inhalt

1 Ausgangslage und Aufgabenstellung	5
2 Methodisches Vorgehen	6
3 Planungsrechtliche Steuerung des Einzelhandels gemäß § 9 Abs. 2a BauGB	7
4 Planstandort Freiheitsstraße	8
4.1 Lage im Stadtgebiet	8
4.2 Struktur des Planbereichs	9
4.3 Planungsrechtliche Situation	10
5 Vorgaben des Einzelhandelsstrukturkonzeptes Viersen 2020	12
5.1 Leitbild der Einzelhandelsentwicklung und Ziele des Einzelhandelsstrukturkonzeptes	12
5.2 Standortstrukturkonzept für die Stadt Viersen und Nahversorgungskonzept	14
5.3 Empfehlungen zur Bauleitplanung und zur Genehmigungspraxis	16
5.4 Standortbezogene Vorgaben des Einzelhandelsstrukturkonzeptes	19
6 Vorgaben des Landesentwicklungsplans NRW	20
7 Funktionsanalyse des Zentralen Versorgungsbereichs Alt-Viersen	22
7.1 Einzelhandelsbesatz Innenstadt Viersen 2019 - 2023	22
7.2 Entwicklung der innerstädtischen Leerstände 2019 – 2022	25
7.3 Gesamtbewertung der Innenstadt Viersen als Handelsstandort 2023	26
8 Schlussfolgerungen für mögliche Einzelhandelsnutzungen im Standortbereich Freiheitsstraße	27
8.1 Empfehlungen zur Zulässigkeit der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente im Standortbereich Freiheitsstraße	27
8.2 Empfehlungen zur Zulässigkeit der nicht-zentrenrelevanten Sortimente im Standortbereich Freiheitsstraße	29
9 Fazit	30

Abbildungen

Abb. 1:	Räumliche Abgrenzung und Lage des Plangebietes innerhalb der Stadt Viersen	8
Abb. 2:	Lage des Plangebietes an der Freiheitsstraße (Landesstraße L 29)	9
Abb. 3:	Luftbild des Planbereichs	10
Abb. 4:	Darstellung des Planbereichs im Regionalplan Düsseldorf	11
Abb. 5:	Darstellung des Planbereichs im Flächennutzungsplan der Stadt Viersen	11
Abb. 6:	Standortstrukturkonzept Viersen	14
Abb. 7:	Übersicht zu den Zentren und den sonstigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet	15
Abb. 8:	Empfehlungen zur Bauleitplanung und zur Genehmigungspraxis des Einzelhandelsstrukturkonzeptes Viersen (Fortschreibung 2020)	16
Abb. 9:	Einzelhandelsrelevante Ziele und Grundsätze des LEP NRW	20
Abb. 10:	Verkaufsflächen des Einzelhandels im Hauptzentrum Viersen nach Warengruppen (in m ²)	22
Abb. 11:	Umsatz des Einzelhandels im Hauptzentrum Viersen nach Warengruppen (in Mio. €)	23
Abb. 12:	Umsatz innerstädtischer Einzelhandel * 100 / Kaufkraft Stadtgebiet Viersen-Relation	24
Abb. 13:	Teilbereiche der Viersener Innenstadt mit vermehrten Leerständen	25
Abb. 14:	Modellrechnung zur Veranschaulichung eines Umsatzverlustes von 7 – 10 % zu Lasten der innerstädtischen Betriebe	28

1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die Stadt Viersen beabsichtigt zur Erhaltung und Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches Alt-Viersen im Sinne der Einzelhandelssteuerung einen Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2a BauGB für den Bereich Freiheitsstraße aufzustellen und Einzelhandelsnutzungen planungsrechtlich zu steuern.

Der Vorhabenstandort befindet sich aktuell im unbeplanten Innenbereich, die Zulässigkeit beurteilt sich daher nach § 34 BauGB. Ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 148 „Freiheitsstraße / Bendstraße“ wurde jedoch gefasst und eine Veränderungssperre erlassen. Für das Plangrundstück wurden bereits in der Vergangenheit Planungen für verschiedene Einzelhandelsansiedlungen vorgelegt. Aktuell wird die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters verfolgt.

Voraussetzung für den rechtssicheren Einzelausschluss über § 9 Abs. 2a BauGB ist, dass mit Bezug auf die in einem Einzelhandelskonzept enthaltenen Ziele einer Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche hinaus eine substantiierte und nachvollziehbare Begründung für die Regelung vorgelegt wird (s. Urteil VGH Mannheim vom 16.10.2012 (Aktenzeichen 3 S 1191/10)).

Die Stadt Viersen hat die CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, im Januar 2023 mit der Erarbeitung eines entsprechenden Fachgutachtens beauftragt.

2 Methodisches Vorgehen

Im Rahmen der Bearbeitung wurden folgende Projektschritte durchgeführt:

- Aufnahme und planungsrechtliche Bewertung des vorgesehenen Standortes
- Sichtung der früheren und der aktuellen Einzelhandelsplanungen für das Plangrundstück
- Übersicht zu den relevanten Vorgaben des Einzelhandelsstrukturkonzeptes Viersen 2020¹
- Übersicht zu den relevanten Vorgaben des Landesentwicklungsplans NRW
- Ermittlung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials im Stadtgebiet Viersen auf der Grundlage aktueller Bevölkerungszahlen, ortsspezifischer Kaufkraftkennziffern und bundesweiter Verbrauchsausgaben
- Funktionsanalyse des Zentralen Versorgungsbereichs Alt-Viersen

Das aktuelle Einzelhandelsstrukturkonzept Viersen 2020 wurde von der Stadt Viersen am 15.11.2022 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB förmlich beschlossen. Für den im Konzept definierten Zentralen Versorgungsbereich für das Hauptzentrum Alt-Viersen erfolgt eine differenzierte Aufnahme und Bewertung des Geschäftsbesatzes und der Leerstände. Grundlage waren u. a. eine Nutzungserfassung der Erdgeschossnutzungen der Stadt Viersen vom Juni 2022, eine Begehung und qualitative Bewertung der Innenstadt vom März 2023 sowie eine vollständige Neuaufnahme aller Einzelhandelsbetriebe durch das cima-Projektteam im April 2023.

Die Erhebungsdaten waren die Grundlage für die Ermittlung des aktuellen Umsatzes der Innenstadtbetriebe sowie die Ableitung von relevanten Kenndaten zur gutachterlichen Bewertung der Einzelhandelsfunktion der Innenstadt von Viersen. Die angewendete Methodik entspricht dabei dem Vorgehen bei der Erarbeitung des Einzelhandelsstrukturkonzeptes Viersen 2020, so dass auch ein Zeitvergleich 2019 – 2023 für zentrale Kenndaten zum Einzelhandel durchgeführt werden konnte.

- Schlussfolgerungen für die Zulässigkeit bzw. den planungsrechtlichen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im Standortbereich Freiheitsstraße
- Zusammenfassende Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

Projektbegleitend fand zudem am 01.03.2023 eine gemeinsame Ortsbesichtigung und Arbeitssitzung vor Ort mit den zuständigen Fachämtern der Stadt Viersen statt. Bestandteil der laufenden Abstimmung war u. a. auch eine digitale Arbeitssitzung vom 15.05.2023 mit dem gleichen Teilnehmerkreis, in dem erste Ergebnisse zu dem Gutachten vorgestellt und erörtert wurden.

Die Untersuchung wurde im Zeitraum Januar – Juni 2023 durchgeführt.

¹ CIMA Beratung + Management GmbH (2022): Einzelhandelsstrukturkonzept Stadt Viersen (Fortschreibung 2020). Köln.

3 Planungsrechtliche Steuerung des Einzelhandels gemäß § 9 Abs. 2a BauGB

Die Stadt Viersen plant zur Erhaltung und Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches Alt-Viersen im Sinne der Einzelhandelssteuerung einen Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2a BauGB für das Plangebiet aufzustellen. Aktueller Anlass ist die Bauvoranfrage für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von max. 1.400 m² im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der möglichen Vorprägung durch eine Einzelhandelsnutzung in Form eines Autohändlers auch ein Vorbild für zentrenschädliche Einzelhandelsnutzungen oder sonstige Einzelhandelsnutzungen besteht, die nicht im Einklang mit den Zielen des kommunalen Einzelhandelsstrukturkonzeptes stehen. Ein weiteres Erfordernis zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelswicklung ergibt sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und Raumordnung, insbesondere Ziel 6-5.2 LEP NRW („Errichtung oder Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in Zentralen Versorgungsbereichen“) ist dabei von Relevanz.

Im BauGB hat der Gesetzgeber mit dem **§ 9 Abs. 2a BauGB** den Kommunen die Möglichkeit eingeräumt, in Gebieten, die nach § 34 BauGB zu bewerten sind, **mit dem expliziten Ziel der Erhaltung oder der Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche, aber auch der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung die zulässigen Einzelhandelsnutzungen planungsrechtlich zu steuern.**

§ 9 Abs. 2a BauGB

„(2a) Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können; die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden. Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält. In den zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesen Versorgungsbereichen dienen, nach § 30 oder § 34 vorhanden oder durch einen Bebauungsplan, dessen Aufstellung förmlich eingeleitet ist, vorgesehen sein.“

Explizit fordert der Gesetzgeber die Kommunen damit auf, ein vorliegendes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen.

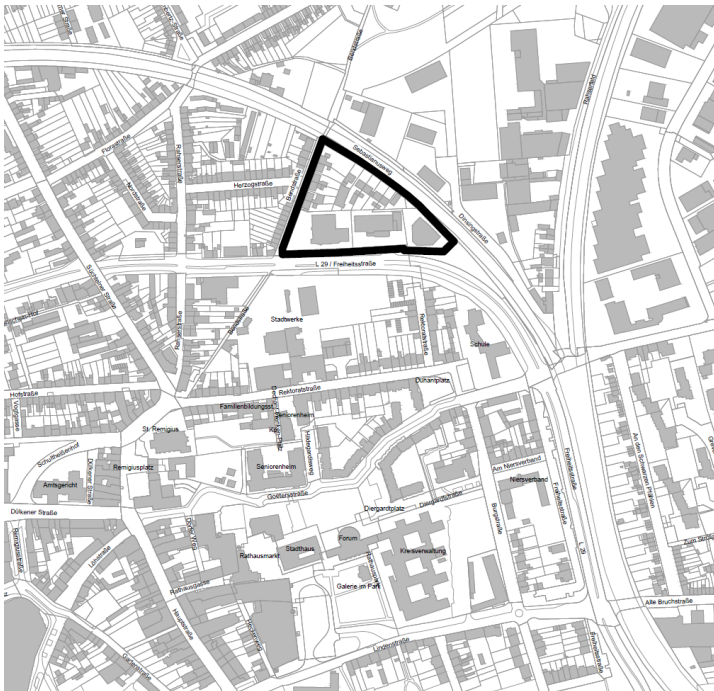
Im Fall der Stadt Viersen liegt das am 15.11.2022 vom Rat der Stadt Viersen förmlich beschlossene Einzelhandelsstrukturkonzept (Fortschreibung 2020) vor. Hieraus leitet sich die **Kernaufgabe des vorliegenden Gutachtens ab, aus dem Einzelhandelsstrukturkonzept (Fortschreibung 2020) die Vorgaben und die Begründung für die Zulässigkeit bzw. den planungsrechtlichen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 148 „Freiheitsstraße / Bendstraße“ abzuleiten.**

4 Planstandort Freiheitsstraße

4.1 Lage im Stadtgebiet

Der Planstandort Freiheitsstraße 178 liegt unmittelbar am nördlichen Innenstadtrand von Viersen an der Freiheitsstraße, die ringförmig die Innenstadt im Osten und Norden begrenzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 148 „Freiheitsstraße / Bendstraße“ wird von der Freiheitsstraße im Süden, der Straße Bendstraße im Westen sowie der Bahnlinie Mönchengladbach – (Viersen – Dülken) – Venlo im Norden und Osten begrenzt.

Abb. 1: Räumliche Abgrenzung und Lage des Plangebietes innerhalb der Stadt Viersen



Quelle: Stadt Viersen (2022)

Die Freiheitsstraße bildet als Landesstraße L 29 zum einen die zentrale innerörtliche Verbindung zwischen den Stadtteilen Dülken und Alt-Viersen bzw. der BAB 61 (Anschlussstelle Viersen) und der BAB 57 (Anschlussstelle Mönchengladbach Nord). Zum anderen stellt die Freiheitstraße den zentralen Teil der äußeren ringförmigen Erschließung der Innenstadt für den motorisierten Individualverkehr dar.

Aufgrund ihres großzügigen Ausbau als vierspurige Landesstraße stellt sie eine eindeutige funktionale und städtebauliche Zäsur dar; das Plangrundstück liegt auf der zur Innenstadt abgewandeten, nördlichen Seite der Freiheitsstraße, so dass trotz der räumlichen Nähe keine funktionalen bzw. städtebaulichen Verflechtungen mit der Innenstadt bestehen.

Die verkehrliche Erschließung ist für den motorisierten Individualverkehr aufgrund der Lage an der Freiheitsstraße als sehr gut zu bewerten; es besteht eine direkte Betriebszufahrt von der Freiheitsstraße.

Die nächstgelegenen ÖPNV-Haltestellen befinden am Remigiusplatz (ca. 500 Meter; südwestlich des Planbereichs) und im Westen an der Florastraße (ca. 550 Meter Fußweg; Linienverkehr in Richtung Süchteln). Der Zentrale Busbahnhof befindet sich in einer Entfernung von ca. 750 Metern ebenfalls in einer fußläufigen Distanz.

Abb. 2: Lage des Plangebietes an der Freiheitsstraße (Landesstraße L 29)



Quelle: cima (2023)

Durch die Bahnlinie besteht nur eine eingeschränkte fußläufige Erreichbarkeit aus den nördlich und östlich gelegenen Wohnbereichen; die stark befahrene Freiheitsstraße schränkt die fußläufige Anbindung aus Richtung Innenstadt ein.

Die Distanz zum nördlichen Ende des Zentralen Versorgungsbereichs Alt-Viersen beträgt ca. 400 Meter Fußweg. **Aufgrund der aufgeführten räumlichen Gegebenheiten ist der Standort als Einzelhandelsstandort trotz der vorhandenen ÖPNV-Anbindung und der räumlichen Nähe zur Innenstadt faktisch als einseitig autofahrerorientierter Standort ohne funktionale Verknüpfungen zu anderen innenstadttypischen Nutzungen zu klassifizieren. Die räumliche Nähe des Planstandortes zum Zentralen Versorgungsbereich Alt-Viersen bewirkt ein besonderes Gefahrenpotenzial für das Zentrum in Form möglicher Verlagerungen innerstädtischer Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten.**

4.2 Struktur des Planbereichs

Der ca. 1,6 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 148 „Freiheitsstraße / Bendstraße“ wird dominiert durch das Betriebsgelände eines ehemaligen Autohauses, das aktuell in Teilen als Kfz-Reparaturwerkstatt genutzt wird. Der Autoverkauf wurde bereits vor einigen Jahren eingestellt, so dass wesentliche Teile des Geländes ungenutzt sind bzw. nur als Abstellflächen für Fahrzeuge verwendet werden. Auf dem Gelände befinden sich der früheren Nutzung entsprechende Werkstatt-, Ausstellungs- und Büroflächen sowie überwiegend versiegelte Freiflächen.

Abb. 3: Luftbild des Planbereichs



Vorhabenstandort



Abgrenzung der näheren Umgebung

Quelle: Stadt Viersen (2022)

Die in der Vergangenheit und aktuell vorgelegten Planungen beziehen sich ausschließlich auf diesen Teilbereich des Geltungsbereichs („Vorhabenstandort“ in Abb. 3).

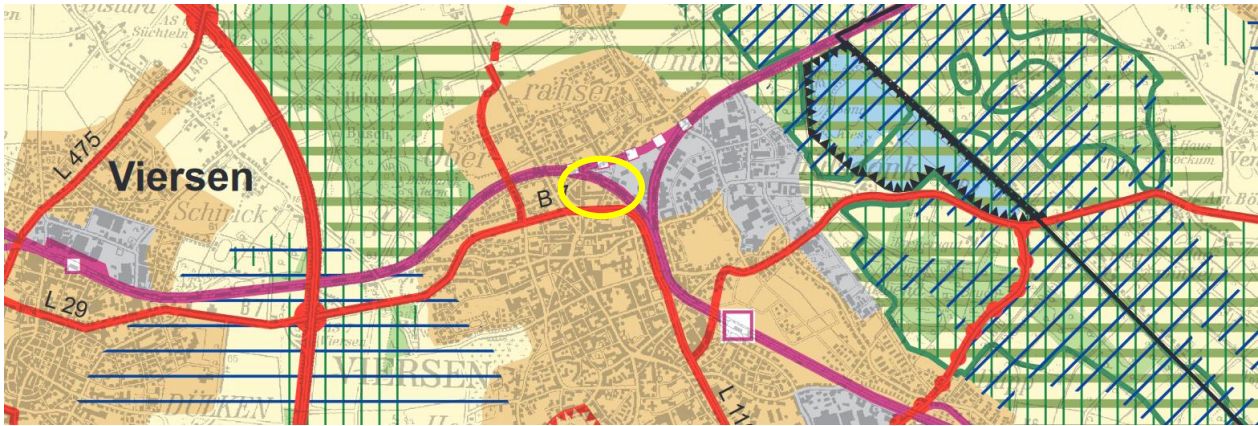
Westlich an das Gelände des ehemaligen Autohauses schließen sich gewerbliche Nutzungen (insbesondere ein Großhandel für Sanitär, Heizung und Lüftung) sowie die kleinteiligen, überwiegend vom Wohnen geprägte Nutzungen entlang der Bendstraße und dem Sebastianusweg an.

4.3 Planungsrechtliche Situation

Ebene Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf wird der Planbereich nach dem am 13.04.2018 in Kraft getretenen Regionalplan Düsseldorf (RPD) als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Abb. 4: Darstellung des Planbereichs im Regionalplan Düsseldorf

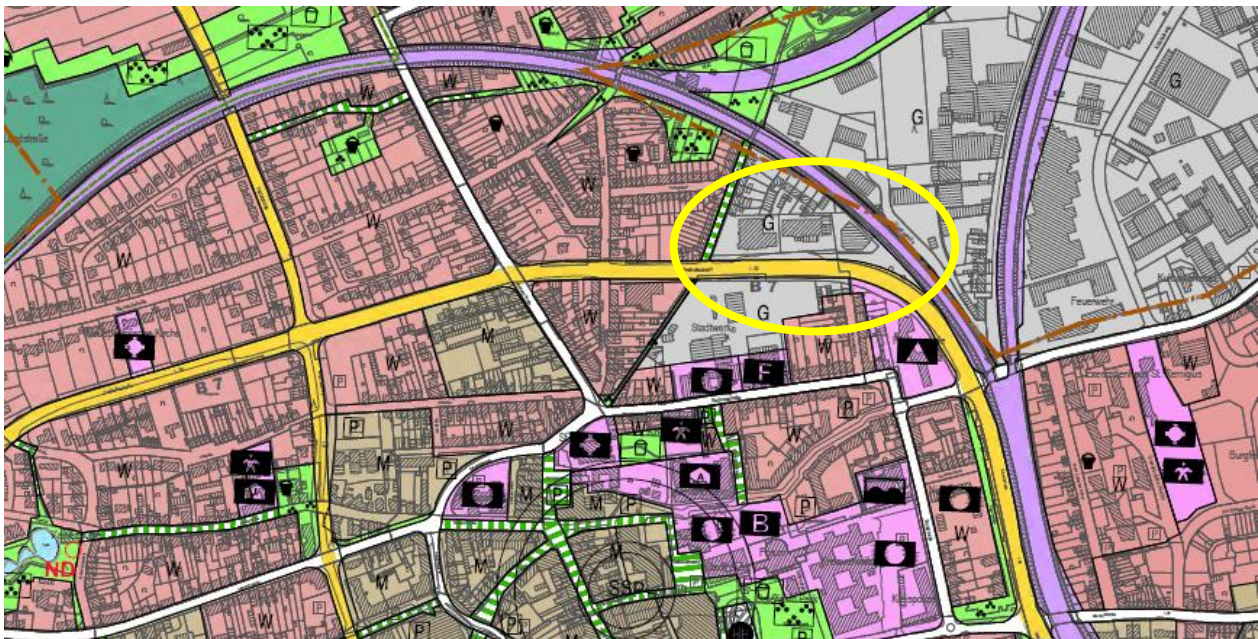


Quelle: cima (2023); Kartengrundlage: Bezirksregierung Düsseldorf (2018); Regionalplan Düsseldorf (Ausschnitt). Düsseldorf.

Ebene Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Viersen wird der gesamte Planbereich – wie im übrigen auch der südlich direkt angrenzende Bereich im Übergang zum Kernbereich der Innenstadt – als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Abb. 5: Darstellung des Planbereichs im Flächennutzungsplan der Stadt Viersen



Quelle: cima (2023); Kartengrundlage: Stadt Viersen (2019). Flächennutzungsplan Stadt Viersen. Viersen.

Ebene der verbindlichen Bauleitplanung

Für den Planbereich liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor; es handelt sich um ein nach § 34 BauGB zu bewertender Planbereich. Die Stadt Viersen hat jedoch im Februar 2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 148 „Freiheitsstraße / Bendstraße“ gefasst und eine Veränderungssperre erlassen, die am 31.03.2022 in Kraft getreten ist.

Planungsrechtlich ist das Gebiet aufgrund der in Kap. 4.2 aufgezeigten Nutzungsstrukturen als faktisches Mischgebiet bzw. alternativ als Gemengelage einzuordnen.

5 Vorgaben des Einzelhandelsstrukturkonzeptes Viersen 2020

Mit dem vom Rat der Stadt Viersen am 15.11.2022 gefassten förmlichen Beschluss der Fortschreibung des Einzelhandelsstrukturkonzeptes 2020 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB hat die Stadt Viersen nicht nur die Ziele und Handlungsempfehlungen des Konzeptes bestätigt. Der Beschluss hat auch zur Folge, dass das Konzept im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu beachten ist.

5.1 Leitbild der Einzelhandelsentwicklung und Ziele des Einzelhandelsstrukturkonzeptes

Die Fortschreibung des Einzelhandelsstrukturkonzeptes (2022) bestätigt zunächst das bereits in der Fassung von 2011 formulierte „Leitbild einer räumlich-funktionalen Gliederung“ des Stadtgebietes mit dem Leitsatz „Der Einzelhandel wird in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen sowie den zukünftigen ökonomischen Rahmenbedingungen in gegenseitiger funktionaler Ergänzung auf bestimmte Standorte im Stadtgebiet Viersens konzentriert“². Als oberste Ziele wurden bereits 2011 die Sicherung und Stärkung des Hauptgeschäftszentrums Alt-Viersen und der Stadtteilzentren Süchteln und Dülken sowie die Sicherung und der Ausbau der wohnungsnahen Grundversorgung formuliert³.

Die Fortschreibung 2020 hat gezeigt, dass gerade vor dem Hintergrund der vielfältigen Herausforderungen des stationären Einzelhandels die Konzentration der vorhandenen Potenziale auf die drei Zentren und die Sicherstellung einer wohnungsnahen Grundversorgung weiterhin planerische Ziele mit oberster Priorität darstellen sollten. Das Konzept baut auf die nachfolgenden Oberziele auf:

- Oberziel A: Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Viersen
- Oberziel B: Stärkung der Funktionsvielfalt der Zentralen Versorgungsbereiche
- Oberziel C: Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet
- Oberziel D: Sicherung des funktional gegliederten Standortstrukturkonzeptes der Stadt Viersen
- Oberziel E: Schaffung von Planungs- und Investitionssicherheit

Für das vorliegende Bauleitplanverfahren sind von besonderer Bedeutung die Oberziele B, D und E.

Zum Oberziel B („Stärkung der Funktionsvielfalt der Zentralen Versorgungsbereiche“) enthält das Einzelhandelsstrukturkonzept folgende Unterziele:

- Sicherung der Viersener Innenstadt als Hauptzentrum mit gesamtstädtischer und z. T. überörtlicher Versorgungsfunktion
- Stärkung und Positionierung der Zentren Dülken und Süchteln als Stadtteilzentren mit Versorgungsfunktion für den jeweiligen Stadtteil, zugleich weitere Förderung der Nutzungsmischung von Wohnen, Handel, Gastronomie, Dienstleistung und Kultur
- Entwicklung von standortbezogenen Nutzungsprofilen (Funktionsschwerpunkte, wie u. a. Handel, Dienstleistung, Gastronomie, Kultur, Wohnen)

² Junker+Kruse Stadtforschung + Planung (2011, S. 95): Einzelhandelskonzept für die Stadt Viersen - Fortschreibung. Dortmund.

³ Junker+Kruse Stadtforschung + Planung (2011, S. 95)

- Sicherung bzw. Schaffung eines dem Versorgungsauftrag entsprechenden Angebots- und Betriebsartenmix

Damit wird die Bedeutung der Innenstadt von Viersen als das Hauptzentrum des Einzelhandels mit einer gesamtstädtischen und zum Teil regionalen Versorgungsfunktion bereits auf der Ebene der grundsätzlichen Ziele des Konzeptes explizit hervorgehoben.

Das Oberziel D „Sicherung des funktional gegliederten Standortstrukturkonzeptes der Stadt Viersen“ greift diese Zielvorstellung auf und bestätigt mit den zugeordneten Zielen diese Funktion der Innenstadt und begrenzt bzw. präzisiert gleichzeitig die Versorgungsaufgaben der anderen Standorte:

- Sicherung der Viersener Innenstadt und der Stadtteilzentren als Zentren mit der größten Angebots- und Nutzungsdichte
- Gezielte Sicherung vorhandener nahversorgungsrelevanter Ergänzungsstandorte in städtebaulich integrierten Lagen unter Beachtung des Nahversorgungskonzeptes und der Steuerungsregeln, jedoch Verzicht auf eine Ausweisung zusätzlicher nahversorgungsrelevanter Ergänzungsstandorte
- Begrenzung der ergänzenden Versorgungsfunktion von Fachmarktstandorten ausschließlich auf Angebote mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten
- Konzentration der Fachmärkte auf die bestehenden Sonderstandorte (u. a. Bündelung des Verkehrs, Flächenverbrauch)
- Vorbehalt der Gewerbe- und Industriegebiete für Handwerk und Produzierendes Gewerbe

Mit dem Oberziel E („Schaffung von Planungs- und Investitionssicherheit“) verpflichtet sich die Stadt zur aktiven planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet. Wie die zugeordneten Ziele verdeutlichen, ist die Förderung der Einzelhandelsentwicklung an den im Zentrenkonzept aufgeführten Standorten das Ziel der Bauleitplanung:

- Schaffung von Investitionssicherheit durch verbindliche Bauleitplanung
- Lenkung von Investitionen innerstädtischer Nutzungen durch planungsrechtliche Steuerung und Akquise auf die definierten Zentren
- Überprüfung bestehender Bebauungspläne und deren Festsetzungen entsprechend der Zielsetzungen des Einzelhandelsstrukturkonzeptes

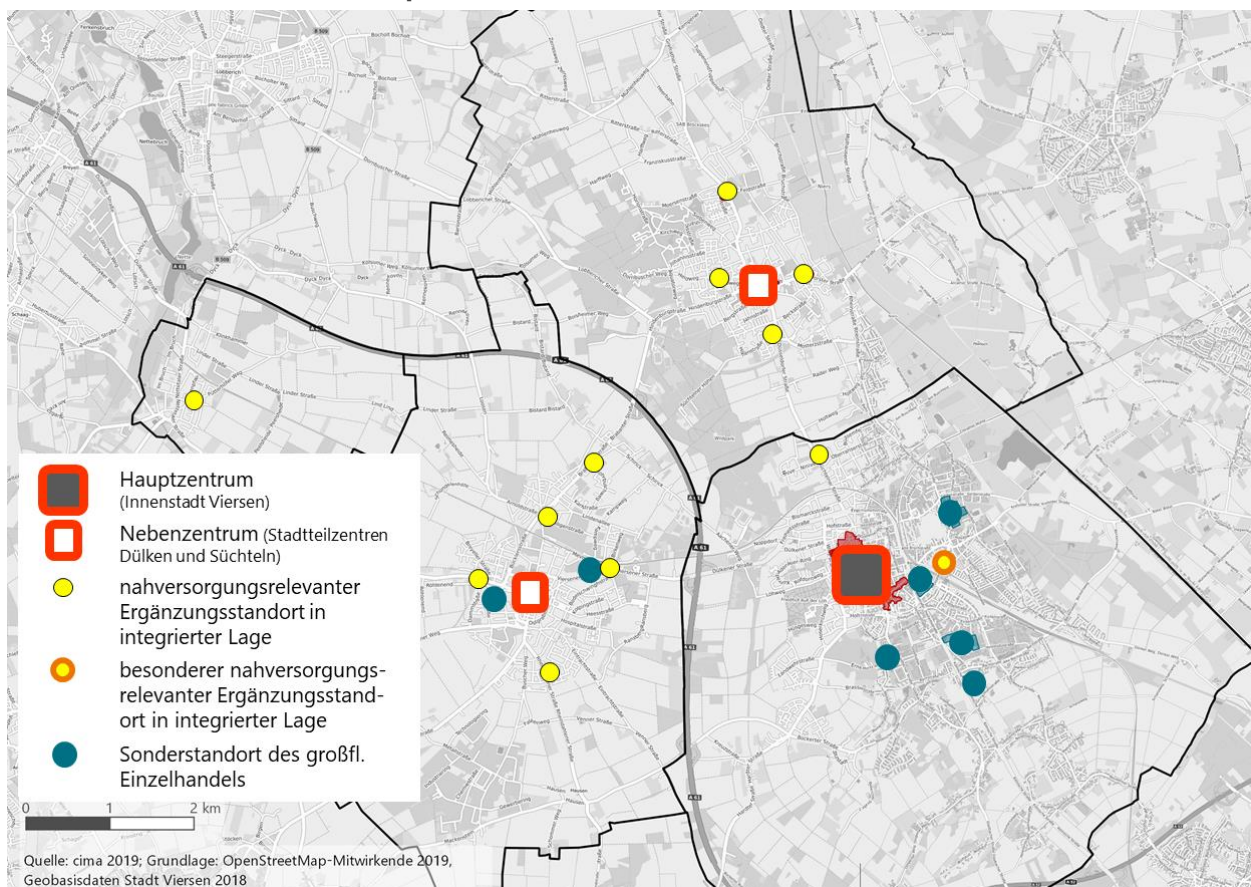
Die verfolgte planungsrechtliche Steuerung des Einzelhandels im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 148 „Freiheitsstraße / Bendstraße“ steht daher nicht nur im Einklang mit den Zielen des Einzelhandelsstrukturkonzeptes 2020; die Stadt hat sich mit dem Konzept sogar explizit zu einem derartigen Vorgehen bekannt.

5.2 Standortstrukturkonzept für die Stadt Viersen und Nahversorgungskonzept

Als zentrales Element der räumlichen Planung enthält das Einzelhandelsstrukturkonzept ein hierarchisches Standortstrukturkonzept und ein damit eng verknüpftes Nahversorgungskonzept.

Abb. 6 zeigt die in dem Konzept zugewiesenen Versorgungsfunktionen der einzelnen Zentren. Für die Innenstadt von Viersen bedeutet dies, dass dieses Zentrum über die gesamtstädtische und regionale Versorgungsfunktion mit Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs hinaus auch eine Nahversorgungsfunktion für die Einwohner*innen des Stadtteils Alt-Viersen mit 39.096 Ew.⁴ übernimmt. Ergänzende Versorgungsfunktion bei den Waren des täglichen Bedarfs haben innerhalb des Stadtteils nur ein an der Süchtelner Straße ansässiger ALDI-Lebensmitteldiscounter und ein EDKEKA-Vollsortimenter an der Berliner Allee. Dies unterstreicht auch die planerische Notwendigkeit eines Erhalts und Ausbau der nahversorgungsrelevanten Angebote innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs Alt-Viersen.

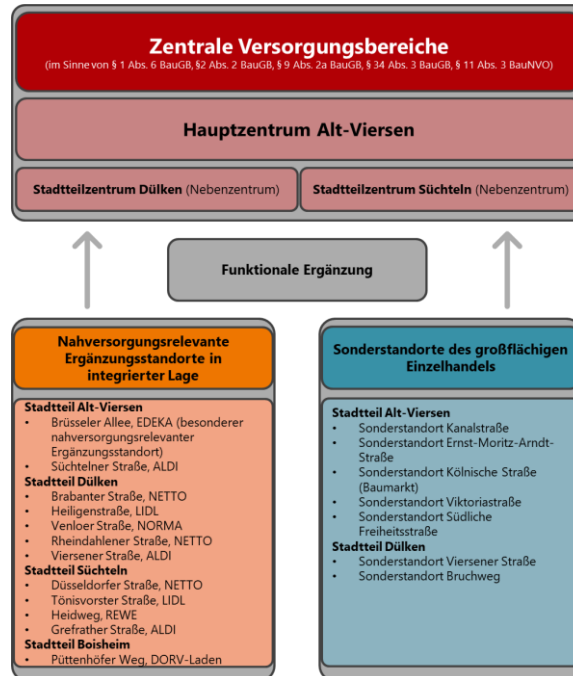
Abb. 6: Standortstrukturkonzept Viersen



Quelle: cima (2020)

⁴ Quelle: Stadt Viersen (Stand: 30.03.2022)

Abb. 7: Übersicht zu den Zentren und den sonstigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet



Quelle: cima (2020)

Das innerhalb des Einzelhandelsstrukturkonzepts enthaltene Nahversorgungskonzept stellt vertiefend dar, welche Funktionen und Standortanforderungen die für die Nahversorgung relevanten Standorte übernehmen sollen. Hierzu gehören insbesondere die Vorgaben

- nahversorgungsrelevante Ergänzungsstandorte in städtebaulich integrierten Lagen zur Sicherung der wohnungsnahen Versorgung zu erhalten und
- auf die Ausweisung zusätzlicher Nahversorgungszentren zu verzichten, um keine unerwünschte Konkurrenzsituation zur Versorgungsfunktion der drei Zentren aufzubauen.

Diese Vorgabe gilt es, bei der Frage der Zulässigkeit bzw. des Ausschlusses von Einzelhandelsnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 148 „Freiheitsstraße / Bendstraße“ zu beachten.

Im Einzelhandelsstrukturkonzept Viersen (2020, S. 169) wird zu den Anforderungen an einen nahversorgungsrelevanten Ergänzungsstandort in städtebaulich integrierten Lagen aufgeführt:

„Eine der wesentlichen planungsrechtlichen Fragen ist dabei die Bewertung der städtebaulichen Integration der einzelnen Standorte. [...] Nachfolgend wird zur Bewertung der städtebaulichen Integration der folgende Kriterienkatalog angewandt:

- *Wohnbevölkerung im Umfeld: Zur Feststellung der Integration sollte der Markt an mindestens zwei Seiten von einer Wohnbebauung oder einer gemischten Bebauung umgeben sein und über eine geeignete Mantelbevölkerung im fußläufigen Nahbereich (10 Minutenisochrone) verfügen.*
- *ÖPNV-Erreichbarkeit: Eine ÖPNV-Haltstelle sollte in fußläufiger Entfernung liegen.*
- *Fußläufige Erreichbarkeit: Der Markt sollte für die umliegende Wohnbevölkerung fußläufig erreichbar sein und keine Barrieren aufweisen.*
- *Fahrrad-Erreichbarkeit: Bei Stadtbereichen mit einer geringen Siedlungsdichte kann auch die Fahrrad-Erreichbarkeit des Standortes in die Bewertung einbezogen werden.*
- *Planungsvorstellungen der Gemeinde: Die im Flächennutzungsplan, in Bebauungsplänen oder städtebaulichen Konzepten dokumentierten Planungsvorstellungen sind in die Bewertung einzubeziehen.“*

5.3 Empfehlungen zur Bauleitplanung und zur Genehmigungspraxis

Über das in Kap. 5.1 aufgeführte Zielkonzept und das in Kap. 5.3 dargestellte Standortstrukturkonzept sowie dem Nahversorgungskonzept hinaus enthält das Einzelhandelstrukturkonzept Viersen (2020) einen differenzierten Handlungskatalog für die zukünftige Bauleitplanung und die Genehmigungen von Einzelhandelsvorhaben in der Stadt Viersen (Abb. 8). An dieser Stelle nicht wiedergegeben sind die umfangreichen Erläuterungen und Begründungen für diese Grundsätze und ihre Ausnahmeregelungen.

Abb. 8: Empfehlungen zur Bauleitplanung und zur Genehmigungspraxis des Einzelhandelstrukturkonzeptes Viersen (Fortanschreibung 2020)

Planerische Zielvorstellung zur Stärkung der Zentralen Versorgungsbereiche

Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion und der gesamtstädtischen und zum Teil regionalen Ausstrahlung der Zentralen Versorgungsbereiche Viersen, Süchteln und Dülken durch Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelszentralität, der Funktionsvielfalt und der Identifikationsmöglichkeiten.

Grundsatz 01:

Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Viersen liegen.

Die maximale Verkaufsfläche ist auf die zugewiesene Versorgungsfunktion der Standorte anzupassen.

Ausnahme 01:

Im begründeten Einzelfall sind Betriebe unterhalb der Großflächigkeit ($< 800 \text{ m}^2$ VKF) auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche zulässig, wenn von ihnen Negative Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche sowie die verbrauchernahe Versorgung ausgeschlossen werden können (in strittigen Fällen ist eine externe Begutachtung vorzunehmen).

Planerische Zielvorstellung zur Sicherstellung einer wohnungsnahen Grundversorgung

Sicherung und Stärkung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch Sicherung und Entwicklung von funktionsfähigen Zentren sowie von Standorten im Sinne einer verbrauchernahe Versorgung der Viersener Bevölkerung.

Grundsatz 02:

Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen in den Zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Viersen oder den nahversorgungsrelevanten Ergänzungsstandorten in integrierten Lagen liegen.

Die maximale Verkaufsfläche ist auf die zugewiesene Versorgungsfunktion der Standorte anzupassen.

Ausnahme 01:

Kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sind ausnahmsweise außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche und der nahversorgungsrelevanten Ergänzungsstandorte in integrierten Lagen zulässig, wenn negative städtebauliche Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche sowie negative Auswirkungen auf die sonstige wohnungsnaher Versorgung, wie sie im Zentren- bzw. Nahversorgungskonzept planerisch formuliert ist (Kap. 6.1 bzw. Kap. 6.2), auszuschließen sind (Einzelfallprüfung).

Diese Ausnahmeregelung gilt nicht für Gewerbe- und Industriegebiete (Ausnahme: Tankstellenshops und Kioske sowie Vorhaben des „Handwerkerprivilegs“ / „Direktverkaufs“ im Sinne des Grundsatzes 4 Ausnahme 01 des Konzeptes).

Ausnahme 02:

Hofläden zur Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte sind im Außenbereich zur Ergänzung der verbrauchernahen Versorgung zulässig, wenn mind. 50 % der Produkte aus eigener Herstellung stammen und eine marktübliche Größe nicht überschritten wird.

Planerische Zielvorstellung zur planungsrechtlichen Steuerung der Sonderstandorte

Räumliche Konzentration des Einzelhandels ohne zentren- oder nahversorgungsrelevante Kernsortimente auf die dafür definierten Sonderstandorte Kanalstraße, Viktoriastraße, Viersener Straße, Ernst-Moritz-Arndt-Straße, Südliche Freiheitsstraße, Bruchweg und Sonderstandort Kölnische Straße (Baumarkt) (s. Kap. 5.2) sowie Sicherung einer zukunftsfähigen Arbeitsteilung zwischen den Zentralen Versorgungsbereichen und den Sonderstandorten zur Sicherung einer quantitativ und qualitativ guten Versorgung der Bevölkerung.

Grundsatz 03:

Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen vorrangig an den Sonderstandorten Kanalstraße, Viktoriastraße, Viersener Straße, Ernst-Moritz-Arndt-Straße, Südliche Freiheitsstraße, Bruchweg und Sonderstandort Kölnische Straße (Baumarkt) liegen. Zentrenrelevante Randsortimente dürfen bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch 800 m² der Verkaufsfläche einnehmen.

Quelle: cima (2020, S. 214ff): Einzelhandelsstrukturkonzept Viersen (Fortschreibung 2020). Köln.

Im Hinblick auf die planungsrechtliche Steuerung der zulässigen Einzelhandelsnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 148 „Freiheitsstraße / Bendstraße“ sind dabei folgende Besonderheiten bzw. Begründungen für die gezielten Steuerungen zu beachten:

- Die planungsrechtliche Steuerung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche gehört in Nordrhein-Westfalen zwischenzeitlich zur etablierten Planungspraxis und leitet sich u. a. auch aus dem Landesentwicklungsplan NRW ab.
- Das Einzelhandelsstrukturkonzept Viersen (2020) geht über diese Steuerung hinaus und sieht mit den Grundsätzen 01 und 02 auch eine Konzentration des kleinflächigen Einzelhandels mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auf die Zentren bzw. bei den Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zusätzlich auf die festgelegten nahversorgungsrelevanten Ergänzungsstandorte in integrierten Lagen vor.

Diese weitergehende Regelung wird im Einzelhandelsstrukturkonzept u. a. wie folgt begründet (cima (2020, S. 214ff):

„Aus der Auseinandersetzung mit den örtlichen Strukturen und Potenzialen ist es im Fall der Viersener Zentren geboten, mit dem Grundsatz 01 in Kombination mit der Ausnahmeregelung 01 nicht nur den großflächigen, sondern auch den kleinflächigen Einzelhandel planerisch auf die Zentralen Versorgungsbereiche zu lenken.

[...]

Auch wenn für das Hauptzentrum Alt-Viersen keine offenkundigen Funktionsschwächen erkennbar sind, ist auch für die Innenstadt festzustellen, dass eine gezielte Lenkung der Anbieter mit zentrenrelevanten Kernsortimenten unterhalb der Großflächigkeit geboten ist. Auch im Hauptzentrum liegt die durchschnittliche Betriebsgröße bei deutlich unter 200 m²; die im Rahmen der Bestandsaufnahme aufgenommenen

47 Leerstände, die ebenfalls zumeist unter 200 m² sind, stehen 306 Ladenlokale gegenüber, die sowohl von Einzelhandel, Dienstleistungen als auch Gastronomie genutzt werden [...]

In Hinblick auf die Viersener Innenstadt besonders zu beachten ist die Entwicklung in den nachfolgenden Warengruppen, die als innenstadttypische Leitsortimente aus städtebaulicher und versorgungsstruktureller Sicht eine besondere Zentrenrelevanz haben und zugleich bundesweit regelhaft außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche durch entsprechende Fachmärkte angeboten werden:

- *Computer, Büro- / Telekommunikation, Unterhaltungselektronik*
 - *Bekleidung*
 - *Spielwaren*
 - *Schuhe*
 - *Glas, Porzellan, Keramik und Hausrat*
 - *Sportartikel*
 - *Nahrungs- und Genussmittel“*
- Das planerische Ziel der Konzentration von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auf die im Standortstrukturkonzept festgelegten Standorte wird auch durch die speziellen Vorgaben für die Ausnahmeregelungen deutlich. So sind Hofläden im Außenbereich nur zulässig, wenn mind. 50 % der Produkte aus eigener Herstellung stammen und eine marktübliche Größe nicht überschritten wird.
 - Zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten außerhalb der Zentren wird in den Erläuterungen klargestellt (cima 2020, S. 217f): *„Die Nahversorgungsfunktion der Zentren ergibt sich dabei aus dem Standortstrukturkonzept: Für das Hauptzentrum Viersen ist eine Nahversorgungsfunktion für den eigenen Stadtteil anzusetzen, entsprechendes gilt für die beiden Stadtteilzentren Dülken und Süchteln. Aus dieser Versorgungsfunktion ist ggfs. die standortgerechte Dimensionierung von zusätzlichen Nahversorgungsanbietern bzw. von Erweiterungen bestehender Betriebe abzuleiten.“*

Ferner enthalten die Erläuterungen (cima 2020, S. 219f) vertiefende Hinweise und Vorgaben für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auf der Grundlage der Ausnahmeregelung zum Ziel 6.5-2 LEP NRW und der dort enthaltenen Vorgabe, dass der Betrieb der wohnortnahen Versorgung dient:

Zur Sicherstellung, dass ein klein- und großflächiger Einzelhandelsbetrieb der wohnortnahen Versorgung dient, wurde in den projektbegleitenden Arbeitssitzungen der nachfolgende Kriterienkatalog entwickelt:

- *Der Orientierungswert zur Dimensionierung von Einzelhandelsvorhaben, den die 35 %-Regel bietet, ist bei Erweiterungen und Neuansiedlungen von Lebensmittelmärkten zu beachten.*
- *Bei deutlicher Überschreitung des sich durch die 35 %-Regel ergebenden Orientierungswertes auf bis zu 50 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft im fußläufigen Einzugsbereich (regelhaft ist dabei eine 10 Minuten-Fußwegeentfernung (Isochrone) anzusetzen), muss zusätzlich der Nachweis erbracht werden, dass der überwiegende Anteil der Kunden (mindestens 50 %) aus dem Nahbereich stammt. Grundlage hierfür ist eine Tragfähigkeitsanalyse mit entsprechender Kundenherkunftsbetrachtung (Gravitationsmodell).*
- *In die Festlegung der maximalen Verkaufsfläche kann bei unterversorgten Siedlungsbereichen die Versorgungssituation im Stadtteil als Maßstab einbezogen werden.*
- *Der Anteil der nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimente darf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche betragen.*
- *Die direkte fußläufige Erreichbarkeit des Vorhabens für die Einwohner im Umfeld des Vorhabens durch Fußwege, die während der Öffnungszeiten frei zugänglich sind, ist sicherzustellen.*

- *Die maximale Anzahl an Stellplätzen ist zu begrenzen: In Anlehnung an die Vorschriften der Bauordnung verwendet die Stadt Viersen derzeit einen Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz je 20 m² Verkaufsfläche bei Betrieben mit einer Verkaufsfläche von mehr als 700 m².*

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Einzelhandelsstrukturkonzept der Stadt Viersen (2020) insbesondere mit Bezug auf die festgestellten Funktionsschwächen der Zentren Süchteln und Dülken, der Dominanz kleinflächiger Betriebe nicht nur in den Zentren Süchteln und Dülken, sondern auch in der Viersener Innenstadt und der in Teilen des Stadtgebietes fehlenden wohnortnahen Nahversorgung differenzierte Vorgaben zur planungsrechtlichen Steuerung von klein- und großflächigen Einzelhandelsbetrieben enthält. Sie gehen begründet über die in vielen kommunalen Einzelhandelskonzepten enthaltenen Steuerungsregeln hinaus. Durch den förmlichen Beschluss des Rates der Stadt Viersen hat sich die Stadt Viersen zu einem solchen Vorgehen bekannt und ihn zur Grundlage der Bauleitplanung gemacht.

5.4 Standortbezogene Vorgaben des Einzelhandelsstrukturkonzeptes

Aus dem Einzelhandelsstrukturkonzept Viersen (2020) sind folgende standortspezifischen Aussagen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 148 „Freiheitsstraße / Bendstraße“ abzuleiten:

- Der Planbereich ist nicht Bestandteil eines Zentralen Versorgungsbereichs.
- Für den Planbereich wird kein „Nahversorgungsrelevanter Ergänzungsstandort in integrierten Lagen“ dargestellt, mit dem die zu den Zentralen Versorgungsbereichen ergänzenden Standorte für die verbrauchernahe Versorgung festgelegt werden.
- Der Planbereich ist nicht als Sonderstandort für den großflächigen Einzelhandel ohne zentren- oder nahversorgungsrelevante Kernsortimente dargestellt worden.

6 Vorgaben des Landesentwicklungsplans NRW

In dem seit Juli 2013 geltenden „Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel“, der unverändert auch in die Neufassung des Landesentwicklungsplans NRW (2016) Eingang gefunden hat, werden auf Landesebene die einzelhandelsrelevanten Ziele und Grundsätze der Landesplanung und Raumordnung in Nordrhein-Westfalen geregelt.⁵ Für die kommunale Bauleitplanung und die Praxis der Baugenehmigungen ist zudem der Einzelhandelserlass NRW (2021) zu beachten.

Der Landesentwicklungsplan NRW enthält zehn Ziele und Grundsätze zur planungsrechtlichen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen bzw. -erweiterungen (Abb. 9). An dieser Stelle wird auf die vollständige Wiedergaben der Ziele und Grundsätze verzichtet und auf die entsprechende Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen verwiesen.

Abb. 9: Einzelhandelsrelevante Ziele und Grundsätze des LEP NRW

Ziel 6.5-1	Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen
Ziel 6.5-2	Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen
Ziel 6.5-3	Beeinträchtigungsverbot
Grundsatz 6.5-4	Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche
Ziel 6.5-5	Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente
Grundsatz 6.5-6	Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente
Ziel 6.5-7	Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel
Ziel 6.5-8	Einzelhandelsagglomerationen
Grundsatz 6.5-9	Regionale Einzelhandelskonzepte
Ziel 6.5-10	Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung

Quelle: Ministerium des Innern des Landes Nordrhein-Westfalen (2019): Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW). Düsseldorf.

Aus dem Landesentwicklungsplan NRW lassen sich u. a. folgende Vorgaben zur planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels ableiten:

- Der LEP NRW enthält differenzierte Vorgaben zur Zulässigkeit bzw. Nicht-Zulässigkeit von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels. Der Schutz Zentraler Versorgungsbereiche steht dabei mit den Zielen und Grundsätzen 6.5-2, 6.5-3, 6.5-5, 6.5-6, 6.5-7, 6.5-8 und 6.5-10 im Mittelpunkt.
- Ein Abweichen von den Zielen und Grundsätzen ist nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig: So kann von Grundsätzen der Raumordnung in der Abwägung verschiedener Ziele und Grundsätze der Raumordnung abgewichen werden. Ferner enthält Ziel 6.5-2 eine Ausnahmeregelung zu Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten. Schließlich ergibt sich aus den Erläuterungen zum Ziel 6.5-7, dass den Kommunen bei der Überplanung vorhandener Standorte ein gewisser Handlungsspielraum eingeräumt wird.

⁵ Aktuell gültig ist die Fassung des LEP NRW vom 12. Juli 2019; die im Jahr 2019 vorgenommenen Änderungen haben aber keine Relevanz für die einzelhandelsrelevanten Ziele und Grundsätze.

- Aus dem LEP NRW sind – mit Ausnahme der Vorgaben zu Einzelhandelsagglomerationen (Ziel 6.5-8) - keine Vorgaben hinsichtlich der Zulässigkeit / Nicht-Zulässigkeit von Vorhaben des kleinflächigen Einzelhandels abzuleiten.
- In der Anlage zum LEP NRW wird klargestellt, welche Sortimente von den Kommunen zwingend als zentren- oder nahversorgungsrelevant einzustufen sind.

Für den Bebauungsplan 148 „Freiheitsstraße / Bendstraße“ ist aus dem LEP NRW unmittelbar abzuleiten,

- dass Vorhaben des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nicht zulässig sind,
- dass Vorhaben großflächigen Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nur über die Vorgaben zur Ausnahmeregelung zum Ziel 6.5-2 zugelassen werden können,⁶
- dass bei Vorhaben des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten die zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente ebenso planungsrechtlich zu begrenzen sind wie die maximale Verkaufsfläche des Kernsortiments.

Ein vollständiger Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 148 ist aus dem LEP NRW nicht unmittelbar abzuleiten.

⁶ Bereits an dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass die Ausnahmeregelung zum Ziel 6.5-2 LEP NRW im vorliegenden Fall nicht anzuwenden ist. Die Ausnahmeregelung setzt voraus, dass

- das Vorhaben aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs möglich ist,
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- Zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Vor dem Hintergrund der vorhandenen innerstädtischen Flächenpotenziale erscheint eine Realisierung des Vorhabens innerhalb der Viersener Innenstadt grundsätzlich möglich: Über innerstädtische Flächenpotenziale in Form der Zusammenlegung mehrerer Mieteinheiten hinaus weist z. B. das innerhalb der Viersener Innenstadt gelegene Löhcenter eine seit der Schließung des ehemaligen KAISER'S Filiale ungenutzte Flächeneinheit für den groß- und kleinflächigen Einzelhandel auf.

Der vorgesehene Standort an der Freiheitsstraße wird aufgrund der aufgezeigten Lagequalitäten (autofahrerorientierter Standort in einer aufgrund der Bahnlinie im Norden und der vierspurigen Freiheitsstraße im Süden städtebaulich isolierten Lage) keine bzw. eine nur sehr eingeschränkte wohnortnahe Versorgungsfunktion übernehmen.

Die in Kap. 8.1 enthaltene Modellrechnung zeigt, dass für die Innenstadt Viersen bereits bei der Ansiedlung von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben mit Umsatzverlusten von 7 - 10 % zu rechnen ist, so dass wesentliche Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich gutachterlich nicht auszuschließen sind.

7 Funktionsanalyse des Zentralen Versorgungsbereichs Alt-Viersen

Als Begründung für die planungsrechtliche Steuerung der zulässigen Einzelhandelsnutzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB sind allein der Erhalt oder die Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und die verfolgte Innenentwicklung zulässig.

Die nachfolgende Funktionsanalyse des Zentralen Versorgungsbereichs Alt-Viersen stellt daher eine aktuelle Aufnahme und Bewertung der Einzelhandelssituation im Hauptzentrum Viersen dar. Mit einem Vergleich der Bestandsdaten vom Februar / März 2019 aus dem Einzelhandelsstrukturkonzept Viersen (2020) mit der aktuellen Bestandsaufnahme der cima vom April 2023 wird auch die Entwicklung der letzten vier Jahre aufgezeigt.

7.1 Einzelhandelsbesatz Innenstadt Viersen 2019 - 2023

Deutliche Verluste des innerstädtischen Einzelhandels in den letzten vier Jahren

- Der innerstädtische Einzelhandel hat bei einem geringen Rückgang der Anzahl von Betrieben (von 171 auf 163 Betriebe) nach der Umsatzentwicklung (nominal – 6 %) deutlich verloren (Abb. 10).

Abb. 10: Verkaufsflächen des Einzelhandels im Hauptzentrum Viersen nach Warengruppen (in m²)

cima-Warengruppe	2019	2023	Differenz
Täglicher Bedarf insgesamt	5.705	5.880	3 %
Nahrungs- und Genussmittel	3.290	3.430	4 %
Gesundheit, Körperpflege	2.150	2.270	5 %
Schnittblumen, Zeitschriften	265	180	- 47 %
Mittel- und langfristiger Bedarf insgesamt	22.895	20.265	- 12 %
Bekleidung, Wäsche	9.760	7.235	- 34 %
Schuhe, Lederwaren	1.065	1.150	7 %
Bücher, Schreibwaren	910	1.230	28 %
Spielwaren, Hobbybedarf	840	1.085	23 %
Sportartikel, Fahrräder	760	790	4 %
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	3.130	2.485	- 25 %
Uhren, Schmuck	385	395	5 %
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	560	1.110	50 %
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	2.550	1.795	- 40 %
Einrichtungsbedarf	2.575	2.370	- 9 %
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	360	620	42 %
SUMME	28.600	26.145	- 9 %

Quelle: cima (2020) bzw. (2023)

- Den stärksten Rückgang hat das Innenstadtleitsortiment „Bekleidung / Wäsche“ zu verzeichnen (- 2.500 m² VKF, u.a. Schließung des Modehauses Sauerbrei).
- Bei den Waren des täglichen Bedarfs konnte die Neuansiedlung des REWE-Nahkauf Supermarktes andere Verluste ausgleichen.
- Dabei hat die Stadt Viersen bereits zwischen 2009 und 2019 auf gesamtstädtischer Ebene einen Rückgang der Anzahl von Betrieben um 9 % und von 25 % der Verkaufsfläche zu verzeichnen gehabt.

Beispielhaft für die erfolgten Betriebsaufgaben innerhalb der letzten Jahre sei auf folgende Einzelfälle verwiesen:

- Modehaus Sauerbrei (Hauptstraße 100 – 102; ca. 1.300 m² VKF)
- Electric Schaffrath (Hauptstraße 112, ca. 320 m² VKF)
- Galerie am Rathausmarkt (Bekleidung) (Rathausgalerie; ca. 750 m² VKF)
- Unterhaltungselektronik Schmitz (Löhstraße 10; ca. 110 m² VKF)
- Thirty Three 33 (Bekleidung) (Rathausgalerie; ca. 250 m² VKF)
- Streat One & CECIL (Bekleidung) (Hauptstraße 36; ca. 85 m² VKF)
- Bella Casa Concept Store (Schmuck / Bekleidung) (Rathausgasse 12; 30 m² VKF)
- Optik Hoening (Hauptstraße 41; ca. 30 m² VKF)
- Militär & Freizeit Shop (Große Bruchstraße 20; ca. 50 m² VKF)
- Bohnen's Schuhgespräche (Hauptstraße 13; 110 m²; Schließung zum 30.06.23)

Abb. 11: Umsatz des Einzelhandels im Hauptzentrum Viersen nach Warengruppen (in Mio. €)

cima-Warengruppe	2019	2023	Differenz
Täglicher Bedarf insgesamt	29,3	31,7	8 %
Nahrungs- und Genussmittel	16,3	17,6	7 %
Gesundheit, Körperpflege	12,1	13,5	10 %
Schnittblumen, Zeitschriften	0,9	0,7	- 36 %
Mittel- und langfristiger Bedarf insgesamt	64,1	56,9	- 14 %
Bekleidung, Wäsche	26,3	18,0	- 46 %
Schuhe, Lederwaren	3,2	2,7	- 16 %
Bücher, Schreibwaren	2,3	3,6	35 %
Spielwaren, Hobbybedarf	2,1	2,7	20 %
Sportartikel, Fahrräder	2,1	2,3	10 %
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	14,7	12,1	- 22 %
Uhren, Schmuck	2,2	2,1	- 3 %
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	3,4	5,3	35 %
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	3,5	3,2	- 18 %
Einrichtungsbedarf	3,7	3,4	- 9 %
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	0,7	1,3	47 %
SUMME	93,4	88,6	- 6 %

Quelle: cima (2020) bzw. (2023)

Der Rückgang des innerstädtischen Einzelhandels nach der Verkaufsfläche bestätigt sich auch bei dem Vergleich des aktuellen innerstädtischen Einzelhandelsumsatzes mit den Werten für das Jahr 2019:

- Der Gesamtumsatz ging von 93,4 Mio. € auf 88,6 Mio. € zurück.
- Die Umsatzverluste betreffen die Mehrzahl der innenstadttypischen Warengruppen (Bekleidung, Schuhe, Elektroartikel, Glas / Porzellan / Keramik / Hausrat etc.).
- Kleinere Umsatzzuwächse bei einzelnen Warengruppen kompensieren nicht vollständig den Gesamtrückgang.
- Die Neueröffnung des Supermarktes in der Rathausmarkt-Galerie trug zu einem Umsatzanstieg von 7 % in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bei.

Zur Bewertung der Marktposition des innerstädtischen Einzelhandels wurden die ermittelten Bestandsdaten ins Verhältnis zu dem im Jahr 2019 bzw. 2023 im Stadtgebiet Viersen warengruppenspezifischen Kaufkraftpotenzial gesetzt. Der „Umsatz innerstädtischen Einzelhandel / Kaufkraft Stadtgebiet Viersen-Relation“ für die verschiedenen Warengruppen ist Abb. 12 zu entnehmen (Abb. 12).

Abb. 12: Umsatz innerstädtischer Einzelhandel * 100 / Kaufkraft Stadtgebiet Viersen-Relation

cima-Warengruppe	2019	2023	Differenz
Täglicher Bedarf insgesamt	14	14	- 1 %
Nahrungs- und Genussmittel	10	9	- 2 %
Gesundheit, Körperpflege	36	36	0 %
Schnittblumen, Zeitschriften	14	10	- 39 %
Mittel- und langfristiger Bedarf insgesamt	30	27	- 13 %
Bekleidung, Wäsche	65	49	- 32 %
Schuhe, Lederwaren	25	22	- 16 %
Bücher, Schreibwaren	30	53	44 %
Spielwaren, Hobbybedarf	39	54	28 %
Sportartikel, Fahrräder	14	13	- 11 %
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	40	35	- 17 %
Uhren, Schmuck	39	39	- 1 %
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	27	37	27 %
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	53	40	- 32 %
Einrichtungsbedarf	12	11	- 9 %
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	2	3	48 %
SUMME	22	20	- 11 %

Quelle: cima (2020) bzw. (2023)

Die Veränderungen zeigen, dass der innerstädtische Einzelhandel insgesamt (-11 %), aber auch in vielen strukturprägenden Warengruppen in den letzten Jahren an Bedeutung verloren hat. Hervorzuheben ist u.a. der Rückgang in der Warengruppen Bekleidung / Wäsche (- 32 %), der maßgeblich auf die Schließung des Modehauses Sauerbrei, aber auch auf die Betriebsaufgaben verschiedener kleinflächiger Anbieter zurückzuführen ist. Ein Bedeutungsverlust ist aber auch zu beobachten bei Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat (-32 %), Elektroartikel / Unterhaltungselektronik (-17 %, Schließung Elektro Schaffrath) oder Schuhe / Lederwaren (-16 %).

Zusammenfassende Bewertung des innerstädtischen Einzelhandels

- Die Corona-Krise hat die bereits länger andauernden Schwächen der Viersener Innenstadt verschärft. Neben der Schließung des Modehauses Sauerbrei ist vor allem ein Rückgang von inhabergeführten, kleinflächigen Fachgeschäften zu beobachten.
- Mit der Ansiedlung des kleinflächigen REWE NAHKAUF Supermarktes konnte das defizitäre Nahversorgungsangebot der Innenstadt in Teilen ausgeglichen und zugleich die Rathausmarkt Galerie aufgewertet werden.
- Kritisch zu bewertet ist vor allem der Bedeutungsverlust bei den für eine Innenstadt bedeutsamen Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs.
- Die im Einzelhandelsstrukturkonzept geforderte Innenentwicklung mit einer besonderen Profilierung der unterschiedlichen Bereiche sollte weiterhin planerisches Ziel sein: Der nördliche und mittlere Bereich übernimmt die typische Cityfunktion eines Mittelzentrums, der südliche Abschnitt mit dem Gereonsplatz wird als Mittelpunkt der Südstadt im Sinne eines Treffpunktes für die Bewohner*innen dieses Innenstadtviertels definiert.

7.2 Entwicklung der innerstädtischen Leerstände 2019 – 2022

Ergänzend zur Untersuchung der Veränderungen im innerstädtischen Einzelhandelsbesatz wird nachfolgend anhand der Leerstandserhebungen zum Einzelhandelsstrukturkonzept 2020 und einer flächendeckenden Aufnahme der Leerstände im Januar 2022 durch die Stadt Viersen der innerstädtische Immobilienmarkt für Einzelhandelsobjekte analysiert.

Bereits im Frühjahr 2019 waren für die Innenstadt Viersen 47 freie Objekte aufgenommen worden; dies entsprach einer Leerstandsquote von 13 %. Die erneute Aufnahme vom Januar 2022 zeigte eine nahezu unverändert hohe Zahl von Leerständen (44 Objekte). Die Leerstandsquote lag unverändert bei 13 %. Aus gutachterlicher Sicht ist eine Leerstandsquote von 10 % und mehr als eindeutiger Hinweis auf eine Funktionsschwäche und einen besonderen Handlungsbedarf zu werten.

Bei einer Analyse der räumlichen Verteilung der Leerstände im Januar 2019 sind dabei vier Teilbereiche mit einer räumlichen Konzentration von Leerständen zu erkennen. Insbesondere für diese Bereiche besteht besonderer Handlungsbedarf.

Abb. 13: Teilbereiche der Viersener Innenstadt mit vermehrten Leerständen



Bereich Rathausmarktgalerie

Mittlere Bereich Hauptstraße



Bereich Gereonsplatz



Bereich Große Bruchstraße

Quelle: cima (2023); Datengrundlage und Kartographie: Stadt Viersen (Jan. 2022)

7.3 Gesamtbewertung der Innenstadt Viersen als Handelsstandort 2023

Die Neuaufnahme der Viersener Innenstadt im Frühjahr 2023 kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

1. Die Innenstadt übernimmt weiterhin die Funktion des Hauptzentrums mit einer Konzentration des Einzelhandels des mittel- und langfristigen Bedarfs innerhalb des Mittelzentrums Viersen.
2. Trotz der Ansiedlung des Supermarktes REWE-NAHKAUF ist das Nahversorgungsangebot weiterhin kritisch zu bewerten.
3. Für den innerstädtischen Einzelhandel ist ein verstärkter Funktionsverlust in den letzten vier Jahren zu erkennen (- 2.500 m² VKF); dies betrifft nahezu alle innenstadttypischen Branchen und ist nicht allein auf ein singuläres Ereignis zurückzuführen.
4. Relevante Neueröffnungen fanden mit Ausnahme des Supermarktes REWE-NAHKAUF nicht statt.
5. Die Leerstandsquote ist unverändert hoch; die 2019 bestehenden weiteren Schwächen konnten nicht behoben werden (u. a. unzureichende funktionale Verknüpfung des Löhcenters mit der Fußgängerzone; das Objekt liegt ca. 150 – 200 Meter von der Fußgängerzone entfernt an der Löhstraße, die nicht vom Einzelhandel geprägt ist).
6. Begleitende Maßnahmen zur Standortförderung wurden durchgeführt (z. B. Maßnahmen im Rahmen des Sofortprogramms NRW).
7. Die allgemein für Innenstädte zu beobachtenden Transformationsprozesse finden sich auch in der Viersener Innenstadt. Eine räumliche Konzentration der Handelsnutzung und eine stärkere Funktionsmischung sind weiterhin geboten.

In der Gesamtschau sind für die Innenstadt von Viersen planungsrechtlich eindeutig Zeichen einer Vorschädigung festzustellen (Leerstandsquote und strukturelle Veränderungen). Aus ihr ergibt sich der besondere Handlungsbedarf zur aktiven Gegensteuerung und die im Falle von Neuansiedlungen mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten erhöhte Gefährdung bestehender Innenstadtbetriebe.

8 Schlussfolgerungen für mögliche Einzelhandelsnutzungen im Standortbereich Freiheitsstraße

Die aktuelle Bestandsaufnahme des innerstädtischen Einzelhandels (Kap. 7.3) hat deutlich gemacht, dass die Innenstadt von Viersen einen kritischen Transformationsprozess durchläuft, der den Einsatz planerischer Instrumente zum Schutz des Zentralen Versorgungsbereichs aus gutachterlicher Sicht dringend erforderlich macht. Der im Einzelhandelsstrukturkonzept (2020) aufgezeigte Handlungsbedarf ist zu bestätigen bzw. hat sich weiter verschärft.

Aufgrund der räumlichen Nähe zur Innenstadt – die Distanz zum nördlichen Ende des Zentralen Versorgungsbereichs Alt-Viersen beträgt lediglich ca. 400 Meter Fußweg - und der hohen Attraktivität des Standortbereichs Freiheitsstraße für autoorientierte Einzelhandelsnutzungen ist der aktive Einsatz bestehender Planungsinstrumente mit besonderer Dringlichkeit geboten. Hierzu gehört auch das laufende Bualeitplanverfahren für den Bebauungsplan 148 „Freiheitsstraße / Bendstraße“ auf der Grundlage von § 9 Abs. 2a BauGB.

Nachfolgend wird nach der Zentrenrelevanz der Warengruppen differenziert eine Empfehlung für die einzelhandelsrelevanten textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans formuliert. Die entsprechende Begründung und die planungsrechtlichen Grundlagen und Bezugsstellen werden ergänzend aufgeführt.

8.1 Empfehlungen zur Zulässigkeit der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente im Standortbereich Freiheitsstraße

Die cima empfiehlt, Einzelhandelsnutzungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten im Geltungsbereich des Bebauungsplans 148 „Freiheitsstraße / Bendstraße“ zum Schutz des Zentralen Versorgungsbereichs Alt-Viersen mit Bezug auf § 9 Abs. 2a BauGB auszuschließen.

Begründung

- Der Ausschluss des Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten dient der Erhaltung und Weiterentwicklung des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Viersen.
- Aus der Vor-Ort-Analyse und den innerstädtischen Vergleichszahlen 2019 - 2023 ergibt sich die besondere Rechtfertigung des Einsatzes planungsrechtlicher Instrumente zum Schutz und zur Förderung der Innenstadt Viersen als Einzelhandelsstandort. Es sind deutliche Trading-Down-Symptome (Verkaufsflächenrückgang, Anzahl der Leerstände und verstärkte räumliche Konzentration auf einzelne Lagenabschnitte) zu erkennen.
- Das Plangebiet ist kein Bestandteil des Zentralen Versorgungsbereichs und auch nach den erneuten Begehungen als nahe zur Innenstadt gelegener, aber sowohl städtebaulich als auch funktional nicht zum Zentralen Innenstadtbereich zählender Bereich einzustufen.
- Aufgrund der räumlichen Nähe (kürzeste Distanz 400 Meter Fußweg), der guten Erreichbarkeit und der ausgeprägten Visibilität des Standortes ist ohne eine aktive Steuerung mit Standortverlagerungen strukturprägender innerstädtischer Betriebe ebenso zu rechnen wie zur Innenstadtförderung gegenläufige

Neuansiedlungen, so dass die Entwicklungsperspektiven der Innenstadt gffs. wesentlich beeinträchtigt werden.

- Bei Neuansiedlungen im Planbereich ist nicht nur bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit Umsatzverlusten der Innenstadt von 7 – 10 % und mehr zu rechnen. Die nachfolgende Modellrechnung zeigt - nach Warengruppen differenziert - die einem Umsatzverlust von 7 – 10 % entsprechenden absoluten Umsatzverluste (in Mio. €) und die auf der Grundlage der aktuellen Flächenleistungen hierfür erforderlichen absoluten Verkaufsflächen auf. Es wird deutlich, dass bei den meisten Warengruppen ein Umsatz in einer abwägungsrelevanten Höhe erzielt wird, der bereits auf einer Verkaufsfläche von 100 – 200 m² erwirtschaftet wird.

Abb. 14: Modellrechnung zur Veranschaulichung eines Umsatzverlustes von 7 – 10 % zu Lasten der innerstädtischen Betriebe

Warengruppe	Innenstadt Viersen 2023 Verkaufsfläche (in m ²)	Innenstadt Viersen 2023 Umsatz (in Mio. €)	Innenstadt Viersen 2023 Flächenleistung (in € / m ²)	ein Umsatzverlust von 7 – 10 % entspricht einem Umsatz von ... bis ... (in Mio. €)		der entsprechende Umsatz wird erwirtschaftet auf ... - ... m ² VKF	
Nahrungs- und Genussmittel	3.430	17,6	5.100	1,2	1,8	200	300
Gesundheit, Körperpflege	2.270	13,5	6.000	0,9	1,4	200	200
Schnittblumen, Zeitschriften	180	0,7	3.700	0,0	0,1	0	0
Bekleidung, Wäsche	7.235	18,0	2.500	1,3	1,8	500	700
Schuhe, Lederwaren	1.150	2,7	2.400	0,2	0,3	100	100
Bücher, Schreibwaren	1.230	3,6	2.900	0,3	0,4	100	100
Spielwaren, Hobbybedarf	1.085	2,7	2.500	0,2	0,3	100	100
Sportartikel, Fahrräder	790	2,3	2.900	0,2	0,2	100	100
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	2.485	12,1	4.900	0,8	1,2	200	200
Uhren, Schmuck	395	2,1	5.400	0,2	0,2	0	0
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	1.110	5,3	4.800	0,4	0,5	100	100
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	1.795	3,2	1.800	0,2	0,3	100	200
Einrichtungsbedarf	2.370	3,4	1.400	0,2	0,3	200	200
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	620	1,3	2.100	0,1	0,1	0	100
SUMME	26.145	88,6	3.400				

Quelle: cima 2023)

- Der gebotene Ausschluss von klein- und großflächigen Einzelhandelsbetrieben ergibt sich auch aus der Analyse des Bedeutungsverlustes der Innenstadt im Zeitraum 2019 – 2023: Er ist maßgeblich auf die Betriebsaufgaben kleinflächiger Anbieter zurückzuführen, so dass eine Konzentration auch der kleinflächigen Anbieter auf den Zentralen Versorgungsbereich planungsrechtlich geboten ist. Im Einzelhandelsstrukturkonzept Viersen Fortschreibung 2020 (cima 2022, S. 215) wurde für den typischen und strukturprägenden Einzelhandelsbetrieb der Viersener Innenstadt eine Größe von ca. 167 m² VKF ermittelt.

Planungsrechtliche Grundlagen

- Im **Einzelhandelserlass NRW** (2021, S. 51) wird eine fundierte planerische Grundlage für jede planungsrechtliche Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung gefordert („*Grundvoraussetzung für die städtebauliche Rechtfertigung einer Bauleitplanung zur Steuerung des Einzelhandels ist ein schlüssiges Plankonzept, i. d. R. wird es sich um ein gemeindliches Einzelhandelskonzept (siehe Kapitel 4.1) handeln.*“)

Die Stadt Viersen hat mit dem Einzelhandelsstrukturkonzept Stadt Viersen (Fortschreibung 2020) ein aktuelles und vom Rat der Stadt beschlossenes Konzept vorgelegt, das diesen Anforderungen voll umfänglich entspricht.

- **Ziel 6.5-2 LEP NRW** sieht - mit einer Ausnahmeregelung zu Anbietern mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten - den Ausschluss des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche vor.⁷
- Der Gesetzgeber hat mit **§ 9 Abs. 2a BauGB** die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Bebauungsplan mit dem alleinigen Ziel einer Erhaltung oder Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche geschaffen.
- Das **Einzelhandelsstrukturkonzept Viersen (Fortschreibung 2020)** enthält ein schlüssiges Plankonzept für die Viersener Innenstadt, das u. a.
 - einen räumlichen Konzentrationsbereich des innenstadtrelevanten Einzelhandels (gegenüber 2011 wurde der Zentrale Versorgungsbereich deutlich reduziert) beinhaltet,
 - mit dem empfohlenen Szenario 2: „City + Südstadt“ ein funktionales und städtebauliches Leitbild für die innerstädtische Einzelhandelsentwicklung zeichnet und
 - mit den Handlungsempfehlungen zur Optimierung der Angebotssituation und Schließung von Angebotslücken konkrete Ansätze zur Angebotsverbesserung des Handels aufzeigt.

Das Einzelhandelsstrukturkonzept Viersen (Fortschreibung 2020) enthält in Form des Zentrenkonzeptes und der Steuerungsregeln die aus den örtlichen Strukturen abgeleiteten Handlungsempfehlungen zur planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels, auf die der vorgeschlagene Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten beruht. Es ist an dieser Stelle insbesondere auf die in Kap. 5.3 im Detail dargestellten Empfehlungen des Einzelhandelsstrukturkonzeptes Viersen zum Ausschluß des klein- und großflächigen Einzelhandels außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche zu verweisen.

8.2 Empfehlungen zur Zulässigkeit der nicht-zentrenrelevanten Sortimente im Standortbereich Freiheitsstraße

§ 9 Abs. 2a BauGB erlaubt den Kommunen die zulässigen Einzelhandelsnutzungen ausschließlich zum Erhalt oder der Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche, der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung planungsrechtlich zu steuern.

Definitionsgemäß ist davon auszugehen, dass von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten keine schädlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche ausgehen.

Ein Ausschluss von nicht-zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente ist daher mit Bezug auf § 9 Abs. 2a BauGB nicht möglich.

⁷ Es sei an dieser Stelle ausdrücklich auf die Kap. 6 enthaltenen Erläuterungen zu der im vorliegenden Fall nicht zulässigen Anwendung der Ausnahmeregelung zum Ziel 6.5-2 LEP NRW verwiesen.

9 Fazit

Die Stadt Viersen beabsichtigt, zur Erhaltung und Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches Alt-Viersen im Sinne der Einzelhandelssteuerung einen **Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2a BauGB für den Bereich Freiheitsstraße aufzustellen und Einzelhandelsnutzungen planungsrechtlich zu steuern.**

Für das Plangrundstück wurden bereits in der Vergangenheit Planungen für verschiedene Einzelhandelsansiedlungen vorgelegt. Aktuell wird die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters verfolgt.

Voraussetzung für den rechtssicheren Einzelhandelsausschluss über § 9 Abs. 2a BauGB ist, dass mit Bezug auf die in einem Einzelhandelskonzept enthaltenen Ziele einer Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche hinaus eine substantiierte und nachvollziehbare Begründung für die Regelung vorgelegt wird. Das vorliegende Gutachten liefert die entsprechende Begründung.

Als Ergebnis einer aktuellen Bestandsaufnahme und Begutachtung der Innenstadt sowie eines Vergleichs mit den vorliegenden Bestandsdaten aus dem Einzelhandelsstrukturkonzept Viersen (2020) ist festzuhalten: Die **Viersener Innenstadt** befindet sich wie bereits 2019 in einem starken Transformationsprozess; innerhalb der letzten vier Jahren hat sich gemessen an verschiedenen Kenndaten die Wettbewerbssituation der Viersener Innenstadt weiter verschlechtert. Es sind sowohl eine Abnahme der Verkaufsfläche als auch des Umsatzes und der Umsatz / Kaufkraft-Relation festzustellen. Negativ hervorzuheben sind insbesondere die Rückgänge bei mehreren innerstädtischen Leitsortimenten (u. a. Bekleidung, Schuhe). Es handelt sich somit nicht nur um eine singuläre, warengruppenspezifische Entwicklung.

Die kritische Entwicklung des Einzelhandels bestätigt sich zusätzlich durch die Analyse der Leerstandssituation. Weiterhin ist der innerstädtische Immobilienmarkt durch eine hohe Anzahl von freien Objekten (44 Leerstände) bzw. einer Leerstandsquote von unverändert hohen 13 % geprägt.

Der **Planbereich Freiheitsstraße** befindet sich in enger räumlicher Nähe zur Viersener Innenstadt (400 Meter Fußweg) und hat aufgrund der hohen Visibilität für autoorientierte Kunden eine hohe Attraktivität für Einzelhandelsnutzungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten. Trotz der räumlichen Nähe handelt es sich um einen städtebaulich und funktionell nicht in die Innenstadt von Viersen integrierten Standort. Folglich wurde der Planbereich auch nicht in den Zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Alt-Viersen einbezogen.

Der besondere planerische Handlungsbedarf ergibt sich insbesondere durch die besondere Attraktivität des Planbereichs für mögliche innerstädtische Einzelhandelsnutzungen und die nicht vorhandene und auch nicht herzustellende Integration des Planbereichs in den Zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Alt-Viersen.

Mit dem vom Rat der Stadt Viersen am 15.11.2022 gefassten förmlichen Beschluss des **Einzelhandelsstrukturkonzeptes Viersen (Fortschreibung 2020)** als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB liegt ein geeignetes Planungskonzept zum Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten vor. Das Konzept empfiehlt u. a. den groß- und kleinflächigen Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf die Zentralen Versorgungsbereiche und (im Falle der nahversorgungsrelevanten Sortimente) auf die definierten nahversorgungsrelevanten Ergänzungsstandorte in städtebaulich integrierten Lagen zu konzentrieren.

Die Fortschreibung des Einzelhandelsstrukturkonzeptes basiert in seinen Vorgaben zur planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels auf den im **Landesentwicklungsplan NRW** enthaltenen **Grundsätzen und Zielen der Landesplanung und Raumordnung**. Es sei explizit darauf hingewiesen, dass die Ausnahmeregelung zum Ziel 6.5-2 LEP NRW aus gutachterlicher Sicht auf den Vorhabenstandort nicht anzuwenden ist.

Die cima empfiehlt, Einzelhandelsnutzungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten im Geltungsbereich des Bebauungsplans 148 „Freiheitsstraße / Bendstraße“ zum Schutz des Zentralen Versorgungsbereichs Alt-Viersen mit Bezug auf § 9 Abs. 2a BauGB auszuschließen.